



WOJEWODA ŚLĄSKI

NPII.4131.1.959.2024

Katowice, dnia 27 grudnia 2024 r.

**Rada Miejska w Kłobucku**

## **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), dalej jako: *ustawa*,

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr 98/IX/2024 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umów najmu na czas określony do trzech lat na rzecz dotychczasowych najemców, w całości, jako sprzecznej z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78 poz. 483 ze zm.), dalej jako: *Konstytucja RP*, w zw. z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy.

### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 26 listopada 2024 r. Rada Miejska w Kłobucku przyjęła uchwałę Nr 98/IX/2024 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umów najmu na czas określony do trzech lat na rzecz dotychczasowych najemców, dalej jako: „uchwała”.

Załącznik do uchwały stanowi: *Wykaz najemców, z którymi zostaną zawarte kolejne umowy najmu*.

W podstawie prawnej uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 28 listopada 2024 r.

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

Zgodnie z przepisem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy: *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; 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.*

Rada Miejska w Kłobucku w § 1-2 uchwały postanowiła, że:

**§ 1.** *Wyraża się zgodę na zawarcie z dotychczasowymi najemcami umów najmu na czas oznaczony do trzech lat dotyczących:*

- 1) *gruntu o pow. 15,00 m<sup>2</sup> w Kłobucku przy ul. Spacerowej;*
- 2) *gruntu o pow. 36,00 m<sup>2</sup> w Kłobucku przy ul. Spacerowej.*

**§ 2.** *Wykaz najemców, z którymi zostaną zawarte umowy zawiera załącznik do uchwały.*

Z kolei w załączniku do uchwały wskazano w tabeli, że nieruchomości będą wynajmowane na rzecz osób fizycznych, a także że grunty te są zlokalizowane w Kłobucku przy ul. Spacerowej oraz posiadają powierzchnię 15,00 m<sup>2</sup> i 36,00 m<sup>2</sup>. Wobec czego, zdaniem organu nadzoru, nie sposób

ustalić, co do których konkretnie nieruchomości Rada wyraziła zgodę na zawarcie kolejnych umów najmu. W szczególności Rada nie wskazała numerów ewidencyjnych działek, bądź części tych działek, które zostały przeznaczonych pod najem. W treści przedmiotowej uchwały brak jest również innych oznaczeń gruntów, które wskazywałyby na konkretnie oznaczone nieruchomości. Wskazanie, że nieruchomości te położone są w Kłobucku przy ulicy Spacerowej nie jest dostatecznym oznaczeniem, które pozwalałoby na jednoznaczną ich identyfikację w terenie. Z kolei Rada podejmując uchwałę na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy jest zobowiązana do wskazanie konkretnej nieruchomości, bądź jej części, co do której wyraża zgodę na nabycie, zbycie, obciążenie, wydzierżawienie, lub wynajęcie.

W świetle powyższego Rada Miejska w Kłobucku naruszyła zasady prawidłowej legislacji, w tym zasadę określoności i jasności prawa, a tym samym w sposób istotny naruszyła art. 2 Konstytucji RP. Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 maja 2002 roku (sygn. akt K 6/02) podniósł, że wymóg jasności oznacza nakaz tworzenia przepisów klarownych i zrozumiałych dla ich adresatów, którzy od racjonalnego prawodawcy oczekiwać mogą stanowienia norm prawnych niebudzących wątpliwości co do treści nakładanych obowiązków i przyznawanych praw, a także dokonywanych zmian normatywnych. Z tak ujętej zasady określoności wynika, że każdy przepis prawny winien być skonstruowany poprawnie z punktu widzenia językowego i logicznego - dopiero spełnienie tego warunku podstawowego pozwala na jego ocenę w aspekcie pozostałych kryteriów. Naruszeniem Konstytucji jest stanowienie przepisów niejasnych, wieloznacznych, które nie pozwalają obywatelowi na przewidzenie konsekwencji prawnych jego zachowań. Wobec czego należy uznać, że zgoda na zawarcie kolejnych umów najmu w stosunku do bliżej nieokreślonych nieruchomości, które są położone w Kłobucku przy ulicy Spacerowej – w sposób istotny narusza prawo. Czyni bowiem niedopuszczalną niepewność co do treści wyrażonej zgody oraz *de facto* przyznaje Burmistrzowi Kłobucka prawo swobodnego wyboru tych nieruchomości. Zawarte w przedmiotowej uchwale regulacje muszą spełniać warunek określoności prawa, co oznacza nakaz jego precyzyjności, tj. stanu, w którym istnieje możliwość wywiedzenia z niego jednoznacznej normy prawnej, zrozumiałej dla jednostki (por. T. Zalasinski, Zasada prawidłowej legislacji w poglądach Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 184-185).

Powyżej opisane uchybienie w przedmiotowej uchwale 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 w uchwale to takie naruszenie, które powoduje, że akt pozostaje w wyraźnej sprzeczności z określonym przepisem prawnym, albo z zasadami konstytucyjnymi, w tym z zasadą demokratycznego państwa prawa oraz sprzeczność ta jest oczywista i bezpośrednia. Chodzi tu o wady kwalifikowane, z powodu których cały akt 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 nie wywołuje skutków prawnych od samego początku (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 Olsztynie 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; publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Mając powyższe na uwadze, stwierdzenie nieważności uchwały Nr 98/IX/2024 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umów najmu na czas określony do trzech lat na rzecz dotychczasowych najemców - w całości, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

## **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 upoważnienia Wojewody Śląskiego

Iwona Andruszkiewicz  
Wydział Nadzoru Prawnego - Zastępca  
Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego