

BN  
Kancelaria - skon  
21.01.2022  
DATA WPLYWU

WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI

Olsztyn, 19 stycznia 2022 r.

PN.4131. 49 .2022

### ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.), **stwierdzam nieważność uchwały Nr XXXVIII/299/21 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ryn w części dotyczącej § 10 ust. 6.**

### UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Rynie, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1, art. 34 ust. 6, 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.), określiła zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ryn.

Zdaniem organu nadzoru, powyższa uchwała, w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, podjęta została z istotnym naruszeniem prawa.

W myśl art. 18 ust. 1 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, rada gminy może podejmować uchwały w zakresie spraw 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.

Działając na podstawie ww. przepisu Rada Miejska w Rynie w § 10 ust. 6 uchwały, postanowiła, że w przypadku bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych zbycie następuje za jednorazową spłatą.

Zauważyć jednakże trzeba, iż ustawodawca w art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odmiennie uregulował przedmiotowe zagadnienie, gdyż rozstrzygnął, że cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 oraz w art. 39 ust. 2, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Wierzytelność Skarbu

Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

Oceniając cytowaną regulację należy zatem wskazać, że niedopuszczalne jest, aby kwestie kompleksowo uregulowane w aktach wyższego rzędu, były ponownie, odmiennie ustalane w prawie miejscowym. Regulowanie ww. kwestii inaczej, niż to uczynił ustawodawca, stanowi istotne naruszenie prawa, bowiem działanie takie jest sprzeczne z przyjętą zasadą tworzenia aktów prawa miejscowego na podstawie i w granicach prawa (patrz podobnie wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 września 2011 r., sygn. akt II SA/Wr 479/11 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 października 1999 r., sygn. akt II SA/Wr 117/98). Rada, nie może modyfikować regulacji ustawowych, a o tym, czy ustalić jednorazową spłatę, czy rozłożyć płatność na raty przy sprzedaży nieruchomości, w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 25 ust. 1 i ust. 2, w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 7), decydować ma organ wykonawczy, a nie stanowiący gminy.

W związku z tym postanowiono, jak na wstępie.

**Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.**

WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI

Artur Chojecki

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie;
2. Burmistrz Rynu.

