



Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLI/543/10 Rady Miejskiej w Łaziskach Górnych z dnia 9 lutego 2010 roku. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie komunalne Gminy Łaziska Górne oraz udzielania bonifikaty przy ich zbywaniu w części:

- § 1 ust. 2 zd. 2 uchwały i załącznika nr 1 do uchwały, jako niezgodnej z przepisem art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) w związku z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym,
- § 3 ust. 1 zd. 2 i 3, § 3 ust. 2 zd. 2 i § 3 ust. 3 uchwały, jako niezgodnej z przepisem art. 25 ust. 1 – 2 i art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 31 i 46 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Łaziskach Górnych określiła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie komunalne Gminy Łaziska Górne oraz udzielania bonifikaty przy ich zbywaniu. W podstawie prawnej uchwały powołano przepisy art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, art. 13 ust. 1, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uchwała ta stanowi akt prawa miejscowego w rozumieniu art. 40 ustawy o samorządzie gminnym. Konsekwencją uznania powyższego aktu normatywnego za przepis powszechnie obowiązujący, jest konieczność formułowania w jego treści **norm** o charakterze abstrakcyjnym (wielokrotnego zastosowania) i generalnym (skierowane do nieokreślonego adresata). Tych cech

nie noszą jednak kwestionowane przez organ nadzoru uregulowania przepisu § 1 ust. 2 zd. 2 i załącznika nr 1 do przedmiotowej uchwały, zawierające w swej treści wykaz przeznaczonych do sprzedaży lokali mieszkalnych. W ocenie organu nadzoru regulacje te to unormowania o charakterze incydentalnym, mające na celu jedynie uporządkowanie istniejącego stanu faktycznego. Należy ponadto zwrócić uwagę, iż przepis art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyznaje kompetencje w tym zakresie organom wykonawczym gmin, które zgodnie z brzmieniem tego przepisu sporządzają i podają do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.

Ustawy o samorządzie gminnym i o gospodarce nieruchomościami rozstrzygają o kompetencjach poszczególnych organów w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego. Normy wynikające z art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7 oraz art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami **powierzają** gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości - polegające m.in. na zbywaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu - odpowiednio wójtom, **burmistrzom** i prezydentom miast. Organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego dokonuje tych czynności m.in. w oparciu o zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych ustalone przez radę gminy lub każdorazowo za jej zgodą (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym). Rada rozstrzygając o zasadach sprzedaży nieruchomości musi respektować pełny kontekst normatywny, w jakim kreuje akt prawa miejscowego, jednocześnie musi jednak przestrzegać zakresu swej właściwości, bacząc by nie naruszyć określonych wyżej kompetencji organu wykonawczego. Tym samym więc Rada, wydając normy o charakterze powszechnie obowiązującym na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym **nie może ingerować bezpośrednio w treść stosunków cywilnoprawnych** wynikających z przeniesienia własności nieruchomości obejmujących m.in.: rozstrzygnięcie o terminie podpisania kolejnej umowy notarialnej, czy też o podmiocie zobowiązanym do ponoszenia kosztów: wyceny lokalu mieszkalnego (§ 3 ust. 1 zd. 2 i 3, § 3 ust. 2 zd. 2 i § 3 ust. 3 uchwały).

W ocenie organu nadzoru powyższe kwestie należą do sfery wykonawczej, tak więc Burmistrz Miasta Łaziska Górne – jako organ wykonawczy - będzie właściwym do decydowania w tej materii. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 30 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym to Burmistrz Miasta wykonuje zadania gminy określone przepisami prawa. Burmistrz też - kierujący bieżącymi sprawami gminy oraz reprezentujący ją na zewnątrz (art. 31 ustawy) - jest uprawniony

do składania w imieniu gminy oświadczeń woli. Zakres treści powyższych dyspozycji pozwala zatem na stwierdzenie, że jedynie organowi wykonawczemu lub osobom przez niego upoważnionym przysługuje prawo kreowania sytuacji prawnej gminy i stosunków cywilnoprawnych pomiędzy gminą a zainteresowanymi podmiotami, w drodze umów cywilnoprawnych. To organ wykonawczy lub podmioty przez niego wskazane w ramach art. 46 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz nabywca nieruchomości samodzielnie kształtują treść umowy w granicach wyznaczonych przez przepis art. 353¹ kc. Rozstrzygnięcie zatem przez Radę o terminie podpisania kolejnej umowy notarialnej oraz o podmiocie odpowiedzialnym za ponoszenie kosztów wyceny lokalu mieszkalnego - ogranicza wynikające z przepisu art. z art. 25 ust. 1 - 2 i art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnienia organu wykonawczego gminy.

Rada działając zatem na podstawie przepisu art. 40 ust. 2 pkt 3 mogła określić ogólne zasady gospodarowania nieruchomościami dla organu wykonawczego, z pominięciem jednakże szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy. Rada nie może bowiem ze skutkiem wobec osób trzecich (*pro foro externo*) wiązać organu wykonawczego w zakresie spraw łączących się z zawieraniem umów przez gminę, jeżeli ustawa takich uprawnień nie przyznaje.

Uwzględniając wskazane wyżej okoliczności rozstrzygnięcie należy uznać za uzasadnione.

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

WOJEWODA ŚLĄSKI

Zygmunt Łukaszczyk