



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 12 grudnia 2023 r.

Poz. 5661

UCHWAŁA NR LXIII/369/2023 RADY GMINY CISNA

z dnia 28 listopada 2023 r.

w sprawie zobowiązania Wójta Gminy Cisna do indywidualnego określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w przypadku wystąpienia użytkownika wieczystego z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U.2023.40 z późn.zm.), art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 2, art. 37 ust. 2 pkt 5, art. 198g ust.1, art.198i ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U.2023.344 z późn. zm.)
Rada Gminy Cisna

uchwała co następuje:

§ 1. Zobowiązuje się Wójta Gminy Cisna od indywidualnego określania szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w drodze zarządzenia.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cisna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Cisna

Bogusław Bajorek

Uzasadnienie do
Uchwały Nr LXIII/369/2023
Rady Gminy Cisna
z dnia 28 listopada 2023 r.

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadziła zmiany oraz dodatkowe przepisy dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych. Z żądaniem sprzedaży nieruchomości gruntowej użytkownik wieczysty może wystąpić w okresie 12 miesięcy od wejścia w życie ustawy nowelizującej tj. do 31 sierpnia 2024 r.

Art.198i. ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomości zawiera przepis kompetencyjny w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego wg którego w terminie 4 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej (31 grudnia 2023 r.) rada w drodze uchwały może wprowadzić jedno z alternatywnych rozwiązań:

- określić szczegółowe warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych albo
- zobowiązać organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego do indywidualnego określenia tych warunków w drodze zarządzenia. W przypadku niepodjęcia przez radę w w/w terminie żadnej uchwały w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego zastosowanie będą miały regulacje dotyczące ustalenia ceny nieruchomości gruntowych będących własnością Skarbu Państwa art. 198h ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „*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.* ”Z uwagi na fakt, iż w Gminie Cisna liczba użytkowników wieczystych jest znikoma (dwóch użytkowników wieczystych) i brak jest na chwilę obecną wniosków o sprzedaż prawa własności na ich rzecz, lepszym rozwiązaniem jest proponowana uchwała, która zobowiąże Wójta do wydania stosownego zarządzenia w przypadku gdyby miało dojść do sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego, zamiast określenia szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych w uchwale. Gwoli sformułowania oceny prawnej, czy uchwała w niniejszej sprawie podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego wypada odnotować pogląd prawny wyrażony w rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Śląskiego z dnia 27 października 2023 roku, znak sprawy: NP.II.4131.1.1078.2023. Mianowicie, w treści wspomnianego rozstrzygnięcia Wojewoda Śląski stwierdził: „Skoro regulowanie szczegółowych warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych następuje w drodze aktu prawa miejscowego, to taki sam status należy nadać rozstrzygnięciu o przeniesieniu tych kompetencji na organ wykonawczy. Mocą tej uchwały kompetencje, które ustawodawca powierzył radzie gminy przeniesione zostaną na organ wykonawczy, a w konsekwencji to on (a nie rada) podejmował będzie działania ze skutkiem dla użytkowników wieczystych, którzy wystąpią o sprzedaż na ich rzecz nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy. Zatem zobowiązanie Burmistrza do indywidualnego określania warunków sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników stanowi akt prawa miejscowego. Należy podkreślić, iż dla kwalifikacji danego aktu jako aktu prawa miejscowego znaczenie decydujące ma charakter norm prawnych i kształtowanie przez te normy sytuacji prawnej adresatów. Warunkiem wejścia w życie aktu prawa miejscowego, podobnie jak wszystkich aktów prawa powszechnie obowiązującego, jest jego ogłoszenie (art. 88 ust. 1 Konstytucji RP), które odbywa się na zasadach określonych w ustawie o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawa. Skoro więc przedmiotowa uchwała, co wykazano powyżej, stanowi akt prawa miejscowego, a zatem akt normatywny zawierających przepisy powszechnie obowiązujące, to czy powinna na podstawie art. 42 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 13 pkt 2 ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, zostać ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego. Ogłoszenie tej kategorii uchwały we wspomnianym promulgatorze stanowi

bowiem warunek *sine qua non* jej wejścia w życie, w terminie, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych (...). Przepis ten stanowi, że akty normatywne, zawierające przepisy powszechnie obowiązujące, ogłaszane w dziennikach urzędowych wchodzi w życie po upływie czternastu dni od ich ogłoszenia, chyba że dany akt normatywny określi termin dłuższy. Nie budzi wątpliwości, że w niniejszej sprawie, skoro Rada w § 3 uchwały wskazała, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, należy przyjąć, że Rada nie zakwalifikowała przedmiotowej uchwały do aktów prawa miejscowego, co jest – mając na względzie powyższą argumentację – nieprawidłowe. Uchybienie to stanowi przesłankę do stwierdzenia nieważności kwestionowanej uchwały w całości. Organy Gminy Cisna w całości podzielają powyżej zacytowany *in extenso* pogląd prawny oraz uznają, iż niniejsza uchwała stanowi akt prawa miejscowego – jako taki podlegający publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.