



Poznań, 19 stycznia 202419 stycznia 2024

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

NP-II.4131.1.12.2024.4

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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 i § 4 uchwały nr LXXIII/747/2023 Rady Miejskiej Koła z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 20 grudnia 2023 r. Rada Miejska Koła podjęła uchwałę nr LXXIII/747/2023 w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, zwaną dalej „uchwałą”.

Uchwałę podjęto na podstawie: „art. 18 ust. 1 i 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 13 ust. 1, art. 32 ust. 1b i art. 69, art. 69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029)”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 22 grudnia 2023 r.

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

Podstawę materialnoprawną do podjęcia uchwały stanowił przepis art. 32 ust 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.), zwanej dalej „u.g.n.”. Zgodnie z tym przepisem: „Wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo odpowiednia rada albo sejmik - w odniesieniu

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: np@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustalają, odpowiednio w drodze zarządzenia albo 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”.

Uchwała podejmowana na podstawie art. 32 ust. 1b u.g.n. stanowi akt prawa miejscowego. 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 na podstawie i w granicach ustaw. 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). Z konstytucyjnej zasady praworządności i legalności aktów prawa miejscowego należy wyciągnąć także wniosek o zakazie powtarzania w aktach prawa miejscowego zapisów ustaw i ich modyfikacji, co potwierdza Naczelny Sąd Administracyjny w wyżej cytowanym wyroku: „powszechnie obowiązujący porządek prawny zostaje naruszony w stopniu istotnym nie tylko poprzez regulowanie przez gminę jeszcze raz tego, co zostało już uregulowane w źródle powszechnie obowiązującego prawa, lecz także modyfikowanie przepisu ustawowego, co możliwe jest tylko w granicach wyraźnie przewidzianego upoważnienia ustawowego”. 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.

W § 3 uchwały rada postanowiła: „Cenę nieruchomości gruntowej niewykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ustala się w sposób określony w art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”. Z kolei w myśl § 4 uchwały: „Cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: np@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu ustala się jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży”.

W ocenie organu nadzoru, powyższe regulacje uchwały zostały podjęte z przekroczeniem granic upoważnienia wynikającego z art. 32 ust. 1b u.g.n., co stanowi naruszenie prawa o charakterze istotnym.

Zauważyć należy, że ustawodawca mocą art. 32 ust. 1b u.g.n. upoważnił radę gminy do ustalenia w drodze uchwały zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży tych nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych. Przepis ten określa przykładowe kryteria, którymi organ stanowiący może kierować się w przedmiotowej uchwale. Akt prawa miejscowego wydany w oparciu o omawiane upoważnienie nie powinien jednak modyfikować warunków określonych w innych regulacjach ustawowych, w tym w szczególności w art. 69, art. 69a i art. 70 u.g.n., które mają charakter bezwzględnie obowiązujący w zakresie zasad i trybu sprzedaży gruntu na rzecz użytkownika wieczystego.

W art. 69 u.g.n. wprowadzono mechanizm ustalania ceny sprzedaży gruntu publicznego przez użytkownika wieczystego. Zgodnie z ust. 1 tego przepisu: „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”. Jak natomiast stanowi art. 69 ust. 2 u.g.n.: „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”. Ponadto w myśl art. 69 ust. 3 u.g.n.: „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”.

Unormowanie powyższej kwestii przez ustawodawcę wyklucza, zdaniem organu nadzoru, kompetencję prawotwórczą rady gminy w tym zakresie. W szczególności rada nie została upoważniona do ustalenia w drodze uchwały będącej aktem prawa miejscowego, nawet w ramach „widełek” określonych w art. 69 ust. 2 u.g.n., sztywnej ceny nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, jak to uczyniono w § 4 uchwały.

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: np@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

Podkreślić należy, że omawiany przepis art. 69 ust. 2 u.g.n. przyznaje stronom umowy swobodę zarówno w odniesieniu do decyzji o jej zawarciu (cywilnoprawny tryb sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego), jak i w negocjowaniu i ustalaniu ceny zbywanej nieruchomości. Właściwy organ reprezentujący publicznego właściciela gruntu (w niniejszej sprawie: organ wykonawczy gminy, działający w ramach swoich kompetencji wynikających z art. 25 ust. 1 u.g.n. oraz z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym) może zaproponować przedsiębiorcy cenę gruntu 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 tej nieruchomości. Mechanizm ten pozwala wynegocjować cenę między stronami umowy w taki sposób, by zminimalizować wysokość pomocy publicznej udzielanej w ramach limitu de minimis (por. pomocniczo uzasadnienie projektu 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 (Dz. U. poz. 1463), w części odnoszącej się do zmienianego brzmienia przepisu art. 69 u.g.n.).

Podsumowując dotychczasowe rozważania, uznać należy, że ustalenie ceny nieruchomości sprzedawanych ich użytkownikom wieczystym nie mieści się w normie kompetencyjnej zawartej w art. 32 ust. 1b u.g.n. Stanowienie w tym zakresie przez radę gminy należy uznać za działanie bez podstawy prawnej. Podkreślić raz jeszcze wypada, że samo ustalenie ceny nieruchomości w oparciu o bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawowe należy do kompetencji organów wykonawczych, a nie stanowiących.

Powyższe uzasadnia stwierdzenie nieważności § 3 i § 4 uchwały jako istotnie naruszających normę kompetencyjną wynikającą z art. 32 ust. 1b w związku z art. 69 ust. 1 i ust. 2 u.g.n.

Na marginesie organ nadzoru zauważa, że rada w § 3 uchwały co prawda powołała się na treść art. 69 ust. 1 u.g.n., jednak pozostawienie tej regulacji w uchwale, przy jednoczesnym wyeliminowaniu z obrotu prawnego § 4, mogłoby powodować istotne wątpliwości interpretacyjne co do kręgu adresatów uchwalonych zasad (tj. czy uchwała ogranicza się do zasad przeznaczania sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz użytkowników wieczystych jedynie w odniesieniu do tych przypadków, w których nieruchomość nie jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, czy też obejmuje wszystkie przypadki, niezależnie od przeznaczenia gruntu).

W tym stanie rzeczy, należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: np@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117

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 Koła
Burmistrz Miasta Koła

al. Niepodległości 16/18, 61-713 Poznań, tel. 61-854-14-51, fax. 61-854-18-36

www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: np@poznan.uw.gov.pl

www.obywatel.gov.pl, infolinia tel. 222 500 117