

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

PNIK-I.4131.691.2025

Łódź, 9 października 2025 r.

Rada Gminy Lubochnia

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

zawiadamiam,

że wszczęte zostało z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XXV/125/25 Rady Gminy Lubochnia z dnia 29 września 2025 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Lubochnia, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 3 października 2025 r.

Uzasadnienie

W toku kontroli legalności uchwały Nr XXV/125/25 Rady Gminy Lubochnia z dnia 29 września 2025 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży części nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Lubochnia, organ nadzoru powziął wątpliwości, co do jej zgodności z prawem.

Rada postanowiła o podjęciu przedmiotowej uchwały na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 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 brzmieniem art. 37 ust. 1 u.g.n., z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Stosownie natomiast do treści art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. – nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. stanowi zatem wyjątek od generalnej reguły ustanowionej przez ustęp 1 tego artykułu, zgodnie z którą nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Mając na uwadze powyższe, w związku z koniecznością dokonania przez organ nadzoru oceny prawidłowości zastosowania przez Radę Gminy Lubochnia przepisu art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n., proszę o przedstawienie okoliczności oraz dokumentów uzasadniających dokonanie sprzedaży przedmiotowych działek w drodze bezprzetargowej. Proszę zatem o przesłanie wypisów i wyrysów z rejestru gruntów prowadzonych dla działek ewidencyjnych nr 575/6, nr 575/7 i nr 575/8 oraz sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego lub innych dokumentów, z treści których wynikać będzie, że przedmiotowe działki nie mogą zostać zagospodarowane jako nieruchomości odrębne. Dokumenty, o których mowa wyżej winny wskazywać także, czy i w jaki sposób nabycie ww. działek wpłynie na poprawę warunków zagospodarowania poszczególnych nieruchomości do nich przyległych. Ponadto proszę o przedłożenie wyjaśnień, czy właściciele wszystkich nieruchomości przylegających do poszczególnych działek (tj. działki nr 575/6, nr 575/7 i nr 575/8) zostali poinformowani o zamiarze sprzedaży tych działek. Należy podkreślić, że brak spełnienia choćby jednej z przesłanek wynikających z treści art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. uniemożliwia zastosowanie bezprzetargowego trybu zbycia nieruchomości. Zastosowanie tego trybu jest więc niedopuszczalne np. wówczas, gdy nieruchomość gminna mogłaby poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych należących do więcej niż jednego podmiotu. W takiej sytuacji zainteresowani mogą być wszyscy właściciele tych nieruchomości, zatem zbycie powinno nastąpić na równych prawach, w trybie przetargowym (zob. wyrok NSA z dnia 18 października 2017 r., sygn. akt I OSK 619/17).

Jednocześnie organ nadzoru prosi o przesłanie dokumentu, na mocy którego Gmina Lubochnia stała się właścicielem przedmiotowej części nieruchomości, z uwagi na to, że w księdze wieczystej KW Nr PT1T/00076944/1 prowadzonej m.in. dla działek nr 575/6, nr 575/7 i nr 575/8 – jako właściciel ujawniony jest Skarb Państwa.

Dodatkowo organ nadzoru zwraca uwagę na orzecznictwo sądowe, z którego wynika, że rada nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Zatem rada gminy nie może zobowiązać organu wykonawczego gminy do konkretnego działania w zakresie gospodarowania nieruchomościami komunalnymi. Wskazywanie organowi wykonawczemu gminy, w jaki sposób ma realizować zadania wynikające z art. 25 ust. 1 u.g.n., stanowi przekroczenie ustawowej delegacji wynikającej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Taka indywidualna zgoda rady gminy dotycząca jednorazowego zbycia nieruchomości powinna mieć charakter ogólny, blankietowy i nie może zobowiązywać organu wykonawczego do dokonania czynności prawnej w określonej przez radę formie. Rada nie została zatem upoważniona do decydowania o formie zbycia nieruchomości tj., czy

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

czynność ta ma nastąpić w trybie przetargu, czy w trybie bezprzetargowym (np. wyrok NSA z dnia 17 sierpnia 2010 r., sygn. akt I OSK 907/10; wyrok WSA w Łodzi z dnia 22 stycznia 2021 r., sygn. akt II SA/Łd 271/20).

Wobec powyższego, w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego zawiadomienia, proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie oraz przesłanie stosownych dokumentów. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/enadzor albo ePUAP: /lodzuw/skrytka.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chładzyńska

Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Do wiadomości:

Wójt Gminy Lubochnia

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP

<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.