



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 25 kwietnia 2017 r.

Poz. 1999

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.100.2017 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 20 kwietnia 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 z późn.zm.), stwierdzam nieważność uchwały Rady Miejskiej w Braniewie nr XXX/204/17 z dnia 22 marca 2017 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali i budynków stanowiących własność Gminy Miasta Braniewa oraz udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych, w części obejmującej:

· § 4 uchwały,

· § 6 uchwały, w zakresie dotyczącym sformułowania: „z wyjątkiem lokali określonych w § 4 ust. 7”.

#### Uzasadnienie

Uchwałą wskazaną na wstępie, która wpłynęła do tutejszego organu w dniu 3 kwietnia br., powołując jako podstawę art. 18 ust. 2 pkt 9) lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 34 ust. 1 pkt 3), ust. 6, ust. 6 a, ust. 6 b, art. 68 ust. 1 pkt 7), ust. 1 a i ust. 1 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2174 z późn.zm.), Rada Miejska w Braniewie, określiła zasady sprzedaży na rzecz najemców i dzierżawców w trybie bezprzetargowym, lokali oraz budynków stanowiących własność Gminy Miasta Braniewa.

W treści § 4 uchwały, Rada postanowiła, iż sprzedaż lokalu lub budynku na rzecz najemcy lub dzierżawcy, nie może nastąpić w przypadku zalegania z opłatami z tytułu najmu, ani też w przypadku, gdy wnioskodawca lub jego małżonek jest właścicielem mieszkania stanowiącego odrębną nieruchomość, domu mieszkalnego, mieszkania stanowiącego własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego.

Zakresem ww. przepisu uchwały, objęci są najemcy lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zgodnie z treścią § 2 ust. 2 uchwały), a także najemcy i dzierżawcy lokali i budynków, którym rada gminy przyznała pierwszeństwo w nabywaniu lokali na podstawie art. 34 ust 6 i ust. 6 a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

1) przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

2) jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

3) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Zgodnie z art. 34 ust 5 ustawy, osoby, o których mowa w art. 34 ust. 1 i ust. 6, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.

W ocenie organu nadzoru, zakwestionowany przepis § 4 uchwały, narusza art. 34 ust. 1 i ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, w wyroku z dnia 27 maja 2014 r., sygn.: IOSK 281/14, prawo pierwszeństwa, przewidziane w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie przymuszające właściciela do sprzedaży nieruchomości. Jednakże w razie, gdy lokal przeznaczony zostanie do sprzedaży, nie można przyjąć, aby uchwała rady gminy mogła w tym zakresie wprowadzać jakiegokolwiek dodatkowe kryteria, poza tymi, które wynikają z powołanego wyżej przepisu.

Organ nadzoru w pełni podziela ww. pogląd judykatury.

Rada gminy, ustalając zasady sprzedaży nieruchomości i przyznając pierwszeństwo nabycia określonym grupom podmiotów, nie ma kompetencji do umieszczania w podejmowanej uchwale, kryteriów dodatkowych, wykraczających poza regulację ustawową, zawężających krąg osób, których pierwszeństwo wynika wprost z ustawy.

Ponad powyższe, wadą prawną dotknięty jest także przepis § 6 uchwały, w zakresie, w jakim odsyła do § 4 ust. 2, która to jednostka redakcyjna, w przedmiotowej uchwale nie występuje.

Mając na uwadze powyższe, rozstrzygnięto jak w sentencji.

**Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.**

WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI  
Artur Chojecki