



**WOJEWODA PODKARPACKI**  
35-959 Rzeszów, ul. Grunwaldzka 15

P-II.4131.2.338.2023

### ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023r. poz.40 ze zm. )

### STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

§2 i §3 ust.3 uchwały Nr LXXXIX/804/23 Rady Miasta Sanoka z dnia 28 listopada 2023r. w sprawie warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych

### UZASADNIENIE

W dniu 28 listopada 2023r. Rada Miasta Sanoka podjęła uchwałę w sprawie warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 5 grudnia 2023r.

W ocenie organu nadzoru postanowienia zawarte w §2 i §3 ust.3 uchwały zostały podjęte z naruszeniem przepisu art. 198i ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. z 2023r. poz. 344 ze zm.), zwanej dalej ustawą.

Podstawę prawną podjęcia badanej uchwały stanowią przepisy art. 198i i art. 198h ust. 2 ustawy.

I tak, zgodnie z treścią art. 198i ust.1 ustawy odpowiednia rada albo sejmik 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 określi, w drodze uchwały, szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo zobowiąże, w drodze uchwały, organ wykonawczy do indywidualnego określania tych warunków w drodze zarządzenia. Przepis art. 198i ustawy stanowi następnie w ust. 2, że w razie niepodjęcia uchwał w terminie, o którym mowa w ust. 1, przepis art. 198h ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Przytoczony przepis art. 198i ustawy nakłada zatem na radę gminy obowiązek podjęcia uchwały określającej szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo uchwały zobowiązującej organ wykonawczy do indywidualnego określenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych. Ustawodawca określił czteromiesięczny termin na podjęcie tej uchwały (liczony od wejścia w życie ustawy tj. od 31.08.2023 r.). W razie niepodjęcia

*21/22*  
*Kromy*

**URZĄD MIASTA w SANOKU**  
Sekretariat

2024 -01- 02

14/2024

zał.

*ERN*  
02.01.24

Rzeszów, 2023-12-28

**BIURO RADY MIASTA**

2024 -01- 04

l.dz. 6/2023

Skierowano: *MEP*



uchwały w terminie czteromiesięcznym przepis art. 198h ust. 1 ustawy stosuje się odpowiednio.

Wskutek tak przyjętej regulacji prawnej, uchwały podejmowane na podstawie art. 198i ust. 1 ustawy nie są aktami obligatoryjnymi i w przypadku braku podjęcia takiej uchwały warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych będą wynikać z przepisu art. 198h ust. 1 ustawy.

Z kolei przepis art.198h ust. 1 ustawy stanowi, że w odniesieniu do nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa cenę nieruchomości ustala się: 1) w przypadku zapłaty ceny jednorazowo – jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży; 2) w przypadku rozłożenia ceny na raty – jako dwudziestopięciokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

Przepis art. 198h ust.2 ustawy stanowi następnie , że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego cenę nieruchomości 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.

Ustawa nie precyzuje jakiego rodzaju warunki mają być sformułowane przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego dla sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych ograniczając się jedynie do zapisu, że mają one być szczegółowe bowiem warunki ogólne sprzedaży nieruchomości wynikają z samej ustawy.

Wykładnię rozwiązań zawartych w art. 198i ustawy należy jednakże dokonać w połączeniu z zapisami w art. 198h ust. 1 ustawy, z uwagi na odesłanie do tego przepisu zawarte w art. 198i ust.2 ustawy. W przytoczonym wyżej przepisie art. 198h ust.1 ustawy mowa jest zaś o cenie nieruchomości. Zestawienie tych dwóch norm prawnych prowadzi zatem do wniosku, że przez „warunki” o których mowa w art. 198i ust. 1 ustawy należy w szczególności rozumieć sposób ustalenia ceny.

Stąd też, zważywszy na to, że niepodjęcie uchwały w wynikającym z ustawy terminie powoduje konieczność stosowania przepisu ustawowego, który określa sposób ustalenia ceny, to w ocenie organu nadzoru również uchwała organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego podjęta o rozwiązania zawarte w art. 198i ust. 1 ustawy powinna dotyczyć wyłącznie określenia ceny nieruchomości zbywanej.

Takie odkodowanie tych norm spowodowane jest potrzebą łącznego odczytywania tych dwóch przepisów bezpośrednio ze sobą powiązanych. Realizacja kompetencji ustawowej z omawianego przepisu nie polega zatem na określeniu, jakie warunki muszą zostać spełnione, aby nieruchomość mogła zostać sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu, lecz na uregulowaniu, na jakich warunkach dokona się sprzedaży.

Stąd też, w analizowanej uchwale rada gminy powinna ograniczyć swoje działania do wskazania sposobu ustalenia ceny nieruchomości, mając przy tym na uwadze rozwiązania ustawowe, wynikające z dyspozycji art. 198h ustawy o gospodarce nieruchomościami.



W świetle powyższego, podjęta uchwała winna precyzyjnie ustalać cenę nieruchomości, przy czym jej wysokość ma być nie niższa niż dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży, a jednocześnie nie wyższa niż wartość nieruchomości gruntowej określona na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

„Wobec tego można zauważyć, że „szczegółowe warunki” sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, o których mowa w art. 198i ust. 1 ustawy, to regulacje analogiczne do ustalanych na podstawie art. 32 ust. 1b ustawy „szczegółowych wytycznych” sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Co więcej, stwierdzić można, że art. 198i ust. 1 pełni tę samą funkcję co art. 32 ust. 1b, z tym że nie daje on podstaw do określenia zasad przeznaczania nieruchomości do sprzedaży. W ramach unormowań przepisów epizodycznych to ustawa wskazuje, jakie nieruchomości podlegają sprzedaży, gdy z wnioskiem o to wystąpi użytkownik wieczysty.” Takie stanowisko zostało zaprezentowane w komentarzu praktycznym do art. 198i ustawy pod red. Jakuba Wilka Szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych ( opublikowanego lex).

Wykonanie delegacji wynikającej z art. 198i ust. 1 ustawy nie może zatem sprowadzać się do określenia, jakie warunki muszą zostać spełnione, aby nieruchomość mogła zostać sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu, tak jak to przyjęto w § 2 badanej uchwały.

Nieuprawniony jest także zapis w §3 ust.3 uchwały, w myśl którego do ustalenia ceny, o której mowa w ust.1 i 2 mają zastosowanie odpowiednio przepisy art.198g ust.3 i art. 198 j ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( j.t. Dz. U. z 2023r. poz. 344 z późn.zm.) Przepis art. 198g ust.3 do którego zawarto odesłanie w uchwale, nie dotyczy sposobu ustalenia ceny lecz wskazanie negatywnej przesłanki wykluczającej prawo do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Ponadto, obowiązek stosowania regulacji, o których mowa w §3 ust.3 uchwały wynika wprost z samej ustawy, a organ stanowiący gminy nie jest uprawniony do zawierania w podejmowanej uchwale postanowień odsyłających do wybiórczo mających zastosowanie wskazanych przepisów ustawy.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul. Kraszewskiego 4A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dnia od daty jego otrzymania.

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO  
  
Mariusz Jabłoński  
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Sanoka
2. Przewodniczący Rady Miasta