



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 03 stycznia 2024 r.

WNP-S.4131.20.2023

Rada Miejska Góra Kalwaria

ul. 3 – Maja 10

05-530 Góra Kalwaria

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 3 i § 4 uchwały nr CV/915/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie *określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.*

Uzasadnienie

Rada Miejska Góra Kalwaria, dalej Rada Miejska w dniu 29 listopada 2023 r. podjęła uchwałę nr CV/915/2023 w sprawie *określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych*, zwaną dalej uchwałą.

Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 6 grudnia 2023 r.

W dniu 15 grudnia 2023 r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze w stosunku do przedmiotowej uchwały. Po zawiadomieniu Rady Miejskiej o wszczęciu postępowania, do organu nadzoru nie wpłynęła uchwała zmieniająca ani uchylająca kwestionowaną uchwałę.

W podstawie prawnej ww. uchwały Rada Miejska przywołała m.in. przepis art. 198i ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344), dalej ustawa o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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.

Uchwała podjęta na podstawie art. 198i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określająca szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych stanowi akt prawa miejscowego, co sprawia, iż zgodnie z art. 94 Konstytucji musi być podjęta na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawach oraz nie może normować materii uregulowanych aktami wyższego rzędu ani wykraczać poza granice delegacji ustawowej.

W ocenie organu nadzoru powyższych wymogów nie spełnia § 3 i 4 uchwały.

W § 3 uchwały Rada Miejska postanowiła, iż: „ Sprzedaż, o której mowa w § 2, może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego o sprzedaż nieruchomości gruntowej na jego rzecz, jeżeli użytkownik wieczysty nie posiada zaległości wobec Gminy Góra Kalwaria w stosunku do nieruchomości gruntowej objętej sprzedażą w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.”

Zgodnie z art. 198i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może określić jedynie szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Ustawodawca, zastrzegł jednocześnie w art. 198i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, że w przypadku niepodjęcia uchwały we wskazanym w tym przepisie terminie (4 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej), przepis art. 198h ust. 1 w/w ustawy stosuje się odpowiednio.

Art. 198h ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż w odniesieniu do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa cenę nieruchomości ustala się:

1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo - jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży;

2) w przypadku rozłożenia ceny na raty - jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Pomimo, że ustawa o gospodarce nieruchomościami nie precyzuje, jakiego rodzaju warunki sprzedaży mają być przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego określone, wskazując jedynie, że mają być one szczegółowe, to jednak na podstawie treści powołanych w/w przepisów, tj.: art. 198h ust. 1 i art. 198i ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjąć należy, że "szczegółowe warunki" oznaczają sposób ustalenia ceny nieruchomości.

Oznacza to zatem, iż w §3 Rada Miejska przekroczyła delegację ustawową, określając warunki jakie muszą zostać spełnione, aby nieruchomość gruntowa mogła zostać sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu, pomimo, że upoważniona była jedynie do określenia szczegółowych warunków "cenowych" na jakich nastąpi sprzedaż tej nieruchomości gruntowej, co stanowi istotne naruszenie prawa.

Dodatkowo w §4 uchwały Rada Miejska postanowiła, iż nabywcy ponoszą koszty wyceny nieruchomości gruntowych, zleczanych przez Gminę Góra Kalwaria w toku postępowania, koszty notarialne umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości oraz związane z tym wszystkie koszty wpisów w księgach wieczystych.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 2 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, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Z kolei art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem ust. 1e, art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności zapewniają wycenę tych nieruchomości.

Oznacza to, że w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami zarówno dokonanie wyceny, jak i jej koszty obciążają organ administracji publicznej, w tym przypadku Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria. Regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami nie dają zatem podstawy do obciążania kosztami wyceny nabywców nieruchomości — przed zawarciem umowy sprzedaży.

Zaprezentowane stanowisko zostało również potwierdzone w uzasadnieniu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 stycznia 2012 r. wydanego w sprawie o sygn. akt: I OSK 1807/11, z którego jednoznacznie wynika, iż pokrycie kosztów za przygotowanie nieruchomości gminnych do sprzedaży leży w kompetencji wójta, burmistrza albo prezydenta, a w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa — starosty.

Co prawda orzecznictwo w zasadzie dopuszcza umowne kształtowanie kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, jednakże dopiero na etapie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości. Jak stwierdził bowiem Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 listopada 2008 r. wydanego w sprawie o sygn. akt: III SA/Lu 250/08: „Z treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami można wyprowadzić generalny wniosek, iż koszty wyceny nieruchomości co do zasady obciążają organ zapewniający wycenę. Nie oznacza to wprawdzie, jak wydaje się sugerować Wojewoda, że zasada ta obowiązuje bezwzględnie. Trzeba zauważyć, że zbycie nieruchomości następuje w drodze umowy cywilnoprawnej. Ustalenie jej warunków, w tym odnoszących się do kosztów zawarcia umowy, do których należy wycena nieruchomości i koszty sporządzenia aktu notarialnego, podlega woli stron tej umowy, zgodnie z generalną zasadą autonomii woli stron i wyrażoną w art. 353¹ Kodeksu cywilnego zasadą swobody umów. Nie można przyjąć, aby ustawa o gospodarce nieruchomościami wyłączała w tym zakresie wskazane wyżej podstawowe zasady obrotu cywilnoprawnego. Zasadne jest natomiast twierdzenie Wojewody, iż uchwała narusza właśnie art. 353¹ Kodeksu cywilnego. Ponieważ zaskarżona uchwała ma, jak wyżej wskazano, charakter aktu prawa miejscowego, nie może w sposób powszechnie wiążący w stosunku do wszystkich potencjalnych adresatów normy prawnej wyłączać podstawowej w obrocie cywilnoprawnym zasady swobody umów. Obciążenie nabywcy lokalu kosztami wyceny i kosztami aktu notarialnego jest dopuszczalne tylko jako element indywidualnej umowy, ukształtowany w następstwie zgodnej woli stron stosunku prawnego.”

Rada Miejska nie miała zatem podstawy prawnej do regulowania w przedmiotowej uchwale kwestii ponoszenia kosztów związanych ze sprzedażą nieruchomości tj. kosztów, wyceny nieruchomości gruntowych, zleczonych przez Gminę Góra Kalwaria w toku postępowania, kosztów notarialnych umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości oraz związanych z nimi wszystkich kosztów wpisów w księgach wieczystych, a stanowiąc to w §4 uchwały naruszyła art. 353¹ kc.

Biorąc pod uwagę opisane powyżej okoliczności faktyczne i prawne Wojewoda Mazowiecki stwierdza, że § 3 i 4 uchwały Rady Miejskiej Góra Kalwaria istotnie naruszają prawo i jako sprzeczne z prawem są nieważne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze, z dniem jego doręczenia, wstrzymuje wykonanie uchwały w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z mocy prawa.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Mariusz Frankowski

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/