

sesja  
27.10.2023

**Dokument elektroniczny**

**Miejsce i data sporządzenia dokumentu**

2023-10-25

36043-10-2023-P

Urząd Miasta Mikołów	
Zał. <i>miestana</i>	Godz. ....
wpłynęło 2023 -10- 26	
SER	
poczta <i>2</i>	osobiście

**Dane nadawcy**

Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach  
40-032 Katowice  
Jagiellońska 25  
Województwo: Śląskie  
NIP: 9541727830

**Dane adresata**

Urząd Miasta Mikołów  
43-190 Mikołów  
Rynek 16  
Województwo: Śląskie  
Powiat: mikołowski  
NIP: 6351002915

**Zawiadomienie o wszczęciu postępowania**

Znak sprawy: NPII.4131.1.1078.2023

W załączniku przekazuję dokumenty.

**Załączniki:**

1. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego znak sprawy NPII.4131.1.1078.2023 z dni.pdf

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:  
2023-10-25T17:09:11+02:00

**Podpis elektroniczny**



## UPP - Urzędowe Poświadczenie Przedłożenia

Identyfikator Poświadczenia: ePUAP-UPP118177757

### Adresat dokumentu, którego dotyczy poświadczenie

Nazwa adresata dokumentu: URZĄD MIASTA MIKOŁÓW

Identyfikator adresata: um\_mikolow

Rodzaj identyfikatora adresata: ePUAP-ID

### Nadawca dokumentu, którego dotyczy poświadczenie

Nazwa nadawcy: ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W KATOWICACH

Identyfikator nadawcy: SUW2

Rodzaj identyfikatora nadawcy: ePUAP-ID

### Dane poświadczenia

Data doręczenia: 2023-10-26T07:33:15.601

Data wytworzenia poświadczenia: 2023-10-26T07:33:15.601

Identyfikator dokumentu, którego dotyczy poświadczenie: DOK169408120

### Dane uzupełniające (opcjonalne)

Rodzaj informacji uzupełniającej: Źródło

Wartość informacji uzupełniającej: Poświadczenie wystawione przez platformę ePUAP

Rodzaj informacji uzupełniającej: Identyfikator ePUAP dokumentu

Wartość informacji uzupełniającej: 169408120

Rodzaj informacji uzupełniającej: Informacja

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art. 39<sup>1</sup> par. 1 k.p.a., w związku z art. 158 ust. 1 ustawy o doręczeniach elektronicznych, pisma powiązane z przedłożonym dokumentem będą przesyłane za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Rodzaj informacji uzupełniającej: Pouczenie

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art. 39<sup>1</sup> par. 1d k.p.a., w związku z art. 158 ust. 1 ustawy o doręczeniach elektronicznych, istnieje możliwość rezygnacji z doręczania pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

### Dane dotyczące podpisu

Poświadczenie zostało podpisane - aby je zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu

Lista podpisanych elementów (referencji):

referencja ID-cd950c3fb1e5193b51f511069e79c38e :

referencja ID-e9bf05e62a2f6af005ed543090607c7c : Wniosek%20-%20Zaw.%20o%20wszcz.%20-

%20znak%20sprawy%20NPII.4131.1.1078.2023%20z%20dnia%2025.10.2023%20(Urz%C4%85d%20Miast.xml

referencja : #xades-id-1501b1308376b789bc805ec0cfded113

Podpis elektroniczny

zweryfikowany w dniu 26.10.2023r

Wynik: wezry d



ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI  
W KATOWICACH  
Wydział Nadzoru Prawnego  
40-032 Katowice, ul. Jagiellońska 25

Katowice, 25 października 2023 r.

NPII.4131.1.1078.2023

**Rada Miejska Mikołowa**

### **Zawiadomienie o wszczęciu postępowania**

Zawiadamia się, że zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) w związku z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) zostało wszczęte postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr LXXI/731/2023 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 26 września 2023 r. w sprawie zobowiązania Burmistrza Miasta do indywidualnego określania szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w przypadku wystąpienia użytkownika wieczystego z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz, w całości, jako sprzecznej z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1461) w związku z art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), dalej jako "ustawa".

### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 26 września 2023r. Rada Miejska Mikołowa podjęła uchwałę Nr LXXI/731/2023 w sprawie zobowiązania Burmistrza Miasta do indywidualnego określania szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w przypadku wystąpienia użytkownika wieczystego z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

W podstawie prawnej uchwały wskazano m.in. art. 198i ust. 1 ustawy. Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 29 września 2023 r.

Zgodnie z przepisem § 1 Rada Miejska postanowiła, iż: *Zobowiązuje Burmistrza Miasta do indywidualnego określania szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.* W § 2 uchwały jej wykonanie powierzono Burmistrzowi Mikołowa. Natomiast w § 3 postanowiono, iż wchodzi ona w życie z dniem podjęcia.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż uchwała jest niezgodna z prawem.

Zgodnie z przepisem art. 198i ust. 1 ustawy *Odpowiednia rada albo sejmik w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw określi, w drodze uchwały, szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiąże, w drodze uchwały, organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia.*

Nie budzi zatem wątpliwości uprawnienie Rady Miejskiej do podjęcia uchwały upoważniającej Burmistrza Miasta Mikołowa do indywidualnego określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w przypadku wystąpienia użytkownika wieczystego z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

Skoro regulowanie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych następuje w drodze aktu prawa miejscowego, to taki sam status należy nadać rozstrzygnięciu o przeniesieniu tych kompetencji na organ wykonawczy. Mocą tej

uchwały kompetencje, które ustawodawca powierzył radzie gminy przeniesione zostaną na organ wykonawczy, a w konsekwencji to on (a nie rada) podejmował będzie działania ze skutkiem dla użytkowników wieczystych, którzy wystąpią o sprzedaż na ich rzecz nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy. Zatem zobowiązanie Burmistrza do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych stanowi akt prawa miejscowego. Należy podkreślić, iż dla kwalifikacji danego aktu jako aktu prawa miejscowego znaczenie decydujące ma charakter norm prawnych i kształtowanie przez te normy sytuacji prawnej adresatów.

Warunkiem wejścia w życie aktu prawa miejscowego, podobnie jak wszystkich aktów prawa powszechnie obowiązującego, jest jego ogłoszenie (art. 88 ust. 1 Konstytucji RP), które odbywa się na zasadach określonych w ustawie o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych. Skoro więc przedmiotowa uchwała, co wykazano powyżej, stanowi akt prawa miejscowego, a zatem akt normatywny zawierający przepisy powszechnie obowiązujące, to powinna na podstawie art. 42 ustawy o samorządzie gminnym w zw. z art. 13 pkt 2 ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, zostać ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego. Ogłoszenie tej kategorii uchwały we wskazanym promulgatorze stanowi bowiem warunek *sine qua non* jej wejścia w życie, w terminie, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych (...). Przepis ten stanowi, że akty normatywne, zawierające przepisy powszechnie obowiązujące, ogłaszane w dziennikach urzędowych wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ich ogłoszenia, chyba że dany akt normatywny określi termin dłuższy.

Nie budzi wątpliwości, że w niniejszej sprawie, skoro Rada w § 3 uchwały wskazała, że *uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia*, należy przyjąć, że Rada nie zakwalifikowała przedmiotowej uchwały do aktów prawa miejscowego, co jest – mając na względzie powyższą argumentację – nieprawidłowe. Uchybienie to stanowi przesłankę stwierdzenia nieważności kwestionowanej uchwały w całości.

Powyżej opisane uchybienie należy zaliczyć do kategorii istotnych naruszeń prawa. Za istotne naruszenie prawa uznaje się uchybienie prowadzące do skutków, które nie mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym. Istotne naruszenie prawa powoduje, że akt pozostaje w wyraźnej sprzeczności z określonym przepisem prawnym, a sprzeczność ta jest oczywista, bezpośrednia, i wynika wprost z porównania treści przepisu z ocenianą regulacją. Chodzi tu o wady kwalifikowane, z powodu których cały akt lub jego część nie powinien wejść w ogóle do obrotu prawnego. W takiej sytuacji konieczne jest stwierdzenie nieważności aktu, czyli jego wyeliminowanie z obrotu prawnego z mocą *ex tunc*, co powoduje, że dany akt, czy jego część nie wywołuje skutków prawnych od daty jego podjęcia (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 marca 2017 r., sygn. akt II SA/Wa 2197/16, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 24 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Ol 859/18, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 9 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Gd 693/18; CBOSA).

Przepis art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stanowi, iż uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. 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, wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr LXXI/731/2023 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 26 września 2023 r. w sprawie zobowiązania Burmistrza Miasta do indywidualnego określania szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w przypadku wystąpienia użytkownika wieczystego z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz - w całości, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

### **Pouczenie:**

Stronie przysługuje prawo złożenia wyjaśnień w sprawie.

Termin na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego upływa z dniem **29 października 2023 r.**

Z upoważnienia Wojewody Śląskiego  
Wydział Nadzoru Prawnego - Zastępca  
Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego  
Iwona Andruszkiewicz

