



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce 2011-11-04

Znak: PNK. I. 4130.1022011

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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 32, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008, Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777/

stwierdza się nieważność

uchwały Nr XII/74/11 Rady Gminy Gnojno z dnia 30 września 2011 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Gnojno.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 30 września 2011 r. Rada Gminy Gnojno podjęła uchwałę Nr XII/ 74/11 w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Gnojno.

Uchwała ta jest sprzeczna z prawem.

Przedmiotowa uchwała podjęta została na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 34 ust. 6 i art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2001 r. Nr 102, poz. 651 ze zm./

Zgodnie z 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; uchwała rady gminy wymagana jest ponadto przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia tych zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym uprawnia radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu i ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy, zgodnie z którą gospodarowanie mieniem należy do zadań wójta.

W § 1 uchwały Rada postanowiła, że przeznaczają się do zbycia w formie bezprzetargowej lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Gminy Gnojno na rzecz najemców tych lokali, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia /.

W § 2 uchwały ustalono, że koszty wyceny lokalu mieszkalnego ponosi wnioskujący. Natomiast w myśl postanowień § 3 uchwały w przypadku rezygnacji z nabycia lokalu wnioskodawca zobowiązany jest do pokrycia poniesionych przez Gminę Gnojno kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

W ocenie organu nadzoru tytuł uchwały nie jest spójny z treścią § 1 uchwały. Tytuł dotyczy określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, zaś postanowienia § 1 uchwały dotyczą przeznaczenia do zbycia w formie bezprzetargowej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Gnojno na rzecz najemców tych lokali. Tak więc nie wiadomo czy uchwała ma charakter generalny i określa zasady tylko sprzedaży mieszkań czy też przeznaczają do sprzedaży konkretne lokale mieszkalne. Ponadto uchwały podejmowane na podstawie art. 34 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mogą mieć charakteru generalnego. Przepis ten ma charakter uprawniający, właściwy organ może prawo pierwszeństwa przyznać. Skoro rozstrzygnięcie ma dotyczyć nadania uprawnień charakterze podmiotowym, to adresaci takiego aktu winni być zindywidualizowani, daje to bowiem możliwość radzie dokonania oceny zasadności przyznania takiego uprawnienia.

Zdaniem organu nadzoru zapisy § 2 i § 3 uchwały są sprzeczne z prawem. Stosownie bowiem do postanowień art. 23 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wójt gospodarujący gminnym zasobem nieruchomości zapewnia wycenę nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Oznacza to zarówno dokonanie wyceny jak jej koszty obciążają w świetle

ustawy organ administracji publicznej. Należy zwrócić również uwagę na fakt, że uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 34 i art. 68 ww. ustawy nie jest aktem prawa miejscowego i nie podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Uchwała w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy jest aktem wydawanym jedynie w relacji: właściwy organ gminy – najemcy lokali. Nie jest zatem adresowany do mieszkańców gminy, rozstrzygając bezpośrednio o ich prawach i obowiązkach.

Mając powyższe na uwadze stwierdzenie nieważności uchwały jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Bożentyna Pałka-Koruba