



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając 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

§ 4. uchwały Nr LIX/470/23 Rady Gminy Sulików z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz ustalenia zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży tych nieruchomości.

Uzasadnienie

Rada Gminy Sulików na sesji w dniu 28 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę Nr LIX/470/23 w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz ustalenia zasad udzielania bonifikat od ceny sprzedaży tych nieruchomości.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 4 stycznia 2024 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie §4 uchwały z istotnym naruszeniem art. 198i ust. 1 w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), polegającym na przekroczeniu kompetencji do określenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych poprzez istotną modyfikację przepisów ustawowych dotyczących rozkładania na raty ceny sprzedawanej nieruchomości.

Mocą przedmiotowej uchwały Rada Gminy Sulików określiła szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Uchwała została podjęta 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 §4 analizowanej uchwały postanowiono, że: „W przypadku przewidzianym w §2 pkt 2 i w §3 pkt 2 pierwsza rata powinna zostać wniesiona w kwocie nie niższej niż 20% wysokości kwoty ceny sprzedaży wraz z należnym oprocentowaniem od pozostałej części ceny, nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej”.

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. Wierzytelność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. 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”. Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca określił, że pierwsza rata ma zostać zapłacona nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, jednak nie wskazał jej wysokości. Dodatkowo ustawa wprost określa, że oprocentowanie podlega zapłacie wraz z kolejnymi ratami. Wynikający z art. 70 ust. 2 margines swobody w ustaleniu liczby rat oraz okresu, na jaki

zostanie rozłożona spłata ceny sprzedawanej nieruchomości został pozostawiony wprost do ustalenia w umowie przez jej strony.

W świetle powyższego rada gminy została upoważniona do określenia wyłącznie warunków sprzedaży nieruchomości na rzecz ich użytkowników wieczystych, ale nie została upoważniona do określenia materii objętej §4, która uregulowana została przez ustawodawcę. Kwestie dotyczące rozkładania na raty ceny sprzedaży nieruchomości oraz długości okresu spłat rat, a także wysokości pierwszej raty czy zapłaty oprocentowania wraz z kolejnymi ratami, ustawodawca uregulował w art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w ten sposób, że przewidział pewne ogólne ramy, pozostawiając pozostałe kwestie do określenia organowi wykonawczemu na etapie ustaleń prowadzących do zawarcia konkretnej umowy. Zgodnie bowiem z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, o czym stanowi art. 25 ust. 2 ww. ustawy. Wśród czynności określonych art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca wskazał zbywanie oraz nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygnięcia 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”.

Dokonując kontroli zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, uznać należy, iż kwestionowana regulacja nie mieści się w granicach upoważnienia udzielonego Radzie Gminy Sulików przepisem art. 198i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także stanowi modyfikację art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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 Awizeń