



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 15 września 2015 r.

Poz. 3251

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.249.2015 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 14 września 2015 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm./ stwierdzam nieważność uchwały nr XII/167/2015 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nidzica, zbywanych na rzecz najemców w zakresie zawartego w § 1 pkt 1 wyrażenia „za zgodą Rady Miejskiej”, oraz wyrażenia „zgodę na” w § 1 pkt 2.

Uzasadnienie

Uchwałą z dnia 27 sierpnia 2015 r. Rada Miejska w Nidzicy, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a i ust. 1 b oraz art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r. poz. 782 ze zm.) ustaliła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych oraz określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Nidzica, zbywanych na rzecz najemców.

Przedmiotowa uchwała w sposób istotny narusza prawo.

Przywołane w podstawie prawnej uchwały przepisy ustawy o samorządzie gminnym upoważniają radę gminy do określenia zasad gospodarowania zasobem nieruchomości gminy. Art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym stanowi bowiem, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Brak przedmiotowych zasad skutkuje natomiast koniecznością uzyskania każdorazowo przez wójta zgody rady gminy, w celu dokonania tych czynności.

Wprowadzając cytowaną powyżej regulację z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym ustawodawca zagwarantował organowi stanowiącemu gminy pełną (w granicach prawa) kontrolę nad podejmowaniem przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) decyzji przekraczających zwykły zarząd związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości gminy. Stworzono jednakże możliwość „uproszczenia procedur” związanych z dysponowaniem w/w zasobem. Rada, uchwalając zasady, może bowiem w ściśle określonych przypadkach, bez konieczności każdorazowego ingerowania - każdorazowego wydania zgody, upoważnić wójta do dokonania czynności wskazanych w tym postanowieniu. Ustawodawca umożliwił zatem organowi stanowiącemu sędowanie części uprawnień na organ wykonawczy gminy.

Korzystając z przedmiotowego uprawnienia Rada Miejska w Nidzicy ustaliła warunki sprzedaży lokali mieszkalnych oraz określiła warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych. W uchwale Rada w § 1 pkt 1 wprowadziła następujący zapis:

„1. Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się za zgodą Rady Miejskiej:

- 1) w drodze przetargu - wolne lokale
- 2) w drodze bezprzetargowej - na rzecz najemców”

Poprzez wskazanie, iż do sprzedaży lokali mieszkalnych wymagana jest zgoda Rady Miejskiej, Rada podważyła sens istnienia zasad gospodarowania zasobem nieruchomości gminy a jednocześnie przeniosła do uchwały uregulowanie już zawarte w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym - właściwe dla stanu, gdy zasady nie zostały uchwalone.

Dokonana powyżej ocena organu nadzoru jest zbieżna ze stanowiskiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, zajęтым w wyroku z dnia 3 września 2014r. (sygn akt II SA/Ol 685/14). W wyroku tym Wojewódzki Sąd Administracyjny wskazał, że określenie zasad, o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, „wiąże organ wykonawczy gminy i zwalnia go z obowiązku uzyskania zgody na dokonanie czynności prawnej określonej w tym unormowaniu. Innymi słowy organ stanowiący powinien tak ustalić zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi, aby organ wykonawczy nie musiał każdorazowo występować o zgodę na nabycie, zbycie, obciążenie nieruchomości oraz ich wydzierżawienie lub wynajem na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony. Skoro każdorazowa zgoda jest potrzebna w takich przypadkach przy braku ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami, to uchwalenie zasad powinno znosić ten obowiązek”.

W pkt. 2 § 1 Rada Miejska wyraziła zgodę na udzielenie bonifikat od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, uzależniając wysokość bonifikaty od usytuowania lokalu na terenie miasta.

Także to postanowienie uchwały w sposób rażąco narusza obowiązujące prawo.

W obecnym stanie prawnym właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. Stosownie treści art. 68 ust. 1b tej ustawy, w zarządzeniu wojewody lub uchwale rady lub sejmiku określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. W przypadku zatem zbywania przez gminę nieruchomości jako lokalu mieszkalnego, to organ wykonawczy gminy decyduje o przyznanych obniżkach cen sprzedawanych nieruchomości, z tym jednak zastrzeżeniem, że robi to w oparciu o zasady ustalone przez organ stanowiący oraz stosuje stawki procentowe ustalone przez ten organ.

Powyższe stanowisko jest zgodne z orzecznictwem sądów administracyjnych, które wskazuje na zmianę spowodowaną wejściem w życie ustawy z dnia 5 listopada 2009r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 206 poz. 1590). W konsekwencji - jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 8 czerwca 2011r. sygn. akt I OSK 425/11 - art. 68 ustawy nie przewiduje już wyrażenia zgody przez radę gminy na udzielenie konkretnych bonifikat a uprawnienia o charakterze decyzyjnym w indywidualnych sprawach przekazane zostały przez ustawodawcę organowi wykonawczemu.

Mając powyższe na uwadze, należało stwierdzić nieważność wskazanych na wstępie postanowień uchwały.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko - Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszego rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Grażyna Kluge
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski