



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 20 lutego 2024 r.

Poz. 1194

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.78.2024 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 16 lutego 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 § 4 uchwały Nr LXXVI/697/2024 Rady Miejskiej Ruciane-Nida z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie *zasad przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych*.

#### Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska Ruciane-Nida, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* w związku z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) określiła zasady przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, zwane dalej zasadami.

Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 2 lutego 2024 r.

Zgodnie z art. 32 ust. 1b ustawy *o gospodarce nieruchomościami* wskazanym w podstawie prawnej uchwały przez Radę Miejską Ruciane-Nida, (...) odpowiednia rada albo sejmik – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustalają, odpowiednio 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 Ruciane-Nida w § 4 ust. 1 uchwały postanowiła, że cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, z zastrzeżeniem ust. 2. W ustępie 2 postanowiła natomiast, że cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej 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 określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;
- 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako trzydziestokrotność 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
- 3) w przypadku nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej ma także zastosowanie art. 69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*.

Ustęp 3 stanowi natomiast, że sprzedaż nieruchomości, których dotyczy niniejsza uchwała na rzecz użytkownika wieczystego następuje w drodze umowy cywilnoprawnej. Przy zapłacie ceny sprzedaży może mieć zastosowanie art. 70 ust. 2-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* ma zastosowanie przepis 69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*.

Natomiast zgodnie z powołanymi w przytoczonych postanowieniach uchwały przepisami art. 69 i art. 69a ustawy *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).
- 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. 69a 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 (art. 69a ust. 3); Do dopłaty wnoszonej w formie rat przepis art. 70 ust. 3a stosuje się odpowiednio (art. 69a 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 o gospodarce nieruchomościami. Tym samym uznać należy, że ustalenie ceny nieruchomości sprzedawanych ich użytkownikom wieczystym nie mieści się w normie kompetencyjnej zawartej w art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stanowienie zaś w tym zakresie przez radę gminy należy uznać za działanie bez podstawy prawnej. Jednocześnie zauważyć wypada, że samo ustalenie ceny nieruchomości w oparciu o bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawowe należy do kompetencji organów wykonawczych, a nie uchwałodawczych.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak we wstępie.

**Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.**

wz. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego  
Mateusz Szauer  
I Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski