

Uzasadnienie
do Uchwały nr .../.../2025
Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych
z dnia ... 2025 r.

W dniu 12 grudnia 2024 r. do Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych wpłynęła przekazana przez Wojewodę Podkarpackiego skarga Janiny Adamiak, Marii Bulik i Dariusza Bulika na działalność Burmistrza Ustrzyk Dolnych, w celu rozpatrzenia jej przez Radę Miejską w Ustrzykach Dolnych zgodnie z właściwością.

W treści w/w skargi wskazano, że mieszkańcy budynku mieszkalnego położonego w Ustrzykach Dolnych przy ul. Naftowej 10, stanowiącego własność Gminy Ustrzyki Dolne, zajmujący mieszkania na podstawie umowy najmu, wyrazili chęć zakupu tych mieszkań od Gminy Ustrzyki Dolne w oparciu o Uchwałę nr XIV/125/11 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 3 listopada 2011 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Ustrzyki Dolne. Po złożeniu w kwietniu 2023 r. stosownych wniosków do Burmistrza Ustrzyk Dolnych otrzymali na nie odpowiedź w czerwcu 2023 r. W przedmiotowej odpowiedzi Burmistrz Ustrzyk Dolnych postanowił przeznaczyć lokale na sprzedaż. W piśmie tym wskazano również, że zostanie sporządzona inwentaryzacja całego budynku oraz pomiar działki, wskutek czego zostaną wyodrębnione lokale mieszkalne wraz z określeniem udziału w nieruchomości wspólnej oraz w częściach wspólnych budynku. W konsekwencji wnioskodawcy zostali wezwani o wpłatę zaliczki w kwocie 2000 zł. Wnioskodawcy ponadto utworzyli wspólnotę mieszkaniową. W lipcu 2024 r. najemcy mieszkań starający się o ich wykup otrzymali pismo od Burmistrza Ustrzyk Dolnych z informacją o wstrzymaniu sprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu mienia komunalnego. W listopadzie 2024 Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych podjęła uchwałę o zmianie w/w uchwały z dnia 3 listopada 2011 r., wyłączając w ocenie skarżących możliwość sprzedaży tych mieszkań.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym gospodarowanie mieniem komunalnym należy do zadań wójta. Z kolei mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz mienie innych gminnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw (art. 43 w/w ustawy). Powyższe regulacje są skorelowane z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Istotnym w niniejszej sprawie jest to, że Uchwała Nr XIV/125/11 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 3 listopada 2011 r. określa jedynie zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Ustrzyki Dolne, w tym określa uprawnienia do pierwszeństwa w nabyciu mieszkań komunalnych stanowiących własność Gminy Ustrzyki Dolne. W w/w Uchwale nie zobowiązuje się Burmistrza Ustrzyk Dolnych do zbywania lokali, nawet w przypadku pozytywnej opinii właściwej Komisji Rady Miejskiej lub podjęcia przez Radę Miejską uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie konkretnej nieruchomości. Wprawdzie Uchwałą Nr LXXVII/1023/24 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 8 marca 2024 r. organ stanowiący Gminy Ustrzyki Dolne wyraził zgodę na sprzedaż w formie bezprzetargowej przedmiotowych lokali na rzecz ich najemców, niemniej jednak w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 1 października 2014 r., sygn. akt II SA/Rz 882/14, wskazane zostało, że *„Rada gminy władna jest określić w drodze uchwały wyłącznie te zasady gospodarowania mieniem komunalnym, do których odsyła delegacja ustawowa zawarta w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy. (...) Organ ten nie może natomiast podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminnych na stanowiące i wykonawcze”* (zob. B. Dolnicki, *Pozycja prawna wójta (burmistrza, prezydenta miasta) wobec rady gminy, Samorząd Terytorialny 2007/1*). W szczególności istotne jest to, iż rada

gminy posiada kompetencje wyłącznie w zakresie "wyrażenia zgody" na określone rozporządzenie nieruchomością gruntową. W orzecznictwie podkreśla się, że rada gminy nie może zobowiązać wójta gminy do konkretnego działania polegającego na obciążaniu i zbywaniu nieruchomości gminnych, a przeznaczenie przez radę gminy konkretnej nieruchomości do zbycia czy wydzierżawienia koliduje z ustawowym podziałem kompetencji, na mocy którego gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości należy do organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego (wyrok WSA w Lublinie z dnia 7 listopada 2008 r., II SA/Lu 543/08, LEX Nr 511546). Rada gminy nie posiada również kompetencji do określenia ceny nieruchomości czy formy zbycia nieruchomości (przetargowej lub bezprzetargowej) (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 15 października 2008 r., II SA/Wr 306/08)".

W związku z powyższym skargę na działalność Burmistrza Ustrzyk Dolnych należało uznać za bezzasadną.