



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, dnia 19 stycznia 2026 r.

PNIK-I.4131.957.2025

Rada Gminy w Lgocie Wielkiej

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXVI/152/2025 Rady Gminy w Lgocie Wielkiej z dnia 19 grudnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użyczenia wieczystego gruntu.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 19 grudnia 2025 r. Rada Gminy w Lgocie Wielkiej podjęła uchwałę Nr XXVI/152/2025 w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użyczenia wieczystego gruntu.

Uchwała ta została doręczona organowi nadzoru w dniu 23 grudnia 2025 r.

Podjęcie przedmiotowej uchwały budziło wątpliwości organu nadzoru, co spowodowało wszczęcie postępowania nadzorczego i skierowanie do Rady Gminy w Lgocie Wielkiej zawiadomienia z 31 grudnia 2025 r. znak: PNIK-I.4131.957.2025, w którego uzasadnieniu organ przedstawił swoje zastrzeżenia.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna 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.

Id: 6961BE44-0EA2-4759-89EB-AA6723AB37D0

Na przedmiotowe zawiadomienie pismem z 7 stycznia 2026 r., znak: AIZ.0711.41.2025 Przewodniczący Rady Gminy w Lgocie Wielkiej złożył wyjaśnienia, z których wynika, że rada gminy uznała, iż rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu i w konsekwencji mieści się we wskazanej przez Radę Gminy w Lgocie Wielkiej podstawie prawnej art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Organ nadzoru nie uznaje wyjaśnień i prezentuje w niniejszej sprawie następujące stanowisko.

Podstawę podjęcia uchwały Nr XXVI/152/2025 Rady Gminy w Lgocie Wielkiej z dnia 19 grudnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użyczenia wieczystego gruntu stanowił art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zwanej dalej u. s. g. w związku z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

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. Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Do czasu określenia zasad wójt (burmistrz, prezydent miasta) może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu. Właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie (art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Z dyspozycji norm zawartych w powyższych uregulowaniach nie można wywieść, że Rada Gminy w Lgocie Wielkiej miała kompetencję do wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego gruntu.

Dokonując oceny zgodności z prawem uchwały Nr XVI/152/2025 Rady Gminy w Lgocie Wielkiej należy mieć na uwadze brzmienie przepisu art. 30 ust. 2 pkt 3 u. s. g., z którego wynika, że uprawnionym do gospodarowania mieniem komunalnym jest wójt (burmistrz, prezydent miasta). Mieniem komunalnym są: własność i inne prawa majątkowe należące do gmin i innych gminnych osób prawnych, w tym własność rzeczy ruchomych i nieruchomych, natomiast gospodarowanie mieniem to ogół czynności faktycznych i prawnych, które będą się składać na zarządzanie, dysponowanie i zajmowanie się mieniem w formach prawem przewidzianych. Zakres ostatniego z ww. pojęć jest bardzo szeroki i pozwala organowi wykonawczemu gminy na samodzielne działanie

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

<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.

Id: 6961BE44-0EA2-4759-89EB-AA6723AB37D0

i podejmowanie wszystkich koniecznych decyzji gospodarczych, co do mienia gminy, w tym także do decyzji, w wyniku których dojdzie do rozwiązania zawartych w toku działalności umów cywilnoprawnych, których przedmiotem są nieruchomości. Kompetencja wynikająca z powołanej regulacji doznaje pewnego ograniczenia, którego zakres został sformułowany w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u. s. g.

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”.

Z powyższego zatem wynika, że pozostałe czynności, mieszczące się w obszarze działań polegających na gospodarowaniu mieniem gminnym, należą wyłącznie do organu wykonawczego gminy, a ich skuteczność i legalność nie zależą od woli rady gminy. Czynnością tego rodzaju jest m.in. rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego. Z treści art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wynika, aby kwestia rozwiązania umowy użytkowania wieczystego mogła nastąpić po uprzedniej akceptacji w formie wyrażenia zgody przez radę gminy na dokonanie tej czynności. Brak jest wobec tego podstaw, aby domniemywać uprawnienie organu stanowiącego w tym zakresie.

Jednocześnie organ nadzoru wskazuje, że podjęta przez Radę Gminy w Lgocie Wielkiej uchwała musi pozostawać w zgodzie z obowiązującymi w tej materii przepisami prawa, a w szczególności opierać się na stosownym upoważnieniu ustawowym do podjęcia takiego rodzaju uchwały.

Powyższe oznacza, że treść przedmiotowej uchwały przekracza delegację ustawową określoną w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wkracza w kompetencje Wójta Gminy Lgota Wielka jako uprawnionego do gospodarowania mieniem komunalnym.

Reasumując uchwała Nr XXVI/152/2025 Rady Gminy w Lgocie Wielkiej z dnia 19 grudnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użyczenia wieczystego gruntu w istotny sposób narusza prawo tj. :art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do treści 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.

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

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna 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.

Id: 6961BE44-0EA2-4759-89EB-AA6723AB37D0

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 Lgota Wielka

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna 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.

Id: 6961BE44-0EA2-4759-89EB-AA6723AB37D0