

ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W KATOWICACH
Wydział Nadzoru Prawnego
40-032 Katowice, ul. Jagiellońska 25
NPII.4131.1.150.2025

Katowice, 25 marca 2025 r.

Rada Miejska w Gliwicach

DECYZJA

Na podstawie art. 105 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465)

umarzam

postępowanie nadzorcze wszczęte w dniu 5 marca 2025 r. w przedmiocie stwierdzenia nieważności uchwały Nr X/164/2025 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 6 lutego 2025 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Gliwice oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Uzasadnienie

Zgodnie z treścią przepisu art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, o nieważności uchwały organu jednostki samorządu terytorialnego w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały. W przedmiotowej sprawie 30 – dniowy termin do wydania rozstrzygnięcia nadzorczego upłynął w dniu 13 marca 2025r.

Jednakże pismem z dnia 12 marca 2025 r. wyjaśnienia złożył Zastępca Prezydenta Miasta Gliwice. Organ nadzoru postanowił uwzględnić ww. wyjaśnienia i uznał, że uchwała nie narusza prawa w sposób istotny.

Z uwagi na powyższe umorzenie postępowania w niniejszej sprawie należy uznać za zasadne i konieczne.

Pouczenie

Na niniejszą decyzję przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.

Z upoważnienia Wojewody Śląskiego

Iwona Andruszkiewicz
Wydział Nadzoru Prawnego - Zastępca
Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego

ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W KATOWICACH
Wydział Nadzoru Prawnego
40-032 Katowice, ul. Jagiellońska 25

Katowice, 5 marca 2025 r.

NPII.4131.1.150.2025

Rada Miasta Gliwice

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Zawiadamia się, że zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w związku z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) zostało wszczęte postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr X/164/2025 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 6 lutego 2025 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Gliwice oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, w części określonej w § 1 pkt 1 lit. k uchwały, jako sprzecznej z art. 32 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), dalej jako „ustawa”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 6 lutego 2025 r. Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę Nr X/164/2025 w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Gliwice oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 11 lutego 2025 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż w części jest ona niezgodna z prawem i powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego w tej części -z przyczyn opisanych poniżej.

Zgodnie z przepisem art. 32 ust. 1b ustawy:

1b. 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.

W ocenie organu nadzoru, powołany wyżej przepis ustawy uprawnia radę gminy jedynie do ustalenia zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Przepis ten określa ponadto przykładowe kryteria, którymi organ stanowiący może kierować się realizując ww. upoważnienie ustawowe.

Z kolei przepisy art. 69 ustawy stanowią, że:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

Natomiast art. 69a ustawy reguluje kwestie związane z pomocą publiczną w przypadku sprzedaży użytkownikowi wieczystemu nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej.

Zgodnie z § 1 pkt 1 lit. k uchwały: (...) sprzedaż nieruchomości gruntowej (rozumianej jako działka geodezyjna) na rzecz użytkownika wieczystego może nastąpić w przypadku nieruchomości: której cena, w przypadku nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej ustalana będzie w wysokości wartości prawa własności określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

W odniesieniu do powyższego należy zauważyć, że sposób ustalania ceny nieruchomości gruntowej (w tym nieruchomości gruntowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej) przeznaczonej do sprzedaży użytkownikom wieczystym został już szczegółowo określony przez ustawodawcę w art. 69 ustawy. Wskazane wyżej przepisy ustawy mają charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że właściwy organ gminy jest obowiązany do ich stosowania przy ustalaniu ceny ww. nieruchomości. Tym samym należy uznać, iż określenie sposobu ustalania ceny nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży ich użytkownikom wieczystym nie mieści się w normie kompetencyjnej zawartej w art. 32 ust. 1b ustawy. Zatem stanowienie w tym zakresie przez radę gminy należy uznać za działanie bez podstawy prawnej.

Mając powyższe na uwadze, wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr X/164/2025 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 6 lutego 2025 r. w sprawie zasad przeznaczania do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Gliwice oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz ich użytkowników wieczystych oraz szczegółowych wytycznych sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych - w części określonej na wstępie, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Pouczenie:

Stronie przysługuje prawo złożenia wyjaśnień w sprawie.

Termin na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego upływa z dniem **13 marca 2025 r.**