



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 31 stycznia 2024 r.

Poz. 1357

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-II.4131.1.18.2024.6

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 26 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, ze zm.)

orzekam

nieważność § 3 uchwały nr LXVII/464/2023 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 28 grudnia 2023 r. Rada Miejska w Dobrej podjęła uchwałę nr LXVII/464/2023 w sprawie warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, zwaną dalej "uchwałą".

Uchwałę podjęto na podstawie: "art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 29 grudnia 2023 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Zgodnie z art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483, ze zm.), "Organy samorządu terytorialnego ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie". Z kolei przepis art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obliguje organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa. Zasada praworządności wyrażona w art. 7 w związku z art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej wymaga, żeby materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała zakresu tego upoważnienia. Każde unormowanie wykraczające poza udzielone upoważnienie jest naruszeniem normy upoważniającej i zarazem naruszeniem konstytucyjnych warunków legalności aktu prawa miejscowego wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego (por. wyrok NSA z 14 grudnia 2011 r., II OSK 2058/11; CBOSA). Zakres upoważnienia musi być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego, działania w granicach i na podstawie prawa oraz innych przepisów regulujących daną dziedzinę.

Zgodnie z art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.), dalej „u.g.n.”, „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 albo zobowiąże, w drodze uchwały, organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze

zarządzenia". Postanowienia art. 198h ust. 2 u.g.n. regulują zasady ustalania ceny nieruchomości sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu. Ponadto zgodnie z art. 198k ust. 2 u.g.n. „W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego właściwy organ udziela na podstawie uchwały odpowiedniej rady albo sejmiku bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu”. Z kolei ust. 3 art. 198k u.g.n. stanowi o warunkach udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych.

Należy zwrócić uwagę, że przytoczone powyżej przepisy zostały zamieszczone w Dziale VIa u.g.n. pn "Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego", który to Dział został wprowadzony na mocy ustawy z 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). 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. Organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego mają do 31 grudnia 2023 r. określić szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, albo zobowiązać organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia - pod rygorem obowiązywania cen ustalonych dla nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Przede wszystkim organ nadzoru chciałby szczególnie zaakcentować, że w świetle art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) gospodarowanie mieniem gminy należy do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Powyższe oznacza, że bieżące gospodarowanie nieruchomościami gminnymi, a więc podejmowanie czynności prawnych i faktycznych dotyczących nieruchomości stanowiących własność gminy należy do wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W § 3 uchwały Rada Miejska w Dobrej postanowiła, że: "Nabywcy ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowej zleconej przez Gminę Dobra w toku postępowania, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości i aktu ustanowienia hipoteki oraz związane z tym koszty wpisów w księgach wieczystych".

Zdaniem organu nadzoru, unormowanie zawarte w § 3 uchwały narusza także zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, ze zm.), w świetle której, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Oznacza to, że niedopuszczalnym jest, aby strony przyszłej umowy nie miały wpływu na jej treść z uwagi na to, iż jej postanowienia reguluje uchwała rady gminy narzucająca jednostronne rozwiązania dla stron umowy. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości należy do organu wykonawczego gminy. Umowa jest dwustronną czynnością prawną równorzędnych podmiotów, regulowaną przepisami prawa cywilnego. O treści umowy decydują strony przyszłej umowy. W ocenie organu nadzoru regulowanie pomiędzy stronami umowy kwestii dotyczącej tego, kto poniesie koszty wyceny nieruchomości czyli ustalenia jej ceny, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości, koszty aktu ustanowienia hipoteki oraz koszty wpisów w księgach wieczystych, powinno mieć miejsce bezpośrednio przed zawarciem umowy oraz przy zawieraniu umowy, a nie w uchwale podejmowanej przez radę gminy.

W tym stanie rzeczy, orzeczono jak w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Agata Sobczyk
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

Rada Miejska w Dobrej

Burmistrz Dobrej