

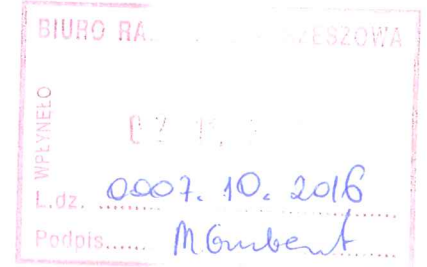


WOJEWODA PODKARPACKI

ul. Grunwaldzka 15
35-959 Rzeszów
skr. poczt. 297

P-II.4131.2.216.2016

Rzeszów, 2016-10-28



ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

P. Przewodniczący
2016-11-02

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446)

L. Hajduczek

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

§ 3 uchwały Nr XXXI/659/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Hanasiewicza 20, 20a, 20b w Rzeszowie i na udzielenie bonifikaty.

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Rzeszowie powołując się na przepis art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 34, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 3, art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami podjęła w dniu 27 września 2016 r. uchwałę Nr XXXI/659/2016 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Hanasiewicza 20, 20a, 20b w Rzeszowie i na udzielenie bonifikaty.

Organ nadzoru oceniając przedmiotową uchwałę pod kątem zgodności z prawem stwierdził, że w zakresie treści § 3 narusza ona art. 67 ust. 1 i 3 oraz art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.).

W treści § 3 uchwały Rada postanowiła, że:

1. Oprócz ceny nabycia nabywca zobowiązany jest do zapłaty:
 - 1) wartość nakładów poniesionych przez właściciela lokalu na jego remont w okresie 5 lat przed dniem wykupu, ustalonych na podstawie dokumentów uzyskanych od zarządcy,
 - 2) ułamkowej części wartości nakładów poniesionych na remont budynku w okresie 5 lat przed dniem wykupu,
 - 3) całej zgromadzonej kwoty funduszu remontowego przez Gminę przypisaną do sprzedawanego lokalu.
2. Od kwot, od których mowa w ust. 1 nie udziela się bonifikaty”.

W ocenie organu nadzoru przedmiotowa regulacja narusza prawo.

Powołane przepisy art. 34 i art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowią podstawę do zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości (lokalu mieszkalnego) na rzecz najemcy jeśli najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Zgodnie z dyspozycją art. 67 ust. 3 ww. ustawy przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej (z art. 37 ust. 2 i 3), cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość ustaloną zgodnie z przepisami Działu IV Rozdz. 1 ww. ustawy. Żaden z powołanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie uprawniają rady gminy do nałożenia na nabywcę lokalu mieszkalnego dodatkowych obowiązków zapłaty nakładów wskazanych w § 3 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały oraz zgromadzonej kwoty funduszu remontowego zgromadzonej przez Gminę i przypisaną do sprzedawanego lokalu - § 3 ust. 1 pkt 3 uchwały.

Stwierdzić tym samym należy, że nieuprawnionym jest ustalanie w drodze uchwały organu stanowiącego innych niż wartość nieruchomości części składowych ceny. Materia ta może stanowić przedmiot stosunku cywilnoprawnego i powinna być zawarta w umowie sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 maja 2008 r. sygn. akt II SA/Wr 139/08 " Zapisy dotyczące obciążenia nabywcy nieruchomości kosztami przygotowania tej nieruchomości do sprzedaży (opłaty notarialne, sądowe, skarbowe, założenia księgi wieczystej, wycena nieruchomości, podział i inne), określające obowiązek nabywcy nieruchomości utrzymania obiektu w należytym stanie oraz

obowiązek wpłacenia zaliczki przed nabyciem nieruchomości, należą do postanowień, które powinny być konkretyzowane w umowie sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości (ust. 1a art. 68 ustawy).

Żaden z powołanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie upoważnia rady gminy do kreowania innych elementów bądź wskazywanie elementów ceny których bonifikata nie obejmuje. Tym samym zapis § 3 ust. 2 uchwały nie znajduje oparcia w przepisach prawa.

W świetle przytoczonych przepisów stwierdzić należy, że Rada Miasta nie była uprawniona do unormowania obowiązków zapłaty innych należności niż cena nabywania lokalu mieszkalnego oraz kreowania zakresu elementów ceny od których udzielana jest bonifikata. Takiego upoważnienia nie można wywieść ani z przepisów prawa materialnego tj. ustawy o gospodarce nieruchomościami ani z przepisów ustrojowych tj. ustawy o samorządzie gminnym.

W konsekwencji Rada Miasta, podejmując niniejszą uchwałę, w zakwestionowanej części przekroczyła zakres przekazanego jej upoważnienia ustawowego. Każdorazowe przekroczenie kompetencji do podejmowania uchwał powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały. Stanowisko organu nadzoru potwierdza Naczelny Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 14 kwietnia 2000 r. (sygn. akt I SA/Wr 1798/99): "Opierając się na konstrukcji wad powodujących nieważność można wskazać rodzaje naruszeń przepisów, które trzeba zaliczyć do istotnych, skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię - oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.". W przedmiotowej kwestii wypowiedział się również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w wyroku z dnia 13 września 2007 r. (sygn. akt II SA/Op 350/07) stwierdził że: "Organ wykonujący kompetencję prawodawczą w zawartym

upoważnieniu ustawowym obowiązany jest zatem działać ściśle w granicach tego upoważnienia.". Mając na uwadze art. 7 Konstytucji RP, zasadnym jest przytoczenie również jednej z tez postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2005 r., sygn. akt WK 22/04 (OSNKW 2005/3/29): "Art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 1997 r. stanowiący, że organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa, zawiera normę zakazującą domniemywania kompetencji takiego organu i tym samym nakazuje, by wszelkie działania organu władzy publicznej były oparte na wyraźnie określonej normie kompetencyjnej."

W świetle powyższego, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest uzasadnione i należało orzec, jak na wstępie.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul. Kraszewskiego 4a, za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Marcin Zaborniak
DYREKTOR GENERALNY URZĘDU

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Rzeszowa
2. Przewodniczący Rady Miasta Rzeszowa