

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-I.4131.54.2014.AHor

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

Rada Miejska w Nowym Miasteczku

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) stwierdzam nieważność Uchwały Nr XXXIX/240/14 Rady Miejskiej w Nowym Miasteczku z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Nowe Miasteczko.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 25 marca 2014 r. Rada Miejska w Nowym Miasteczku podjęła Uchwałę XXXIX/240/14 w sprawie zasad sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Nowe Miasteczko. Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 3 kwietnia 2014 r.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdził, że przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 Nr 102, poz. 651 ze zm.).

W przedmiotowej uchwale Rada Miejska zdecydowała o przyznaniu prawa pierwszeństwa w nabywaniu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Nowe Miasteczko ich najemcom i dzierżawcom, jeżeli umowa najmu lub dzierżawy została zawarta na czas nieokreślony lub na czas określony co najmniej 6 lat a prowadzona w takim lokalu działalność jest zgodna z przeznaczeniem określonym w umowie (§ 1 ust. 1). Z dalszych przepisów uchwały wynika, iż regulacja ta ma zastosowanie do najemców i dzierżawców nieposiadających zaległości z tytułu czynszu i innych opłat na rzecz gminy. Wyłączenia dotyczące tej regulacji zostały zawarte w § 2, § 6 i § 7. Z treści i konstrukcji tych przepisów wynika, że postanowienia tej uchwały mają charakter generalny – dotyczą wszystkich najemców i dzierżawców z wyłączeniami wynikającymi z § 2, § 6 i § 7. Formułując przepis o wejściu w życie przedmiotowej uchwały rada postanowiła, iż uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Nowym Miasteczku (§ 10 uchwały). Rada uznała więc, że niniejsza uchwała nie jest aktem prawa miejscowego i nie podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym, pomimo iż jej przepisy będą miały zastosowanie w nieograniczonej liczbie przypadków.

Zgodnie z art. 34 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami „wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą przyznać, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 60a ust. 1”. Przepis art. 34 ust. 6 u.g.n. umożliwia rozszerzenie pierwszeństwa w nabyciu lokali na innych najemców lub dzierżawców niż wymienieni w art. 34 ust. 1 pkt 3. Pierwszeństwo przewidziane w tym przepisie jest uprawnieniem o charakterze uznaniowym (fakultatywnym), a o jego przyznaniu decyduje odpowiednio wojewoda w drodze zarządzenia lub rada gminy, powiatu albo sejmik województwa, podejmując stosowną uchwałę w tym zakresie.

W ocenie organu nadzoru uchwały w przedmiocie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali użytkowych ich najemcom lub dzierżawcom muszą być uchwałami o charakterze indywidualnym, przyznającymi określonym podmiotom uprawnienie w stosunku do konkretnie określonego lokalu, w przypadkach wskazanych we wniosku organu wykonawczego. Stanowisko to potwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w uzasadnieniu do wyroku z dnia 18 grudnia 2008 r., sygn. II SA/Gl 956/08, w którym wskazał, iż „Uchwały podejmowane na podstawie art. 34 ust. 6 u.g.n. nie mogą mieć charakteru generalnego. Przepis ten ma charakter uprawniający, właściwy organ może prawo pierwszeństwa przyznać. Skoro rozstrzygnięcie ma dotyczyć nadania uprawnień o charakterze podmiotowym, to adresaci takiego aktu winni być zindywidualizowani, daje to bowiem możliwość dokonania radzie, koniecznego przy przepisach uprawniających, wyważenia argumentów i oceny zasadności przyznania takiego uprawnienia”. Pogląd ten wyrażony jest również w doktrynie. Jak zauważyła Ewa Bończak-Kucharczyk w: Komentarzu do art.34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, system LEX, „omawiana uchwała rady gminy nie jest aktem prawa

miejscowego i nie podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Przeważa przekonanie, że uchwała taka ma charakter indywidualny, przyznający określonym podmiotom uprawnienie w stosunku do konkretnego lokalu, co nie może zostać zawarte w akcie prawa miejscowego”.

W związku z tym, że przedmiotowa uchwała, pomimo iż nie została zakwalifikowana przez samą Radę jako akt prawa miejscowego, zawiera przepis o charakterze generalnym, który mógłby mieć zastosowanie w nieograniczonej liczbie przypadków do różnych i nieoznaczonych lokali, należało stwierdzić jej nieważność w całości.

Wobec powyższego należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim 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 rady gminy wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli

Teresa Kaczmarek