Elektronicznie podpisany przez:
Iwona Andruszkiewicz
dnia 30 września 2026 r.

WOJEWODA ŚLĄSKI

NPII.4131.1.602.2026 Katowice, dnia 30 września 2026 r.

Rada Miejska w Krzepicach

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 27.227.2026 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 27 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej stanowiącej własność Wspólnoty Mieszkaniowej „Oleska 207" w Starokrzepicach z udziałem Gminy Krzepice, w całości, jako sprzecznej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w związku z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, dalej jako "ustawa", w związku z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78 poz. 483 ze zm.), dalej jako „Konstytucja RP".

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 27 sierpnia 2026 r. Rada Miejska w Krzepicach podjęła uchwałę Nr 27.227.2026 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej stanowiącej własność Wspólnoty Mieszkaniowej „Oleska 207" w Starokrzepicach z udziałem Gminy Krzepice, dalej jako: „uchwała".

W podstawie prawnej uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy, art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 339 ze zm.) oraz art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232).

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 31 sierpnia 2026 r.

Mocą przedmiotowej uchwały Rada Miejska w Krzepicach wyraziła zgodę na *zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 1139/13, obręb Starokrzepice o pow. 0,0293 ha (Id działki: 240602_5.0004.1139/13); 1139/15, obręb Starokrzepice o pow. 0,0206 ha (Id działki: 40602_5.0004.1139/15) oraz 1140/1, obręb Starokrzepice, o pow. 0,0244 ha, (Id działki: 240602_5.0004.1140/1), zabudowanej budynkiem nr 207 położonym w Starokrzepicach*.

W ocenie organu nadzoru uchwała jest niezgodna z prawem, podjęta została bez podstawy prawnej.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy uprawnia radę gminy do określenia 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. Dalej, przepis ten stanowi, że do czasu określenia przedmiotowych zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy; 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.

W oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy zgoda rady jest zatem wymagana jedynie dla dokonywania przez wójta czynności ściśle wskazanych w tym przepisie. Katalog tych czynności jest zamknięty, ściśle przez ustawodawcę określony i z całą pewnością nie obejmuje on swym zakresem udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej z udziałem gminy. Pozwala to sądzić, że dokonanie takiej czynności należy do spraw zwykłego zarządu podlegających wyłącznej właściwości organu wykonawczego gminy. Na mocy przepisów art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy, a także art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami wójt jest bowiem upoważniony do dokonania czynności z zakresu obrotu nieruchomościami gminnymi.

Przepis art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy zawiera ogólne upoważnienie dla wójta gminy do gospodarowania mieniem komunalnym, z kolei przepis art. 25 w zw. z art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprost przyznaje odpowiednio wójtom, burmistrzom i prezydentom miast kompetencje do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w czym mieści się również zgoda na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej z udziałem gminy. Organ wykonawczy działa zatem w tym przypadku samodzielnie i w działaniu tym nie potrzebuje żadnego dodatkowego umocowania rady.

Podstawy do wyrażenia zgody na dokonanie opisanej czynności nie zawiera również żaden inny przepis prawa, w szczególności wskazany przez Radę w podstawie prawnej uchwały art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem: *W budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.* Zgodnie z art. 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali: *Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.* Czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest m.in. udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 5a tej ustawy). W przypadku lokali, których właścicielem jest gmina, uprawnienia właściciela lokalu wykonuje, w świetle art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym i art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ wykonawczy gminy (tu: Burmistrz Krzepic). A zatem zgodę w imieniu gminy na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej we współwłasności gminy wyraża samodzielnie w ramach wyłącznych ustawowych kompetencji organ wykonawczy gminy (tu: Burmistrz Krzepic). W związku z powyższym, w ocenie organu nadzoru, Rada Miejska w Krzepicach, podejmując przedmiotową uchwałę, wkroczyła w kompetencje organu wykonawczego gminy.

Reasumując, przedmiotowa uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności przepisu art. 7 Konstytucji RP w związku z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy. Do podstawowych zasad działania organów administracji publicznej należy zasada praworządności (legalizmu), to jest działania tych organów na podstawie i w granicach prawa. Jest to zasada rangi konstytucyjnej (art. 7 Konstytucji RP), z której wynika w szczególności zakaz domniemywania kompetencji organu władzy publicznej, a tym samym nakaz, by wszelkie działania organu władzy publicznej były oparte na wyraźnie określonej normie kompetencyjnej. Jak wskazano wyżej, brak jest w powszechnie obowiązujących przepisach prawa normy upoważniającej radę gminy do wyrażania zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

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 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; 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, stwierdzenie nieważności uchwały Nr 27.227.2026 Rady Miejskiej w Krzepicach z dnia 27 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej stanowiącej własność Wspólnoty Mieszkaniowej „Oleska 207" w Starokrzepicach z udziałem Gminy Krzepice - 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