



Poznań,30 lipca.....2008r.....

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

NK. I - 7.0911- 348 /08



Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami)

orzekam

nieważność Uchwały § 8, §10, § 12 i § 13 Nr XXIII/129/08 Rady Gminy Czarniejewo z dnia 9 lipca 2008 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania.– ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXIII/129/08 Rady Gminy Czarniejewo została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 15 lipca 2008 r.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 13 ust. 1 i 15, art. 37 ust. 3 i 4, art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 70 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały – organ nadzoru stwierdził, co następuje.

Uchwałą Nr XXIII/129/08 Rada Gminy Czarniejewo określiła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania.

W toku przeprowadzonego postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził szereg istotnych naruszeń prawa skutkujących nieważnością § 8, § 10, § 12 i § 13 przedmiotowej uchwały.

W § 8 rada gminy ustaliła wysokość bonifikaty przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

Rada wyraziła zatem zgodę na udzielenie bonifikaty w sposób ogólny nie określając podmiotów, nie precyzując nieruchomości, których sprzedaż ma dotyczyć i przed ustaleniem ich ceny w sposób określony w ustawie.

Natomiast z art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi podstawę prawną podjęcia niniejszej uchwały wyraźnie wynika, że właściwy organ może udzielić za zgodą rady bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 powołanej ustawy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na ściśle określone w ustawie cele oraz określonym podmiotom.

Zdaniem organu nadzoru ustalenie opłaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych z zastosowaniem bonifikaty polega na udzieleniu przez radę zgody na zastosowanie bonifikaty w odniesieniu do ceny nieruchomości zindywidualizowanej, dotyczącej określonego podmiotu. Spełnienie tych przesłanek umożliwia gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, o których mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wobec powyższego należy wyeliminować z obrotu prawnego § 8 uchwały gdyż jego treść w sposób istotny narusza prawo.

Stanowisko organu nadzoru podzielił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 6 sierpnia 2004r. (sygn. akt II SA/Po544/04).

W § 10 uchwały rada gminy przewidziała możliwość zapłaty ceny sprzedaży z możliwością rozłożenia tej należności na raty oraz określiła wysokość i warunki spłaty ratalnej.

Zgodnie z treścią art. 70 ust. 2 ww. ustawy cena nieruchomości sprzedawanych w drodze bezprzetargowej, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 oraz art. 39 ust. 2 może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

W kontekście powyższego przepisu należy przyjąć, iż kwestia rozłożenia należności na raty w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych mieści się z zakresie kompetencji organu wykonawczego.

Warunki przeniesienia własności lokali mieszkalnych zostają skonkretyzowane w akcie notarialnym przenoszącym własność, a umowę tę zawiera organ wykonawczy gminy, działający w granicach ustawowych kompetencji.

Stąd też należy stwierdzić nieważność § 10 uchwały, gdyż jest on zbędnym powtórzeniem ustawy, powodującym bezprzedmiotowość takiego działania. W opisanym zakresie bowiem ustawodawca nie przewidział instrumentu prawnego (w postaci np. uchwały) pozostawiając te kwestie do uregulowania bezpośrednio w treści czynności prawnej jaką stanowi umowa.

W § 12 rada gminy wyraziła zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości na czas dłuższy niż 3 lata wskazując przypadki, w których można zastosować tryb bezprzetargowy. Postanowienie tego paragrafu pozostaje w wyraźnej sprzeczności z treścią art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zbywanie nieruchomości publicznych następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, co wynika z dyspozycji art. 28 ust. 1 ww. ustawy. Zasada przetargu została skodyfikowana w art. 37 ust. 1 ww. ustawy, wyjątki od tej zasady (tj. możliwość zastosowania trybu bezprzetargowego) zostały uregulowane w sposób wyczerpujący w ust. 2 i 3 art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Oznacza to, iż rada gminy nie może w sposób dowolny przewidzieć przypadków, dla których tryb bezprzetargowy będzie stosowany tym bardziej, że w ten sposób zostały pominięte liczne przypadki możliwe do zastosowania tego trybu, które przewidział ustawodawca.

Jest więc oczywiste, iż skoro ustawodawca w sposób wyczerpujący uregulował możliwość skorzystania z trybu bezprzetargowego, a zatem jego zastosowanie wynika ex lege z cytowanego art. 37 rada gminy nie może modyfikować tegoż przepisu w sposób dowolny w drodze postanowień zawartych w uchwale.

Wyrażenie przez radę gminy zgody na zawieranie przez burmistrza umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy (§ 13 uchwały) ma również charakter bezprzedmiotowy w świetle zapisu art. 18 ust. 2 pkt lit. a, na który powołuje się rada gminy w podstawie prawnej uchwały. Jest oczywiste, iż zgoda rady na zawieranie przedmiotowych umów jest konieczna tylko do czasu określenia zasad, natomiast z chwilą ich uchwalenia zgoda taka nie jest ex lege wymagana.

Ponadto organ nadzoru wskazuje, iż zapis § 14 w brzmieniu „Zasady ustalania czynszu z tytułu dzierżawy określa organ wykonawczy gminy w drodze zarządzenia” jest zbędny gdyż art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy samorządzie gminnym explicite wskazuje, iż wyłącznie burmistrz jest upoważniony ex lege do gospodarowania mieniem, w tym również do ustalania wysokości czynszu z tytułu dzierżawy.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać stwierdzenie nieważności § 8, § 10, § 12 i § 13 Uchwały Nr XXIII/129/08 z dnia 9 lipca 2008 r. Rady Gminy Czarniejewo za słuszne i uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Otrzymują:

1. Rada Gminy Czarniejewo.
2. Burmistrz Gminy Czarniejewo.

Wz. Wojewody Wielkopolskiego

Przemysław Pacia
Wicewojewoda Wielkopolski