

Projekt

z dnia.....zgłoszony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZGIERZA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie przekazania Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu
w Łodzi skargi na uchwałę Nr VIII/184/2024 Rady Miasta Zgierza z dnia
28 listopada 2024 r. w sprawie zasad gospodarowania
nieruchomościami przez Prezydenta Miasta Zgierza wraz z odpowiedzią
na skargę**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.
o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436) oraz art. 54 § 2
ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami
administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 935, poz. 1685, z 2025 r. poz. 769,
poz. 1427), **Rada Miasta Zgierza**

uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Przekazuje się Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w Łodzi
skargę na uchwałę Nr VIII/184/2024 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 listopada
2024 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami przez Prezydenta
Miasta Zgierza.

2. Treść odpowiedzi na skargę stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Upoważnia się Przewodniczącego Rady Miasta Zgierza do
reprezentowania Rady Miasta Zgierza w postępowaniu przed Wojewódzkim
Sądem Administracyjnym w Łodzi.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zgierza.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na
tablicy ogłoszeń Rady Miasta Zgierza przez okres 14 dni.

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Zgierza
z dnia 2025 r.

Zgierz, 27 listopada 2025 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi
ul. Piotrkowska 135, 90-434 Łódź

Skarżący: Wojewoda Łódzki
ul. Piotrkowska 104
90 – 926 Łódź
REGON: 004 308 002

reprezentowany przez radcę prawnego
Magdalenę Lisowską - Janiszewską

Organ: Rada Miasta Zgierza
Plan Jana Pawła II 16,
95-100 Zgierz
REGON Gminy Miasto Zgierz:
472 057 721

reprezentowana przez: Przewodniczącego
Rady Miasta Zgierza Łukasza
Wróblewskiego

ODPOWIEDŹ NA SKARGĘ
NA UCHWAŁĘ NR VIII/184/2024 RADY MIASTA ZGIERZA
Z DNIA 28 LISTOPADA 2024 R. W SPRAWIE ZASAD GOSPODAROWANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZ PREZYDENTA MIASTA ZGIERZA

W odpowiedzi na złożoną skargę z dnia 29 października 2025 r. na uchwałę Nr VIII/184/2024 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami przez Prezydenta Miasta Zgierza wnoszę o jej oddalenie.

Skarżący zarzucił m. in. iż przedmiotowa uchwała narusza przepis art. 30 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. „o samorządzie gminnym” (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153) w zw. z art. 25 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. „o gospodarce nieruchomościami” (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145) twierdząc, że w § 2 ust. 4 pkt 1 i 2 uchwały Rada przekroczyła delegację ustawową, nakładając na Prezydenta Miasta obowiązek dołączania do wniosku określonych dokumentów, podczas gdy przepisy ustawowe nie przewidują takiej kompetencji dla Rady Miasta.

Zarzut ten jest niezasadny i wynika z błędnej wykładni zarówno przepisów kompetencyjnych, jak i charakteru prawnego spornego przepisu uchwały.

W § 2 ust. 4 pkt 1 i 2 uchwały z dnia 28 listopada 2024 r., Rada wskazała, że „ do wniosku o wyrażenie przez Radę Miasta Zgierza zgody, o której mowa w ust. 3 Prezydent Miasta załącza:

1) analizę zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, i otoczenia nieruchomości przy czym za nieruchomości sąsiednie i otoczenie uważa się za teren położony w odległości do 200 m od granicy przedmiotowej nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, wraz z załącznikami:

- a) kopią mapy ze wskazaniem rodzaju własności nieruchomości, dostępną w ramach systemów i baz danych dostępnych w Urzędzie Miasta Zgierza,*
- b) Wydanyymi decyzjami o warunkach zabudowy, zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zgierza, a po jego uchwaleniu, w Planie ogólnym miasta Zgierza, lub Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego*

2) Informację o wpływach opisanych w art. 16 pkt 1 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego z ostatnich 24 miesięcy dla danego rodzaju nieruchomości niezbędne do realizacji zadań własnych Gminy Miasto Zgierz

Wnoszący skargę zdaje sobie sprawę, że pojęcie "gospodarowanie mieniem komunalnym" ma szeroki zakres, pozwalający organowi wykonawczemu, na samodzielne działanie i podejmowanie wszystkich koniecznych tzw. "decyzji

gospodarczych" dotyczących mienia gminy bez uzyskiwania zgody rady gminy z wyjątkiem spraw, zastrzeżonych do kompetencji rady, wymienionych w art. 18 ust. 2 ustawy „o samorządzie gminnym”. Zawarte w tym przepisie domniemanie właściwości rady "we wszystkich sprawach w zakresie działania gminy" trzeba rozumieć w ten sposób, że rada gminy jako organ kolegialny i wieloosobowy jest uprawniony do działań związanych ze stanowieniem lub kontrolą (art. 15 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.)

W ocenie wnoszącego skargę tak sformułowany zapis nie ingeruje w wykonywanie przez Prezydenta Miasta ustawowej kompetencji gospodarowania mieniem gminnym (art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym), nie reguluje zasad obrotu nieruchomościami ani trybu ich zbywania lub nabywania w rozumieniu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami jak również nie kreuje nowych obowiązków materialnoprawnych po stronie organu wykonawczego.

Rada Miasta w ocenie organu jest uprawniona do określania wymogów formalnych wniosku kierowanego do niej przez organ wykonawczy. Zgoda Rady Miasta na darowiznę, zbycie czy nabycie nieruchomości mieści się w zakresie jej wyłącznych kompetencji przewidzianych w art. 18 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym. Skoro Rada jest zobowiązana do podjęcia rozstrzygnięcia w danej sprawie, to jej ustawowa kompetencja implikuje prawo do określenia, jakie informacje są niezbędne do dokonania oceny zasadności czynności prawnej.

Prezydent Miasta, jako organ wykonawczy, nadal prowadzi gospodarkę nieruchomościami, podejmuje czynności przygotowawcze i występuje do Rady o zgodę, gdy wymaga tego ustawa. Wymóg dołączenia do wniosku dokumentów nie zmienia sposobu wykonywania tych zadań.

Podkreślić należy przy tym, że art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy obowiązków związanych z prowadzeniem gospodarki nieruchomościami, w tym ewidencji i zasad gospodarowania. Przepis ten nie odnosi się do procedury uzyskiwania zgody organu stanowiącego, nie zawiera katalogu zamkniętego dokumentów, jakie mogą być wymagane, i nie ogranicza

możliwości organizacyjnego określenia, jakie informacje są Radzie potrzebne do podjęcia uchwały.

Zdaniem organu stanowiącego wymogi dokumentacyjne mają charakter racjonalny, proporcjonalny i służą zasadom gospodarności oraz transparentności. Wskazane dokumenty są informacjami, którymi organ wykonawczy już de facto dysponuje w toku gospodarowania nieruchomościami. Są niezbędne dla oceny zasadności czynności prawnej, zapewniają transparentność i umożliwiają rzetelną kontrolę nad mieniem komunalnym, sprawowaną przez Radę Miasta.

W zakresie zarzutu naruszenia art. 7 i art. 87 Konstytucji RP oraz art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym w zw. z art. 37 ust. 1 - 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez odesłanie w § 4 pkt 1,2 i 3 oraz w § 6 pkt 3 zaskarżonej uchwały do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, co zdaniem skarżącego jest sprzeczne z konstytucyjną hierarchią źródeł prawa i wynikającego z niej wymogu zgodności aktów prawnych niższego rzędu z aktami wyższego rzędu, to wskazać należy, że odesłania zawarte w § 4 pkt 1, 2 i 3 oraz w § 6 pkt 3 uchwały mają wyłącznie charakter informacyjny i porządkujący, nie tworzą nowych obowiązków ani regulacji materialnoprawnych. Sporny przepis uchwały nie tworzy żadnych nowych zasad przetargowych, nie modyfikuje trybu przeprowadzania przetargów ani rokowań, a jedynie stwierdza, że czynności Prezydenta Miasta odbywają się zgodnie z obowiązującymi ustawami i przepisami wykonawczymi.

Tym samym odesłanie nie ingeruje w hierarchię źródeł prawa, nie kreuje ono bowiem „nowych” przepisów ani nie powtarza w sposób nieuprawniony przepisów ustawowych.

Podjęta uchwała z dnia 28 listopada 2024 r. w zakresie uregulowań w niej zawartych, mieści się w kompetencjach rady określonych w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy „o samorządzie gminnym”

Rada jest uprawniona do określania zasad gospodarowania mieniem komunalnym, w tym do stanowienia, że Prezydent przy sprzedaży lub oddawaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości kieruje się przepisami ustawowymi. Wskazanie, że czynności te odbywają się „zgodnie z ustawą” lub „zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów” nie wykracza poza tę kompetencję.

Przeciwnie, brak odniesienia do ustawowych zasad mógłby prowadzić do niejasności interpretacyjnych i rozbieżności praktyki.

Odesłania zwarte w uchwale nie naruszają również przepisów art. 7 ani art. 87 Konstytucji. Art. 7 Konstytucji (zasada legalizmu) wymaga, by organy działały na podstawie i w granicach prawa. Odesłanie do przepisów ustawowych wprost realizuje tę zasadę. Art. 87 Konstytucji określa katalog źródeł prawa powszechnie obowiązującego. Uchwała nie tworzy nowych norm sprzecznych z ustawą, nie modyfikuje przepisów aktu wyższego rzędu, a jedynie porządkuje materię prawną. Co warto podkreślić, zapisy uchwały nie powtarzają przepisów w sposób, który nadawałby im odmienny sens, ani nie modyfikują trybu przetargowego, mają zatem charakter organizacyjny i wewnętrzny.

Art. 37 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraźnie przewiduje, że tryb zbywania nieruchomości przez gminę określa ustawa i rozporządzenie wykonawcze. Skarżona uchwała nie tworzy własnych zasad przetargowych. Odesłanie do wskazanych przepisów stanowi jedynie zabieg porządkujący i zgodny z kompetencją organu stanowiącego do określania zasad gospodarowania mieniem komunalnym.

Mając powyższe na względzie, stwierdzić należy, że zaskarżone zapisy uchwały nie naruszają zasady wyłączności ustawowej, nie naruszają hierarchii źródeł prawa, nie powtarzają ani nie modyfikują przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami ani rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, mają charakter organizacyjny a także mieszczą się w zakresie kompetencji Rady określonej w przepisie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Wobec powyższego zarzuty skargi w tym zakresie, należy uznać za niezasadne.