



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, dnia 23 czerwca 2026 r.

PNIK-I.4131.424.2026

## Rada Gminy Kluki

### 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

§ 1 w zakresie wyrazów „ustnego ograniczonego” uchwały Nr 187/XXIX/2026 Rady Gminy Kluki z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej w miejscowości Kluki.

#### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 28 maja 2026 r. Rada Gminy Kluki podjęła uchwałę Nr 187/XXIX/2026 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej w miejscowości Kluki. Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru w dniu 3 czerwca 2026 r.

Podjęcie przedmiotowej uchwały budziło wątpliwości organu nadzoru, co spowodowało wszczęcie postępowania nadzorczego i skierowanie do Rady Gminy Kluki zawiadomienia z dnia 8 czerwca 2026 r. znak: PNIK-I.4131.424.2026, w którego uzasadnieniu organ przedstawił swoje zastrzeżenie.

Pismem z dnia 10 czerwca 2026 r. Przewodniczący Rady Gminy Kluki poinformował: „Użyte w § 1 uchwały określenie "przetarg ustny ograniczony" miało na celu wskazanie przewidywanego sposobu zbycia nieruchomości wynikającego z okoliczności faktycznych sprawy i nie było zamiarem Rady Gminy wiążące przesądzenie formy przetargu należącej do kompetencji organizatora przetargu. Rada Gminy Kluki pozostawia ocenę zgodności uchwały z obowiązującymi przepisami organowi

nadzoru i deklaruje gotowość uwzględnienia stanowiska Wojewody Łódzkiego w dalszych działaniach dotyczących przedmiotowej nieruchomości".

Mając na uwadze powyższe organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Uchwała Nr 187/XXIX/2026 Rady Gminy Kluki z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej w miejscowości Kluki. wydana została na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zwanej dalej u.s.g., oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r., poz. 399), 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 może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Przepis art. 37 ust. 1 u.g.n. stanowi natomiast, że z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Powyższe przepisy oznaczają, że rada gminy uprawniona jest jedynie do określania zasad gospodarowania mieniem gminnym, a do czasu ich określenia posiada jedynie dodatkowe uprawnienie polegające na udzieleniu wójtowi zgody na dokonanie czynności w zakresie tego gospodarowania.

Ponadto organ uchwałodawczy gminy nie posiada uprawnienia do określenia formy przetargu, po przeprowadzeniu którego nieruchomość ma być sprzedana, bowiem zgodnie z brzmieniem art. 40 ust. 3 u.g.n. o zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator. Organizatorem przetargu, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy jest natomiast organ wykonawczy gminy (por. wyrok WSA w Olsztynie z dnia 21 listopada 2013 r., sygn. akt II SA/Ol 740/13; wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 6 listopada 2007 r., sygn. akt II SA/Wr 405/07).

Stosownie do art. 30 ust. 1 u.s.g. wójt wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa. Do zadań wójta należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym (art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g.). Podobne unormowanie zawiera również ustawa o gospodarce nieruchomościami. Z regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 tej ustawy wynika, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Rada Gminy Kluki w podjętej w dniu 28 maja 2026 r. uchwale Nr 187/XXIX/2026, w § 1 wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Kluki oznaczonej jako działka nr 655/5 o powierzchni 0,0879 ha, ustalając jednocześnie, że zbycie to nastąpi w drodze przetargu ustnego ograniczonego. W ocenie organu nadzoru postanowienie § 1 uchwały, w zakresie wyrazów „ustnego ograniczonego”, w sposób istotny narusza przepisy prawa, ponieważ kwestia formy przetargu, mocą przepisów powszechnie obowiązujących, powierzona została wójtowi – nie zaś radzie gminy.

W tym miejscu należy przypomnieć, że każdy z organów gminy wyposażony został przez ustawodawcę w określoną sferę kompetencji. Jeżeli przepisy powszechnie obowiązujące wyraźnie nie przewidują innych zasad współpracy pomiędzy radą gminy, a wójtem (burmistrzem, prezydentem miasta), to każdy z tych organów jest na zasadzie wyłączości uprawniony do regulowania materii ustawowo dla niego zastrzeżonej. Oznacza to, że zarówno organ stanowiący, jak i wykonawczy zobowiązany jest do przestrzegania z urzędu granic swojej właściwości i nie może wkraczać w kwestie zastrzeżone dla innego organu. Podjęcie przez organ stanowiący rozstrzygnięcie, które ustawowo zastrzeżone są do sfery wykonawczej, stanowi bowiem naruszenie konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze (art. 169 ust. 1 Konstytucji RP). Stanowisko takie potwierdzają np. wyroki NSA: z dnia 7 października 2008 r., sygn. akt I OSK 856/08; z dnia 29 listopada 2016 r., sygn. akt II OSK 1160/16.

Wykazane powyżej uchybienie, polegające na podjęciu regulacji z naruszeniem kompetencji przypisanych ustawowo wójtowi, stanowi zatem istotne naruszenie prawa, w związku z czym wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i należało orzec jak w sentencji.

Stosownie do art. 91 ust. 1 u.s.g. 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.

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 Kluki