

Białogard, dnia 15 października 2021 roku.

BR.0003.12.2021.

Sz. P.
Andrzej Siwek
Radny Rady Powiatu w Białogardzie

Odpowiadając na wniosek z dnia 4 października 2021 roku, w sprawie wyjaśnienia braku zamieszczenia informacji wymienionych w art. 35 ust. 2 pkt. 6, 7, 8, 9, 10, 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990, ze zm.) w załączniku do uchwały nr 81/2021 Zarządu Powiatu w Białogardzie z dnia 9 września 2021 roku w sprawie sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonej do oddania w użyczenie na czas nieokreślony w drodze bezprzetargowej, poniżej wyjaśniam brak konieczności zamieszczania powyższych informacji w wykazie nieruchomości, którego dotyczy ww. załącznik do uchwały.

Art. 35 ust. 2 stanowi, że w wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnię nieruchomości;
- 3) opis nieruchomości;
- 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- 5) termin zagospodarowania nieruchomości;
- 6) cenę nieruchomości;
- 7) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 8) wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
- 9) terminy wnoszenia opłat;
- 10) zasady aktualizacji opłat;
- 11) informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie;
- 12) termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabywaniu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Zgodnie z komentarzem do ustawy o gospodarce nieruchomościami A. Prusaczyk, Jaworski, Prusaczyk, Tułodziecki, Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, 5. wyd., Warszawa 2017, dotyczącym art. 35 ust. 2, str. 181 - „Zakres informacji objętych wykazem uzależniony jest od rodzaju umowy, jaka ma zostać zawarta. W każdym wykazie muszą jednak pojawić się informacje wymienione w art. 35 ust. 2 pkt 1–4 u.g.n., tj. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnia nieruchomości, opis nieruchomości, informacja o przeznaczeniu nieruchomości i sposobie jej zagospodarowania. Niezbędne jest też wskazanie, czy dana nieruchomość przeznaczona jest do sprzedaży czy do oddania w użytkowanie wieczyste, czy też ma być zbywana w inny sposób, czy też jest przeznaczona do wydzierżawienia lub wynajęcia, oddania w użytkowanie lub użyczenia. Podanie ceny nieruchomości lub wysokości pierwszej opłaty jest niezbędne przy sprzedaży lub oddaniu w użytkowanie wieczyste. Podanie terminu zagospodarowania nieruchomości niezbędne jest w przypadku oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, która ma zostać

zabudowana. Gdy nieruchomość ma zostać oddana w użytkowanie wieczyste, podaje się też wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W przypadku oddawania nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę konieczne jest podanie wysokości opłat z tego tytułu, jak również terminów wnoszenia opłat i zasad aktualizacji opłat. W przypadku gdy zawierana ma być umowa nieprzewidująca aktualizacji opłat, należy podać w wykazie, że opłaty nie podlegają aktualizacji. W przypadku użytkowania wieczystego zasady aktualizacji opłat wynikają z ustawy, więc ich podawanie w wykazie jest zbędne. Oprócz tego w wykazie należy podać termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n.”

Biorąc pod uwagę powyższy komentarz oraz fakt, że przedmiotowy wykaz dotyczy nieruchomości przeznaczonych do oddania w użyczenie, nie ma obowiązku umieszczania w nim ceny nieruchomości, którą wskazuje art. 35 ust. 2 pkt 6 cytowanej ustawy.

Podobnie sytuacja wygląda w przypadku pkt 7, który wskazuje aby umieszczać wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jednak odnosi się to tylko i wyłącznie do nieruchomości oddawanych w użytkowanie wieczyste.

Punkt 8 stanowi, że w wykazie należy podać wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy. Jednakże w opisywanym przypadku mamy do czynienia z umową użyczenia, a kwestie takiej umowy regulują przepisy art. 710-719 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.). Cechą użyczenia jest umowne oddanie rzeczy do bezpłatnego używania, w związku z czym nie ma opłat za używanie. Dlatego w tym przypadku nie występuje obowiązek umieszczania informacji o wysokości opłaty.

Analogicznie do powyższego wyjaśnienia występuje w przypadku pkt 9 i 10, które dotyczą podania terminów wnoszenia opłat i zasad ich aktualizacji. W związku z brakiem opłat nie występuje obowiązek podania terminów i zasad aktualizacji opłat.

W odniesieniu do braku zawarcia informacji wskazanych w pkt 12 tj. terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 informuję, że art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. „Generalnie należy przyjąć, że zbywanie nieruchomości obejmuje każdy przypadek przeniesienia prawa własności bądź przeniesienia lub ustanowienia użytkowania wieczystego” - A. Prusaczyk, Jaworski, Prusaczyk, Tułodziecki, Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, 5. wyd., Warszawa 2017, dotyczącym art. 35 ust. 2, str. 172. Biorąc pod uwagę, że oddanie w użyczenie nie jest przypadkiem zbycia czy przeniesienia prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, nie zachodzi konieczność zawierania takiej informacji w wykazie nieruchomości przeznaczonej do oddania w użyczenie.

STAROSTA
mgr Piotr Pakuszto