



## WOJEWODA ŚLĄSKI

NPII.4131.1.194.2021

Katowice, dnia 4 marca 2021 r.

### Rada Miejska Mikołowa

#### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XXXVII/326/2021 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie przeznaczenia do zbycia nieruchomości położonej w Mikołowie przy ul. Reta Śmiłowicka, w całości, jako sprzecznej z art. 7 Konstytucji RP w zw. z art. 35 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.), dalej jako "ustawa".

#### **Uzasadnienie**

Przedmiotową uchwałą Rada Miasta Mikołów postanowiła "przeznaczyć do zbycia nieruchomości położoną w Mikołowie przy ul. Reta Śmiłowicka, obręb Śmiłowice, stanowiącą własność Gminy Mikołów, zapisaną w księdze wieczystej Nr KW KA1M/00055965/6, składającą się z działek:

- 427/37 o powierzchni 0,0239 ha
- 428/37 o powierzchni 0,0317 ha".

Jako podstawę prawną do podjęcia uchwały wskazano przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1 ustawy.

Uchwała doręczona została Wojewodzie Śląskiemu w dniu 2 lutego 2021 roku.

W ocenie organu nadzoru uchwała podjęta została z naruszeniem prawa, a to poprzez nieuprawnione wkroczenie organu stanowiącego, tu: Rady Miejskiej Mikołowa w kompetencje organu wykonawczego, tu: Burmistrza Miasta Mikołów.

Podkreślić należy, że gospodarowanie mieniem gminnym, o którym mowa w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym pozwala organowi wykonawczemu gminy na samodzielne działanie podejmowanie wszystkich koniecznych decyzji gospodarczych co do mienia gminy, bez uzyskania zgody rady gminy z wyjątkiem spraw, które zostały zastrzeżone do kompetencji rady, a wymienionych w art. 18 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym. Rada gminy nie może więc podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, lub też wskazywać organowi właściwemu sposobu ich wykonywania, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze (art. 169 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej). Organy administracji publicznej, zgodnie z wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP zasadą legalności,

działają na podstawie i w granicach prawa. Z zasady tej wynika w szczególności zakaz domniemania kompetencji organu władzy publicznej - wszelkie działania władzy publicznej winny opierać się na wyraźnie określonej normie kompetencyjnej (por. m.in. wyrok WSA w Gliwicach z 4 listopada 2014 r. sygn. akt IV SA/Gl 611/14, e-Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Zgodnie z przepisem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących wyłącznie 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. Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Wynikający z dyspozycji art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym katalog uprawnień rady gminy jest ścisły i wyczerpujący. Ograniczony jest właściwie do kształtowania ogólnych zasad gospodarowania nieruchomościami, bądź mocowania działań organu wykonawczego w tym gospodarowaniu, w zakresie wyliczonych czynności prawnych, a mianowicie do: zbywania, nabywania, obciążania, wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz do kolejnych umów dzierżawy czy najmu zawieranych na czas oznaczony do 3 lat, jeżeli ich przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Dalej wskazać należy, że zgodnie z treścią przepisu art. 35 ust. 1 ustawy właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość. Przez "właściwy organ" należy rozumieć "starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa" (art. 4 pkt 9 ustawy).

Organ stanowiący nie ma zatem kompetencji do decydowania w kwestii przeznaczania bądź zakazu przeznaczania określonych nieruchomości do sprzedaży, ponieważ zgodnie z brzmieniem powyższych przepisów, jak i art. 25 ust. 1 ustawy to wójt (burmistrz, prezydent miasta) gospodaruje nieruchomościami należącymi do gminnego zasobu nieruchomości. W pojęciu gospodarowania nieruchomościami określonym w art. 23 ust. 1 ustawy mieści się m.in. zbywanie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. W celu zbycia nieruchomości konieczne jest określenie nieruchomości przeznaczonych do zbycia w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1, ale jak wynika z ustawy jest to wyłączna kompetencja organu wykonawczego gminy, tu: Burmistrza Miasta Mikołowa. Jednocześnie brak jest jakiegokolwiek przepisu przyznającego kompetencję do decydowania o przeznaczeniu nieruchomości gminnych do sprzedaży organowi stanowiącemu gminy.

Bezspornym jest zatem, w opinii organu nadzoru, iż Rada Miejska Mikołowa podejmując uchwałę Nr XXXVII/326/2021 z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie przeznaczenia do zbycia nieruchomości położonej w Mikołowie przy ul. Reta Śmiłowicka, w sposób istotny naruszyła art. 7 Konstytucji RP w zw. z art. 35 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Działanie takie musi być zatem uznane za istotne naruszenie prawa, co zgodnie z treścią przepisów art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stanowi przesłankę do stwierdzenia nieważności uchwały w ww. całości. O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia, w trybie określonym w art. 90.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, iż uchwała Nr XXXVII/326/2021 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie przeznaczenia do zbycia nieruchomości położonej w Mikołowie przy ul. Reta Śmiłowicka, została podjęta z istotnym naruszeniem obowiązującego prawa, co czyni stwierdzenie jej nieważności w całości uzasadnionym i koniecznym.

### **Pouczenie**

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

**Z up. Wojewody Śląskiego**

Krzysztof Nowak  
Wydział Nadzoru Prawnego - Dyrektor Wydziału  
Nadzoru Prawnego