



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 21.02.2024 r.

Poz. 950

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-II.4131.9.2024.AK WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 7 lutego 2024 r.

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, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688)

#### **stwierdza się nieważność**

uchwały Nr LXVII/441/2023 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie określenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 8 stycznia 2024 r. do wojewody pomorskiego wpłynęła uchwała Nr LXVII/441/2023 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie określenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, zwana dalej „uchwałą”.

Jako podstawę prawną podjęcia uchwały wskazano art. 18 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 198i ust. 1 w zw. z art. 198h ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

W toku czynności nadzorczych, pismem z dnia 31 stycznia 2024 r. organ nadzoru zawiadomił Radę Gminy Sulęcyno o wszczęciu postępowania nadzorczego w stosunku do przedmiotowej uchwały, umożliwiając tym samym organowi złożenie wyjaśnień.

Po przeprowadzeniu postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa, tj. art. 198h ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 2 Konstytucji RP.

Na wstępie należy przywołać wyrażoną w doktrynie i orzecznictwie zasadę przyzwoitej legislacji, mającą swoje źródło w zasadzie demokratycznego państwa prawa, wynikającej z art. 2 Konstytucji RP, zgodnie z którym Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Zgodnie z zasadą prawidłowej legislacji, organy tworzące system prawa powinny formułować przepisy prawne w sposób poprawny, jasny i precyzyjny (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 stycznia 2000 r., sygn. akt K 7/99). Zgodnie z art. 198i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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. Z kolei art. 198h ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że w odniesieniu do nieruchomości będących własnością jednostek samorządu terytorialnego cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy

sprzedaży, jednak nie wyższej niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

W § 2 uchwały Rada Gminy Sulęcyno postanowiła, że „*cenę sprzedaży nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się:*

- 1) *w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;*
- 2) *w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako trzydziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży”.*

Z kolei w § 3 organ stanowiący określił, że „*cenę sprzedaży nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się:*

- 1) *w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako trzydziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;*
- 2) *w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako czterdziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego*

*Rada Gminy nie określiła jednak w uchwale górnej granicy ceny, którą stanowi wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży”.*

Należy podkreślić, że Rada Gminy Sulęcyno realizując przysługujące jej prawo do ustalenia w drodze uchwały ceny nieruchomości sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu jest zobowiązana uwzględniać ograniczenia wynikające z powszechnie obowiązującego prawa. W art. 198h ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zastrzeżono, że cena nieruchomości nie może być wyższa niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży. W związku z powyższym Rada Gminy określając sposób ustalania ceny sprzedaży nieruchomości jej użytkownikowi wieczystemu zobowiązana jest do wskazania górnej granicy ceny, jaką jest wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Organ nadzoru wskazuje, że brak określenia przez Radę ceny maksymalnej może prowadzić do obliczania w indywidualnych przypadkach ostatecznej ceny sprzedaży nieruchomości powyżej granicy określonej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Takie uregulowanie warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych przez Radę Gminy Sulęcyno stanowi istotne naruszenie art. 198h ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 2 Konstytucji RP, co uzasadnia stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Z wyżej opisanych względów stwierdzenie nieważności uchwały Nr LXVII/441/2023 Rady Gminy Sulęcyno z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie określenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych jest uzasadnione i konieczne.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem wojewody pomorskiego.

Wojewoda Pomorski

**Beata Rutkiewicz**