

UZASADNIENIE

Pomorski Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni (dalej jako: „wnioskodawca”) wniósł do Rady Miasta Gdańska wniosek o podjęcie działań dotyczących podjęcia uchwały Rady Miasta Gdańska w przedmiocie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych tych bonifikat, w oparciu o podstawę prawną, jaką jest art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami..

W toku postępowania Prezydent Miasta Gdańska przedstawił następujące stanowisko:

„ (...) Przechodząc do oceny argumentów przedstawionych przez wnioskodawcę, nie mogę się zgodzić z twierdzeniem, że Rada Miasta Gdańska nie podejmując uchwały o udzieleniu bonifikaty od ceny sprzedaży prawa własności nieruchomości na żądanie jej użytkownika wieczystego jest w zwłoce legislacyjnej. Powoływane przez wnioskodawców brzmienie art. 198k ust. 2 i 3 ugn absolutnie nie prowadzi do tak sformułowanych wniosków. Wskazywane przez Pomorski Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni w art. 198k ust 2 słowo „udziela” nie jest skierowane do rad jednostek samorządu terytorialnego lecz do organu wykonawczego, który w przypadku podjęcia przez radę gminy uchwały o udzieleniu bonifikaty ma obowiązek ją stosować. Obowiązek ten nie dotyczy zatem rady gminy. Z kolei cytowany przez wnioskodawcę art. 198k ust 3 określa warunki jakie powinna zawierać uchwała rady gminy, jeżeli taka uchwała miałaby być podjęta. Faktycznie jest to przepis bezwzględnie obowiązujący lecz ziszczający się w sytuacji podjęcia uchwały przez radę gminy. Warto w tym miejscu odnieść się do uzasadnienia ustawy z dnia 26 maja 2023r. wprowadzającej roszczenie użytkownika wieczystego o nabycie prawa własności gruntu wyraźnie wskazujące cytuję: „W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, respektując konstytucyjną zasadę samodzielności finansowej samorządów, rozstrzygnięcie o przyznaniu prawa do bonifikaty i określenie warunków udzielania bonifikat projektodawca pozostawił uznaniu właściwych rad i sejmików. Przy podejmowaniu uchwał o warunkach udzielania bonifikaty organu mogą kierować się kryteriami wskazanymi w ustawie (...). Mając na uwadze zagwarantowanie nabywcom pewności prawnej oraz równego traktowania w ramach tożsamyh stosunków prawnych, spełnienie kryteriów określonych w uchwale będzie obligować właściwy organ do udzielenia bonifikaty także przy sprzedaży gruntów stanowiących poprzednio własność jednostek samorządu terytorialnego.” Uzasadnienie nie pozostawia żadnych wątpliwości, co do autonomiczności rad gmin co do podejmowania, bądź nie, uchwał udzielających bonifikatę od ceny sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego. Na marginesie zwracam też uwagę, że ustawodawca mając na uwadze ogół okoliczności społeczno-gospodarczych w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa nałożył obligatoryjne bonifikaty wyłącznie na rzecz osób fizycznych wobec których orzeczono niepełnosprawność lub będących członkami rodzin wielodzietnych. Ustawodawca nie znalazł w tym miejscu uzasadnienia, by udzielić bonifikaty spółdzielniom mieszkaniowym.

Odnosząc się do twierdzenia wnioskodawców wskazującego, że podjęcie uchwały o udzieleniu bonifikaty z punktu widzenia legislacyjnego nie byłoby „spóźnione”, a wręcz byłoby to postępowanie „naprawcze” wobec obowiązku ustawowego nałożonego na Radę do podjęcia

takiej uchwały, wobec argumentów wskazanych powyżej uznać należy za nie mający podstaw. Istnieje jeszcze jedna konsekwencja przyjęcia obecnie takiej uchwały. Zgodnie z art. 198g ugn użytkownik wieczysty mógł wystąpić z żądaniem sprzedaży prawa własności gruntu w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie tej regulacji, który upłynął w dniu 31 sierpnia 2024r. Przyjmując uchwałę udzielającą bonifikatę po upływie terminu wniesienia żądania przez użytkowników wieczystych nastąpiłaby zasadnicza zmiana warunków sprzedaży przez Gminę Miasta Gdańska prawa własności nieruchomości gruntowych i ograniczyłaby się tylko do użytkowników wieczystych (np. spółdzielców), którzy wnieśli żądanie w terminie. Pozostała ich część (nawet spółdzielców) nie będzie mogła skorzystać zarówno z roszczenia jak i z bonifikaty. Warunki sprzedaży nieruchomości, jakie by nie były, powinny być znane w chwili, gdy potencjalny nabywca mógłby z nich skorzystać i mieć możliwość wystąpienia ze stosownym wnioskiem, bądź żądaniem. W tym przypadku takiej możliwości już nie będzie.

Na zakończenie pragnę się odnieść do kwestii skutków ekonomicznych podjęcia uchwały Rady o udzieleniu bonifikaty w proponowanej przez wnioskodawców wysokości 95%. Z jednej strony wnioskodawcy wskazują na ograniczony skutek ekonomiczny ograniczając wniosek do spółdzielni mieszkaniowych, które wniosły żądanie nabycia prawa własności gruntu do dnia 31.08.2024r. Z drugiej strony jednak postulują rozszerzenie możliwości udzielenia bonifikaty do szerszej kategorii nieruchomości niż obejmujące tylko te, co do których obowiązek jej udzielania nałożył ustawodawca. Stanowi to de facto powtórzenie argumentacji, która była przedstawiana we wrześniu 2024r. przez Komitet Inicjatywy Uchwałodawczej Spółdzielczości Mieszkaniowej w sprawie Bonifikat dla Użytkowników Wieczystych. Dlatego też powtórzę tu stanowisko w tym zakresie prezentowane przy okazji wnoszenia projektu uchwały w 2024 roku. Ograniczenie zastosowania uchwały do spółdzielni mieszkaniowych i ich członków wprowadziłaby uprzywilejowaną grupę użytkowników wieczystych korzystających z dobrodziejstwa bonifikaty. Tymczasem w podobnej sytuacji związanej z użytkowaniem tzw. infrastruktury mieszkaniowej znajdują się również m.in. właściciele lokali mieszkalnych i użytkowych, którzy nabyli ich własność od spółek deweloperskich. Ograniczenie stosowania bonifikaty wyłącznie do spółdzielców stanowiłby przejaw nierównego traktowania podmiotów w podobnej sytuacji faktycznej.

Ponadto obowiązująca uchwała Rady Miasta Gdańska już w samej swojej treści przyznaje upust od ceny sprzedaży nieruchomości odpowiadający różnicy między wartością nieruchomości, a liczbą lat pozostałych do upływu prawa użytkowania wieczystego. Przykładowo, jeżeli użytkownikowi wieczystemu nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod „infrastrukturę mieszkaniową" pozostało 45 lat do zakończenia prawa użytkowania wieczystego, to cena sprzedaży nieruchomości wyniesie 45% wartości nieruchomości. Przyznając od takiej kwoty jeszcze 95% bonifikaty cena sprzedaży wyniesie 2,25% wartości nieruchomości. Tak więc dochód ze sprzedaży takich nieruchomości będzie symboliczny i z chwilą jej wpłaty drastycznie zmniejszy dochód gminy, który mógłby być osiągnięty na podstawie obowiązującej uchwały Rady Miasta Gdańska oraz zupełnie pozbawi gminę długofalowego dochodu z takich nieruchomości.”

W myśl art. 241 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 t.j., dalej jako: „k.p.a.”) przedmiotem wniosku mogą być w szczególności sprawy ulepszenia organizacji, wzmocnienia praworządności, usprawnienia pracy i zapobiegania nadużyciom, ochrony własności, lepszego zaspokajania potrzeb ludności.

Zgodnie z art. 244 § 2 k.p.a. o sposobie załatwienia wniosku zawiadamia się równocześnie wnioskodawcę.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miasta Gdańska, nie uwzględnia powyższego wniosku.

WNIOSKODAWCA:

Komisja ds. Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miasta Gdańska
- za Komisję
Przewodniczący
Cezary Śpiewak-Dowbór

OPINIA PRAWNA:

Radca Prawny
Grzegorz Jakubowski