



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia środa, 8 maja 2024 r.

Poz. 2461

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.197.2024 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 7 maja 2024 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 609)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

-§ 2 ust. 2 uchwały Nr XLVIII/379/2024 Rady Gminy Kuryłówka z dnia 4 kwietnia 2024r. w sprawie ustalenia zasad przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Uzasadnienie

Rada Gminy Kuryłówka podjęła w dniu 4 kwietnia 2024 roku uchwałę Nr XLVIII/379/2024 w sprawie ustalenia zasad przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Uchwała została doręczona Wojewodzie Podkarpackiemu w dniu 10 kwietnia 2024r.

Podstawę prawną podjęcia powyższej uchwały stanowi przepis art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344 ze zm.), zgodnie z którym odpowiednia rada w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego ustala w drodze uchwały zasady przeznaczenia 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 wieczystego 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.

Powyższym przepisem określono jakimi podstawowymi kryteriami ma kierować się rada gminy ustalając zasady przeznaczenia i wytyczne sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste w drodze uchwały. Jednocześnie ustawodawca ustalił granice kompetencji prawotwórczej nie przewidując możliwości ustalania wyjątków od przyjętych zasad, tym bardziej przeczących wcześniej przyjętym zasadom. W § 2 ust. 2 badanej uchwały przewidziano natomiast wyjątek od przyjętych w uchwale zasad poprzez zapis, że „w przypadku niespełnienia warunków określonych w ust. 1 przeznaczenie do sprzedaży i sprzedaż może nastąpić jedynie za zgodą Rady Gminy Kuryłówka”. Takie działanie w ocenie organu nadzoru jest istotnym naruszeniem prawa bowiem przewiduje, że organ umocowany do ustalenia zasad, tworzy jednocześnie od tych zasad wyjątki. Rada ustalając w ust. 1 zasady sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w wieczyste użytkowanie w ust. 2 dokonała jednocześnie odstąpienia od stosowania

tych zasad, do czego wyżej powołany przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami nie upoważnia rady. W konsekwencji zapis w §2 ust. 2 tworzy w sposób nieuprawniony kolejną uznaniową procedurę sprzedaży nieruchomości gruntowych ich użytkownikom wieczystym, a tym samym wprowadza nierówność traktowania podmiotów mających nieruchomości w użytkowaniu wieczystym.

Zgodnie z art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Oznacza to, że realizując swą kompetencję stanowiącą, rada jest obowiązana uwzględniać wytyczne zawarte w przyznanym jej upoważnieniu. Nieprawidłowa realizacja normy kompetencyjnej stanowi istotne naruszenie prawa skutkujące stwierdzeniem nieważności takiej regulacji.

Wobec powyższego należało stwierdzić nieważność §2 ust. 2 uchwały Nr XLVIII/379/2024 Rady Gminy Kuryłówka z dnia 4 kwietnia 2024r. jako wykraczającego poza granice przyznanego organowi stanowiącemu gminy upoważnienia do ustalenia zasad przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul. Kraszewskiego 4A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dnia od daty jego otrzymania.

z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Małgorzata Wąsacz
Zastępca Dyrektora Wydziału Prawnego i Nadzoru