



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.)

stwierdzam nieważność

§ 2. ust. 3 we fragmentach „maksymalnie 3” i „roczne” uchwały nr LXX/430/2023 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie ustalenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Międzyzlesie na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych bonifikat od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Międzyzlesiu na sesji w dniu 21 grudnia 2023 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 198g i art. 198i ust. 1 w związku z art. 198h ust. 2, art. 198k ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) – dalej jako: ustawa, podjęła uchwałę nr LXX/430/2023 w sprawie ustalenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Międzyzlesie na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych bonifikat od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, zwaną dalej „uchwałą”.

Przedmiotowa uchwała została przedłożona Wojewodzie Dolnośląskiemu w dniu 27 grudnia 2023 r. za pośrednictwem Elektronicznej Platformy Usług Administracji Publicznej.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie § 2 ust. 3 we fragmentach „maksymalnie 3” i „roczne” uchwały z istotnym naruszeniem art. 70 ust. 2 ustawy w wyniku przekroczenia kompetencji do określenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Międzyzlesie na rzecz ich użytkowników wieczystych poprzez istotną modyfikację przepisów ustawowych dotyczących rozkładania na raty ceny sprzedawanej nieruchomości.

Rada Miejska w Międzyzlesiu podjęła uchwałę nr LXX/430/2023 m.in. na podstawie art. 198i ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z przepisu tego wynika dla rady gminy kompetencja do określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. W § 2 ust. 3 uchwały postanowiono: "Na wniosek użytkownika wieczystego, cena sprzedaży, o której mowa w ust. 1, może być rozłożona na maksymalnie 3 raty roczne.". Kwestionowanym przepisem ustanowiono więc nie tylko maksymalną liczbę rat, na jaką może zostać rozłożona cena sprzedawanej nieruchomości rocznych, ale również postanowiono, że mają to być raty roczne.

W kwestii możliwości i warunków rozkładania na raty ceny sprzedawanej nieruchomości ustawodawca wypowiedział się jednoznacznie w przepisach ustawy. Według art. 70 ust. 2 ustawy: „Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 oraz w art. 39 ust. 2, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat.". Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca określił wyłącznie maksymalny okres, na jaki może zostać rozłożona na raty cena sprzedawanej nieruchomości, nie wskazując przy tym maksymalnej liczby rat. Wynikający z art. 70 ust. 2 margines swobody w ustaleniu liczby rat oraz okresu, na jaki zostanie rozłożona spłata ceny sprzedawanej nieruchomości został bowiem pozostawiony wprost do ustalenia w umowie przez jej strony, co wynika z art. 70 ust. 2 zdanie trzecie ustawy: "Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie."

Powyższe związane jest z istotą gospodarowania mieniem gminy, w tym gminnymi nieruchomościami. Z mocy art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym ustawodawca przyjął, że do zadań wójta należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym, z kolei zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. W ustawie wskazuje się ponadto w art. 11, że z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów tej ustawy oraz odrębnych ustaw, organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze. Przywołane unormowania pozwalają twierdzić, że bieżące gospodarowanie mieniem gminy, rozumiane jako podejmowanie czynności faktycznych lub prawnych, mających na celu realizację funkcji społeczno-gospodarczego przeznaczenia tych praw i obowiązków, należy do jej organu wykonawczego. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygania w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy. Z powyższych względów realizacja uprawnień rady gminy, o których mowa w art. 198i ustawy, powinna następować z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy, w szczególności w sytuacji, gdy przepis ustawy stanowi wprost o umownej regulacji danej kwestii. Wskazać również należy, za wykładnią autentyczną do art. 198i i art. 198k ustawy, zawartą w uzasadnieniu do 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. z 2023 r. poz. 1463), cyt.: „Należy jednocześnie podkreślić, że szczególne zasady zbywania nieruchomości, o których mowa w dodawanym dziale VIa ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wyłączają stosowania przepisów zawartych w innych działach tej ustawy, które dotyczą zbywania gruntów publicznych, np. art. 69a, art. 70, art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami.”.

Jeśli zatem to organ wykonawczy gminy zawiera w jej imieniu umowy, to w oparciu o art. 11, 25 i 73 ust. 5 ustawy w zakresie kompetencji tegoż organu pozostaje także umowne ustalenie liczby rat oraz okresu, na jaki zostanie rozłożona splata ceny sprzedawanej nieruchomości, z uwzględnieniem granic zakreślonych w art. 70 ust. 2 ustawy. Stanowisko w przedmiotowej kwestii zajął m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 25 listopada 2008 r. (sygn. akt III SA/Lu 250/08): „Ustawa o gospodarce nieruchomościami w sposób kompleksowy reguluje zasady rozkładania na raty należności z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości, nie przyznając kompetencji radzie gminy do tworzenia abstrakcyjnych i generalnych reguł w tym zakresie. Przepis art. 70 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603, ze zm.) umożliwia jedynie radzie gminy wyrażenie zgody na zastosowanie innej niż ustawowa stopy procentowej dla rozłożonej na raty niespłaconej części ceny sprzedaży.”.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem Organu Nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy wstrzymuje ich wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski

Maciej Awiżeń