



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

Łódź, 29 marca 2021 r.

PNIK-I.4131.232.2021

**Rada Miejska w Pajęcznie**

### **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 )

#### **stwierdzam nieważność**

§ 1 w zakresie wyrazów „w drodze przetargu ustnego nieograniczonego” uchwały nr 211/XXIII/21 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomości gruntowej działka nr 530/2 stanowiącej własność Gminy Pajęczno, położonej w Gajęcicach Starych wraz ze sprzedażą położonego na niej budynku.

#### **Uzasadnienie**

Rada Miejska w Pajęcznie podjęła w dniu 25 lutego 2021 r. uchwałę nr 211/XXIII/21 w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste na 99 lat nieruchomości gruntowej działka nr 530/2 stanowiącej własność Gminy Pajęczno, położonej w Gajęcicach Starych wraz ze sprzedażą położonego na niej budynku, która wpłynęła do organu nadzoru w dniu 2 marca 2021 r.

W dniu 5 marca 2021 r. zawiadomiono o wszczęciu z urzędu postępowania określonego w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności powyższej uchwały. Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczyły części zapisu § 1 uchwały w zakresie wyrazów „w drodze przetargu ustnego nieograniczonego”.

Odpowiadając na uwagi organu nadzoru, Przewodniczący Rady Miejskiej w Pajęcznie w piśmie z dnia 15 marca 2021 r., znak: OG..0711.12.2021 poinformował, że zgodnie

**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/skrjotka  
[www.lodzkie.eu](http://www.lodzkie.eu)

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 [www.lodzkie.eu](http://www.lodzkie.eu) w zakładce ochrona danych osobowych.

z wyjaśnieniem Burmistrza Pajęczna, projekt uchwały został przedstawiony pod obrady Rady Miejskiej w Pajęcznie przez organ wykonawczy po weryfikacji wniosku z dnia 12 stycznia 2021 r. o sprzedaż bezprzetargową działki o numerze 530/2 w Starych Gajęcicach (dawna szkoła). Organ wykonawczy badając dopuszczalność sprzedaży bezprzetargowej (w ramach swoich wyłącznych kompetencji) uznał, że nie zachodzą przesłanki do sprzedaży bezprzetargowej przewidzianej w ustawie o gospodarce nieruchomościami i podjął decyzję o sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego ustnego. W wyjaśnieniach podniesiono, że nawet wskazanie formy ustnej przetargu nie wiąże go i może na późniejszym etapie we własnym zakresie zmienić formę przetargu z ustnej na pisemną. Zdaniem organu wykonawczego działanie związane z wyborem formy przetargu odbyło się w ramach kompetencji przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie w dalszej części wyjaśnień wskazano, że w wypadku nie uznania wyjaśnień wniesiono o wykreślenie z § 1 przedmiotowej uchwały zapisu „w drodze przetargu ustnego nieograniczonego” i pozostawienie pozostałej treści § 1.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, organ nadzoru prezentuje następujące stanowisko w sprawie.

Przedmiotowa uchwała wydana została na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym zwanej dalej u. s. g. oraz art. 28 ust. 1 i art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 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, (burmistrz, prezydent miasta) może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

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

Zatem rada uprawniona jest jedynie do określania zasad gospodarowania mieniem gminnym a do czasu ich określenia posiada jedynie dodatkowe uprawnienie polegające na udzieleniu wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) zgody na dokonanie czynności w zakresie tego gospodarowania. Ponadto organ uchwałodawczy nie posiada uprawnienia do określenia formy przetargu, w wyniku którego nieruchomość ma być zbyta, bowiem zgodnie z art. 40 ust. 3 u. g. n. o zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator. Przyjść

należy, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy jest nim 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).

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

Zatem Rada Miejska w Pajęcznie wskazując formę przetargu („w drodze przetargu ustnego nieograniczonego”) w ocenie organu nadzoru w sposób istotny naruszyła art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u. s. g. oraz art. 30 ust. 1 u. s. g. w związku z art. 40 ust. 3 u. g. n.

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.

Nadzór nad działalnością gminy sprawowany jest wyłącznie na podstawie kryterium zgodności z prawem - art. 85 u. s. g. Tak więc, w przypadku istotnego naruszenia prawa, organ nadzoru jest zobowiązany - zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 91 ust.1 tej ustawy orzec o nieważności uchwały w całości lub w części.

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

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**

***Tobiasz Bocheński***

Do wiadomości:

Burmistrz Pajęczna