

**UCHWAŁA NR 809/VIII/67/2024
RADY MIEJSKIEJ KONSTANCIN-JEZIORNA**

z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr 755/VIII/62/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Na podstawie art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U z 2023 roku poz. 344 ze zm.) Rada Miejska Konstancin-Jeziorna uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr 755/VIII/62/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, skreśla się § 3 oraz § 5.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Gminy Konstancin-Jeziorna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Agata Wilczek

Uzasadnienie

do Uchwały Nr 809/VIII/67/2024 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 marca 2024 roku w sprawie zmiany uchwały Nr 755/VIII/62/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

Uchwałą Nr 755/VIII/62/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. Rada Miejska Konstancin-Jeziorna określiła szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Konstancin-Jeziorna na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie ustawowym wystąpią z żądaniem zawarcia umowy sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.). Uchwała ta podlegała ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

W terminie określonym w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym organ nadzoru nie orzekł o stwierdzeniu nieważności podjętej przez radę gminy uchwały. Jednakże Wydział Nadzoru Prawnego Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie wskazał na nieprawidłowości w podjętej w dniu 27 listopada 2023 roku przez Radę Miejską Konstancin-Jeziorna uchwale, argumentując konieczność wprowadzenia przez Gminę stosownych w niej zmian, bądź zaskarżenie przez organ nadzoru uchwały i skierowanie jej do sądu administracyjnego.

W uwagach swych organ nadzoru wskazał jako wadliwe paragrafy 3 oraz 5 przedmiotowej uchwały, zarzucając im następujące naruszenia przepisów prawnych.

Paragraf 3 uchwały wprowadza w odniesieniu do użytkownika wieczystego zainteresowanego nabyciem nieruchomości wymóg niezalegania wobec Gminy z zapłatą z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Należy zauważyć, że przesłanka ta, warunkująca możliwość sprzedaży nieruchomości gruntowej jej dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu, została już określona na poziomie ustawowym. Zgodnie bowiem z art. 198g ust. 1-3 ustawy:

„1. Użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 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 (Dz. U. poz. 1463) może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

2. Żądanie sprzedaży, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje:

- 1) jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.;
- 2) jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste;
- 3) w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2022 r. poz. 1624 oraz z 2023 r. poz. 261);
- 4) jeżeli grunt jest wykorzystywany na prowadzenie rodzinnego ogrodu działkowego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 5) w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

3. Nie zawiera się umowy sprzedaży nieruchomości, o której mowa w ust. 1, jeżeli toczy się postępowanie o rozwiązanie umowy o oddanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste”.

Art. 198g ustawy odnosi się ogólnie do nieruchomości gruntowych, bez rozróżnienia na nieruchomości gruntowe stanowiące własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Znajdzie on zatem zastosowanie w każdym przypadku zbycia nieruchomości gruntowej na rzecz jej dotychczasowego użytkownika wieczystego w oparciu o przepisy epizodyczne działu VIa ustawy. Powyższe wymusza więc konieczność takiej interpretacji zakresu delegacji z art. 198i ust. 1 ustawy, która pozostaje w zgodzie z brzmieniem mającego charakter ogólny ustawy.

Wymaga w tym miejscu zaznaczenia, że organ stanowiący gminy nie posiada upoważnienia do modyfikowania lub powtarzania przepisów ustawowych. Modyfikacja bądź uzupełnienie przepisami stanowiącymi przez organy jednostek samorządu terytorialnego jest niezgodne z zasadami legislacji i stanowi wykroczenie poza zakres ustawowego upoważnienia.

Modyfikacja przepisów ustawy może wypaczyć ich sens. Trzeba bowiem liczyć się z tym, że zmodyfikowany przepis będzie interpretowany w kontekście postanowień uchwały, co może spowodować całkowitą lub częściową zmianę intencji prawodawcy (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego oz. w Lublinie z dnia 28 lutego 2003 r., sygn. akt I SA/Lu 882/02; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 września 2009 r., sygn. akt II OSK 1077/09 oraz z dnia 7 kwietnia 2010 r., sygn. akt; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 15 stycznia 2013 r., sygn. akt IV SA/Gl 391/12; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 8 lutego 2017 r., sygn. akt III SA/Łd 35/17; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 12 lutego 2020 r., sygn. akt III SA/Wr 555/19, CBOSA). Powyżej opisane uchybienie w przedmiotowej uchwale należy zaliczyć do kategorii istotnych naruszeń prawa.

Ponadto w myśl art. 198 i ustawy o gospodarce nieruchomościami „W razie niepodjęcia uchwał w terminie, o którym mowa w ust. 1, przepis art. 198h ust. 1 stosuje się odpowiednio”. Z kolei art. 198 h ust. 1 ustawy, określa jedynie sposób ustalenia ceny nieruchomości sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu, a więc przepis art. 198 i, powinien być interpretowany w kontekście art. 198 h ust. 1, a tym samym nie może ustalić innej kategorii warunków niż ustawowej.

W przypadku zaś postanowień paragrafu 5 uchwały nr 755/VIII/62/2023, jego zapis stanowi niewątpliwie przekroczenie delegacji ustawowej. W świetle art. 94 Konstytucji RP organy samorządu terytorialnego wydają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Oznacza to, że do wydania aktu prawa miejscowego wymagane jest zawarte w ustawie odrębne upoważnienie konkretnego organu do uregulowania w określonej formie danego zakresu spraw. Jednocześnie konstytucyjna zasada praworządności wyrażona w art. 7 Konstytucji RP wymaga, żeby materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i mieściła się w granicach prawa. Wynika to również wprost z przepisów ustawy o samorządzie gminnym, a zwłaszcza z art. 40 tej ustawy, zgodnie z którym gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy na podstawie upoważnień ustawowych. Należy zatem wyraźnie podkreślić, iż wszelkie uchwały podejmowane przez radę gminy muszą nie tylko mieć umocowanie w obowiązujących przepisach prawa, ale też zapisy zawarte w uchwałach nie mogą przepisów tych naruszać. Ustawodawca, formułując określoną delegację do wydania aktu wykonawczego, przekazuje upoważnienie do uregulowania wyłącznie kwestii wynikających z upoważnienia. Zatem niedopuszczalna jest realizacja upoważnienia ustawowego regulująca kwestie nie przekazane do uregulowania w upoważnieniu. Takie działanie Rady należy rozumieć jako działanie z przekroczeniem upoważnienia ustawowego, a w konsekwencji, wobec zawarcia w uchwale Rady przepisów wykraczających poza delegację ustawową, powoduje konieczność przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

Mając powyższe na uwadze oraz fakt, iż zgodnie z zapisem art. 198 i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obligującym 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, podjąć przez radę gminy uchwałę w tym przedmiocie, stosowne jest dokonanie zmiany uchwały Nr 755/VIII/62/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 27 listopada 2023 roku w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.