

Szczecin, dnia 05 maja 2010 r.

NK.4.KJ.0911/ 42 /2010

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175 poz.1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241)

stwierdzam nieważność

§5d pkt 1 Rozdziału II uchwały Nr XXVII/235/08 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Pyrzyce, w brzmieniu przyjętym **§1** uchwały Nr LXI/502/10 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 marca 2010 r., **w zakresie wyrazów „do 5 lat”**.

Uzasadnienie

W dniu 25 marca 2010 r. Rada Miejska w Pyrzycach podjęła uchwałę Nr LXI/502/10 w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/235/08 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Pyrzyce.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Rada Miejska wskazała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Na mocy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym *do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; (...); do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy*. Natomiast, art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami upoważnia organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego do określenia, w drodze uchwały, warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży nieruchomości na cele określone w art. 68 ust. 1 ww. ustawy.

W §1 uchwały Nr LXI/502/10 organ stanowiący gminy Pyrzyce nadał nową treść Rozdziałowi II „Sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych” uchwały Nr XXVII/235/08

z dnia 26 czerwca 2008 r., w którym, m.in. wprowadził w §5d pkt 1 regulację, iż „przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego nabywca zobowiązany jest do wpłacenia pierwszej raty w wysokości 35% ceny lokalu, pozostałe 65% ceny może podlegać rozłożeniu na oprocentowane roczne raty do 5 lat”.

W ocenie organu nadzoru, cytowany powyżej przepis §5d pkt 1 uchwały w zakresie wyrazów „do 5 lat” w sposób istotny narusza postanowienia art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie bowiem z przywołanym przepisem, *cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 oraz w art. 39 ust. 2, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat (...)*. Ustawodawca wskazał zatem termin, na jaki może zostać rozłożona cena sprzedawanej nieruchomości – nie dłuższy niż 10 lat. W ramach uchwalanych na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym zasad gospodarowania nieruchomościami organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego nie ma kompetencji do wskazywania, innego niż ustawowy, terminu rozłożenia na raty ceny sprzedawanej nieruchomości, gdyż stanowiłoby to naruszenie aktu prawnego wyższego rzędu – ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W przedmiotowej sprawie podkreślenia wymaga, iż określone przez Radę Miejską w Pyrzycach, na podstawie przywołanych w podstawie prawnej uchwały Nr LXI/502/10 przepisów, zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Pyrzyce, należą do aktów prawa miejscowego, zaliczonych przez Konstytucję do źródeł prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły. Taki akt normatywny musi zatem odpowiadać wszystkim wymogom, jakie prawo stawia w odniesieniu do zasad tworzenia i obowiązywania systemu źródeł prawa. W stosunku do aktów prawa miejscowego znaczenie istotne ma norma zawarta w art. 94 Konstytucji RP, który stanowi, iż organy samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej ustanawiają akty prawa miejscowego na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawach. Uwzględniając hierarchiczność źródeł prawa akty tego typu mają charakter zależny od źródeł wyższego rzędu, czego konsekwencją jest stanowisko, iż nie mogą one modyfikować regulacji zawartych w aktach prawnych wyższego rzędu.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, iż Rada Miejska w Pyrzycach wprowadzając w §1 uchwały Nr LXI/502/10 zmianę uchwały Nr XXVII/235/08, polegającą m.in. na ustaleniu w §5b pkt 1, iż cena sprzedawanej nieruchomości (lokalu mieszkalnego) może być rozłożona na raty do 5 lat, ograniczyła uprawnienia wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, czym w sposób istotny naruszyła obowiązujące prawo.

Ponadto, w analizowanej sprawie podkreślenia wymaga, iż wprowadzając kwestionowany zapis, Rada Miejska w Pyrzycach wkroczyła w nienaruszalne, przyznane ustawami kompetencje organu wykonawczego gminy Pyrzyce. Stosownie bowiem do dyspozycji art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, przywołanym w podstawie prawnej uchwały Nr LXI/502/10, rada gminy uprawniona jest do podejmowania uchwał zawierających wytyczne w zakresie gospodarowania majątkiem gminy. Samo zaś gospodarowanie mieniem komunalnym, zgodnie z przepisem art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, należy do zadań organu wykonawczego. Również art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje wprost, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt (burmistrz, prezydent miasta). Rada Miejska w Pyrzycach określając zasady gospodarowania mieniem stanowiącym własność gminy Pyrzyce powinna zatem opracować zbiór podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego we wspomnianym zakresie, z pominięciem jednakże szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy (por. wyrok WSA we Wrocławiu z 31.01.2008 r., II SA/Wr 554/07). W kontekście przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjąć

należy, iż kwestia wysokości ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej, a także okresu rozłożenia na raty ceny nieruchomości, mieści się w zakresie kompetencji burmistrza kształtującego w imieniu gminy treść zawieranej umowy. Warunki przeniesienia własności konkretnej nieruchomości, w tym także nieruchomości lokalowej, zostają bowiem skonkretyzowane w akcie notarialnym przenoszącym własność, a umowę tę zawiera organ wykonawczy gminy, działający w granicach ustawowych kompetencji.

W świetle powyższego, uznać należy, iż Rada Miejska w Pyrzycach wprowadzając w §1 uchwały Nr LXI/502/10 zmianę uchwały Nr XXVII/235/08, polegającą na ustaleniu w §5b pkt 1, iż cena sprzedawanego w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego może być rozłożona na raty do 5 lat, wkroczyła w kompetencje organu wykonawczego gminy Pyrzyce, czym naruszyła w sposób istotny art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym.

Ze wskazanych powyżej względów, stwierdzenie nieważności uchwały Nr LXI/502/10 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/235/08 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Pyrzyce, w zakresie wskazanym na wstępie, jest konieczne i uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

w.z. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Andrzej Chmielewski
WICEWOJEWODA