

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNK-I-0911/47/2010

WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

z dnia 29 stycznia 2010 r.

Na podstawie art. 86 i 91 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: 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, 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, 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. 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:

§ 10 ust. 5-7 i § 13 ust. 2 uchwały Nr XLVII/494/09 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 23 grudnia 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania nieruchomości na własność Gminy Konstantynów Łódzki ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych, obciążania prawami rzeczowymi ograniczonymi, użytkowania, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XLVII/494/09 z 23 grudnia 2009 r. Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim określiła zasady nabywania nieruchomości na własność Gminy Konstantynów Łódzki ich zbywania, zamiany i darowizny, zbywania lokali mieszkalnych, obciążania prawami rzeczowymi ograniczonymi, użytkowania, wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata.

Uchwała została w trybie art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) przedłożona przez burmistrza Konstantynowa Łódzkiego Wojewodzie Łódzkiemu w dniu 31 grudnia 2009 r.

Pismem z dnia 19 stycznia 2010 r. - Nr PNK-I-0911/47/2010 organ nadzoru zawiadomił Radę Miejską w Konstantynowie Łódzkim o wszczęciu postępowania w celu kontroli legalności wymienionej uchwały przedstawiając zastrzeżenia co do zgodności z prawem § 10 ust. 5-7 i § 13 ust. 2 uchwały i wezwał Radę do złożenia wyjaśnień. Pismem z dnia 20 stycznia 2010 r. - Nr RM.0704-03/V/10 Rada Miejska w Konstantynowie Łódzkim złożyła organowi nadzoru wyjaśnienia w których zastrzeżenia organu nadzoru nie zostały uznane za słuszne. Po zapoznaniu się z wymienionymi wyjaśnieniami Wojewoda Łódzki jako organ nadzoru podtrzymał przedstawione w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania zastrzeżenia.

W § 10 ust. 5-7 przedmiotowej uchwały Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim ustalono ogólne zasady udzielenia bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży domu jednorodzinnego. Zagadnienie udzielenia bonifikat od ustalonej ceny przy sprzedaży nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego normowane jest w art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Zgodnie z ust. 1 art. 68 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami bonifikata od ustalonej ceny sprzedaży może być udzielona za zgodą rady gminy w wyliczonych w tym przepisie przypadkach. Przepis ten nie może być traktowany jako upoważnienie do stanowienia prawa miejscowego ale jako upoważnienie do wydawania zgody na bonifikatę w sprawach indywidualnych.

Takie rozumienie ust. 1 art. 68 znalazło potwierdzenie w stanowisku Naczelnego Sądu Administracyjnego zawartym w wyroku z 23 stycznia 2007 r. - sygn. akt I OSK 1747/06. Treść § 10 ust. 5-7 uchwały wskazuje jednoznacznie, iż Rada Miejska generalnie ustaliła wysokość bonifikat przy sprzedaży domów jednorodzinnych. Takie unormowanie nosi znamiona prawa miejscowego a do tego wymagane jest wyraźne upoważnienie ustawowe. Unormowanie tego w uchwale określającej ogólne zasady czyniłoby bezprzedmiotowym późniejsze wyrażanie zgody na udzielenie bonifikaty w indywidualnych sprawach. Mając na uwadze unormowanie zawarte w § 16 uchwały Burmistrz Konstantynowa byłby zwolniony z występowania do Rady z wnioskiem o udzielenie bonifikaty w indywidualnych sprawach. Tym samym w ocenie organu nadzoru § 10 ust. 5-7 uchwały jest niezgodny z art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W § 13 ust. 2 uchwały wyliczone są przypadki gdy nieruchomości może być w drodze bezprzetargowej wydzierżawiana, wynajmowana lub oddawana w użytkowanie na okres dłuższy niż 3 lata.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym powołanym w podstawie prawnej omawianej uchwały 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 (.....).

W przedmiotowej sprawie przepisem szczególnym jest art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.), w myśl którego umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, zawierane są w trybie przetargowym. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Przepis ten w podanym wyżej brzmieniu dopiero od dnia 7 stycznia 2010 r. może stanowić samoistną podstawę do wyrażania zgody na zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym.

Wskazać jednak należy, że w dniu 23 grudnia 2009 r. tj. w dniu podjęcia przedmiotowej uchwały treść ust. 4 art. 37 była inna. W przepisie zawarte było odwołanie do ust. 1 art. 37. Przepis ust. 4 art. 37 w dacie podjęcia uchwały nie mógł stanowić samodzielnej podstawy do wyrażenia zgody na zawieranie umów najmu, dzierżawy i oddawania nieruchomości w użytkowanie w trybie bezprzetargowym. Ten tryb mógł mieć zastosowanie po uzyskaniu zgody Rady tylko przy odpowiednim zastosowaniu ust. 2 i ust. 3 art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie wynikać ze wskazanych w uchwale przez Radę okoliczności. Rozumienie przepisu ust. 4 art. 37 jako przepisu jednoznacznie odsyłającego poprzez ust. 1 do sytuacji określonych w ust. 2 i ust. 3 tego artykułu, zostało ugruntowane w orzecznictwie administracyjno sądowym (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 11 lutego 2006 r. - sygn. Akt I OSK 756/05, uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z 27 lipca 2009 r., sygn. Akt I OPS 1/09).

Reasumując § 13 ust. 2 uchwały Rady Miejskiej jest niezgodny z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym przed 7 stycznia 2010 r.).

Wydaje się także, iż nowe brzmienie ust. 4 art. 37 także nie może stanowić podstawy do generalnego określenia przez Radę Miejską zgody na odstąpienie od trybu przetargowego zawarcia określonych umów. Przy stosowaniu analogicznej jak w stosunku do art. 68 tej ustawy interpretacji, art. 37 ust. 4 stanowi obecnie samoistną podstawę do wyrażania zgody na odstąpienie od trybu przetargowego w konkretnych indywidualnych przypadkach.

Mając na uwadze powyższe wydanie rozstrzygnięcia nadzorcze jest zasadne jak orzeczono na wstępie.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Skargę wnosi się w 2 egzemplarzach.

Wojewoda Łódzki

Jolanta Chelmińska

Do wiadomości:

Burmistrz Konstantinowa Łódzkiego