



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 30 maja 2025 r.

WP-R.4131.15.2025

**Rada Gminy Jasieniec**

**Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Działając na podstawie art. 91 w związku z art. 86 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940); dalej: *u.s.g.*

**stwierdzam nieważność**

uchwały nr IV.27.2025 Rady Gminy Jasieniec z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości na rzecz Gminy Jasieniec.

**Uzasadnienie**

W dniu 29 kwietnia 2025 r. Rada Gminy Jasieniec podjęła uchwałę nr IV.27.2025 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości na rzecz Gminy Jasieniec. Doręczenie uchwały organowi nadzoru nastąpiło w dniu 5 maja 2025 r. Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a *u.s.g.*

W § 1 uchwały Rada wyraziła zgodę na nabycie prawa użytkowania wieczystego działki gruntu /.../, dla której Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr RA1G/00070639/3 wraz z istniejącymi budynkami wzniesionymi na tej nieruchomości, których wartość została określona w operacie szacunkowym, za kwotę nie wyższą niż 1.500.000 zł.

Z kolei w uzasadnieniu uchwały stwierdzono, iż: *Przedmiotem niniejszej uchwały jest wyrażenie zgody na odpłatne nabycie przez Gminę Jasieniec nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami wraz z budowlami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną przynależną do nieruchomości, oddanej w użytkowanie wieczyste /.../. I dalej: Prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości do dnia 12 września 2102 r. przysługuje Monice L., która zgłosiła zamiar jego sprzedaży.*

**W ocenie organu nadzoru, uchwała ta jest sprzeczna z prawem w sposób istotny i nie może ostać się w obrocie prawnym.**

Treść regulacji, w tym wskazane wyżej zapisy uchwały, nie pozwalają na jednoznaczne określenie, na jakie działanie Rada wyraża zgodę – czy na nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, czy na nabycie nieruchomości. Niejasność i niezrozumiałość regulacji powoduje niemożność jej akceptacji w obrocie prawnym, bowiem przepisy redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy (§ 6 w zw. z § 141 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” – Dz. U. z 2016 r. poz. 283).

**Przed wszystkim jednak, jak wynika z zapisów księgi wieczystej, przywołanej w uchwale, oznaczonej nr RA1G/00070639/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu, właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Jasieniec. Zatem niemożliwe jest nabycie przez Gminę Jasieniec ani prawa użytkowania wieczystego działki gruntu (jak zapisano w § 1 uchwały), ani nieruchomości gruntowej (jak zapisano w uzasadnieniu), gdyż to Gmina jest stroną umowy o użytkowanie wieczyste i właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, więc nie może ani odpłatnie nabyć prawa użytkowania wieczystego, ani nabyć za odpłatnością własności rzeczy, której jest właścicielem – takie zobowiązanie jako sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (w tym przypadku prawa własności nieruchomości) nie korzysta z ochrony i jest niemożliwe (art. 5 i art. 387 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny*; Dz. U. z 2024 r. poz. 1061).**

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 – dalej: *u.g.n.*) *użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu* (art. 33 ust. 1). Jest to podstawowa konstrukcja, służąca „odzyskaniu” przez gminę nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Dalej, *w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia* (art. 33 ust. 2 *u.g.n.*). Ustawa zatem wskazuje precyzyjną procedurę zakończenia umowy o użytkowanie wieczyste i sposób rozliczenia finansowego za budynki i inne urządzenia. Jeśli wolą Rady było odzyskanie nieruchomości do zasobu i rozliczenie nakładów użytkownika wieczystego, to wola organu stanowiącego gminy powinna była zostać wyrażona w ramach powszechnie obowiązujących przepisów

prawa, w sposób zrozumiały dla adresatów oraz społeczności lokalnej. Jak wskazano wyżej, rzeczywisty zamiar i cel regulacji nie jest jednak możliwy do określenia i zbadania na podstawie tekstu uchwały i jej uzasadnienia, co jest nie do zaakceptowania również ze względu na ustawową zasadę jawności działania organów gminy (art. 11b *u.s.g.*).

Dodatkowo należy wskazać, iż z zapisów powoływanej księgi wieczystej wynika, iż nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną na rzecz jednego z banków. Uchwała, ani jej uzasadnienie, nie odnoszą się do tej kwestii. Ponadto - uchwała, podjęta w reżimie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a *u.s.g.* nie może zawierać ustalenia ceny i przeznaczenia przedmiotu nabycia (jak przewidziano w § 1 *in fine* i § 2 uchwały) – kwestia ta w sposób jednolity i utrwalony jest wskazana w orzecznictwie sądowym jako istotne naruszenie prawa w zakresie rozdziału kompetencji pomiędzy organy: stanowiący i wykonawczy gminy (por. wyrok NSA z dnia 20 września 2023 r., sygn. akt III OSK 2028/22 i z dnia 24 marca 2023 r., sygn. akt I OSK 231/22 oraz WSA w Olsztynie z dnia 23 maja 2024 r., sygn. akt II SA/Ol 203/24).

Co prawda w badanej uchwale w § 1 zapisano w zakresie ceny, iż wyraża się zgodę na nabycie *za cenę nie wyższą niż 1.500.000 zł*, co może służyć za argument, że nie jest to *stricte* określenie ceny, a jedynie zasady, ale zapis taki budzi już na wstępie wątpliwości interpretacyjne w kontekście wskazanych wyżej poglądów orzecznictwa, a zapisy legislacji gminnej, jak wskazano, winny być dokładne i zrozumiałe.

Ze względu na powyższe należy stwierdzić, iż uchwała Rady Gminy Jasieniec nr IV.27.2025 z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości na rzecz Gminy Jasieniec narusza prawo, w szczególności art. 33 *u.g.n.*, w sposób istotny, co powoduje konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały w całości z mocy prawa, z dniem jego doręczenia.

**WOJEWODA MAZOWIECKI**

***Mariusz Frankowski***

/podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/