



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.478.2017

KANCELARIA OGÓLNA Urzędu Miejskiego w Rzgowie	
wpł.	19-06-2017
Ilość załączników	4874
Podpis	<i>[Signature]</i>

Łódź, 14 czerwca 2017 r.

## Rada Miejska w Rzgowie

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 86 oraz art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.)

#### stwierdzam nieważność

§ 1 uchwały Nr XXXVI/274/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na zakup działki nr 1035/1 położonej w Rzgowie w zakresie wyrazów „za uzgodnioną kwotę 60000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych)”.

#### Uzasadnienie

Rada Miejska w Rzgowie podjęła w dniu 10 maja 2017 r. uchwałę Nr XXXVI/274/2017 w sprawie wyrażenia zgody na zakup działki nr 1035/1 położonej w Rzgowie, która wpłynęła do organu nadzoru w dniu 16 maja 2017 r.

W dniu 29 maja 2017 r. zostało wszczęte z urzędu postępowanie określone w rozdziale 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) w celu kontroli legalności powyższej uchwały Nr XXXVI/274/2017 Rady Miejskiej w Rzgowie.

Przedmiotowa uchwała wydana została na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2, art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 58 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) zwanej dalej u. s. g. oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) zwanej dalej u. g. n.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, 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.

Stosownie do art. 13 ust. 1 u. g. n. z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

W § 1 przedmiotowej uchwały Rada Miejska wyraziła zgodę na zakup niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Rzgów oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 1035/1 o powierzchni 0,3000 ha, objętej księgą wieczystą nr LD1P/00020849/6 za uzgodnioną kwotą 60000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych) z przeznaczeniem pod drogę gminną.

Zdaniem organu nadzoru wskazana cena nabycia ww. nieruchomości stanowi przekroczenie upoważnienia określonego w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u. s. g. oraz niedopuszczalną ingerencję Rady w zakresie kompetencji Burmistrza jako organu wykonawczego.

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

Bez wątpienia gospodarowanie mieniem komunalnym obejmuje zadania wynikające z uchwał rady, zwłaszcza podjętych na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” u. s. g. oraz zadania wynikające z innych przepisów prawa, a w szczególności z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 7 października 2004 r. w sprawie o sygn. akt II SA 3144/03 „art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu ustanawia wyjątki od

generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tejże ustawy stanowiącej, iż to wójt (burmistrz albo prezydent miasta) gospodaruje mieniem komunalnym. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy”.

Zgodnie z treścią wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 stycznia 2010 r. sygn. akt I OSK 1161/09 uchwała rady gminy w sprawie wyrażenia zgody na zakup określonej nieruchomości winna ograniczać się jedynie do tego, czy rada wyraża zgodę na zakup oznaczonej nieruchomości. Uchwała taka powinna zawierać treści aprobowane a nie imperatywne. Tym samym rada gminy nie jest uprawniona do określenia ceny nieruchomości, która ma stanowić przedmiot umowy cywilnoprawnej. Zawarcie umowy kupna nieruchomości należy do kompetencji wójta gminy i cena ustalana jest w procesie negocjacji prowadzonych przez podmioty uprawnione do reprezentowania stron kontraktu. Ponadto kwestionowany zapis uchwały stanowi niedopuszczalne ograniczenie swobody umów wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.). W myśl tej fundamentalnej zasady prawa cywilnego strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Zatem warunki przeniesienia własności nieruchomości skonkretyzowane zostają w umowie przenoszącej jej własność. Umowę tę zawiera organ wykonawczy gminy działając w granicach swoich ustawowych kompetencji.

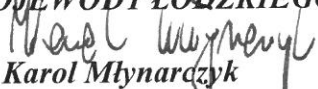
Powyższe oznacza, iż brak było podstaw do wydania przez Radę Miejską w Rzgowie uchwały w części dotyczącej zapisu § 1 w zakresie wyrazów „za uzgodnioną kwotę 60000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych)” w sprawie zastrzeżonej do własności Burmistrza Rzgowa jako organu wykonawczego.

Stosownie do art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, 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 ustawy o samorządzie gminnym). 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 uchybienia polegające na dokonaniu regulacji z naruszeniem kompetencji przypisanych ustawowo wójtowi stanowią 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.

w z. **WOJEWODY ŁÓDZKIEGO**  
  
**Karol Młynarczyk**  
**WICEWOJEWODA**

Do wiadomości:

Burmistrz Rzgowa