



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 23 lipca 2012 r.

Poz. 2990

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.265.2012 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 11 lipca 2012 r.

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XVIII/221/2012 Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej z dnia 31 maja 2012r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Kuźnia Raciborska, w części określonej w § 3 uchwały, jako niezgodnej z przepisem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 70 ust. 2 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Kuźni Raciborskiej określiła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kuźnia Raciborska. W podstawie prawnej uchwały powołano m.in. przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 70 ust. 2 i ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uchwała określająca zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy stanowi akt prawa miejscowego w rozumieniu art. 40 ustawy o samorządzie gminnym. Z normatywnego charakteru przedmiotowej uchwały wynika zatem konieczność formułowania jej postanowień jedynie na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego, co oznacza, że w jej treści nie mogą znaleźć się regulacje nie znajdujące uzasadnienia w normie zawierającej delegację ustawową. Zgodnie z brzmieniem art. 94 Konstytucji RP organy samorządu terytorialnego ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów na podstawie i w granicach upoważnień ustawowych. Przekroczenie delegacji ustawowej stanowi istotne naruszenie prawa. Jak orzekł Naczelny Sąd Administracyjny oz. w Lublinie w wyroku z dnia 28 lutego 2003 roku (sygn. akt. I SA/Lu 882/02, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych) „organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego obowiązany jest przestrzegać zakresu udzielonego przez ustawę upoważnienia w zakresie tworzenia przepisów wykonawczych, a w tych działaniach nie może tego upoważnienia zawężyć i przekraczać. Wydając akty będące źródłem powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej na obszarze danej jednostki samorządu terytorialnego (art. 87 ust. 2 Konstytucji RP) musi respektować zakres delegacji zawartej w aktach prawnych wyższego rzędu, powstrzymując się od wypełniania ich treści postanowieniami ustawy”. Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą powtórzenie regulacji ustawowych bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy prawa miejscowego jest niedopuszczalne (por. wyrok NSA z dnia 30 stycznia 2003r., sygn. II SA/Ka 1831/02, niepublikowany; wyrok NSA z dnia 19 sierpnia 2002r., sygn. II SA/Ka 508/02, niepublikowany). Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 14 października 1999r. (syg. II SA/Wr 1179/98, OSS 2000/1/17) trafnie zauważył, że „uchwała organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego nie może regulować jeszcze raz tego, co zostało zawarte w obowiązującej ustawie. Taka uchwała, jako istotnie naruszająca prawo, jest nieważna. Trzeba bowiem liczyć się z tym, że powtórzony

przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go powtórzono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy.”

W kwestionowanym § 3 przedmiotowej uchwały Rada postanowiła że:

- „- 1. Cena lokalu mieszkalnego może być rozłożona na roczne raty, płatne do 31 marca każdego roku, przez okres do 5 lat;
- 2. W razie rozłożenia na raty wysokość pierwszej raty, płatnej przed datą zawarcia umowy sprzedaży nie może być niższa niż 30% ceny;
- 3. Ustala się oprocentowanie niespłaconej należności w wysokości 50% stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski obowiązującej w terminie płatności raty;
- 4. Roszczenie Gminy z tytułu rozłożenia na raty podlega zabezpieczeniu przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości sprzedawanej.”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym rada gminy została wyposażona przez ustawodawcę w określone kompetencje do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad, w oparciu o które organ wykonawczy gminy będzie dokonywał określonych czynności prawnych. Należy mieć na uwadze, że przepis art. 30 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stanowi, że „wójt wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa”. Przepis art. 30 ust. 2 pkt 3 tejże ustawy stanowi, że „do zadań wójta należy w szczególności: gospodarowanie mieniem komunalnym”. Tak więc wyłączną kompetencją wójta gminy jest gospodarowanie mieniem komunalnym gminy, w tym również dokonywanie czynności z zakresu gospodarowania nieruchomościami, z tym, że wójt gminy może to czynić bądź w oparciu o przepisy powszechnie obowiązującego prawa, zawarte m.in. w ustawie o gospodarce nieruchomościami, bądź w oparciu o przepisy zawarte w aktach prawa miejscowego, podjętych na podstawie wyraźnej delegacji ustawowej.

W ocenie organu nadzoru Rada Miejska w Kuźni Raciborskiej, podejmując w oparciu o przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, uchwałę w przedmiocie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w sposób istotny naruszyła obowiązujące prawo. Cytowany wyżej przepis § 3 uchwały dotyczy bowiem kwestii uregulowanych przepisami ogólnie obowiązującego prawa – ustawy o gospodarce nieruchomościami, bądź też kwestii związanej ze sferą umowną gospodarowania nieruchomościami, dla których organem właściwym jest wójt gminy.

Należy zwrócić uwagę, że kwestionowany § 3 ust. 1 uchwały stanowi, że „cena lokalu mieszkalnego może być rozłożona na roczne raty, płatne do 31 marca każdego roku, przez okres do 5 lat”. Możliwość rozłożenia ceny nieruchomości na raty przewiduje art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z tym zastrzeżeniem, że ustawa przewiduje możliwość rozłożenia na raty na okres 10 lat, zaś uchwała na okres lat 5, co dodatkowo przemawia za wadliwością zapisu zawartego w uchwale.

Również kwestionowany zapis § 3 ust. 3 uchwały w sposób odmienny niż przepis art. 70 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami reguluje kwestie związane z oprocentowaniem niespłaconej części ceny za nieruchomość. Organ nadzoru wskazuje ponadto, że do wyłącznej kompetencji wójta gminy należy również możliwość określenia wysokości pierwszej raty – co Rada uregulowała w § 3 ust. 2 uchwały, jak również ewentualne zabezpieczenie hipoteką roszczenia gminy z tytułu rozłożenia na raty - regulacja § 3 ust. 4 uchwały.

Stanowisko organu nadzoru znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych. Jak stwierdził WSA we Wrocławiu w wyroku z dnia 21 maja 2008r. „rada gminy określając zasady gospodarowania nieruchomościami powinna opracować zbiór reguł postępowania organu wykonawczego we wspomnianym zakresie, z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę, reprezentowanej przez jej organ wykonawczy”. Ponadto we wskazanym wyroku sąd stwierdził wyraźnie, że „kwestie rozłożenia ceny lokalu mieszkalnego na raty, czas spłaty należności, wysokość pierwszej raty, określenie wysokości stopy procentowej rat oraz sposób zabezpieczenia niespłaconej części należności mieszczą się w zakresie kompetencji wójta, kształtującego w imieniu gminy treść zawieranej umowy”. Warunki przeniesienia własności konkretnej nieruchomości, w tym także nieruchomości lokalowej, zostają skonkretyzowane w akcie notarialnym przenoszącym własność, a umowę tę zawiera organ wykonawczy gminy, działający w granicach ustawowych kompetencji

(wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r. sygn. akt II SA/Wr 554/07).

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia stwierdzenie nieważności niniejszej uchwały we wskazanej części należy uznać za uzasadnione i konieczne.

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

z up. WOJEWODY
ŚLĄSKIEGO
Zastępca Dyrektora Wydziału
Nadzoru Prawnego

Iwona Andruszkiewicz

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Kuźni Raciborskiej
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru
2. aa.