

**WOJEWODA PODLASKI**  
**15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 3**

**NK-II.4131.297.2023.PB**

**ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.),

**stwierdzam nieważność**

§ 4 uchwały nr LXXI/541/23 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

**U Z A S A D N I E N I E**

Rada Miasta Bielsk Podlaski na sesji w dniu 28 listopada 2023 r. podjęła uchwałę w sprawie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 30 listopada 2023 r. i z urzędu poddana została kontroli legalności.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż część postanowień uchwały (§ 4) podjęta została z istotnym naruszeniem prawa, w związku z powyższym w dniu 19 grudnia 2023 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w celu wyeliminowania wadliwych zapisów uchwały. Zgodnie bowiem z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia jej doręczenia organowi nadzoru.

W podstawie prawnej ww. uchwały, organ stanowiący Miasta Bielsk Podlaski, przywołał m.in. art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023 r. 344 z późn. zm.), zgodnie z którym *odpowiednia rada albo sejmik w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw określi, w drodze uchwały, szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo*

*zobowiąże, w drodze uchwały, organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia.*

W ocenie organu nadzoru, regulacje przyjęte przez Radę w § 4 analizowanej uchwały – dotyczące formalnych wymogów wniosku, nie mieszczą się w pojęciu „szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych”. Co prawda ustawodawca nie reguluje jakiego rodzaju warunki sprzedaży mają być sformułowane przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, jedyną wytyczną w tym zakresie jest określenie „szczegółowych warunków”.

Zwrócić należy jednak uwagę, że przepis art. 198i ww. ustawy zawiera kompetencję udzieloną Radzie do określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych i jednocześnie zastrzega, że w przypadku niepodjęcia uchwały we wskazanym w tym przepisie terminie (4 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej), przepis art. 198h ust. 1 stosuje się odpowiednio.

W ocenie organu nadzoru przyjąć zatem należy, że przez określenie „szczegółowych warunków sprzedaży” ustawodawca rozumie sposób ustalenia ceny nieruchomości. Skoro niepodjęcie w terminie uchwały, o której mowa w art. 198i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami powoduje konieczność stosowania art. 198h ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który określa sposób ustalenia ceny, to uchwała organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego winna właśnie określać ten zakres spraw.

Tymczasem Rada Miasta Bielsk Podlaski w § 4 analizowanej uchwały określiła wymagania co do wniosku o żądanie sprzedaży nieruchomości: co powinien zawierać taki wniosek, jakie dokumenty należy dołączyć do wniosku oraz zastrzegła, że rozpatrzeniu podlega wniosek spełniający opisane przez Radę wymagania.

W ocenie organu nadzoru, przyjęte przez Radę postanowienia stanowią przekroczenie delegacji ustawowej wynikającej z art. 198i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przyjęte regulacje nie stanowią szczegółowych warunków jakie muszą zostać spełnione, by nieruchomość mogła zostać sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu.

Nadmienić należy, że przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego. Zasada praworządności wyrażona w art. 7 w zw. z art. 94 ustawy z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej wymaga, żeby materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała zakresu tego upoważnienia. Organ stanowiący jest zobowiązany zarówno do pełnej realizacji zawartego w delegacji ustawowej upoważnienia, jak i do ścisłego przestrzegania zakresu delegacji ustawowej. Zarówno brak pełnej realizacji delegacji ustawowej, jak i jej przekroczenie, co ma

miejsce w przedmiotowej uchwale podjętej przez Radę Miasta Bielsk Podlaski, stanowi istotne naruszenie prawa.

Mając na względzie powyższe stwierdzić należy, że treść § 4 uchwały nr LXXI/541/23 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, wykracza poza granice upoważnienia zawartego w art. § 198i ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO

Agnieszka Krystoń  
Dyrektor  
Wydziału Nadzoru i Kontroli

Otrzymuje:  
Rada Miasta Bielsk Podlaski