

Białystok, 5 stycznia 2024 r.

WOJEWODA PODLASKI
15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 3

NK-II.4131.306.2023.AB

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 z późn. zm),

stwierdzam nieważność

§ 4 i § 9 uchwały nr LX/405/23 Rady Miasta Sejny z dnia 13 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.

UZASADNIENIE

W dniu 13 grudnia 2023 r. Rada Miasta Sejny podjęła uchwałę Nr LX/405/23, która wpłynęła do organu nadzoru w dniu 13 grudnia 2023 r. i z urzędu poddana została kontroli legalności.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż podjęta została z istotnym naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 29 grudnia 2023 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze. Zgodnie bowiem z art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia jej doręczenia organowi nadzoru.

Analiza jej treści wykazała, iż część postanowień uchwały (§ 4 i § 9) podjęta została z przekroczeniem delegacji ustawowej, wynikającej z art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

W podstawie prawnej uchwały organ stanowiący przywołał m.in. art. 198i ust. 1 ww. ustawy, 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, szczególne warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych** albo zobowiąże, w drodze uchwały, organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia.

W ocenie organu nadzoru, regulacje przyjęte przez Radę w § 4 oraz § 9 analizowanej uchwały – dotyczące wymogów formalnych wniosku oraz ponoszenia opłat z tytułu wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy notarialnej oraz wpisami sądowymi, nie mieszczą się w pojęciu „szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych”. Co prawda ustawodawca nie reguluje jakiego rodzaju warunki sprzedaży mają być sformułowane przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, a jedyną wytyczną w tym zakresie jest określenie „szczegółowych warunków”. Zwrócić należy jednak uwagę, że przepis art. 198i ww. ustawy zawiera kompetencję udzieloną Radzie do określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, zastrzegając jednocześnie, że w przypadku niepodjęcia uchwały we wskazanym terminie (4 miesiące od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej), przepis art. 198h ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 198h ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy sposobu ustalania ceny nieruchomości, co powoduje, że przez określenie „szczegółowych warunków sprzedaży” należy rozumieć sposób ustalania ceny nieruchomości. Skoro bowiem niepodjęcie w terminie uchwały, o której mowa w art. 198i ust. 1 ww. ustawy powoduje konieczność stosowania art. 198h ust. 1 tej ustawy, to uchwała organu stanowiącego podjęta na podstawie art. 198i ust. 1 powinna określać zakres spraw, o którym mowa w art. 198h ust. 1, tj. sposób ustalania ceny.

Tymczasem Rada Miasta w § 4 analizowanej uchwały określiła wymagania co do wniosku o żądanie sprzedaży nieruchomości, tj. co powinien zawierać taki wniosek, jakie dokumenty należy dołączyć do wniosku oraz zastrzegła, że rozpatrzeniu podlega wniosek spełniający opisane przez Radę wymagania. Ponadto w § 9 uchwały Rada wskazała, że: *nabywający ponosi opłaty z tytułu wszelkich kosztów związanych z zawarciem umowy notarialnej oraz wpisami sądowymi, wynikających z ujawnienia praw do nabytej nieruchomości.*

W ocenie organu nadzoru, przyjęte przez Radę w § 4 i § 9 zapisy stanowią przekroczenie delegacji ustawowej wynikającej z art. 198i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem nie określają szczegółowych warunków jakie muszą zostać spełnione, by nieruchomość mogła zostać sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu.

Nadmienić należy, że przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego. Zasada praworządności wyrażona w art. 7 w zw. z art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. wymaga, żeby materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała zakresu tego upoważnienia. Organ stanowiący jest zobowiązany zarówno do pełnej realizacji zawartego w delegacji ustawowej upoważnienia, jak i do ścisłego przestrzegania zakresu delegacji ustawowej. Zarówno brak pełnej realizacji delegacji ustawowej, jak i jej przekroczenie, co ma miejsce w przedmiotowej uchwale, stanowi istotne naruszenie prawa.

Wskazane naruszenie prawa ma charakter istotny, dlatego też zachodzi konieczność stwierdzenia nieważności § 4 i § 9 analizowanej uchwały. Mając na względzie powyższe, orzeczono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Podlaskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli

Agnieszka Krystoń

Otrzymuje:
Rada Miasta Sejny

10

10

10

10

10

10