



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia *14 kwietnia* 2010 r.

LEX.I.0911/*23*/10

**Zarząd Dzielnicy
Praga Południe
m. st. Warszawy
ul. Grochowska 274
03-841 Warszawa**

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 86 w związku z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 oraz Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 4508/2010 Zarządu Dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy z dnia 17 lutego 2010 r. w sprawie wykupu lokalu nr 3 przy ul. Szczuczyńskiej 3 przez Pana Mieczysława Giedrowicza jako podjętej bez podstawy prawnej oraz z naruszeniem przepisu art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Zarząd Dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy uchwałą z dnia 17 lutego 2010 r. w sprawie wykupu lokalu nr 3 przy ul. Szczuczyńskiej 3 przez Pana Mieczysława Giedrowicza nie wyraził zgody na wykup lokalu przez pana Mieczysława Giedrowicza.

Na brak prawidłowości powyższej uchwały zwrócono Wojewodzie Mazowieckiemu uwagę w formie sygnału w sprawie, który wpłynął do organu nadzoru w dniu 29 marca 2010 roku.

Pismem z dnia 23 kwietnia 2010 roku Wojewoda Mazowiecki w trybie art. 88 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m. st. Warszawy (Dz.U. z 2002 r. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.) zwrócił się do Burmistrza Dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy o przekazanie wskazanej na wstępie uchwały wraz z uzasadnieniem oraz podaniem przyczyn niewyrażenia zgody na wykup lokalu przez Pana Mieczysława Giedrowicza.

W dniu 20 maja 2010 roku, przy piśmie z dnia 12 maja 2010 roku, Burmistrz Dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy przesłał żadaną uchwałę wraz z uzasadnieniem.

Wojewoda Mazowiecki dokonując czynności nadzorczych w ramach sprawowanego nadzoru uznał, że uchwała Nr 4508/2010 Zarządu Dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy z dnia 17 lutego 2010 r. w sprawie wykupu lokalu nr 3 przy ul. Szczuczyńskiej 3 przez Pana Mieczysława Giedrowicza narusza prawo w sposób skutkujący koniecznością stwierdzenia jej nieważności.

Wskazać bowiem należy, że zgodnie z zawiadomieniem z dnia 21 października 2005 r. skierowanym do Pani Anny Giedrowicz Zarząd Dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy przeznaczył do sprzedaży lokale mieszkalne w budynku położonym w Warszawie przy ul. Szczuczyńskiej 3. Pan Mieczysław Giedrowicz, następca prawny Pani Anny Giedrowicz, wstąpił z dniem 17 lipca 2006 roku w stosunek najmu lokalu mieszkalnego Nr 3 przy ul. Szczuczyńskiej 3 w miejsce zmarłej w dniu 17 lipca 2006 r. Anny Giedrowicz, co znajduje potwierdzenie w wyroku z dnia 3 grudnia 2008 r., zapadłym w sprawie o sygn. akt I C 824/07. W dniu 17 grudnia 2009 r. Pan Mieczysław Giedrowicz wystąpił z ankietą o wykup lokalu nr 3 przy ul. Szczuczyńskiej 3.

Uchwałą z dnia 17 lutego 2010 r. Nr 4508/2010 Zarząd Dzielnicy Praga Południe m. st. Warszawy nie wyraził zgody na wykup lokalu przez Pana Mieczysława Giedrowicza. Jako podstawę prawną podjętego rozstrzygnięcia wskazano § 6 pkt 1 uchwały Nr XLVI/1422/2008 Rady m. st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st Warszawy, w związku z treścią rozdziału VIII załącznika Nr 1 do uchwały Nr XLI/1272/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 2 października 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2008-2012. Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały brak wyrażenia zgody na wykup lokalu spowodowany był dużą powierzchnią lokalu w stosunku do ilości osób w nim zamieszkujących. Ustalono bowiem, że w lokalu zameldowany jest wyłącznie Pan Mieczysław Giedrowicz i oprócz niego brak jest osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania, wobec czego powierzchnia mieszkalna przypadająca na osobę wynosi 47,35 metrów kwadratowych. Przywołana powyżej argumentacja powołana została również w wyjaśnieniach udzielonych organowi nadzoru w piśmie Burmistrza Dzielnicy Praga Południe z dnia 12 maja 2010 r., w którym dodatkowo wskazano, że *„zgodnie treścią art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż osobie uprawnionej do skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości z tytułu najmu lokalu nie przysługuje roszczenie w stosunku do jednostki samorządu terytorialnego o zawarcie umowy sprzedaży (...) pod pojęciem racjonalnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy mieści się również odmowa sprzedaży lokali o stosunkowo dużej powierzchni mieszkalnej w sytuacji gdy lokal ten jest zajmowany przez jednego najemcę a z taką sytuacją mam do czynienia w niniejszej sprawie”*.

W ocenie organu nadzoru, w sytuacji gdy Panu Mieczysławowi Giedrowiczowi przysługiwało ustawowe prawo pierwszeństwa na mocy art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami a lokal przeznaczony został do sprzedaży i zainteresowany najemca złożył ankietę o wykup lokalu nie było podstaw prawnych do odmowy wyrażenia zgody na wykup.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 34 ust. 1 pkt 3 w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje min. osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Osoby takie zawiadamia się na piśmie 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. Wskazane osoby korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie, co miało miejsce w stanie faktycznym niniejszej sprawy.

Podkreślenia wymaga, że przywołane przepisy art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wprowadzają żadnej dodatkowej przesłanki, która warunkowałaby możliwość skorzystania z przysługującego prawa pierwszeństwa. Taką dodatkową przesłankę wprowadził natomiast, bez jakiegokolwiek podstawy prawnej, Zarząd Dzielnicy Praga Południe wskazując, że odmowa zgody na wykup lokalu przeznaczonego do sprzedaży uzasadniona jest ze względu na dużą powierzchnię mieszkalną lokalu zamieszkiwanego przez jednego najemcę.

Uprawnienia do odstąpienia od zagwarantowanego ustawą prawa pierwszeństwa nie zawierają przepisy wskazane jako podstawa prawna podjętej uchwały. Uchwała Nr XLVI/1422/2008 Rady m. st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie przekazania dzielnicom m.st. Warszawy do wykonywania niektórych zadań i kompetencji m.st. Warszawy, ma charakter typowo kompetencyjny, natomiast treść rozdziału VIII pt. Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta st. Warszawy załącznika Nr 1 do uchwały Nr XLI/1272/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 02 października 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta stołecznego Warszawy na lata 2008-2012 nie wprowadza żadnych dodatkowych wymagań w związku z uprawnieniami płynącymi z zasady pierwszeństwa w stosunku do zawartych w przepisie art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie organu nadzoru w świetle przepisu art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwszeństwo najemcy do nabycia lokalu aktualizuje się wówczas, gdy jednostka samorządu terytorialnego ogłosi swój zamiar sprzedaży nieruchomości i osoby, którym przysługuje roszczenie nabycia nieruchomości korzystają z pierwszeństwa, jeśli spełnią warunki wskazane w przepisie art. 34 tj.: wyraża zgodę na cenę ustaloną zgodnie z przepisami ustawy w związku z zawiadomieniem o sprzedaży nieruchomości. Orzecznictwo sądów administracyjnych w zakresie interpretacji charakteru zasady pierwszeństwa uregulowanej w art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami odwołuje się do rozważań Trybunału Konstytucyjnego na temat zasady pierwszeństwa zawartych w uchwale z dnia 18 czerwca 1996 r. w sprawie sygn. akt W 19/95 (OTK 1996/3/25). Dokonując wykładni przepisu art. 23 ust. 4 nieobowiązującej już ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) Trybunał wskazał, iż zasada pierwszeństwa byłych właścicieli ma nie mniejsze znaczenie niż zasada przetargu. W konsekwencji, skutki naruszenia pierwszeństwa ustanowionego normą o charakterze bezwzględnie obowiązującym, gdy poprzedni właściciel lub jego spadkobierca skorzystali już z pierwszeństwa, należy rozpatrywać w kontekście przepisu art. 58 § 1 k.c. (bezwzględna nieważność). Takie same konsekwencje występują w sytuacji, w której uprawnieni zostaną pozbawieni możliwości skorzystania z pierwszeństwa (wyrok WSA z dnia 26 października sygn. akt III SA/Bk 491/06).

Mając powyższe na względzie, w ocenie organu nadzoru, Zarząd Dzielnicy po przeznaczeniu lokalu do zbycia nie miał podstaw prawnych do niewyrażenia zgody na wykup lokalu nr 3 przy ul. Szczuczyńskiej 3 przez Pana Mieczysława Giedrowicza.

Reasumując organ nadzoru uznał stwierdzenie nieważności kwestionowanej uchwały za w pełni uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje Dzielnicy 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 kwestionowanej uchwały z mocy prawa, z dniem jego doręczenia.

WOJEWODA MAZOWIECKI


Jacek Kozłowski