

Projekt

Druk nr

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 2019 r.

o zmianie uchwały w sprawie określenia zasad w zakresie obrotu nieruchomościami

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 506) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale nr V/42/07 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie określenia zasad w zakresie obrotu nieruchomościami, zmienionej uchwałą nr XIV/103/07 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 listopada 2007 r., uchwałą nr XXIII/2012 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 29 marca 2012 r. oraz uchwałą nr XV/127/2015 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 17 grudnia 2015 r. wprowadza się, następujące zmiany:

- 1) w § 3 uchyla się ust. 3
- 2) w § 4 ust. 1 uchyla się pkt. 2c

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Słubicach o zmianie uchwały w sprawie określenia zasad w zakresie obrotu nieruchomościami.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2019 r., poz. 506) 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.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.), gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z § 3 ust. 3 uchwały:

"Z chwilą wygaśnięcia umowy zawartej na czas określony, za zgodą burmistrza nakłady poniesione na gruncie przechodzą na własność gminy bez prawa do odszkodowania lub nieruchomość powinna być uporządkowana i przywrócona do stanu pierwotnego na koszt dzierżawcy."

Należy podkreślić, że kwestie nakładów poniesionych na gruncie (ulepszeń na rzeczy najętej) regulują zapisy art. 676 Kodeksu cywilnego (t. j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1145) jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Jak wynika z orzecznictwa rozliczenie stron umowy należy do materii umownej i podporządkowane jest prawu cywilnemu. Podmiotem wyłącznie uprawnionym do dokonywania czynności w wymienionym zakresie jest burmistrz, jako organ gospodarujący mieniem gminnym i reprezentujący gminę w stosunkach cywilnoprawnych. Dlatego rada gminy

nie ma kompetencji do regulowania w akcie prawa miejscowego treści stosunków prawnych w zakresie nakładów poniesionych na gruncie.

Pogląd taki prezentowany jest w orzecznictwie sądowoadministracyjnym (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 14 sierpnia 2008 r. II SA/GI 586/08, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r. II SA/Wr 554/07, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Wrocławiu z dnia 18 lutego 2016 r. II SA/Wr 806/15) przyjmującym, że rada gminy określająca zasady gospodarowania mieniem opracowuje zbiór podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego, z pominięciem jednakże szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy - burmistrza. Ponadto sąd we Wrocławiu przyjął, że:

1. Rada gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze.
2. Rada gminy nie mogła uregulować w uchwale w przedmiocie ustalenia zasad gospodarowania mieniem miasta tych kwestii, które mocą przepisów powszechnie obowiązujących zostały powierzone kompetencji burmistrza jako organu wykonawczego.

Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2c uchwały:

" Nabywca lokalu pokrywa koszty wyceny lokalu przed jego wyceną. W przypadku rezygnacji z zakupu lokalu ww. koszty nie podlegają zwrotowi"

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt. 2 w zw. z art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami burmistrz wykonując zadania w zakresie gospodarowania gminnym zasobem, zapewniają wycenę nieruchomości.

W myśl przepisu art. 35 ust. 1 ww. ustawy właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. W sporządzonym wykazie, oprócz danych charakteryzujących nieruchomość, tj. m.in. oznaczenia według księgi wieczystej, powierzchni i opisu oraz przeznaczenia nieruchomości, należy podać jej cenę. Jak wynika z powyższego, określenie wartości lokalu komunalnego musi nastąpić przed podaniem do publicznej wiadomości zestawienia nieruchomości przeznaczonych do obrotu.

Z uwagi na ustawowy obowiązek zapewnienie wyceny nieruchomości, należy uchylić zapis pkt 2c w § 4 ust. 1 uchwały nr V/42/07 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 28 marca 2007 r.

Zaprezentowane stanowisko zostało potwierdzone w orzecznictwie

sądowoadministracyjnym (wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 4 grudnia 2012 r. XVI Ca 1053/12, wyrok naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 stycznia 2012 r. I OSK 1807/11) określającym, że obowiązek zapewnienia wyceny nieruchomości spoczywa na organie administracji publicznej i nie dopuszczają w tej mierze żadnych odstępstw.