

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

### WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-4131.44.2013.AZie

z dnia 9 kwietnia 2014 r.

#### Rada Miejska w Żarach

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) stwierdzam nieważność doręczonej w dniu 12 marca 2014r. uchwały Nr XXXVI/15/14 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 27 lutego 2014r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne miasta Żary.

#### Uzasadnienie

Na sesji w dniu 27 lutego 2014r. Rada Miejska w Żarach podjęła uchwałę zmieniającą uchwałę w sprawie zasad obrotu nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne miasta Żary.

Po dokonaniu analizy prawnej uchwały organ nadzoru stwierdza, że akt ten istotnie narusza prawo, tj. art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Przedmiotową uchwałą, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1, 1a, 2, 2a, art. 34 ust. 6, 6a i 6b, art. 68 ust. 1, 1a i 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami Rada Miejska w Żarach wprowadziła zmianę § 10 uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie komunalne miasta Żary poprzez dodanie ustępu 3. Regulacje zawarte w § 10 zmienianej uchwały dotyczą udzielania bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców. Na mocy dokonanej zmiany postanowiono, że: „Przepis ust. 1 i ust. 2 nie ma zastosowania, gdy najemca lub małżonek najemcy w okresie 10 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokalu przez Gminę Żary o statusie miejskim posiadał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub jego części, lub zbył nieruchomość (w tym spółdzielcze prawo do lokalu) bądź udział w nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkalne. Przepis nie ma zastosowania w przypadku dokonania zamiany posiadanej nieruchomości bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na lokal, o którego wykup najemca wnioskuje do Gminy. Przepis ten stosuje się bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe”.

Stanowiąc powyższą uchwałę organ gminy powołał się na art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten stanowi, że właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych.

Z treści cytowanego przepisu wynika, że przewiduje on możliwość zastosowania przez organ wykonawczy gminy bonifikaty od ceny nieruchomości zbywanej, jeżeli istnieje stosowna uchwała rady gminy. Zgodnie natomiast z art. 68 ust. 1b powołanej ustawy, w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Przepis ten zawiera normę kompetencyjną, której całość wyznacza również cytowany wyżej ust. 1 art. 68. Zestawienie obu przywołanych przepisów prowadzi do wniosku, że rada gminy nie ma obowiązku udzielenia bonifikat przy sprzedaży nieruchomości gminnych w drodze bezprzetargowej, lecz jeżeli zdecyduje się na ich wprowadzenie, to podjęta w tym zakresie uchwała powinna określać warunki udzielania bonifikat. Powyższe ma na celu zapewnienie przejrzystości zasad, na jakich będą one udzielane. Zgodnie z art 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ na podstawie uchwały rady może udzielić bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży lokalu mieszkalnego. Jak wynika z art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34. Z kolei na mocy art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy: "W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich

nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków: 3) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony". Należy zatem stwierdzić, iż na tle przytoczonych przepisów nie ulega wątpliwości że bonifikata może być udzielona najemcy lokalu mieszkalnego, o ile najem został zawarty na czas nieokreślony. Trzeba więc podkreślić, iż ustawa w kręgu osób uprawnionych do bonifikaty wymienia najemcę lokalu mieszkalnego.

Wobec powyższego na podstawie przywołanych przepisów organ stanowiący gminy posiada kompetencje jedynie do podjęcia uchwały w przedmiocie udzielania bonifikat od ceny nieruchomości, w której w sposób zróżnicowany określi wysokość bonifikat, uzależniając je od szczegółowych warunków dotyczących zbywanych nieruchomości, jak np. powierzchnia lokalu, jego stan techniczny, data budowy itp. (zob. wyrok WSA w Opolu z dnia 15 marca 2012r. sygn. akt II SA/Op 548/11, nr LEX 1138689). Niezgodne z prawem jest natomiast pozbawienie określonych najemców lokali mieszkalnych możliwości skorzystania z bonifikaty, w przypadku przeznaczenia lokalu do zbycia, poprzez wprowadzenie dodatkowych ograniczeń, w sytuacji gdy przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wiążą prawa do skorzystania z bonifikaty ze spełnienia przez najemcę poza kryterium najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony innych kryteriów, ani nie zawierają delegacji ustawowej pozwalającej na wprowadzenie takich dodatkowych kryteriów w akcie prawa miejscowego.

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Lubuskiego  
Dyrektor Wydziału Nadzoru  
i Kontroli

**Teresa Kaczmarek**