



WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 21 marca 2023 r.

P-1.4131.110.2023.KN

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40)

### stwierdzam nieważność

§ 3 ust. 1 w zakresie wyrazów „z góry” oraz „w terminie do dnia 31 marca każdego roku”, a także ust. 2 uchwały Nr LV/477/2023 Rady Miejskiej w Myśliborzu z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Myślibórz.

### Uzasadnienie

W dniu 28 lutego 2023 r. Rada Miejska w Myśliborzu podjęła uchwałę Nr LV/477/2023 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Myślibórz. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 7 marca 2023 r.

W podstawie prawnej przedmiotowego aktu Rada Miejska w Myśliborzu przywołała m. in. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, art. 68 ust. 1 pkt 1 i pkt 7 oraz art. 70 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>1</sup>.

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 jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.* Z kolei, przywołane przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, m. in. upoważniają radę gminy do przyznania w drodze uchwały pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych (budynków mieszkalnych lub użytkowych) ich najemcom lub dzierżawcom (art. 34 ust. 1 pkt 3), uprawniają radę gminy do udzielenia bonifikaty od ceny

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344).

sprzedaży takich lokali (art. 68 ust. 1 pkt 7) oraz przyznają organowi stanowiącemu kompetencję do wyrażenia zgody na zastosowanie innej niż wskazana w art. 70 ust. 3 stopy procentowej, której podlega rozłożona na raty niespłacona część ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej (art. 70 ust. 4).

W oparciu o powołane unormowania Rada Miejska w Myśliborzu w uchwale Nr LV/477/2023 wyraziła zgodę na sprzedaż wskazanych w jej § 1 nieruchomości, udzielenie bonifikat od ich ceny (§ 2), a także zawarła postanowienia dotyczące płatności za zbywane lokale (§ 3 i § 4).

Kompetencja do wydania aktu w ww. przedmiocie nie budzi wątpliwości organu nadzoru. Analiza treści uchwały prowadzi jednak do przekonania, że przepis § 3 ust. 1 w części oraz ust. 2 uchwały Nr LV/477/2023 w sposób istotny naruszają postanowienia ustawy o gospodarce nieruchomościami, z przyczyn opisanych poniżej.

W myśl kwestionowanych przez organ nadzoru zapisów ww. aktu *cena lokalu mieszkalnego rozłożona na raty roczne płatne z góry wraz z oprocentowaniem równym stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, przez 10 lat w terminie do dnia 31 marca każdego roku (§ 3 ust. 1) pierwsza rata nie może być niższa niż 10 % ustalonej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego (§ 3 ust. 2).*

Dokonując oceny legalności cyt. unormowań wskazać należy, że nie budzi wątpliwości organu nadzoru, że cena nieruchomości sprzedawanej w trybie bezprzetargowym może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Przesądza o tym wprost przepis art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiący także, że wierzytelność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w stosunku do nabywcy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie.

Z powyższego wynika zatem, że pewne zagadnienia dotyczące sposobu postępowania w przypadku rozłożenia ceny nieruchomości na raty są uregulowane przez prawodawcę – maksymalny okres, przez jaki raty mogą być spłacane, termin, w jakim, pierwsza rata ma być uiszczona oraz oprocentowanie niespłaconej części ceny. Nie ma przy tym mowy, aby rada gminy mogła regulować kwestie związane z płatnością za lokal, tym bardziej czyniąc to odmiennie od zapisów ustawowych.

Nie jest zatem prawidłowe wskazywanie przez Radę Miejską w Myśliborzu, że raty roczne za nabycie lokalu mieszkalnego mają być płatne z góry, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, a pierwsza rata nie może być niższa niż 10 % ustalonej ceny lokalu mieszkalnego, stanowi to bowiem naruszenie granic ustawowej delegacji, a nadto, wkroczenie w zakres kompetencji przypisanych organowi wykonawczemu gminy, do którego właściwości należy gospodarowanie mieniem gminy. Jak słusznie zauważył Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy<sup>2</sup> *Rada Gminy nie posiada uprawnień do określania sztywnej wysokości pierwszej wpłaty ceny za sprzedaż lokalu - nawet jeżeli określa tylko procentowy wskaźnik wartości. Rada nie jest również uprawniona do ustalania terminu płatności rat, skoro w art. 70 ust. 2 u.g.n. wyraźnie przekazano tę kwestię do regulacji umownej.*

---

<sup>2</sup> Tak: wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 23 września 2014 r., sygn.. akt II SA/Bd 782/14.

W tym stanie rzeczy, wobec zaprezentowanej powyżej argumentacji, stwierdzenie nieważności § 3 ust. 1 w zakresie wyrazów „z góry” oraz „w terminie do dnia 31 marca każdego roku”, a także ust. 2 uchwały Nr LV/477/2023 z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Myślibórz, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia.

II Wicewojewoda Zachodniopomorski

Mateusz Wagemann

.....

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Myśliborzu,
2. a/a.