



Olsztyn, dnia 25 marca 2016 r.

WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI

PN.4131.68.2016

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.) **stwierdzam nieważność uchwały Nr XV.162.16 Rady Miasta Elku z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie zmiany uchwały o gospodarowaniu nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności i przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Miasta Elku.**

### UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie Rada Miasta w Elku, powołując się na art. 70 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 2 pkt 1 lit. a i c ustawy z dnia 9 października 2015r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy –Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015r., poz. 1830), nadała nowe brzmienie §4 ust. 6 zmienianej uchwały.

Rada przyjęła, iż „Przy sprzedaży nieruchomości wymienionych w art. 68 ust. 1 pkt 7, 8 i 10 w drodze bezprzetargowej mogą być stosowane rozłożenia na raty na zasadach określonych w art. 79 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustala się, że niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu umownej stawki oprocentowania równej dwukrotności odsetek ustawowych w rozumieniu art. 359 Kodeksu cywilnego w skali roku, od nieuiszczonej, rozłożonej na raty części opłaty. Następne raty roczne wraz z odsetkami podlegają zapłacie nie później niż przed upływem kolejnym lat, liczonych od daty, w której decyzja stała się ostateczna”

Zgodnie z art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ”Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w art. 37 ust. 2 i 3 oraz w art. 39 ust. 2, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. 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 kolei w ustępie 3 powyższego przepisu, ustawodawca przyjął zasadę, iż rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Natomiast art. 70 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi, iż „wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących przedmiot własności Skarbu Państwa, a rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących odpowiednio przedmiot własności gminy, powiatu lub województwa, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 3, stopy procentowej.

Zdaniem organu nadzoru, treść art. 70 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przyznaje radzie gminy, jedynie uprawnienie do wyrażania zgody (bądź nie) na zastosowanie przez organ wykonawczy proponowanego przez niego innego niż wskazanego przez ustawodawcę oprocentowania rat w indywidualnym konkretnym przypadku. Sformułowanie "może wyrazić zgodę", którym

posługuje się w powyższym przepisie ustawodawca wskazuje, że dotyczy ona konkretnej sprawy i jest elementem konkretnego postępowania i dlatego zgoda powinna być udzielana przez radę gminy po przedstawieniu przez organ wykonawczy indywidualnego wniosku w tej sprawie. Dokonanie zaś powyższego w sposób generalny, jak uczyniła to rada, w przedmiotowej sprawie, rażąco narusza ww. przepisy.

W wyroku z dnia 10 kwietnia 2014 r. II SA/Go 216/14 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim, stwierdził iż „Treść przepisu art. 70 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie pozwala na wydanie przez radę gminy aktu prawa miejscowego o charakterze generalnym, odnoszącym się do ogólnie określonego kręgu podmiotów, podejmowanego a priori przed wnioskiem zawierającym cenę w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości i potencjalnie podlegających sprzedaży w trybie bezprzetargowym. W ramach kompetencji ustanowionej w ww. przepisie, rada gminy upoważniona jest jedynie do wyrażenia zgody na zastosowanie innej niż przewidziana w ustawie stopy oprocentowania niespłaconej części rozłożonej na raty ceny nieruchomości, nie zaś do wprowadzenia generalnej możliwości stosowania wobec nabywców nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości odmiennych stawek oprocentowania niespłaconej części rozłożonej na raty ceny nieruchomości”.

Natomiast w wyroku z 27 października 2009 r. sygn. akt I OSK 579/09, wydanego w odniesieniu do przepisu art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że wszystkie podniesione w nim argumenty wskazują, że uchwała w przedmiocie zgody na stawkę oprocentowania od niespłaconej części ceny nieruchomości gminnej zbywanej w trybie bezprzetargowym jest aktem indywidualnym rady, skierowanym do organu wykonawczego gminy. Stanowi element sformalizowanego trybu generowania cywilnoprawnego oświadczenia woli gminy w zakresie postanowień umownych.

W tym stanie rzeczy postanowiono jak na wstępie.

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

WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI  
*Artur Ciojecki*

Otrzymują:  
Przewodniczący Rady Miasta Ełku  
Prezydent Miasta Ełku