



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 20 lutego 2025 r.

Znak: PNK.I.4131.30.2025

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. – dalej: „u.s.g.”)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXI/125/2025 Rady Gminy Górno z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Cedzyna oznaczonej numerem działki 250/14, obręb Cedzyna w całości.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 31 stycznia 2025 roku Rada Gminy Górno podjęła uchwałę Nr XXI/125/2025 w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Cedzyna oznaczonej numerem działki 250/14, obręb Cedzyna. Uchwała została przekazana do Wojewody Świętokrzyskiego w dniu 6 lutego 2025 roku. W dniu 10 lutego 2025 roku Wojewoda Świętokrzyski zawiadomił Przewodniczącą Rady Gminy o wszczęciu postępowania nadzorczego oraz wyznaczył termin na złożenie ewentualnych wyjaśnień w sprawie. Rada Gminy w zakreślonym terminie odniosła się do zastrzeżeń organu nadzoru, częściowo je podzielaając (w zakresie braku kompetencji Rady do określania formy przetargu). Podjęcie zaś nadzorowanej uchwały w sytuacji, gdy obowiązuje uchwała nr XVIII/140/2012 Rady Gminy Górno z 29 marca 2012 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Górno (Dz.Urz. Woj. Św. poz. 1428), Rada uzasadniła „transparentnością działania jednostki” oraz „troską o zachowanie przejrzystości procesu”.

Na mocy przedmiotowej uchwały z 31 stycznia 2025 r., Rada Gminy Górno wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Górno, w formie pisemnego przetargu ograniczonego.

Organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 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. Rada Gminy Górno skorzystała z przyznanej jej powyższym przepisem delegacji ustawowej i uchwałą nr XVIII/140/2012 z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Górno (dalej: „Zasady”), która będąc aktem prawa miejscowego, została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego z 2012 r., poz. 1428 i określiła zasady gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Z § 4 Zasad wynika, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Wójt, który jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, zgodnie z przepisami obowiązujących ustaw i zapisów niniejszej uchwały. 2. Wójt w ramach gospodarowania nieruchomościami wykonuje zadania j.n.; m.in.: 1) sprzedaje nieruchomości. Stosownie do treści § 8 Zasad, nieruchomości stanowiące własność Gminy sprzedaje się lub oddaje w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu na zasadach przewidzianych w ustawie. O wyborze formy przetargu decyduje Wójt. Z kolei w § 9 Zasad określone zostały przypadki, w których zadysponowanie nieruchomością gminną wymaga uprzedniej zgody Rady. Treść nadzorowanej uchwały nie wskazuje by wystąpił jeden z przypadków, o których mowa w § 9 Zasad, wobec czego brak jest uzasadnienia dla jej podjęcia. Skorzystanie przez Radę z możliwości wydania generalnego aktu regulującego zasady dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w zakresie spraw majątkowych gminy, pozbawia ją zatem 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 zbycie nieruchomości w sytuacji obowiązywania aktu prawa miejscowego regulującego zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, przekroczyła zakres swoich kompetencji. Zbycie nieruchomości nie wymagało w tej sytuacji zgody wyrażonej w nadzorowanej uchwale, a konsekwencji uchwała nr XXI/125/2025 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 zbycie 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.*

Ponadto przedmiotowa uchwała zawiera również inną nieprawidłowość. Upoważnienie ustawowe wynikające z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a u.s.g., nie daje podstaw Radzie Gminy Górno do wskazania w jakiej formie ma zostać przeprowadzony przetarg. Uprawnienie w niniejszym zakresie posiada Wójt Gminy Górno, co wynika z treści art. 40 ust. 3 w zw. z art. 38 ust. 1 oraz art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm., dalej: „u.g.n.”) oraz § 3 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2213 ze zm.). Zgodnie z treścią art. 40 ust. 1 u.g.n. przetarg przeprowadza się w formie: przetargu ustnego nieograniczonego, przetargu ustnego ograniczonego, przetargu pisemnego nieograniczonego lub przetargu pisemnego ograniczonego. Jednocześnie ust. 3 ww. przepisu stanowi, że o zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator. Stosownie zaś do art. 38 ust. 1 u.g.n. przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ. Z definicji organu właściwego określonej w art. 4 pkt 9 u.g.n. jednoznacznie wynika, że przez właściwy organ należy rozumieć organ wykonawczy gminy (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 20 września 2022 r., II SA/Ke 388/22). Powyższe regulacje znajdują potwierdzenie w treści § 8 zd. 2 uchwały nr XVIII/140/2012 Rady Gminy Górno z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Górno („O wyborze formy przetargu decyduje Wójt”).

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