



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, dnia 15 lipca 2025 r.

PNIK-I.4131.459.2025

Rada Gminy Rząśnia

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940)

stwierdzam nieważność

§ 2 uchwały Nr XIV/105/2025 Rady Gminy Rząśnia z dnia 10 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 10 czerwca 2025 r. Rada Gminy Rząśnia podjęła uchwałę Nr XIV/105/2025 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości. Uchwała ta została doręczona organowi nadzoru w dniu 17 czerwca 2025 r.

Podjęcie przedmiotowej uchwały budziło wątpliwości organu nadzoru, co spowodowało wszczęcie postępowania nadzorczego i skierowanie do Rady Gminy Rząśnia zawiadomienia z dnia 25 czerwca 2025 r. znak: PNIK-I.4131.459.2025, w którego uzasadnieniu organ przedstawił swoje zastrzeżenia.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania, pismem z dnia 26 czerwca 2025 r. znak: UGO.0711.13.2025 (wpływ do tut. Urzędu 30 czerwca 2025 r.) Przewodniczący Rady Gminy Rząśnia poinformował, że w ocenie rady "zapis § 2 uchwały nie stanowi istotnego naruszenia

prawa". W swoich wyjaśnieniach Przewodniczący powołał się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 kwietnia 2022 r., sygn. I OSK 103/22, w którym Sąd wskazał, że "Do wykazania sprzeczności z prawem uchwały rady gminy podjętej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. konieczne co do zasady jest stwierdzenie, że rada gminy wydała uchwałę wyrażającą zgodę na dokonanie wspomnianych czynności przez organ wykonawczy w sytuacji, gdy zasady ich dokonywania zostały już uregulowane w uchwale gminy bądź czynność wskazana w tym przepisie nie przekracza zakresu zwykłego zarządu."

Organ nadzoru nie uwzględnia powyższych wyjaśnień i przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Podstawę podjęcia uchwały Nr XIV/105/2025 przez Radę Gminy Rząśnia z dnia 10 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości stanowił art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zwanej dalej u.s.g. oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm), zwanej dalej u.g.n.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Do czasu określenia zasad wójt, (burmistrz, prezydent miasta) może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Natomiast zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 u.g.n. "Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji". W toku kontroli legalności przedmiotowej uchwały, organ nadzoru uznał, że regulacja § 2 uchwały stanowi przekroczenie delegacji ustawowej wynikającej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u. s. g. W przepisie tym rada postanowiła, że "Nieruchomość opisana w § 1 zostanie zbyta zgodnie z zasadami określonymi w ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...) za cenę nie niższą niż jej wartość rynkowa". W ocenie organu nadzoru regulacja § 2 uchwały przekracza delegację ustawową i jednocześnie wkracza w uprawnienia Wójta Gminy Rząśnia. Zgodnie bowiem z art. 25 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 2 u.g.n. to wójt, burmistrz albo prezydent miasta, gospodarujący gminnym zasobem nieruchomości, zapewniają wycenę tych nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Natomiast treść przepisu art. 30 u.s.g., wskazuje, że wójt (burmistrz, prezydent miasta) wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa. Jednocześnie stosownie do przepisu art. 67 ust. 1 i ust. 3 u.g.n., cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości i w przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, cena nieruchomości nie może być niższa niż jej wartość, chyba że nieruchomość jest sprzedawana w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy ustawy lub odrębnych przepisów, cenę nieruchomości

ustala się w wysokości równej jej wartości. Oznacza to, że sposób określenia ceny nieruchomości wskazuje sama ustawa.

Mając na uwadze powyższe, brak jest podstaw prawnych do zamieszczania w uchwale unormowań regulujących wysokość ceny w przypadku sprzedaży nieruchomości będącej własnością gminy, jak to uczyniła Rada Gminy Rzęśnia w § 2 uchwały.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 7 października 2004 r. w sprawie o sygn. II SA 3144/03 „art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tejże ustawy stanowiącej, iż to wójt gminy gospodaruje mieniem komunalnym. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygania w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy”. Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, rada gminy została wyposażona przez ustawodawcę w określone kompetencje do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad, w oparciu o które organ wykonawczy gminy będzie dokonywał określonych czynności prawnych. Należy mieć na uwadze, że przepis art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym stanowi, że "do zadań wójta należy w szczególności: gospodarowanie mieniem komunalnym". W ocenie organu nadzoru rada, podejmując przedmiotową uchwałę w sposób istotny naruszyła obowiązujące prawo. Cytowany wyżej przepis § 2 uchwały dotyczy bowiem kwestii uregulowanych przepisami ogólnie obowiązującego prawa - ustawy o gospodarce nieruchomościami, bądź też kwestii związanej ze sferą umowną gospodarowania nieruchomościami, dla których organem właściwym jest wójt gminy. W ocenie organu nadzoru postanowienia § 2 uchwały regulują wysokość ceny w przypadku zbycia nieruchomości będącej własnością gminy.

W związku z powyższym, odnosząc się do stanowiska Przewodniczącego Rady Gminy Rzęśnia, który powołał się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 kwietnia 2022 r., sygn. akt. I OSK 103/22, organ nadzoru podkreśla, że w okolicznościach tej sprawy sąd orzekał w przedmiocie zgody na wystąpienie z wnioskiem o nieodpłatne przekazanie prawa własności gruntów Skarbu Państwa na rzecz Gminy. Tym samym, cytowana w piśmie z dnia 26 czerwca 2025 r. argumentacja tego sądu odnosi się do konkretnych okoliczności sprawy, natomiast nie znajduje odniesienia w niniejszym postępowaniu nadzorczym.

Mając na uwadze treść przytoczonych regulacji, w ocenie organu nadzoru należy uznać, że Rada Gminy Rzęśnia w sposób istotny naruszyła zarówno przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. w zw. z art. 67 ust. 1 i ust. 3 u.g.n. Żaden z tych przepisów nie uprawnia rady do określenia ceny zbycia nieruchomości.

Reasumując, § 2 uchwały Nr XIV/105/2025 Rady Gminy Rzęśnia z dnia 10 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, w sposób istotny narusza prawo tj. art. 18 ust.

2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym w zw. z art. 67 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały we wskazanej wyżej części.

Stosownie do art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały.

Wobec powyższego wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest uzasadnione i należało orzec jak na wstępie.

Powyższe rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135), za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dorota Ryl

Do wiadomości:

Wójt Gminy Rząśnia