



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, dnia 15 kwietnia 2025 r.

PNIK-I.4131.214.2025

Rada Gminy Kocierzew Południowy

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

§ 1 ust. 1 w zakresie wyrazów „ustnego nieograniczonego” uchwały Nr XI/57/2025 Rady Gminy Kocierzew Południowy z dnia 14 marca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Kocierzew Południowy.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 14 marca 2025 r. Rada Gminy Kocierzew Południowy podjęła uchwałę Nr XI/57/2025 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Kocierzew Południowy.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru w dniu 18 marca 2025 r.

Podjęcie przedmiotowej uchwały budziło wątpliwości organu nadzoru, co spowodowało wszczęcie postępowania nadzorczego i skierowanie do Rady Gminy Kocierzew Południowy zawiadomienia z dnia 20 marca 2025 r. znak: PNIK-I.4131.214.2025, 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: 384DE14B-4460-43CE-812D-18F1CE9EB47A

Pismem z dnia 25 marca 2025 r. znak: RGO.0007.2.2025 Przewodniczący Rady Gminy Kocierzew Południowy poinformował, że na najbliższej sesji Rady Gminy Kocierzew Południowy zostanie podjęta nowa uchwała nie zawierająca w swojej treści zakwestionowanych wyrazów.

Mimo powyższego oświadczenia organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego, z uwagi na wiążący go trzydziestodniowy termin do wydania stosownego aktu nadzoru, a tym samym wyeliminowanie z obrotu prawnego niezgodnych z prawem postanowień przedmiotowej uchwały.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Uchwała Nr XI/57/2025 Rady Gminy Kocierzew Południowy z dnia 14 marca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Kocierzew Południowy podjęta została na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zwanej dalej u.s.g., oraz art. 37 ust. 1 i art. 40 ust. 1 pkt 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 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, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

LÓDZKI 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: 384DE14B-4460-43CE-812D-18F1CE9EB47A

Rada Gminy Kocierzew Południowy podjęła uchwałę Nr XI/57/2025 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Kocierzew Południowy, w której w § 1 ust. 1 uchwały wyraziła zgodę na sprzedaż wskazanej nieruchomości gruntowej w formie przetargu, ustalając jednocześnie, że zbycie to nastąpi w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. W ocenie organu nadzoru postanowienie § 1 ust. 1 uchwały w zakresie wyrazów „ustnego nieograniczonego” w sposób istotny naruszają przepisy prawa, ponieważ kwestia formy przetargu, mocą przepisów powszechnie obowiązujących, powierzona została wójtowi – nie zaś radzie gminy.

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.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać 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 Kocierzew Południowy

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: 384DE14B-4460-43CE-812D-18F1CE9EB47A