



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 30 października 2020 r.

Poz. 5216

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-II.4131.292 .2020 WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 29 października 2020 r.

stwierdzające nieważność uchwały Nr XXIII/177/2020 Rady Miasta Lubartów z dnia 29 września 2020r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Lubartów oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i jej wysokość, w części obejmującej § 2 ust. 3 w brzmieniu: „oraz nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat związanym z najmem”.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIII/177/2020 Rady Miasta Lubartów z dnia 29 września 2020r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Lubartów oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i jej wysokość, w części obejmującej § 2 ust. 3 w brzmieniu: „*oraz nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat związanym z najmem*”.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXIII/177/2020 została doręczona organowi nadzoru w dniu 7 października 2020 r.

Powołując w podstawie prawnej min. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 34 ust. 1 pkt 3 i ust. 6, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1 i ust. 3 oraz art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65, ze zm.), przedmiotową uchwałą Rada Miasta Lubartów ustaliła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Lubartów oraz określiła warunki udzielenia bonifikaty i jej wysokość.

Zgodnie z § 2 ust. 3 uchwały, pierwszeństwo w nabyciu lokali przysługuje osobom fizycznym, które są najemcami lokalu mieszkalnego na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony *oraz nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat związanych z najmem*.

Powyższa regulacja w zakresie słów *oraz nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat związanych z najmem* narusza art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami zawiera szczegółowe regulacje normujące zasady zbywania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu nieruchomości gminy, w przypadku, gdy najem został zawarty na czas nieoznaczony.

Stosownie do przepisów tej ustawy nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności przedmiotem sprzedaży (art. 13 ust. 1). Sprzedaż nieruchomości następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 działu II ustawy (art. 28 ust. 1).

W przypadku nieruchomości będących lokalami mieszkalnymi, jeżeli najem został nawiązany na czas nieoznaczony, w przypadku przeznaczenia ich do zbycia przez gminę, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje z mocy ustawy najemcom tych lokali (art. 34 ust. 1 pkt 3).

W przypadku skorzystania z pierwszeństwa – ustawa przewiduje bezprzetargowy tryb nabycia nieruchomości przez najemcę (art. 37 ust. 2 pkt 1).

Z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika istotna zasada, że w przypadku zbycia nieruchomości, uprawnionymi z tytułu pierwszeństwa do nabycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym są najemcy lokali mieszkalnych, wyłącznie jednak wówczas gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Zasada określona ww. przepisem art. 34 ust. 1 pkt 3 funkcjonuje z woli ustawodawcy. Jednocześnie powołany przepis ustawy nie wprowadza innych dodatkowych kryteriów, które musi spełniać najemca lokalu mieszkalnego, aby mógł skorzystać z pierwszeństwa w nabyciu lokalu w przypadku przeznaczenia go do sprzedaży, jak również brak w ustawie przepisu, który zawierałby delegacje ustawową w oparciu o którą takie kryteria mogłyby zostać wprowadzone w formie aktu prawa miejscowego.

W świetle powyższego uznać należy, iż, jeśli chodzi o sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców lokali mieszkalnych, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony Rada Miasta nie może wprowadzać żadnych warunków nabywania tychże lokali.

Pierwszeństwo, o którym mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma bowiem charakter pierwszeństwa ustawowego, którego źródło stanowi przepis ustawy.

Jednocześnie z treści art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy wynika, iż jeżeli nieruchomość jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo, zbycie następuje w drodze bezprzetargowej.

Ustawowe pierwszeństwo przysługuje wtedy, gdy osoby uprawnione w terminie określonym w zawiadomieniu (nie krótszym niż 21 dni) złożą wniosek o nabycie oraz wyrażą zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie (art. 34 ust. 4 i 5 ww. ustawy).

Jeżeli najemcy lokalu nie dopełnią tych warunków, tj. zrezygnują z pierwszeństwa, to właściciel (jednostka samorządu terytorialnego) dokona zbycia tego lokalu w trybie przetargowym na rzecz dowolnej osoby trzeciej.

W kontekście powyższych wywodów, najemca będzie nabywcą lokalu tylko wówczas, gdy skorzysta z przysługującego mu ustawowego pierwszeństwa. Przesadzają o tym przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Należy także stwierdzić, iż w sytuacji zbycia lokalu na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo ustawowe, zastosowanie trybu bezprzetargowego nie wymaga zgody rady bowiem wprost wynika z przepisu ustawy (art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Reasumując, wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń dotyczących nabycia lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym z tytułu przysługującego najemcom prawa pierwszeństwa, z wyjątkiem tych, które przewidział ustawodawca w ustawie o gospodarce nieruchomościami, nie znajduje jakichkolwiek podstaw prawnych.

Wprowadzenie bowiem ograniczeń nieprzewidzianych przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami może w zasadzie wykluczyć najemców, którzy spełniają przesłanki wskazane w ustawie z kręgu osób uprawnionych do nabycia lokalu mieszkalnego (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2013 r., sygn. akt I OSK 2254/12).

Cytowane wyżej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazują wprost, że pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego przysługuje osobie która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Wprowadzenie zatem przez Radę Miasta Lubartów w § 2 ust. 3 uchwały warunku nieposiadania *zadłużenia z tytułu opłat związanym z najmem* w sposób istotny narusza obowiązujące przepisy prawa.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXIII/177/2020 we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA LUBELSKI

Lech Sprawka

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Lubartów
2. Przewodniczący Rady Miasta Lubartów