

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**  
**Wojewody Warmińsko-Mazurskiego**  
**PN.0911-32/10**  
**z dnia 5 lutego 2010 r.**

Działając na art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) stwierdzam nieważność § 10, § 14 ust. 2, § 18 ust. 2, § 20 ust. 1 w części dotyczącej zapisu „w wysokości 5 %” szacunkowo określonej wartości lokalu”, § 23, § 24 oraz § 26 załącznika do uchwały Nr XL/241/09 Rady Gminy Srokowo z dnia 29 grudnia 2009 r., w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami.

**UZASADNIENIE**

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Gminy Srokowo działając na podstawie art. 18 ust. 1, 2 pkt 9 lit „a” ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 34 ust. 6, art. 37 ust. 3, art. 68, art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), określiła zasady gospodarowania nieruchomościami.

Zdaniem organu nadzoru przedmiotowa uchwała, w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia, podjęta została z istotnym naruszeniem prawa.

Stosowanie do 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 i wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Powołany przepis upoważnia radę gminy do określania w uchwale zbioru podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego w przedmiocie gospodarowania nieruchomościami. W opinii organu nadzoru poszczególne zapisy uchwały Rady Gminy Srokowo podjęte zostały z przekroczeniem upoważnienia zawartego w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy oraz z naruszeniem poszczególnych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W § 10 przedmiotowej uchwały Rady Gminy Srokowo zawarte zostały zapisy sprzeczne z art. 70 ust. 2-4 oraz art. 71 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W § 10 ust. 1 pkt 1 Rada określiła, iż „jednorazowa wpłata, która musi być uiszczona przed podpisaniem umowy notarialnej wynosi co najmniej 50 % ceny nieruchomości”. Użyte w tym zapisie pojęcie „jednorazowa wpłata”, nie występuje w art. 70 ust. 2 ustawy regulującej problematykę ujętą w § 10 ust. 1 pkt 1 uchwały. Ustawodawca w art. 70 ust. 2 zdanie trzecie, używa pojęcia „pierwsza rata”. Użycie innego terminu przez Radę Gminy powoduje, iż zapis § 10 ust. 1 pkt 1 jest niezrozumiały i może wprowadzić w błąd odbiorcę. Ponadto w § 10 ust. 1 pkt 1 uchwały Rada wskazała, iż jednorazowa wpłata wynosi co najmniej 50 % ceny nieruchomości. Zapisem tym Rada wkroczyła w zakres kompetencji wójta, który w umowie sprzedaży ustala z nabywcą jej warunki.

Jednocześnie w § 10 ust. 1 pkt 2 uchwały, Rada wskazała, że „pierwsza rata roczna płatna jest w ciągu roku od podpisania umowy notarialnej a następne raty w odstępach 12 miesięcy łącznie z należnymi odsetkami”. W zapisie tym Rada użyła terminu „pierwsza rata roczna „który nie znajduje odzwierciedlenia w art. 71 ust. 3 w związku z art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulujących problematykę wskazaną w § 10 ust. 1 pkt 2. Ponadto wbrew powołanym zapisom ustawy, rada określiła 12-sto miesięczne odstępy w jakich mają być uiszczane raty. Jest to sprzeczne z art. 71 ust. 3 w związku z art. 70 ust. 2 zdanie trzecie ustawy, określającym, iż raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony. Rada nie ma zatem kompetencji do określenia w jakich terminach raty mają być uiszczone.

Zdaniem organu nadzoru uzasadnione jest stwierdzenie nieważności całego § 10 uchwały, gdyż zapisy w nim zawarte nie mogą funkcjonować bez zapisów § 10 ust. 1 podjętych z rażącym naruszeniem prawa.

Za niezgodny z prawem należy uznać § 14 ust. 2 przedmiotowej uchwały, w którym cenę nabycia lokalu określono jako jego wartość powiększoną o koszty wyceny i prac geodezyjnych związanych ze sprzedażą lokalu i prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu. Regulacja ta jest sprzeczna z 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości”. Jednocześnie stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 25 ust. 2 w.w. ustawy wójt gospodarujący gminnym zasobem nieruchomości, zapewnia wycenę tych nieruchomości, tym samym zarówno dokonanie wyceny jak i prac geodezyjnych, obciąża w świetle ustawy, organ gospodarujący zasobem nieruchomości. W związku ze stwierdzeniem nieważności § 14 ust. 2 bezprzedmiotowym jest zapis § 18 ust. 2 uchwały.

Ponadto, ustalenia § 20 ust. 1 w części dotyczącej zapisu „5 % szacunkowej wartości lokalu” oraz § 26 przedmiotowej uchwały Rady Gminy Srokowo, wykraczają poza zakres upoważnienia wynikającego z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy. W § 20 ust. 1 uchwały znalazł się zapis określający, iż „najemca, który złożył wniosek o kupno lokalu jest obowiązany wnieść przedpłatę w wysokości 5 % szacunkowo określonej wartości lokalu”. Zapisem tym rada gminy określiła stawkę przedpłaty czyli „5 % szacunkowo określonej wartości lokalu”, chociaż w świetle obowiązujących przepisów uprawniona jest do ustalania tylko ogólnych zasad, natomiast określenie konkretnych stawek należy do kompetencji wójta, który zawiera umowy w imieniu gminy (art. 11 i 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Do przekroczenia kompetencji doszło także w § 26 uchwały, zgodnie z którym „wójt gminy może na wniosek dzierżawcy lub najemcy budynku lub lokalu użytkowego zwolnić z czynszu lub obniżyć jego wysokość w przypadku poniesienia przez niego nakładów remontowych w uzgodnionym zakresie rzeczowym, wykraczającym poza obowiązki dzierżawcy lub najemcy określone w umowie”. Również ten zapis stanowi przekroczenia kompetencji rady gminy wynikających z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy.

W odniesieniu do wskazanych wyżej zapisów § 20 ust. 1 oraz § 26 uchwały Rady Gminy Srokowo, należy stwierdzić, iż organ wykonawczy zawiera umowy i w zakresie kompetencji tego organu pozostaje umowne ustalenie kwestii tam wskazanych. Rada gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze. Zatem rada gminy nie może regulować w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania nieruchomościami tych kwestii, które mocą przepisów powszechnie obowiązujących zostały powierzone kompetencji wójta, jako organu wykonawczego (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt: II SA/Wr 554/07). W § 23 uchwały Rada powtórzyła fragment zapisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.

„a” ustawy o samorządzie gminnym jednocześnie modyfikując jego treść. Zgodnie z § 137 w związku z § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r., w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. z 2006 r., Nr 100, poz. 908) w uchwale nie powtarza się przepisów ustawy. Sprzeczne z prawem jest dokonywanie zmian w zapisach ustawowych i regulowanie niektórych kwestii w sposób odmienny niż w ustawie. Powszechnie obowiązujący porządek prawny narusza w stopniu istotnym nie tylko regulowanie przez gminę raz jeszcze tego co zostało już zamieszczone w źródle prawa powszechnie obowiązującego lecz także modyfikowanie przepisów ustawowych przez akt wykonawczy niższego rzędu, co możliwe jest tylko w granicach wyraźnie przewidzianego upoważnienia ustawowego (wyrok WSA W Gorzowie Wielkopolskim dnia 87 grudnia 2006 r., sygn. akt: II SA/Go 471/06).

Za podjęty bez podstawy prawnej należy uznać § 24 pkt 1 i 2 uchwały wskazujący na okoliczności bezprzetargowego wyłonienia dzierżawcy albo najemcy nieruchomości gminnych w wypadkach innych niż wskazane w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowa uchwała podjęta została 29 grudnia 2009 r., czyli w czasie kiedy obowiązujące przepisy umożliwiały odstępienia od przetargowego trybu tylko w przypadkach wskazanych w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy. Dopiero w dniu 7 stycznia 2010 r., weszła w życie ustawa wprowadzająca zmianę w art. 37 ust. 4 ustawy, umożliwiającą odstępienia od przetargowego trybu wydzierżawiania nieruchomości w okolicznościach dowolnie wskazanych przez radę gminy. Zatem rada Gminy Srokowo w dacie podjęcia uchwały, nie miała podstaw prawnych do nadania § 24 wskazanej tam treści, gdyż zmiana art. 37 ust. 4 umożliwiającą taki zapis weszła w życie po podjęciu przedmiotowej uchwały.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

Wojewoda  
w/z  
Jan Maścianica  
Wicewojewoda