



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 20 grudnia 2023 r.

Poz. 5985

### ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR P-II.4131.2.296.2023 WOJEWODY PODKARPACKIEGO

z dnia 19 grudnia 2023 r.

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344).

#### STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

-§ 5 uchwały Nr LXXXIX/1943/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

#### Uzasadnienie

W dniu 21 listopada 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę Nr LXXXIX/1943/2023 w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. W § 5 uchwały Rada Miasta wskazała warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasto Rzeszów na rzecz ich użytkowników wieczystych jeśli zostaną one spełnione łącznie.

Podstawę prawną do podjęcia ww. uchwały Rada wywiodła z art. 198i ust. 1 i art. 198h ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - dalej u.g.n.. Wskazany przepis art. 198i nakłada na radę gminy obowiązek podjęcia uchwały określającej szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych albo uchwały zobowiązującej organ wykonawczy do indywidualnego określenia warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz użytkowników wieczystych przez organ wykonawczy. Ustawodawca określił czteromiesięczny termin na podjęcie tej uchwały (liczony od wejścia w życie ustawy tj. od 31.08.2023 r.). W przypadku nie podjęcia we wskazanym terminie uchwały zastosowanie znajdzie regulacja art. 198i ust. 2 u.g.n. Przepis ten stanowi, że w razie niepodjęcia uchwał w terminie, o którym mowa w ust. 1, przepis art. 198h ust. 1 stosuje się odpowiednio. Artykuł 198h ust. 1 u.g.n. stosuje się odpowiednio nie do czasu podjęcia uchwały, lecz w razie niepodjęcia uchwały w terminie czteromiesięcznym. W skutek tak przyjętej regulacji prawnej, uchwały podejmowane na podstawie art. 198i ust. 1 u.g.n. nie są aktami obligatoryjnymi. W przypadku braku podjęcia uchwały w tej materii warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych będą wynikać z ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie z uchwały przyjętej przez daną jednostkę samorządu. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie precyzuje, jakiego rodzaju warunki mają być przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego sformułowane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych ograniczając się do zapisu, że mają one być szczegółowe, gdyż warunki ogólne sprzedaży nieruchomości wynikają z ustawy. Wykładnię rozwiązań zawartych w art. 198i ustawy o gospodarce nieruchomościami należy dokonać w połączeniu z zapisami art. 198h u.g.n., z uwagi na odesłanie zawarte w ust. 2 art. 198i u.g.n. W przepisie art. 198h ustawy o gospodarce nieruchomościami mowa jest o cenie nieruchomości. Zestawienie tych dwóch norm prawnych prowadzi do wniosku, że przez „warunki” o których mowa w art. 198i ust. 1 u.g.n. należy w szczególności rozumieć jedynie sposób ustalenia ceny. Zważywszy, że niepodjęcie uchwały

w terminie powoduje konieczność stosowania przepisu ustawowego, który określa sposób ustalenia ceny, to również uchwała organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego podjęta o rozwiązaniu zawarte w art. 198i ust. 1 u.g.n. 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 na określeniu, jakie warunki muszą zostać spełnione, aby nieruchomość mogła zostać sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu, lecz na uregulowaniu, na jakich warunkach dokona się sprzedaży.

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 u.g.n., to regulacje analogiczne do ustalanych na podstawie art. 32 ust. 1b u.g.n. „szczegółowych wytycznych” sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Co więcej, stwierdzić można, że art. 198i ust. 1 u.g.n. pełni tę samą funkcję co art. 32 ust. 1b u.g.n., z tym że nie daje 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 u.g.n. pod red. Jakuba Wilka Szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych (opublikowanego lex).

Wykonanie delegacji wynikającej w art. 198i ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie może sprowadzać się do określenia, jakie warunki muszą zostać spełnione, aby nieruchomość mogła zostać sprzedana jej użytkownikowi wieczystemu, tak jak przyjęto w § 5 uchwały Nr LXXXIX/1943/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych.

Zważywszy na powyżej przyjęte rozważania podnieść trzeba, że zapis § 5 analizowanej uchwały Rady Miasta Rzeszowa podjęty został z przekroczeniem delegacji ustawowej zawartej w art. 198i ust. 1 u.g.n. i w wyniku tego należy stwierdzić jego nieważność.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, ul. Kraszewskiego 4A, w terminie 30 dni od jego otrzymania.

**z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO**

**Małgorzata Wąsacz**  
**Zastępca Dyrektora Wydziału Prawnego i Nadzoru**