



## WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 12 października 2017 r.

LEX-R.4131. 26.2017

### Rada Miasta Żyrardowa

Urząd Miasta Żyrardowa

Pl. Jana Pawła II Nr 1

96-300 Żyrardów

### Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.)

#### stwierdzam nieważność

uchwały Rady Miasta Żyrardowa z dnia 31 sierpnia 2017 r. Nr XLVI/323/17 w sprawie przekazania nieruchomości w formie aportu dla Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej „Żyrardów” Spółka z o.o. w Żyrardowie.

### Uzasadnienie

Rada Miasta Żyrardowa w dniu 31 sierpnia 2017 r. podjęła uchwałę Nr XLVI/323/17 w sprawie przekazania nieruchomości w formie aportu dla Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej „Żyrardów” Spółka z o.o. w Żyrardowie. Uchwała została doręczona organowi nadzoru 12 września 2017 r.

Podstawę prawną do wydania uchwały stanowił art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.). Powołany przez Radę art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym stanowi, iż 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. Natomiast art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami określa, iż z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

W przedmiotowej uchwale Rada wyraziła zgodę na wniesienie do Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej „Żyrardów” Spółka z o.o. w formie aportu prawa użytkowania wieczystego działki i własności budynków położonych przy ul. Karola Dittricha 3 o nr ewidencyjnym 1637/2 o powierzchni 1175 m<sup>2</sup> (§ 1 ust. 1). W § 2 ust. 2 Rada wskazała: „Po dokonaniu wyceny lokale zostaną zaproponowane do wykupu na rzecz wszystkich najemców.”.

Przypomnieć należy, że na mocy art. 37 ust. 2 pkt 1 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami bezprzetargowe zbycie nieruchomości jest dopuszczalne, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub jeżeli ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji. Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Zasadą jest doręczenie najemcom zawiadomienia w formie pisemnej o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Przy doręczaniu zawiadomień stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Co istotne w przypadku realizacji pierwszeństwa przez najemcę przedmiotem zbycia powinna być nieruchomość wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku.

Ponadto zgodnie z art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzedaż, zamiana, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie tych nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Organ nadzoru pismem z dnia 26 września 2017 r. znak LEX.R.40.53.2017.BM wniósł do Przewodniczącego Rady Miasta o przedłożenie wyjaśnień w zakresie:

- braku zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- braku powiadomienia najemców o przysługującym im prawie pierwszeństwa,
- wniesienia autopoprawki do ww. uchwały przez Prezydenta Miasta - § 1 ust. 2.

Wyjaśnienia (skan pisma z dnia 11 października 2017 r.) wpłynęły 12 października 2017 r. drogą mailową, a więc w ostatnim dniu na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego. Z treści wyjaśnień wynika wprost, że nie wystąpiono o pozwolenie do wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ponadto w odniesieniu do najemców stwierdzono, iż podstawą do wypełnienia dyspozycji zawartej w przepisie art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami miała być właśnie kwestionowana uchwała. Wbrew tym twierdzeniom z uchwały nie wynika wprost przeznaczenie nieruchomości lokalowych do zbycia z zachowaniem pierwszeństwa w nabyciu wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku. Z uchwały wynika jedynie, że po dokonaniu wyceny lokale zostaną zaproponowane do wykupu na rzecz wszystkich najemców, co nie oznacza ani zgody Rady na zbycie w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowych najemców, ani zachowania zasady pierwszeństwa, ani powiązania zbycia lokali z nabyciem stosownego udziału w gruncie. Za przyjęciem takiej interpretacji przemawia także systematyka § 1 uchwały, który w pierwszej kolejności odnosi się do Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej

„Żyrardów” Spółka z o.o. a dopiero w drugiej do najemców. Przyjęta regulacja narusza zatem art. 2 Konstytucji RP poprzez całkowite zaprzeczenie zasadzie demokratycznego państwa prawnego, urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. W złożoności ogólnej zasady państwa prawnego wartość ochrony najemców poprzez przyznanie im ustawowego prawa pierwszeństwa nie może zostać zniweczona poprzez odwrócenie relacji na rzecz spółki miejskiej.

W wyjaśnieniach nie odniesiono się natomiast do kwestii procedowania uchwały, ale ze względu na wagę zarzutów materialnych organ nadzoru uznaje, że prowadzenie dalszego postępowania wyjaśniającego w tym zakresie może skutkować nieodwracalnymi skutkami w sferze stosunków cywilnoprawnych.

W świetle powyższego organ stwierdza, że uchwała Rady Miasta Żyrardowa z dnia 31 sierpnia 2017 r. Nr XLVI/323/17 w sprawie przekazania nieruchomości w formie aportu dla Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej „Żyrardów” Spółka z o.o. w Żyrardowie została podjęta z istotnym naruszeniem art. 13 ust. 4 i art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasady demokratycznego państwa prawnego, urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Miastu przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały, z mocy prawa, z dniem jego doręczenia.

WOJEWODA ŁĄDZOWIECKI

Zdzisław Sipiера