



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 17 lipca 2015 r.

Poz. 4011

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.254.2015 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 9 lipca 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 ze zm.)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr X.58.2015 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 28 maja 2015r. w sprawie zasad bezprzetargowej sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych ich najemcom, określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych od ceny sprzedaży w części § 3 ust. 1 w zakresie wyrazów: „w drodze bezprzetargowej” oraz w tytule uchwały w zakresie wyrazu: „bezprzetargowej”, jako niezgodnej z przepisem art. 37 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 518 z późn. zm.) oraz art. 7 Konstytucji RP.

#### **Uzasadnienie**

Przedmiotową uchwałą Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój określiła zasady bezprzetargowej sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych ich najemcom, w tym również określiła warunki udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokali i ustaliła wysokość stawek procentowych tej bonifikaty.

Przepisem § 3 ust. 1 uchwały Rada postanowiła, że bonifikata od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Miasta Jastrzębie-Zdrój, w drodze bezprzetargowej, najemcy lokalu będzie udzielona przez Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój, jeżeli zostaną spełnione następujące warunki:

- a) najem nie został wypowiedziany z przyczyn ustawowych;
- b) na lokalu nie ciążyą zaległości czynszowe oraz inne opłaty z tytułu najmu lokalu mieszkalnego;
- c) najemca w zajmowanym lokalu mieszka dłużej niż pięć lat, licząc od dnia złożenia wniosku o nabycie;
- d) w terminie 5 lat przed złożeniem wniosku o nabycia, najemca nie skorzystał z pomocy Gminy Jastrzębie-Zdrój w formie umorzenia należności przy spłacie zaległości czynszowych;
- e) najemca w czasie zamieszkiwania nie otrzymał wypowiedzenia stosunku prawnego lokalu z przyczyn określonych w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W ocenie organu nadzoru powyższa regulacja prawna uchwały jest niezgodna z prawem.

Generalnie wydawać by się mogło, że powyższy przepis uchwały jedynie określa warunki, na jakich może zostać udzielona najemcy lokalu mieszkalnego bonifikata od ceny sprzedaży tego lokalu. Należy jednak zauważyć, że Rada zatytułowała uchwałę: „w sprawie zasad bezprzetargowej sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych ich najemcom”, natomiast jedyną regulacją w tej uchwale, która dotyczy „zasad bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych” jest właśnie przepis § 3 ust. 1. Pozwala to przyjąć, że warunki określone przepisem § 3 ust. 1 uchwały nie tylko dotyczą możliwości udzielenia bonifikaty, ale, że są to też warunki, na jakich Gmina może odstąpić od obowiązkowego przetargowego trybu zawarcia umowy sprzedaży

nieruchomości. Przepis ten czytany bowiem w kontekście tytułu uchwały nie pozwala sądzić inaczej. Działanie takie zaś jest niedopuszczalne, albowiem ustawowy katalog przypadków możliwości bezprzetargowego zbycia nieruchomości jest znacznie szerszy, aniżeli ten wynikający z kwestionowanego przepisu uchwały.

Zasady bezprzetargowego zbywania nieruchomości w sposób wyczerpujący regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomości, a w szczególności przepis art. 37 ust. 2 i 3, określający przesłanki odstąpienia od przetargu, z mocy prawa i na podstawie uchwały stosownego organu jednostki samorządu terytorialnego.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość jest zbywana (sprzedawana lub oddawana w użytkowanie wieczyste) w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- 1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34;
- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;
- 3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2;
- 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;
- 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;
- 8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;
- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 powołanej ustawy;
- 12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1;
- 13) jest zbywana na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz.U. z 2010 r. Nr 26, poz. 133, z późn. zm.) lub właściwych podmiotów wymienionych w art. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;
- 14) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. Nr 135, poz. 789, z 2012 r. poz. 951 oraz z 2014 r. poz. 40);
- 15) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie terminalu lub inwestycję towarzyszącą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz.U. z 2014 r. poz. 1501).

Stosownie do brzmienia art. 37 ust. 3 ustawy odpowiednia rada lub sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na

rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

Z kolei zgodnie z przepisem art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przez osoby fizyczne i prawne (uprawniające, na mocy art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy, do odstąpienia od przetargu), z zastrzeżeniem art. 216a, 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.

Przepis art. 37 ust. 2 i 3 ustawy w sposób enumeratywny wymienia przypadki przeniesienia prawa własności nieruchomości, w których własność ta może być zbyta w formie bezprzetargowej (z mocy prawa bądź po uprzedniej zgodzie organu stanowiącego). Oznacza to, że zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym może się odbyć wyłącznie na podstawie przesłanek określonych przepisem art. 37 ust. 2 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a ustawodawca nie przekazał radzie gminy do uregulowania zasad bezprzetargowego zbywania lokali mieszkalnych ich najemcom.

Należy podkreślić, że bezprzetargowe zbywanie nieruchomości ma charakter wyjątkowy, a przepisy (bezwzględnie obowiązujące) dopuszczające taką możliwość – podlegają ścisłej wykładni (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 marca 2007 r., sygn. akt I OSK 1998/06, publikowany w CBOSA). Tym samym rozszerzanie, czy (tak jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie) zawężanie ich poprzez tworzenie aktem podstawowym dodatkowego uszczegółowionego katalogu przypadków bezprzetargowego trybu zawierania umowy sprzedaży nieruchomości (§ 3 ust. 1 uchwały), jest niedopuszczalne i stanowi istotne naruszenie prawa.

Należy oczywiście stwierdzić, że rada gminy w ramach określenia zasad zarządu mieniem komunalnym, posiada uprawnienie do określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, uprawnienie to jednak nie obejmuje zasad odstępowania od przetargowego trybu zbywania tych lokali. Te bowiem wynikają tylko i wyłącznie z ustawy.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały we wskazanej części, jest uzasadnione i konieczne.

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.

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

**Otrzymują:**

- 1) Rada Miasta Jastrzębie Zdrój,
- 2) aa.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO  
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

**Krzysztof Nowak**