



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 26 czerwca 2015 r.

Poz. 3406

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.225.2015 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 17 czerwca 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr VI/58/2015 Rady Gminy Pietrowice Wielkie z dnia 29 kwietnia 2015r. w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne będących własnością Gminy Pietrowice Wielkie w całości, jako sprzecznej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 60 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, z art. 11 ust. 1 i art. 25 ust. 1 art. 35 ust. 1, oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 518 z późn. zm.), art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) w związku z § 143 załącznika do Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” z dnia 20 czerwca 2002 r. (Dz. U. z 2002r. Nr 100, poz. 908).

### **Uzasadnienie**

Rada Gminy Pietrowice Wielkie w dniu 29 kwietnia 2015r. podjęła uchwałę Nr VI/58/2015 w sprawie określenia zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne będących własnością Gminy Pietrowice Wielkie, która wbrew tytułowi stanowiła jednak wyrażenie zgody Rady na sprzedaż konkretnych lokali stanowiących własność Gminy Pietrowice Wielkie. Ww. uchwała ustaliła również tryb i procedurę ich zbycia.

W § 1 ust. 1 ww. uchwały Rada określiła, że przeznaczają się do sprzedaży nieruchomości stanowiące lokale mieszkalne (w załączniku do Uchwały określono, o które lokale konkretnie chodzi) położone w budynkach stanowiących własność Gminy na rzecz najemców, z którymi najem został nawiązany na czas nieokreślony. Organ nadzoru stwierdził, iż podejmując powyższą uchwałę w § 1 ust. 1 Rada Gminy Pietrowice Wielkie naruszyła w sposób istotny przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Wskazany przepis stanowi, że o ile rada gminy nie określiła w drodze uchwały zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, to do czasu określenia zasad wójt (burmistrz, prezydent) może dokonywać powyższych czynności z zakresu gospodarowania mieniem komunalnym wyłącznie za zgodą rady gminy. W Gminie Pietrowice Wielkie nie obowiązują wspomniane wyżej zasady w zakresie obrotu nieruchomościami gminnymi ustalone przez Radę Gminy, więc każdorazowo na zbycie nieruchomości gminnej Rada Gminy Pietrowice Wielkie winna wyrazić zgodę (por. wyrok WSA w Szczecinie z dnia 21 listopada 2013r. sygn. akt II SA/Sz 1131/13; publ. w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Zgoda ta ma charakter indywidualny i nie może zostać przyjęta aktem prawa miejscowego.

W § 1 ust. 2 ww. uchwały Rada ustanowiła, że wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży stanowi załącznik do niej. Organ nadzoru stwierdził, iż regulacją zawartą w § 1 ust. 2 uchwały Rada naruszyła przepis

art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który określa, że właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Zgodnie z art. 11 ust. 1 cyt. ustawy organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze. Ogłoszenie wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży przez Radę Gminy stanowi więc rażące naruszenie prawa.

W § 2 ust. 1 uchwały stwierdzono, że sprzedaż lokali następuje łącznie ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku, jednocześnie upoważniając wójta do podjęcia decyzji w kwestii wyboru pomiędzy sprzedażą gruntu lub oddaniem go w użytkowanie wieczyste. Z art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu winna określać w szczególności „wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej”, przy czym zbywca lokalu (w tym przypadku Wójt Gminy Pietrowice Wielkie) jest związany zasadami dotyczącymi podziału nieruchomości gruntowej bądź oddania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali.

Z kolei w ust. 3 wskazanego wyżej § 1 Rada określiła, że sprzedaż na rzecz najemców nastąpi w trybie bezprzetargowym – zasada ta została unormowana szczegółowo w art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podobnie w § 3 ww. uchwały upoważniono Wójta Gminy do ustalenia ceny nieruchomości lokalowej. W przypadku sprzedaży w trybie bezprzetargowym cenę ustala się zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem organu nadzoru zapisy te są niezgodne z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, które w załączniku § 143 statuuje zasadę, zgodnie z którą w aktach prawa miejscowego nie powtarza się przepisów ustawy upoważniającej oraz przepisów innych aktów normatywnych.

Unormowania przyjęte przez Radę Gminy w §§ 5 – 7 przedmiotowej uchwały naruszają, zdaniem organu nadzoru, kompetencje Wójta Gminy, który zgodnie z art. 11 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest organem reprezentującym Gminę w sprawach gospodarowania jej nieruchomościami. Zgodnie ze wskazanymi wyżej przepisami (w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami) to organ wykonawczy zawiera umowy i w zakresie jego kompetencji pozostaje umowne ustalenie kwestii tam wskazanych (por. wyrok. WSA we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt: II SA/Wr 554/07; publ. w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

W ocenie organu nadzoru również przepis § 8 ww. uchwały w sposób rażący narusza prawo, to jest art. 60 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym wójt odpowiada za prawidłową gospodarkę finansową gminy. Rada gminy nie jest upoważniona do podjęcia uchwały dotyczącej dokonania określonego wydatku z budżetu gminy, ponieważ jest to wyłączną kompetencją wójta (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 20 maja 2005r. sygn. akt III SA/Wr 26/04; publ. w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Jednocześnie powiązanie zasad dotyczących bonifikat przy nabyciu lokali mieszkalnych określone w § 4 z przepisem określonym w § 1 ust. 1, który jak wskazano wyżej w sposób istotny narusza prawo czyni pozostawienie ich w obrocie prawnym bezprzedmiotowym.

Tym samym uchwałą Nr VI/58/2015 Rady Gminy Pietrowice Wielkie z dnia 29 kwietnia 2015r. ze względu na wyżej opisane nieprawidłowości należy uznać za wadliwą, co czyni stwierdzenie jej nieważności w całości uzasadnionym i koniecznym.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO  
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

**Krzysztof Nowak**