



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 4 sierpnia 2016 r.

Poz. 2854

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-II.4131.71.2016.KS WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 29 lipca 2016 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016, poz. 446 - tekst jednolity)

#### **stwierdzam nieważność**

§ 2., § 3 ust. 3 oraz § 4 uchwały nr XX/259/2016 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 22 czerwca 2016 r. w sprawie: ustalenia kryteriów na zastosowanie bonifikat przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 1 lipca 2016 r. do Wojewody Pomorskiego wpłynęła uchwała nr XX/259/2016 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 22 czerwca 2016 r. w sprawie: *ustalenia kryteriów na zastosowanie bonifikat przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców.*

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia niniejszej uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 68 ust. 1a, art. 68 ust. 1b, art. 70 ust. 2, art. 70 ust. 4, art. 72 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774), zwanej dalej *u.g.n.*

W ramach upoważnienia określonego w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym organ wykonawczy jest upoważniony do samodzielnego podejmowania decyzji gospodarczych. Takie uprawnienie wynika także z art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w zakresie gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze. Kompetencja organu wykonawczego gminy do gospodarowania mieniem komunalnym wypływa także z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz, prezydent miasta. Zasadą jest zatem, że gospodarowanie mieniem komunalnym należy do kompetencji wójta, a uprawnienia rady gminy mają charakter wyjątku i zgodnie z zasadą *exceptiones non sunt extendendae* nie podlegają wykładni rozszerzającej (Ustawa o samorządzie gminnym. Komentarz, red. R. Hauser, Z. Niewiadomski, Warszawa 2011, s. 200; por. wyrok II SA/Wr 265/08).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że § 2, § 3 ust. 3 oraz § 4 analizowanej uchwały są sprzeczne z prawem.

W § 2 ust. 1 przedmiotowej uchwały Rada Miejska w Kartuzach zawarła postanowienie, zgodnie z którym *„cena lokalu sprzedawanego w drodze bezprzetargowej, na wniosek kupującego może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 5 lat z zastosowaniem udzielonej bonifikaty.”* Ponadto w ustępie 2 wyżej powołanego paragrafu postanowiono, że *„rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu w wysokości 3 % rocznie. Pierwsza rata podlega zapłacie na 3 dni przed zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.”* Paragraf 3 ust. 3 analizowanej uchwały stanowi z kolei, że

„w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, pierwsza opłata roczna płatna jest jednorazowo w wysokości 15% wartości działki ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego przed zawarciem umowy sprzedaży”. Natomiast w myśl § 4 uchwały objętej niniejszym zawiadomieniem „koszty związane z przygotowaniem lokalu do sprzedaży ponosi kupujący”.

W ocenie organu nadzoru Rada Miejska w uchwale w sprawie ustalenia kryteriów na zastosowanie bonifikat przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w sposób nieuprawniony wprowadziła przepisy przewidujące możliwość rozłożenia na raty należności z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości (§ 2 ust. 1 uchwały), określiła termin płatności pierwszej raty (§ 2 ust. 2 uchwały), a także wysokość oraz terminy uiszczania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (§ 3 ust. 3 uchwały) oraz rozstrzygnęła o kosztach związanych z przygotowaniem lokalu do sprzedaży (§ 4 uchwały). Zdaniem organu nadzoru Rada Miejska w Kartuzach działaniem takim przekroczyła zakres przyznanego jej na mocy art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami upoważnienia ustawowego wkraczając jednocześnie w kompetencje Burmistrza Miasta Kartuz. Organ stanowiący gminy na mocy wyżej powołanego przepisu władny jest określić jedynie warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych, pozostawiając pozostałe kwestie do uregulowania przeszłym stronom umowy. Umowę taką zawiera organ wykonawczy, który na mocy przepisu art. 11 i 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest uprawniony do reprezentowania gminy. Mając powyższe na uwadze uznać należy, że przedstawiona powyżej materia mieści w zakresie kompetencji przyznanых wójtowi, który działając w imieniu gminy kształtuje treść przyszłej umowy.

Jak już wskazano powyżej, rada gminy w przedmiotowej uchwale określiła wysokość oprocentowania raty niespłaconej części ceny nieruchomości. W ocenie Wojewody niniejsze postanowienie pozostaje w sprzeczności z art. 70 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z ugruntowanym już stanowiskiem judykatury oraz przedstawicieli doktryny treść wyżej powołanego przepisu nie zezwala na wydanie przez organ stanowiący gminy aktu prawa miejscowego, w którym określa się stopę procentową raty niespłaconej części ceny nieruchomości w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości i potencjalnie podlegających sprzedaży w trybie bezprzetargowym. W ramach kompetencji określonej w art. 70 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rada gminy upoważniona została jedynie do wyrażenia zgody na zastosowanie innej niż przewidziana w ustawie stopy oprocentowania niespłaconej części rozłożonej na raty ceny nieruchomości, nie zaś do wprowadzenia generalnej możliwości stosowania wobec nabywców nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości odmiennych stawek oprocentowania niespłaconej części rozłożonej na raty ceny nieruchomości (*vide* : wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 10 kwietnia 2014 r., sygn. akt II SA/Go 216/14). Z wyżej wymienionych względów § 2 ust. 1 zdanie pierwszej uchwały należy uznać za niedopuszczalny.

Mając na uwadze powyższe okoliczności należało stwierdzić nieważność § 2, § 3 ust. 3 oraz § 4 uchwały nr XX/259/2016 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 22 czerwca 2016 r. w sprawie: ustalenia kryteriów na zastosowanie bonifikat przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały rady gminy wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego.

Wojewoda Pomorski

**Dariusz Drelich**