



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 8 lutego 2024 r.

Poz. 1059

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.36.2024 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 23 stycznia 2024 r.

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 Uchwały LXXXI/1009/2023 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Nidzica oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczególnych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w części dotyczącej § 3 i § 4 uchwały.**

Uzasadnienie

W dniu 21 grudnia 2023 r., Rada Miejska w Nidzicy, podjęła uchwałę Nr LXXXI/1009/2023 w sprawie ustalenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Nidzica oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczególnych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Jako podstawę prawną ww. uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 28 grudnia 2023 r.

Zgodnie z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego odpowiednia rada albo sejmik ustalają w drodze uchwały, zasady przeznaczania 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 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.

Realizując ww. normę kompetencyjną, Rada Miejska w Nidzicy w § 3 uchwały postanowiła, że cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży jej użytkownikowi wieczystemu ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Natomiast

w § 4 uchwały ustalono, że w przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ma zastosowanie przepis art. 69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży. Przepisy art. 68 i art. 68a stosuje się odpowiednio (art. 69 ust. 1). Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, 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 (art. 69 ust. 2). Jeżeli dotychczas nie obowiązywała opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, właściwy organ ustala cenę, o której mowa w ust. 1 i 2, przyjmując stawkę procentową określoną w art. 72 ust. 3 stosownie do celu wynikającego ze sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej (art. 69 ust. 3).

Stosowanie zaś do treści z art. 69a stawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży. Wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy między wartością nieruchomości gruntowej a ceną tej nieruchomości (art. 69 a ust. 1). W przypadku gdy wartość pomocy publicznej przekracza limit pomocy de minimis, pomocy udziela się do tego limitu i stosuje się dopłatę do wartości nieruchomości gruntowej przyjętej do ustalenia jej ceny. Wysokość dopłaty jest ustalana w umowie sprzedaży nieruchomości gruntowej (art. 69a ust. 2). Dopłata, o której mowa w ust. 2, może zostać uiszczona w:

- 1) pełnej wysokości w terminie 14 dni od dnia nabycia nieruchomości gruntowej,
- 2) ratach rocznych płatnych przez okres nie dłuższy niż 20 lat, wnoszonych od roku następującego po roku nabycia nieruchomości gruntowej,
- 3) kwocie pozostałej do spłaty w przypadku, o którym mowa w pkt 2, na wniosek nabywcy nieruchomości, złożony w każdym czasie trwania okresu, na jaki dopłata została rozłożona na raty.

Do dopłaty wnoszonej w formie rat przepis art. 70 ust. 3a stosuje się odpowiednio (art. 69 a ust. 4).

Analiza zacytowanych przepisów wskazuje, że są to przepisy kogentne, a nie dyspozytywne, czyli organy gminy są bezwzględnie zobowiązane do ich stosowania przy sprzedaży nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, o ile oczywiście użytkownik wieczysty nie realizuje roszczenia, o którym mowa w art. 198g i następnych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W orzecznictwie sądownoadministracyjnym przyjmuje się, że "Przepis wynikający z aktu uchwalonego przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego na podstawie upoważnienia ustawowego nie może rozstrzygać o obowiązkach wynikających z innych ustaw, których obowiązywanie jest niezależne od woli rady gminy. (...) wprowadzenie przez Radę kwestionowanego zapisu narusza zawartą w Konstytucji zasadę hierarchii aktów prawnych, ponieważ rozstrzyga on o stosowaniu norm prawnych, wobec których jest hierarchicznie niższy. Tego typu zastrzeżenie dopuszczalne jest jedynie w ramach aktów prawnych tego samego rzędu" (por. m.in. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 8 lipca 2014 r., III SA/Wr 96/14).

W ocenie organu nadzoru powyższe regulacje są pozbawione uzasadnienia prawnego, a w szczególności nie mieszczą się w granicach upoważnienia udzielonego w art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ponadto takie unormowania godzą w obowiązujący hierarchiczny system źródeł prawa. Albowiem akt niższego rzędu, w tym uchwała, nie może odsyłać do przepisów hierarchicznie wyższych, rangi ustawowej, które obowiązują niezależnie od takiego odesłania. Z istoty aktu prawa miejscowego wynika niedopuszczalność takiego działania organu realizującego delegację ustawową, które polega na odesłaniu do powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Jednocześnie zauważyć należy, że samo ustalenie ceny nieruchomości w oparciu o bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawowe należy do kompetencji organów wykonawczych, a nie uchwałodawczych.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie trzydziestu dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI
Radosław Król