



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, dnia 12 sierpnia 2026 r.

PNIK-I.4131.612.2026

Rada Miejska w Złoczewie

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIII/159/26 Rady Miejskiej w Złoczewie z dnia 21 lipca 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 21 lipca 2026 r. Rada Miejska w Złoczewie podjęła uchwałę Nr XXIII/159/26 w sprawie wyrażenia zgody na wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego.

Uchwała to została doręczona organowi nadzoru w dniu 24 lipca 2026 r.

Podjęcie przedmiotowej uchwały budziło wątpliwości organu nadzoru, co spowodowało wszczęcie postępowania nadzorczego i skierowanie do Rady Miejskiej w Złoczewie zawiadomienia z dnia 29 lipca 2026 r. znak: PNIK-I.4131.612.2026, w którego uzasadnieniu organ nadzoru przedstawił swoje zastrzeżenia.

Na przedmiotowe zawiadomienie o wszczęciu postępowania, pismem z 4 sierpnia 2026 r., znak: RM.0004.18.2026 Przewodniczący Rady Miejskiej w Złoczewie złożył wyjaśnienia, które organ nadzoru nie podziela i przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

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: AE9CB4D8-B126-46B3-8F53-BCBED7424604

Podstawę podjęcia uchwały Nr XXIII/159/26 Rady Miejskiej w Złoczewie z dnia 21 lipca 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego stanowił art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zwanej dalej u. s. g.

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. Stosownie do treści art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.) 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 Miejska w Złoczewie miała kompetencję do wyrażenia zgody na wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Dokonując oceny zgodności z prawem uchwały Nr XXIII/159/26 Rady Miejskiej w Złoczewie, 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 i podejmowanie wszystkich koniecznych decyzji gospodarczych, co do mienia gminy, w tym także do decyzji, w wyniku których dojdzie do wygaśnięcia 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

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: AE9CB4D8-B126-46B3-8F53-BCBED7424604

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. wygaśnięcie użytkowania wieczystego. Z treści art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wynika, aby kwestia wygaśnięcia użytkowania wieczystego mogła nastąpić po uprzedniej akceptacji w formie wyrażenia zgody przez radę miejską 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 Miejską w Złoczewie 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 Burmistrza Miasta Złoczew jako uprawnionego do gospodarowania mieniem komunalnym (zob. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 14 marca 2012 r., sygn. akt II SA/Gd 13/12).

Reasumując uchwała nr 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.

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:

Burmistrz Miasta Złoczew

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: AE9CB4D8-B126-46B3-8F53-BCBED7424604