



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 20 listopada 2023 r.

Poz. 6080

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.381.2023.AA WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 17 listopada 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688)

stwierdzam nieważność

§ 2 uchwały Nr LXIII/502/2023 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 25 października 2023 r. w sprawie *szczególonych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych*.

Uzasadnienie

W dniu 25 października 2023 r. Rada Miejska Białogardu podjęła uchwałę Nr LXIII/502/2023 w sprawie *szczególonych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych*.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 26 października 2023 r.

W podstawie prawnej ww. uchwały Rada przywołała m.in. przepis art. 198i ustawy o gospodarce nieruchomościami¹⁾, w myśl którego *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, szczególne warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiąże, w drodze uchwały, organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia (ust. 1)*.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że uchwałę podjętą na podstawie art. 198i ustawy o gospodarce nieruchomościami, określającą szczególne warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, należy zaliczyć do kategorii aktów prawa miejscowego.

Takie akty muszą odpowiadać więc wszystkim wymogom, jakie prawo stawia w odniesieniu do zasad tworzenia i obowiązywania systemu źródeł prawa. W stosunku do aktów prawa miejscowego znaczenie istotne ma norma zawarta w art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej²⁾, która stanowi, że organy samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej ustanawiają akty prawa miejscowego na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawach. Uwzględniając hierarchiczność źródeł prawa akty tego typu mają charakter zależny od źródeł prawa wyższego rzędu, czego konsekwencją jest stanowisko, że nie mogą normować materii uregulowanych aktami wyższego rzędu ani wykraczać poza granice delegacji ustawowej.

Zdaniem organu nadzoru, powyższych wymogów nie spełnia §2 uchwały Nr LXIII/502/2023, w którym Rada postanowiła, że:

§ 2 *Sprzedaż, o której mowa w § 1, może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego o sprzedaż nieruchomości gruntowej na jego rzecz, jeżeli zostały spełnione łącznie następujące warunki:*

¹⁾ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.).

²⁾ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).

- 1) *nieruchomość gruntowa jest zabudowana i nie jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard na potrzebę zabezpieczenia rezerw terenów na realizację celów publicznych i pod budownictwo mieszkaniowe;*
- 2) *nieruchomość gruntowa została zagospodarowana zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub zgodnie z decyzją lub innym dokumentem lub przepisem prawa, na podstawie którego grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, w tym celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste;*
- 3) *dotychczasowy użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Miasta Białogard w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.*

Dokonując oceny legalności badanej uchwały istotne znaczenie ma fakt, że przepis, który stanowi jej materialnoprawną podstawę, został zamieszczony w ustawie o gospodarce nieruchomościami w Dziale VIa pt. *Przepisy epizodyczne dotyczące rozszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego*, który to Dział został wprowadzony na mocy ustawy 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 (dalej” ustawa nowelizująca)³⁾. Istotą przepisów epizodycznych jest to, że zawiera się w nich regulacje, które wprowadzają odstępstwa od określonych przepisów ogólnych, a jednocześnie okres ich obowiązywania jest ściśle określony.

W myśl art. 198g ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej. W treści art. 198g ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawodawca sformułował negatywne przesłanki, których spełnienie uniemożliwia zbycie nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego. Z kolei, w art. 198h ust. 1 ustawy wskazano, że *w odniesieniu do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa cenę nieruchomości ustala się:*

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

Ustawodawca, przewidując w art. 198i ust. 1 ww. ustawy dla organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego kompetencję do określenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, zastrzegł jednocześnie, że w przypadku niepodjęcia uchwały we wskazanym w tym przepisie terminie (4 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej), przepis art. 198h ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Wprawdzie, ustawa o gospodarce nieruchomościami nie precyzuje, jakiego rodzaju warunki sprzedaży mają być przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego sformułowane, stanowiąc jedynie, że mają być one szczegółowe, to jednak na podstawie treści powołanych regulacji, tj.: art. 198h ust. 1 i art. 198i ust. 1 i 2 przyjąć trzeba, że przez „szczegółowe warunki” należy rozumieć sposób ustalenia ceny nieruchomości. **Skoro bowiem niepodjęcie w terminie uchwały, o której mowa w art. 198i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami powoduje konieczność stosowania art. 198h ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który określa sposób ustalenia ceny, to również uchwała organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego winna właśnie określać ten zakres spraw.**

Realizacja kompetencji, zamieszczonej w art. 198i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie może zatem polegać na określeniu, jakie warunki muszą zostać spełnione, aby nieruchomość mogła zostać sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu, tak jak dokonała tego Rada Miejska Białogardu w treści §2 uchwały Nr LXIII/502/2023, lecz na uregulowaniu, na jakich warunkach „cenowych” nastąpi sprzedaż tej nieruchomości.

³⁾ Ustawa 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 (Dz.U. z 2023 r., poz. 1463).

Dodatkowo, należy zwrócić uwagę, że unormowania zawarte w kwestionowanych zapisach uchwały Nr LXIII/502/2023, podjętej przez Radę Miejską Białogardu, na podstawie art. 198i ustawy o gospodarce nieruchomościami, są tożsame z przepisami uchwały Nr LXIII/501/2023 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 25 października 2023 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych⁴⁾, której materialnoprawną podstawę stanowi przepis art. 32 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zestawiając oba przepisy ustawowe, stwierdzić trzeba, że art. 198i ust. 1 nie daje podstaw do określenia zasad przeznaczania nieruchomości do sprzedaży.

Reasumując stwierdzić należy, że treść §2 uchwały Nr LXIII/502/2023 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 25 października 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, wykracza poza granice upoważnienia zawartego w art. §98i ustawy o gospodarce nieruchomościami, dlatego też stwierdzenie ich nieważności jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

Mateusz Wagemann
II Wicewojewoda Zachodniopomorski

⁴⁾Dz. Urz. Woj. Zacho. z 2023 r., poz. 5586.