



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia wtorek, 12 marca 2024 r.

Poz. 1553

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.107.2024 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 8 marca 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 z późn.zm.), stwierdzam nieważność § 3 i § 4 uchwały Rady Miejskiej w Mrągowie Nr LXXII/2/2024 z dnia 8 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Uzasadnienie

Uchwałą wskazaną na wstępie, która wpłynęła do tutejszego organu w dniu 12 lutego 2024 r., powołując jako podstawę art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3) ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.), Rada Miejska w Mrągowie ustaliła szczegółowe zasady i wytyczne dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zgodnie z art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazanym w podstawie prawnej uchwały podjętej przez Radę Miejską w Mrągowie, odpowiednia rada albo sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustalają w drodze 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.

Realizując ww. normę kompetencyjną, Rada Miejska w Mrągowie, w § 3 uchwały postanowiła, że cenę nieruchomości gruntowej przeznaczonej do sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego ustala się w sposób określony w art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W § 4 uchwały wskazano natomiast, że w przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, ma także zastosowanie art. 69a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z powołanymi w przytoczonych postanowieniach uchwały przepisami art. 69 i art. 69a ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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 (art. 69 ust. 1). 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 (art. 69 ust. 2). 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 (art. 69 ust. 3).

W przypadku nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień zawarcia umowy sprzedaży. Wartość pomocy publicznej odpowiada różnicy między wartością nieruchomości gruntowej a ceną tej nieruchomości (art. 69a ust. 1). W przypadku, gdy wartość pomocy publicznej przekracza limit pomocy de minimis, pomocy udziela się do tego limitu i stosuje się dopłatę do wartości nieruchomości gruntowej przyjętej do ustalenia jej ceny. Wysokość dopłaty jest ustalana w umowie sprzedaży nieruchomości gruntowej (art. 69a ust. 2). Dopłata, o której mowa w ust. 2, może zostać uiszczona w: 1) pełnej wysokości w terminie 14 dni od dnia nabycia nieruchomości gruntowej, 2) ratach rocznych płatnych przez okres nie dłuższy niż 20 lat, wnoszonych od roku następującego po roku nabycia nieruchomości gruntowej, 3) kwocie pozostałej do spłaty w przypadku, o którym mowa w pkt 2, na wniosek nabywcy nieruchomości, złożony w każdym czasie trwania okresu, na jaki dopłata została rozłożona na raty (art. 69a ust. 3). Do dopłaty wnoszonej w formie rat przepis art. 70 ust. 3a stosuje się odpowiednio (art. 69a ust. 4).

Analiza zacytowanych wyżej przepisów wskazuje, że są to przepisy kogentne, a nie dyspozytywne, czyli organy gminy są bezwzględnie zobowiązane do ich stosowania przy sprzedaży nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, o ile oczywiście użytkownik wieczysty nie realizuje roszczenia, o którym mowa w art. 198g i następnych ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tym samym uznać należy, że ustalenie ceny nieruchomości sprzedawanych ich użytkownikom wieczystym nie mieści się w normie kompetencyjnej zawartej w art. 32 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stanowienie zaś w tym zakresie przez radę gminy należy uznać za działanie bez podstawy prawnej. Jednocześnie zauważyć wypada, że samo ustalenie ceny nieruchomości w oparciu o bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawowe należy do kompetencji organów wykonawczych, a nie uchwałodawczych.

Mając na uwadze powyższe, rozstrzygnięto jak w sentencji.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

wz. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Mateusz Szauer
I Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski