

# ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

## Wojewody Lubuskiego

NK-I.4131.4.2024

z dnia 16 stycznia 2024 r.

### Rada Gminy w Przewozie

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr L/262/2023 Rady Gminy w Przewozie z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, w części określonej w § 2 ust. 2.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 14 grudnia 2023 r. Rada Gminy w Przewozie podjęła uchwałę w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.. W podstawie prawnej uchwały wskazano przepisy art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.).

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 18 grudnia 2023 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdza, iż § 2 ust. 2 uchwały jest niezgodny z prawem, tj. z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm. - dalej zwanej ustawą).

Zgodnie z tym przepisem, Wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo odpowiednia rada albo sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustalają, odpowiednio w drodze zarządzenia albo uchwały, zasady przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowe wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, kierując się w szczególności: 1) potrzebami społeczności lokalnej oraz interesem publicznym, w tym potrzebą zapewnienia rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe; 2) ładem przestrzennym; 3) racjonalnością ekonomiczną; 4) stanem realizacji postanowień umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w tym celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste; 5) okresem pozostałym do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;

6) potencjałem inwestycyjnym nieruchomości gruntowej na potrzeby realizacji celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej.

Mając na uwadze treść tej regulacji, w ocenie organu nadzoru jej celem jest zapewnienie jednolitych, transparentnych, równych oraz celowych z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasad sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Z zastrzeżeniem art. 32 ust. 1c ustawy, zasady te obowiązywać będą w każdym przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie art. 32 ust. 1b ustawy. Uchwała wydana na podstawie tego przepisu ustanawia bowiem normy o charakterze generalnym i abstrakcyjnym, i tylko w taki sposób mogą zostać określone w niej wytyczne dla organu wykonawczego m.in. co do zasad kwalifikowania nieruchomości do sprzedaży. Na podstawie omawianej normy kompetencyjnej, ustawodawca nie upoważnił organu stanowiącego samorządu terytorialnego do wydawania indywidualnych aktów prawnych tj. wyrażania przez ten organ zgody konkretnym użytkownikom wieczystym na nabycie w trybie tego przepisu nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste, pomimo niespełnienia przez nich zasad sprzedaży określonych w uchwale. Tymczasem Rada w § 2 ust. 2 postanowiła, że "W przypadku niespełnienia warunków z ust. 1, z zastrzeżeniem jego pkt 3, przeznaczenie do sprzedaży i sprzedaż może nastąpić jedynie za zgodą Rady Gminy w Przewozie". Zastrzeżenie takiego uprawnienia stanowi przekroczenie delegacji ustawowej z art. 32 ust. 1b ustawy, co z kolei stanowi istotne naruszenie prawa.

Z uwagi na powyższe, orzeczono jak na wstępie.

#### **Pouczenie:**

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

**Z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO**

Paweł Witt

Dyrektor

Wydziału Nadzoru i Kontroli