



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, 2013.02.07

Znak: PNK.I.4130.10.2013

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806; z 2005r. Nr 172, poz. 1441; z 2006r. Nr 17, poz. 128; z 2007, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, oraz z 2011 Nr 40, poz. 230, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 poz. 567)

stwierdza się nieważność

uchwały Nr XXVII/259/2012 Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 28 grudnia 2012r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kazimierza Wielka - w części określonej § 1 dot. regulacji "2. Jeżeli nabywca nie złoży oświadczenia o zrzeczeniu się wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej, sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje bez udzielenia bonifikaty"

UZASADNIENIE

Na sesji odbytej w dniu 28 grudnia 2012r. Rada Miejska w Kazimierzy Wielkiej uchwałą **Nr XXVII/259/2012** zmieniła swoją wcześniejszą uchwałę - z dnia 22 grudnia 2008r. Nr XXXII/224/2008 w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Kazimierza Wielka. Zmiana dotyczyła treści § 6 uchwały Nr XXXII/224/2008, który otrzymał nowe brzmienie:

„ § 6.1. Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie jego wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się bonifikaty w następujący sposób:

- 1/ przy zapłacie jednorazowej przed zawarciem aktu notarialnego z całości ceny lokalu wraz z prawem własności ułamkowej części

gruntu związanej z odrębną własnością lokalu udziela się nabywcy bonifikaty w wysokości 87 % . Bonifikata ta obowiązuje do 31 grudnia 2013r.

2/ przy zapłacie na raty przed zawarciem aktu notarialnego z całości ceny lokalu wraz z prawem własności ułamkowej części gruntu związanej z odrębną własnością lokalu udziela się nabywcy bonifikaty w wysokości 85 % . Bonifikata ta obowiązuje do 31 grudnia 2013r.

2. Jeżeli nabywca nie złoży oświadczenia o zrzeczeniu się wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej, sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje bez udzielenia bonifikaty”.

Z uzasadnienia do przedmiotowej uchwały wynika, że celem wyżej opisanej regulacji jest umożliwienie sprzedaży pozostałych 30 lokali mieszkalnych będących w mieszkaniowym zasobie Gminy Kazimierza Wielka, przedłużenie zaś obowiązywania bonifikaty, umożliwi nabycie lokali przez dotychczasowych najemców.

Uchwałę Nr XXVII/259/2012 doręczono do organu nadzoru w dniu 8 stycznia 2013r. W toku badania jej legalności organ nadzoru stwierdził, iż w części określonej w § 1 dot. regulacji ”2. Jeżeli nabywca nie złoży oświadczenia o zrzeczeniu się wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej, sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje bez udzielenia bonifikaty” została podjęta z istotnym naruszeniem prawa.

Przedmiotowa uchwała narusza w sposób rażący przepis art. 6 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r., Nr 31 , poz. 266 ze zm.). Stosownie do jego treści: zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Uzależnienie zatem udzielenia bonifikaty od zrzeczenia się wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej jest sprzeczne z prawem.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym (*vide*: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 9 listopada 2006r. sygn. akt: II SA/Wr 453/06).

„1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami należy do regulacji z dziedziny prawa administracyjnego, w ramach którego sytuacja prawna adresata normy prawnej określana jest w sposób jednostronny przez organ administracji.

Ze względu na taki charakter stosunków administracyjnoprawnych regulacje art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mogą być interpretowane rozszerzająco. Niedopuszczalne jest zatem by organ administracji nadużywając swojej nadrzędnej pozycji jaką posiada w ramach stosunku administracyjnoprawnego, poprzez wydanie generalnego aktu prawnego, władczo nakładał na obywateli nieprzewidziane przez ustawę obowiązki lub pozbawiał ich przysługujących im (w szczególności na podstawie innych niż prawo administracyjne) uprawnień.

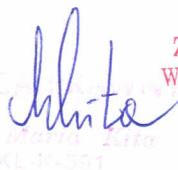
2. Kwestia cywilnoprawna, jaką jest sprawa zwrotu kaucji mieszkaniowej indywidualnemu najemcy na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, nie może być przedmiotem aktu prawa miejscowego.”

Art. 36 ust. 4 i art. 36 ustawy o ochronie praw lokatorów, regulują zasady zwrotu kaucji mieszkaniowej i to właśnie w tej ustawie w całości uregulowano sposób zwrotu i rozliczenia kaucji mieszkaniowej w związku z nabyciem przez najemcę własności lokalu mieszkalnego. Natomiast żaden z powszechnie obowiązujących przepisów prawa nie uprawnia rady gminy do regulowania w drodze uchwały kwestii zwrotu kaucji mieszkaniowej (wyrok WSA w Gliwicach z dnia 18 października 2007r. sygn. akt: II SA/GI 479/07).

Dodatkowo uchwała Nr XXVII/259/2012 zawiera błędy legislacyjne, które utrudniają określenie wprowadzonych zmian, czym zostały naruszone „Zasady techniki prawodawczej” przyjęte rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002r. (Dz.U. Nr 100, poz. 908).

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały w części, określonej § 1 odnośnie regulacji **”2. Jeżeli nabywca nie złoży oświadczenia o zrzeczeniu się wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej, sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje bez udzielenia bonifikaty”** - jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.


KL 14-391

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Prawnego, Nadzoru i Kontroli

Lech Hamera


z up. WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO
Grzegorz Dziubek
WICEWOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

