

2024 -03- 26

Nr .....

Białystok, 26 marca 2024 r.

**WOJEWODA PODLASKI**  
**15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 3**

**NK-II.4131.60.2024.MŁ**

RPW/5192/2024 Pełny



EZO RP UMBS  
Monika Kallazuk (Or)  
Data rejestracji: 2024-03-26  
Data wpływu: 2024-03-26

## 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**

§ 6 uchwały Nr LXXIV/572/24 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 27 lutego 2024 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 27 lutego 2024 r. Rada Miasta Bielsk Podlaski podjęła uchwałę Nr LXXIV/572/24 w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 1 marca 2024 r. i z urzędu poddana została kontroli legalności.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż część zapisów powyższej uchwały została przyjęta z istotnym naruszeniem prawa tj. art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), dalej jako „ustawa”.

W myśl przepisu art. 32 ust. 1b ustawy - wprowadzonego ustawą 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. poz. 1463) - wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo odpowiednia rada albo sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego ustalają, odpowiednio w drodze zarządzenia albo 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.

Bezspornie przyjąć należy, iż uchwała podejmowana na podstawie upoważnienia określonego w art. 32 ust. 1b ustawy stanowi akt prawa miejscowego. Zgodnie z art. 94 Konstytucji RP organy samorządu terytorialnego, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów. Rada Miasta podejmując uchwałę stanowiącą akt prawa miejscowego winna zatem ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu ustawowym.

Rada Miasta Bielsk Podlaski w § 6 przedmiotowej uchwały postanowiła, iż: *„cenę nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu ustala się w wysokości najbardziej zbliżonej do rynkowej wartości nieruchomości, jednak nie niższej niż 95 % wartości określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.”*

W ocenie organu nadzoru powyższa regulacja pozbawiona jest uzasadnienia prawnego, a w szczególności nie mieści się w granicach upoważnienia udzielonego Radzie w art. 32 ust. 1b ustawy.

Celem wskazanej normy kompetencyjnej jest bowiem zapewnienie jednolitych, transparentnych, równych oraz celowych z punktu widzenia prawidłowej gospodarki zasad sprzedaży gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste. Z zastrzeżeniem art. 32 ust. 1c ustawy, zasady te obowiązywać będą w każdym przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie art. 32 ust. 1b ustawy. Uchwała wydana na podstawie tego przepisu ustanawia bowiem normy o charakterze generalnym i abstrakcyjnym i tylko w taki sposób mogą zostać określone w niej wytyczne dla organu wykonawczego m.in. co do zasad kwalifikowania nieruchomości do sprzedaży.

Sposób ustalania ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu określony został przez ustawodawcę w art. 69 ustawy, zgodnie z którym 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 ustawy).

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 ustawy).

Tym samym uznać należy, że sposób ustalenia ceny nieruchomości sprzedawanych ich użytkownikom wieczystem nie mieści się w normie kompetencyjnej zawartej w art. 32 ust. 1b ustawy. Stanowienie zaś w tym zakresie przez radę gminy należy uznać za działanie bez podstawy prawnej.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności § 6 uchwały nr LXXIV/572/24 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, jest w pełni uzasadnione.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO

Agnieszka Krystoń  
Dyrektor  
Wydziału Nadzoru i Kontroli

Otrzymuje:  
Rada Miasta Bielsk Podlaski