



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia piątek, 5 kwietnia 2024 r.

Poz. 2000

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.127.2024 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 2 kwietnia 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 § 3 uchwały Rady Gminy Wieliczki Nr LVI/341/2024 z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Uzasadnienie

Uchwałą wskazaną na wstępie, powołując jako podstawę art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn.zm.), Rada Gminy Wieliczki ustaliła szczegółowe zasady i wytyczne dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 5 marca 2024 r.

Stosownie do treści art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, odpowiednia rada albo sejmik – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego 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 Gminy Wieliczki, w treści § 3 uchwały postanowiła, że cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży, o której mowa w § 1 (a zatem – nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wieliczki i przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego) ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z powołanym w przytoczonym postanowieniu przepisie, 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.

Analiza cytowanego przepisu wskazuje, że jest to przepis kogentny. Nie stanowi on normy dyspozytywnej, co oznacza, że przy sprzedaży nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, organy gminy są bezwzględnie zobowiązane do jego stosowania, o ile użytkownik wieczysty nie realizuje roszczenia, o którym mowa w art. 198g i następnym 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.

Stanowisko organu nadzoru znajduje oparcie także w treści uzasadnienia projektu ustawy zmieniającej ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 26 maja 2023 r. W odniesieniu do zmiany polegającej na dodaniu ust. 1b w art. 32 ustawy wskazano, iż „(...) Celem tej regulacji jest zapewnienie jednolitych, transparentnych, równych oraz celowych z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasad sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Przepis określa przykładowe kryteria, którymi właściwe organy będą mogły kierować się w swoich uchwałach lub zarządzeniach. W aktach tych, które będą miały charakter generalny, zostaną określone wytyczne dla organu wykonawczego m.in. co do zasad kwalifikowania nieruchomości do sprzedaży, a także wymiaru należności z tytułu nabycia przez użytkownika wieczystego własności gruntu oraz kształtowania innych warunków umowy, takich jak: rozłożenie ceny na raty, płatności w ratach dopłaty do wartości rynkowej nieruchomości. Organy stanowiące, określając przesłanki kwalifikowania nieruchomości do sprzedaży, mogą kierować się np. potrzebami społeczności lokalnej, szeroko pojętym interesem publicznym bądź potrzebą zabezpieczenia rezerwy terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe. Podkreślić jednak należy, że akty prawa miejscowego wydawane na podstawie omawianego upoważnienia ustawowego nie będą mogły modyfikować warunków określonych w regulacjach ustawowych, w tym w szczególności w art. 69, art. 70 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które mają charakter bezwzględnie obowiązujący w zakresie zasad i trybu sprzedaży gruntu na rzecz użytkownika wieczystego (...)”.

Nie bez znaczenia pozostaje także, że uchwała podejmowana na podstawie upoważnienia określonego w art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi akt prawa miejscowego, co oznacza, że znajdują do niej zastosowanie wymogi określone dla tej kategorii aktów. Zgodnie z art. 94 Konstytucji RP organy samorządu terytorialnego, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów. Rada gminy podejmując uchwałę stanowiącą akt prawa miejscowego winna ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu ustawowym oraz obowiązujący hierarchiczny system źródeł prawa. Uchwała rady gminy, jako akt niższego rzędu, nie może w swej treści odsyłać do przepisów rangi ustawowej (hierarchicznie wyższych), które obowiązują niezależnie od takiego odesłania.

Mając na uwadze powyższe, rozstrzygnięto jak w sentencji.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

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