



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 18 marca 2025 r.

Znak: PNK.I.4131.51.2025

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XIV/92/2025 Rady Gminy Michałów z dnia 21 lutego 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Tur Górny, niezbędnej do realizacji zadań własnych Gminy Michałów – w całości.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 21 lutego 2025 roku Rada Gminy Michałów podjęła uchwałę Nr XIV/92/2025 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Tur Górny, niezbędnej do realizacji zadań własnych Gminy Michałów. Uchwała została przekazana do Wojewody Świętokrzyskiego w dniu 4 marca 2025 roku. W dniu 5 marca 2025 roku Wojewoda Świętokrzyski zawiadomił Przewodniczącego Rady Gminy o wszczęciu postępowania nadzorczego oraz wyznaczył termin na złożenie ewentualnych wyjaśnień w sprawie. Rada Gminy w określonym terminie nie odniosła się do zastrzeżeń organu nadzoru.

Po dokonaniu analizy prawnej uchwały pod względem legalności, organ nadzoru stwierdza, że uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa.

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm. – dalej: „u.s.g.”), zarząd mieniem komunalnym stanowi sferę władztwa organu wykonawczego gminy (wójta, burmistrza, prezydenta miasta). Możliwości ingerencji organu stanowiącego w powyższą materię ograniczają się do wyrażania

zgody na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Uprawnienie to zostało przyznane Radzie na mocy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g., wyposażając radę gminy w kompetencję do uchwalenia 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. Rada Gminy Michałów skorzystała z przyznanej jej powyższym przepisem delegacji ustawowej i uchwałą nr XXXVI/257/2021 z dnia 27 października 2021 r. w sprawie *zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość* (dalej: „Zasady”), która będąc aktem prawa miejscowego, została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego z 2021 r., poz. 3549 i określiła zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Z § 4 Zasad wynika, iż nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy gospodaruje Wójt Gminy Michałów, w oparciu o zapisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zasady określone niniejszą Uchwałą, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej, a Wójt w sprawach gospodarowania nieruchomościami wydaje zarządzenia (§ 5 Zasad). Paragraf 6 Zasad stanowi z kolei, że Wójt może nabywać nieruchomości/lokale na rzecz gminy w przypadkach uzasadnionych interesem gminy, a w szczególności: 1) potrzebami inwestycyjnymi gminy, 2) celami związanymi z realizacją zadań własnych i zleconych gminy, 3) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości, 4) realizacją budownictwa mieszkaniowego, 5) scalaniem i ponownym podziałem nieruchomości na działki gruntu, 6) w uzasadnionych przypadkach względami społecznymi dla potrzeb użyteczności publicznej, 7) celami związanymi z rozwojem gminy, 8) realizacją urządzeń infrastruktury technicznej, 9) w celu uregulowania stanów prawnych, w tym uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości znajdujących się w posiadaniu Gminy, 10) realizacją innych uzasadnionych celów publicznych. Zasady nie przewidują przy tym katalogu przypadków, w których nabycie nieruchomości na rzecz Gminy wymagałoby dodatkowej zgody Rady Gminy. Wobec powyższego brak jest uzasadnienia dla podjęcia przez Radę Gminy nadzorowanej uchwały. Skorzystanie przez Radę z możliwości wydania generalnego aktu regulującego zasady dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w zakresie spraw majątkowych gminy, pozbawia ją bowiem prawa do wyrażania indywidualnej zgody na dokonanie tego typu czynności. Podmiotem wyłącznie władnym do podjęcia decyzji w sprawie nabycia nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości jest zatem wójt, który obowiązany jest kierować się w tym zakresie wytycznymi zawartymi we wspomnianej wyżej uchwale Rady Gminy. W konsekwencji Rada Gminy, wyrażając organowi wykonawczemu zgodę na nabycie nieruchomości w sytuacji obowiązywania aktu prawa miejscowego regulującego zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, przekroczyła zakres swoich kompetencji. Nabycie nieruchomości nie

wymagało w tej sytuacji zgody wyrażonej w nadzorowanej uchwale, a konsekwencji uchwała nr XIV/92/2025 została wydana z naruszeniem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g., polegającym na przekroczeniu zakresu kompetencji rady poprzez wyrażenie indywidualnej zgody na nabycie przez gminę nieruchomości w sytuacji, gdy zgoda ta nie była wymagana, albowiem została już udzielona wcześniejszą uchwałą o charakterze generalnym i abstrakcyjnym. Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 3 kwietnia 2012 r., sygn. I OSK 82/12: *Regulacja powyższa [art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g.] oznacza, że z chwilą uchwalenia określonych w tym przepisie zasad (...), zgoda rady na dokonywanie czynności nabywania nieruchomości nie jest wymagana. Aktualizuje się w ten sposób wyrażona w art. 30 ust. 2 ustawy kompetencja wójta do gospodarowania mieniem komunalnym, co czyni wydanie uchwały w tym zakresie działaniem niezgodnym z prawem.*

Powyższa okoliczność stanowi istotne naruszenie prawa, co uzasadnia stwierdzenie nieważności nadzorowanej uchwały w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Józef Bryk
Wojewoda Świętokrzyski

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	2628474.7440032.9574608
Nazwa dokumentu	Rozstrzygnięcie nadzorcze do uchwały.pdf
Tytuł dokumentu	Rozstrzygnięcie nadzorcze do uchwały
Sygnatura dokumentu	PNK.I.4131.51.2025
Data dokumentu	18.03.2025
Skrót dokumentu	D3EE85C37AC79AA517988CA33442B2BE52957BF9
Wersja dokumentu	1.6
Data podpisu	18.03.2025 12:43:01
Podpisane przez	Józef Bryk Wojewoda Świętokrzyski
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.126.43.43.

Data wydruku: 18.03.2025

Autor wydruku: Sekretariat WPNiK (Izabela Antoszevska-Mazur)