



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VIII/115/11 Rady Miasta Knurów z dnia 29 czerwca 2011 roku w sprawie zmiany uchwały XVI/256/2001 Rady Miasta Knurów z dnia 19 grudnia 2007 roku w sprawie zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w Gminie Knurów w części § 1 pkt 1, jako niezgodnej z przepisem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 25 ust 1 i 2 w zw. z 23 ust. 1 i 67 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miasta Knurów dokonała zmiany uchwały XVI/256/2001 Rady Miasta Knurów z dnia 19 grudnia 2007 roku w sprawie zasad sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych w Gminie Knurów. Przepisem § 1 pkt 1 uchwały znowelizowała przepis § 6 pkt 1 zmienianej uchwały nadając mu następujące brzmienie:

„Cenę lokalu mieszkalnego zbywanego w trybie bezprzetargowym ustalić na podstawie jego wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Gminę Knurów. Oplatę notarialną i sądową ponosi nabywca”.

Powyższa regulacja jest niezgodna z prawem. Uchwała zmieniana, a zatem również i ta zmieniająca, stanowi akt prawa miejscowego w rozumieniu art. 40 ustawy o samorządzie gminnym. Konsekwencją uznania tej uchwały za akt powszechnie obowiązujący, jest konieczność formułowania w jej treści norm w taki sposób, aby nie powtarzały ani modyfikowały one innych wiążących regulacji prawnych. Na

konieczność takiego działania organu stanowiącego wielokrotnie wskazywał sąd administracyjny, w tym w wyroku z dnia 20 października 2004 roku (sygn. akt IV SA/Wr 505/04, OSS 2005/1/12), gdzie trafnie zauważył, że: „zgodnie z utrwalonym poglądem orzecznictwa (por. wyrok NSA z dnia 28 lutego 2003 r., sygn. akt I SA/Lu 882/02, Fin. Kom. 2003, nr 4, poz. 53; wyrok NSA z dnia 14 listopada 2003 r., sygn. akt II SA/Wr 1389/03, OwSS 2004, nr 1, poz. 14 i inne) nie jest dopuszczalne powtarzanie w jakimkolwiek akcie wydawanym przez organy samorządowe regulacji ustawowych. Powtórzenie bowiem regulacji ustawowych powoduje ponowne nadanie aktowi ustawowemu klauzuli obowiązywania w sytuacji, gdy ustawowy akt obowiązuje już na innej podstawie prawnej, organ samorządowy zaś nie posiada uprawnień do stanowienia aktów rangi ustawy. Dlatego też powtórzenie treści ustawy w akcie wydawanym przez organ samorządowy stanowi istotne naruszenie prawa”. W konsekwencji tego nowelizację § 6 pkt 1 zmienianej uchwały w zakresie w jakim mowa w niej o sposobie ustalenia ceny za lokal – jako niedopuszczalną modyfikację przepisów art. 67 ust. 3 i 3a w związku z art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami – należy uznać za niezgodną z prawem.

Za niezgodną z prawem należy również uznać regulację tego przepisu rozstrzygającą o podmiocie zobowiązanym do ponoszenia opłat notarialnych i sądowych. Należy bowiem zauważyć, że generalnie gospodarowanie mieniem gminnym, w tym gminnym zasobem nieruchomości, ustawodawca powierzył organowi wykonawczemu gminy. Na mocy przepisów art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, a także art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest on upoważniony do dokonania wszystkich czynności z zakresu obrotu nieruchomościami gminnymi. Pewne odstępstwo od powyższej zasady - na rzecz organu stanowiącego gminy - przewidują przepisy: art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a (upoważniający radę gminy do określenia zasad gospodarowania nieruchomościami) oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym (upoważniający organy gminy do wydawania aktów prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy, w tym gospodarowania nieruchomościami). Z wyżej powołanych przepisów prawa jednakże wynika, że rola rady gminy - w procesie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości - jest sprowadzona tylko i wyłącznie do: określania zasad gospodarowania tym mieniem lub, w sytuacji, gdy nie zostały one określone, do wyrażania zgody na dokonywanie przez organ wykonawczy wskazanych czynności (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a). Rada zatem rozstrzygając o zasadach sprzedaży nieruchomości musi przestrzegać zakresu swej właściwości, bacząc by nie naruszyć określonych wyżej kompetencji organu wykonawczego. Może ona więc 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. A takimi będą postanowienia ustalające zasady obciążania kosztami zawarcia umowy zbycia lokalu. W ocenie organu nadzoru powyższe kwestie należą do sfery wykonawczej, tak więc Prezydent Miasta Knurów – jako organ uprawniony do składania w imieniu gminy oświadczeń woli - będzie właściwym do kreowania sytuacji prawnej gminy i stosunków

cywilnoprawnych pomiędzy gminą a zainteresowanymi podmiotami, w drodze umów cywilnoprawnych. To on 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. Oni więc - a nie Rada - powinni rozstrzygnąć o podmiocie odpowiedzialnym za ponoszenie kosztów notarialnych i sądowych. Rada stanowiąc o powyższym zaingerowała bezpośrednio w treść stosunków cywilnoprawnych i związała ze skutkiem wobec osób trzecich (pro foro externo) w zakresie spraw łączących się z zawieraniem umów przez gminę organ wykonawczy. Co – w sytuacji, w której ustawa takich uprawnień radzie nie przyznaje – należy uznać za niedopuszczalne, jako ograniczenie wynikających z przepisu art. z art. 25 ust. 1 - 2 i art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnień organu wykonawczego gminy.

Wobec powyższego stwierdzenie nieważności uchwały we wskazanej części jest uzasadnione i konieczne.

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 Knurów
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) aa.

Wojewoda Śląski

Zygmunt Łukaszczyk