



Rada Miasta Białystok

BRM.152.1.2024



Białystok, 26 marca 2024 r.

Odpowiadając na Państwa petycję z dnia 27 lutego 2024 r. dotyczącą zrównania zasad przekształcenia użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w prawo własności zgodnie z 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. z 2023 r. poz.1463) lub wyrażenia zgody na przekształcenie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności na podstawie ww. ustawy według cen stosowanych do sprzedawanych nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa, informuję, że Rada Miasta Białystok na LXXXII sesji w dniu 25 marca 2024 r. postanowiła, że petycja nie została uwzględniona.

Rada Miasta zwraca uwagę, że w dniu 31 sierpnia 2023 r. weszła w życie ustawa 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 (dalej ustawa nowelizująca), która wprowadziła przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego.

Zgodnie z art. 198g u.g.n. użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz. Powyższe roszczenie zostało ograniczone poprzez wskazanie, iż nie przysługuje ono w konkretnie wymienionych sytuacjach tj.

- jeżeli nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r.,
- jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonał zobowiązania określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste,
- w odniesieniu do gruntów położonych na terenie portów i przystani morskich w rozumieniu art. 2 pkt 2 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),
- 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,
- w odniesieniu do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Przepis kompetencyjny zamieszczony w art. 198i ust. 1 u.g.n. stanowi o możliwości podjęcia przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego m. in. uchwały określającej szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych.

W związku z powyższym Rada Miasta Białystok 27 listopada 2023 r. podjęła uchwałę Nr LXXVI/1068/23 w sprawie szczególnych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych (ogł. w Dz. Urz. Woj. Podl. z 2023 r. z dnia 5 grudnia 2023 r. poz. 6162). Zgodnie z ww. uchwałą cena nieruchomości gruntowej sprzedawanej na rzecz jej użytkownika wieczystego zostanie ustalona w wysokości wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Przedmiotowa uchwała weszła w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego, tj. 20 grudnia 2023 r. Należy zauważyć, iż zamierzeniem ustawodawcy nie było pozbawienie majątku samorządów w warunkach przymusu. Ustawa nie narzuciła samorządom ceny sprzedaży gruntów, pozostawiając właścicielowi wymagany zakres swobody, z którego zarówno Gmina Białystok jak też inne jednostki samorządu terytorialnego skorzystały.

Jednocześnie przepisy 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, wprowadziły obowiązkową bonifikatę od ceny nieruchomości gruntowej, stanowiącego własność Skarbu Państwa, sprzedawanej osobie fizycznej, która spełnia warunki przewidziane prawem.

Natomiast zgodnie z art. 198k ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego właściwy organ udziela na podstawie uchwały odpowiedniej rady albo sejmiku bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

Z powyższego wynika, iż ustawodawca respektując konstytucyjną zasadę samodzielności finansowej samorządów pozostawił uznaniu właściwych rad rozstrzygnięcie o przyznaniu prawa do bonifikaty i określenie warunków udzielania bonifikat. Przewidziano, iż wszelkie ulgi, w tym rozłożenie płatności w czasie, są udzielane w warunkach swobody gospodarowania mieniem oraz w ramach przyznanego samorządom władztwa.

Mając na uwadze powyższe w podjętej przez Radę Miasta Białystok uchwale Nr LXXVI/1068/23 z 27 listopada 2023 r. ani w innej uchwale Rady Miasta Białystok nie zostało przewidziane udzielenie bonifikat od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu w trybie powyżej opisanych przepisów epizodycznych.

Ponadto zgodnie z art.90 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) Prezydent obowiązany jest do przedłożenia wojewodzie uchwał rady gminy w ciągu 7 dni od dnia ich podjęcia. Uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia, w trybie określonym w art. 90. Wojewoda Podlaski nie wszczął postępowania w sprawie nieważności uchwały, tym samym stwierdził, że jest ona zgodna z prawem.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Lukasz Prokorym