

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Prezydenta Miasta Sopotu

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w zw. z art. 229 pkt 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572, Dz. U. z 2025 r. poz. 769), -

Rada Miasta Sopotu
uchwala, co następuje:

§ 1

Uznaje się za bezzasadną skargę z 19.09.2025 r. na bezczynność Prezydenta Miasta Sopotu z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Upoważnia się Przewodniczącą Rady Miasta Sopotu do zawiadomienia Skarżącego o sposobie załatwienia skargi wraz z uzasadnieniem.

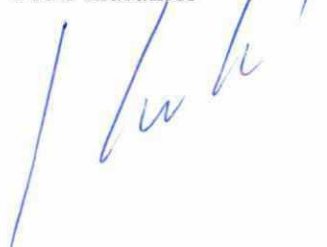
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wnioskodawca:
Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miasta Sopotu

Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji

Piotr Kurdziel



Sprawdzono
pod względem prawnym

08.10.2025 Fajmoch
data radca prawny

UZASADNIENIE

W dniu 19 września 2025 r. do Kancelarii Urzędu Miasta Sopotu wpłynęła skarga na bezczynność Prezydenta Miasta Sopotu w odniesieniu do rozpatrzenia wniosku użytkowników wieczystych z listopada 2024 roku o sprzedaż – na podstawie art. 32 ust. 1 w zw. z art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „u.g.n.”) na rzecz użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Sopocie przy ul. *(adres zanonimizowany przez Biuro Rady Miasta)*.

Do chwili obecnej, według skarżącego powyższy wniosek nie został rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Sopotu. Skarżący podkreśla, iż brak rozpatrzenia wniosku pogłębia stan niepewności prawnej po stronie użytkowników wieczystych. Użytkownicy wieczyści podtrzymują chęć nabycia prawa własności nieruchomości i w konsekwencji wygaszenia użytkowania wieczystego. W przypadku zaś negatywnego rozpatrzenia wniosku, użytkownicy wieczyści zostaną zmuszeni do wystąpienia na drogę sądową.

Skarżący składał już wcześniej wniosek o sprzedaż prawa własności na podstawie art. 198g ust. 1 i 2 u.g.n. w 2023 i wówczas został on negatywnie rozpatrzony. Po odbyciu spotkania z przedstawicielami władz miasta użytkownicy wieczyści wstrzymali się z kierowaniem sprawy o sprzedaż nieruchomości na drogę sądową, działając w zaufaniu do przedstawicieli Prezydenta Miasta Sopotu tj. składając - zgodnie z sugestią - wniosek o nabycie prawa własności nieruchomości na podstawie art. 32 ust. 1 u.g.n.

Skarżący podkreśla, iż prowadzi działalność gospodarczą (lecznicę weterynaryjną) na rzecz mieszkańców Sopotu od około 30 lat. Ponadto wnioskodawca stale współpracuje z Gminą Miasta Sopotu w zakresie między innymi udzielania pomocy bezpańskim zwierzętom poszkodowanym w wypadkach. Wnioskodawca zaznacza, że Gminie powinno zależeć na utrzymaniu współpracy stron, przy czym powinno to odbywać się z poszanowaniem interesów obu stron i z odnoszeniem obopólnych korzyści.

Skarżący podkreśla ponadto, iż w listopadzie 2024 roku wszyscy użytkownicy wieczyści nieruchomości gruntowej położonej w Sopocie przy ul. *(adres zanonimizowany przez Biuro Rady Miasta)*, oznaczonej jako działka nr *(nr działki zanonimizowany przez Biuro Rady Miasta)* o powierzchni 1.292 m², dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą KW nr *(nr KW zanonimizowany przez Biuro Rady Miasta)* złożyli wniosek o sprzedaż prawa własności nieruchomości na podstawie art. 32 ust.1 w zw. z art. 37 ust. 2 pkt 5 u.g.n.

Prezydent Miasta Sopotu przedstawiła następujące stanowisko w sprawie skargi:
W nawiązaniu do skargi złożonej przez Pana *(imię i nazwisko zanonimizowane przez Biuro Rady Miasta)* na bezczynność Prezydenta Miasta Sopotu w odniesieniu do rozpatrzenia wniosku użytkowników wieczystych o sprzedaż na podstawie art 32 ust. 1 w związku z art 37 ust. 2 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r - zwanej dalej, u.g. n. (Dz U. 2024 poz. 1145 z późn. zm.) na rzecz współużytkowników wieczystych, prawa własności w przynależnych im udziałach w nieruchomości gruntowej położonej w Sopocie przy ul. *(adres zanonimizowany przez Biuro Rady Miasta)*, stanowiącej działkę nr *(nr działki zanonimizowany przez Biuro Rady Miasta)* obszaru 1 292 m², uprzejmie wyjaśniam, co następuje

- współużytkownicy wieczystości wyżej wymienionej nieruchomości złożyli na przełomie 2023/2024 trzy wnioski o sprzedaż nieruchomości na rzecz jej użytkowników wieczystych w **trybie przepisów epizodycznych na podstawie art. 198g u.g.n.** W terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. (tj. od 31 08 2023 r.), przepisy epizodyczne **dawały uprawnienie użytkownikom wieczystym nieruchomości gruntowych do żądania zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości** gruntowej będącej w ich użytkowaniu wieczystym, o ile nie występowały negatywne przesłanki wymienione w ustawie.

- po przeanalizowaniu dokumentów ustalono, że roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego w trybie art 198g u.g.n. nie przysługuje z uwagi na fakt, iż nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w udziałach trzem różnym współużytkownikom wieczystym i każdy z nich ma inną datę początkową oddania części nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W sytuacji, gdy w odniesieniu do części nieruchomości prawo użytkowania wieczystego powstało przed 31 grudnia 1997 r, a do części po tej dacie, roszczenie o sprzedaż w trybie art 198g u.g.n nie przysługuje, zachodzi bowiem przesłanka negatywna wymieniona w art. 198g ust. 2 pkt 1 u.g.n.

- **pismem z dnia 19 stycznia 2024 r. oraz pismem z dnia 12 kwietnia 2024 r.**

poinformowano współużytkowników wieczystych, że nie można rozpatrywać pozytywnie ich wniosków i **nie można uznać ich roszczenia o sprzedaż w trybie art. 198g u.g.n.,** z uwagi na fakt, iż część nieruchomości gruntowej została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r., zachodzi zatem przesłanka negatywna wymieniona w art 198g ust 2 pkt 1 u.g.n.

- jeżeli współużytkownicy wieczystości nie zgadzają się z interpretacją art 198g u.g.n. oraz odmową sprzedaży z przepisów epizodycznych i kwestionują stanowisko Gminy, mogą obecnie skierować sprawę na drogę postępowania sądowego.

- 26 listopada 2024 r. współużytkownicy wieczystości nieruchomości przy ul. *(adres zanonimizowany przez Biuro Rady Miasta)* zwrócili się o sprzedaż przedmiotowego gruntu na podstawie art. 32 ust. 1 w związku z art. 37 ust. 2 pkt 5 u. g. n. **W myśl art. 32 u.g.n. użytkownikom wieczystym nie przysługuje roszczenie wobec gminy o sprzedaż nieruchomości.**

Gmina posiadając uprawnienia właścicielskie nie jest zobowiązana do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego na podstawie art. 32 u.g.n, a jest to jedynie jej uprawnienie jako właściciela. Nie można zatem żądać wykupu na rzecz użytkownika wieczystego w oparciu o art. 32.

- sprawa była omawiana na radzie. Z uwagi na fakt, iż nie prowadzono dotychczas sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych w oparciu o znowelizowane przepisy z art. 32 u. g. n. sprawa wymaga szerszej analizy, o czym Pan *(imię i nazwisko zanonimizowane przez Biuro Rady Miasta)* został poinformowany telefonicznie.

- ewentualna zgoda na wykup z art. 32 ustanowiłaby bowiem precedens w stosunku do innych użytkowników wieczystych, którzy mają ustaloną stawkę opłaty rocznej w wysokości 15% (kwestia względów ekonomicznych). Dlatego też, decyzja o podjęciu sprzedaży, powiązana jest również z wnioskiem o wykup z art. 32 u. g. n., który złożyli współużytkownicy wieczystości innej nieruchomości położonej w Sopocie (wnioski o sprzedaż nie zostały złożone przez wszystkich współużytkowników wieczystych tej nieruchomości, wezwano ich o uzupełnienie wniosku - do dnia dzisiejszego nie zostały one uzupełnione). Wobec powyższego nie została podjęta ostateczna decyzja o sprzedaży nieruchomości gruntowej na rzecz użytkowników wieczystych w oparciu o znowelizowane przepisy z art. 32 u. g. n.

- ponadto w przypadku podjęcia decyzji o rozpoczęciu prowadzenia sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych w oparciu o znowelizowane przepisy z art. 32 u. g. n., konieczne będzie również podjęcie uchwały Rady Miasta Sopotu, która ustalałaby zasady przeznaczenia oraz warunki sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miasta Sopotu na rzecz ich użytkowników wieczystych.

- o tym, iż nie została podjęta ostateczna decyzja o ewentualnej sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych w oparciu o znowelizowane przepisy z art. 32 u. g. n., a także o tym, iż rozpoczęcie sprzedaży w tym trybie będzie wymagało podjęcia uchwały Rady Miasta Sopotu, Pan (*imię i nazwisko zanonimizowane przez Biuro Rady Miasta*) był kilkukrotnie informowany telefonicznie, a także osobiście w Urzędzie Miasta Sopotu.
- należy przy tym zaznaczyć, iż wnioski o sprzedaż nie są rozpatrywane w trybie administracyjnym, lecz cywilnoprawnym i nie wydaje się w przypadku odmowy sprzedaży decyzji administracyjnych i nie obowiązują terminy zgodnie z kodeksem postępowania administracyjnego.

Reasumując, współużytkownicy wieczystości w związku z przesłaną odmową sprzedaży w trybie przepisów epizodycznych w myśl art. 198g u. g. n. mogą obecnie zwrócić się na drogę postępowania sądowego (żądać sprzedaży - roszczenie), natomiast decyzja o ewentualnej sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych w oparciu o znowelizowane przepisy z art. 32 u. g. n. (brak podstaw do żądania sprzedaży - brak roszczenia) nie została na chwilę obecną podjęta, wymaga bowiem szerszej analizy i dotyczy również innych współużytkowników wieczystych nieruchomości położonych w Sopocie. W przypadku podjęcia takiej decyzji współużytkownicy wieczystości będą o tym niezwłocznie powiadomieni.

Skarżący był powiadomiony o terminie rozpatrywania przez komisję skargi na posiedzeniu w dniu 29 września 2025 r. i nie skorzystał z możliwości przedstawienia swojego stanowiska.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Sopotu na posiedzeniu w dniu 29 września 2025 r., po przeanalizowaniu sprawy, uznała jednogłośnie, że rozpatrywaną skargę z 19 września 2025 r. należy uznać za bezzasadną. Biorąc pod uwagę opinię Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Sopotu, Rada Miasta Sopotu postanowiła uznać skargę z 19 września 2025 r. za bezzasadną.

Zgodnie z treścią art. 239 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego: „W przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”.

Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji

Piotr Kurdziel