

UCHWAŁA NR XLVIII.379.2023
RADY GMINY W WIELOPOLU SKRZYŃSKIM
z dnia 14 września 2023 r.

**w sprawie przekazania skargi skarżącego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego
w Rzeszowie**

Na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1634) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)

Rada Gminy w Wielopolu Skrzyńskim
uchwala, co następuje:

§ 1. Przekazuje się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie skargę skarżącego z dnia 18.08.2023 r. na uchwałę Rady Gminy w Wielopolu Skrzyńskim z dnia 27 lipca 2023 roku Nr XLVI.360.2023 w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku nr 304 położonym na działce ewidencyjnej nr 3823/1 w Nawsiu, stanowiących własność Gminy Wielopole Skrzyńskie.

§ 2. Treść odpowiedzi na skargę, o której mowa w § 1, zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Upoważnia się Wójta Gminy Wielopole Skrzyńskie do:

- 1) przekazania skargi, o której mowa w § 1, wraz z odpowiedzią na skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie;
- 2) do reprezentowania Rady Gminy w Wielopolu Skrzyńskim w sprawie wywołanej skargą, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały, przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Rzeszowie a także do udzielania dalszych pełnomocnictw, w tym pełnomocnictwa do sporządzenia i wniesienia skargi kasacyjnej oraz reprezentowania Rady Gminy w Wielopolu Skrzyńskim w postępowaniu przed Naczelnym Sądem Administracyjnym w Warszawie.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielopole Skrzyńskie.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Stawomir Górski
mgr Stawomir Górski

Wielopole Skrzyńskie, dnia 14 września 2023 r.

**Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Rzeszowie
ul. Kraszewskiego 4A
35-001 Rzeszów**

Skarżący:

Organ: Rada Gminy w Wielopolu Skrzyńskim, 39-110 Wielopole Skrzyńskie 200 -
reprezentowana przez Wójta Gminy Wielopole Skrzyńskie, Urząd Gminy
Wielopole Skrzyńskie 39-110 Wielopole Skrzyńskie 200

Odpowiedź na skargę

Niniejszym jako Wójt Gminy Wielopole Skrzyńskie, reprezentujący organ - Radę Gminy w Wielopolu Skrzyńskim - na podstawie upoważnienia do reprezentacji udzielonego uchwałą Nr XLVIII.379.2023 Rady Gminy w Wielopolu Skrzyńskim z dnia 14.09.2023 r. w sprawie przekazania skargi skarżącego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, oraz na zasadzie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. tj. z 2023 r. poz. 1634) przekazuję otrzymaną dnia 18.08.2023 r. skargę na uchwałę Nr XLVI.360.2023 Rady Gminy w Wielopolu Skrzyńskim z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku nr 304 położonym na działce ewidencyjnej nr 3823/1 w Nawsiu, stanowiących własność Gminy Wielopole Skrzyńskie i wnoszę o:

- 1) odrzucenie skargi ewentualnie o oddalenie skargi w całości,
- 2) przekazanie sprawy do rozpoznania na rozprawie.

Uzasadnienie

dnia 18.08.2023 r. (data wpływu skargi do Urzędu) na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 50 ustawy z dnia

30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi wniósł do organu skargę na uchwałę Nr XLVI.360.2023 Rady Gminy w Wielopolu Skrzyńskim z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku nr 304 położonym na działce ewidencyjnej nr 3823/1 w Nawsiu, stanowiących własność Gminy Wielopole Skrzyńskie, wnosząc na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym uchylene uchwały. Zaskarżonej uchwale zarzucił naruszenie 35 ust. 2 poz. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ułomną wycenę wynajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego przeznaczonego na sprzedaż drogą bezprzetargową z racji prawa pierwokupu, art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2002 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez brak lokali socjalnych i lokali zamiennych, które zaspokoją potrzeby mieszkańców gospodarstw domowych o niskich dochodach, art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez brak możliwości zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu spełniającego wymagania co najmniej takie same jak powinien spełniać lokal zamienny – dla mieszkańców którzy nie wyrażą chęci wykupu mieszkań za cenę zaoferowaną przez gminę, § 141 dział VI oraz § 131 dział V projektów aktów normatywnych o charakterze wewnętrznym (uchwał i zarządzeń) ustawy Rady Ministrów w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” z dnia 7 marca 2016 r. poprzez brak uzasadnienia uchwały oraz art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez nieracjonalne gospodarowanie zasobami gminnymi.

Skarga winna zostać odrzucona względnie oddalona w całości jako bezzasadna z następujących względów.

Uchwałą Nr XXIX.254.2022 Rady Gminy w Wielopolu Skrzyńskim dnia 28 kwietnia 2022 r. przyjęto wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielopole Skrzyńskie na lata 2022-2026. Program stanowi załącznik do uchwały. W Rozdziale 2 § 4 ust. 1 programu wskazano, że na zasób mieszkaniowy Gminy objęty programem składają się lokale mieszkalne w budynkach komunalnych. W ust. 2 ww. § wskazano, że Gmina według stanu na dzień 1.01.2022 r. dysponuje dziewięcioma lokalami mieszkalnymi. W ust. 3 ww. § wskazano w tabeli na zasób mieszkaniowy wskazując, że w jego skład wchodzi m.in. budynek położony w Nawsiu nr bud. 304 z czterema lokalami o powierzchni użytkowej 206 m² oraz stanem technicznym wskazującym na potrzeby remontów

bieżących. W Rozdziale 4 § 9 wskazano, że w latach 2022-2026 planowana jest sprzedaż 4 komunalnych lokali mieszkalnych w budynku Nawsie 304. W Rozdziale 8 § 16 wskazano, że przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu tj. zapewnienie lokalu zastępczego na czas przeprowadzenia remontu lub modernizacji zaś konieczne prace będą prowadzone poprzez okresowe wyłączanie części remontowanego lokalu z użytkowania. 15 listopada 2022 r. Wójt Gminy Wielopole Skrzyńskie przekazał do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Rzeszowie projekt uchwały budżetowej Gminy Wielopole Skrzyńskie na 2023 rok. W projekcie w Załączniku nr 1 w dochodach budżetowych na rok 2023 w Dziale 700 wskazano, że przewiduje się w gospodarce mieszkaniowej dochody majątkowe pochodzące z wpływów ze sprzedaży mienia komunalnego w kwocie 700 000 zł. W uzasadnieniu do projektu budżetu gminy na 2023 r. wskazano, że dochody z mienia komunalnego w Dziale 700 Gospodarka mieszkaniowa zaplanowano m. in. z tytułu sprzedaży mienia komunalnego. Uzasadniono, że Gmina planuje wyodrębnienie istniejących lokali w miejscowości Nawsie i że mowa tu o lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynku komunalnym nr 304, który stanowi własność gminy. Wskazano, że w 2023 r. planuje się sporządzenie inwentaryzacji budynku mieszkalnego celem wyodrębnienia lokali mieszkalnych oraz ich zbycie – wskazano na cztery mieszkania o łącznej powierzchni ok. 200 m². Przedłożony RIO projekt uchwały budżetowej zyskał aprobatę organu nadzoru i kontroli gospodarki finansowej jednostek samorządu terytorialnego. Regionalna Izba Obrachunkowa w Rzeszowie uchwałą nr 3/63/2022 z dnia 30.12.2022 r. pozytywnie zaopiniowała przedłożony projekt uchwały budżetowej Gminy Wielopole Skrzyńskie. Uchwałą Nr XXXIX.314.2023 Rady Gminy w Wielopolu Skrzyńskim z dnia 19 stycznia 2023 r. przyjęto budżet Gminy Wielopole Skrzyńskie na 2023 r. W uchwale w Załączniku nr 1 w dochodach budżetowych na rok 2023 w Dziale 700 wskazano, że przewiduje się w gospodarce mieszkaniowej dochody majątkowe pochodzące z wpływów ze sprzedaży mienia komunalnego w kwocie 700 000 zł. Uchwałą Nr XLVI.360.2023 z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku nr 304 położonym na działce ewidencyjnej nr 3823/1 w Nawsiu, stanowiących własność Gminy Wielopole Skrzyńskie, Rada Gminy w Wielopolu Skrzyńskim w § 1 wyraziła zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku nr 304 położonym na działce ewidencyjnej nr 3823/1, stanowiących własność Gminy Wielopole Skrzyńskie z równoczesną sprzedażą ułamkowych części gruntu, pomieszczeń przynależnych oraz w pomieszczeniach i urządzeniach wspólnych. W § 2 uchwały Rada uchwaliła pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przysługujące najemcom lokali mieszkalnych, z którymi najem został

aneksu do umowy z dnia 1.03.2023 r. Pani _____ oraz Gmina Wielopole Skrzyńskie zgodnie ustaliły, że umowa najmu z dniem 1.03.2023 r. staje się umową na czas nieoznaczony. Faktem notoryjnym, znanym organowi z urzędu, jest okoliczność iż skarżący jest małżonkiem najemcy przedmiotowego lokalu Pani _____

Uzasadnienie wniosku o odrzucenie skargi.

Skarżący składając skargę powołuje się na art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym podając, że skutki realizacji sprzedaży mieszkań w budynku nr 304 położonym na działce nr 3823/1 w Nawsiu naruszają jego interes prawny ze względu „że jestem naciskany do wykupu mieszkania za nierzetelną cenę jaka została umieszczona w operacie szacunkowym.” Ponadto podaje, że jego „uprawnienia wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego o zapewnieniu mnie i mojej rodzinie lokalu zamiennego w tej samej miejscowości nie mogą być zrealizowane.” W celu wykazania swych twierdzeń wskazuje na uchwałę nr XXIX.254.2022 Rady Gminy w Wielopolu Skrzyńskim w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielopole Skrzyńskie, z której ma wynikać, że przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości zastosowania zamiany lokalu tj. zapewnienie lokalu zastępczego.

Odnosząc się do twierdzeń skarżącego wskazać należy, iż nie posiada on legitymacji procesowej do zaskarżenia uchwały Nr XLVI.360.2023 Rady Gminy w Wielopolu Skrzyńskim z dnia 27 lipca 2023 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku nr 304 położonym na działce ewidencyjnej nr 3823/1 w Nawsiu, stanowiących własność Gminy Wielopole Skrzyńskie, o którym mowa w art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym albowiem dla jej ustalenia konieczne jest wskazanie normy prawnej będącej podstawą naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia strony skarżącej. Skarżący ani takiej normy prawnej nie wskazuje ani też nie przedstawia uprawnienia, które miałyby zostać naruszone zaskarżoną uchwałą. Kwestia dotycząca interesu prawnego w kontekście powołanego przepisu była wielokrotnie przedmiotem rozważań orzecznictwa. Zgodnie przyjmuje się, że legitymacja do wniesienia skargi opiera się o kryterium interesu prawnego co wymaga stwierdzenia istnienia związku pomiędzy sferą indywidualnych praw i obowiązków wnoszącego skargę a zaskarżonym aktem. Interes ten jednak musi być indywidualny, osobisty, własny i dotyczyć bezpośrednio sfery prawnej skarżącego, a więc musi istnieć przepis prawa, z którego można wywieść dla danego podmiotu określone prawa lub

obowiązki (patrz: uzasadnienie postanowienia Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 stycznia 2022 r. sygn. III OSK 4896/21). Ponadto z naruszeniem interesu prawnego mamy do czynienia wówczas, gdy zaskarżonym aktem zostanie - w sferze prawnej - odebrane lub ograniczone jakieś prawo skarżącego wynikające z przepisów prawa, bądź też zostanie nałożony na niego nowy obowiązek lub zmieniony dotychczas ciążyący na nim obowiązek. Związek pomiędzy własną, indywidualną sytuacją prawną strony skarżącej, a zaskarżoną uchwałą musi istnieć aktualnie, a nie w przyszłości oraz powodować następstwo w postaci ograniczenia lub pozbawienia konkretnych uprawnień albo nałożenia obowiązków (tak: teza wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 20 lipca 2023 r. sygn. II SA/Op 195/23). Nie należy również tracić z pola widzenia, że interes prawny powinien być oparty na normie prawa powszechnie obowiązującego, przede wszystkim materialnego. Interes prawny lub uprawnienie nie musi mieć podstawy wyłącznie w przepisach prawa materialnego administracyjnego, ale również wynikać może z norm prawa cywilnego - regulacji dotyczących prawa własności i innych praw rzeczowych lecz o jego naruszeniu w rozumieniu art. 101 u.s.g. przesądza zmiana sytuacji prawnej skarżącego wywołana kwestionowaną uchwałą (tak: tezy wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 22 czerwca 2023 r. II SA/Bk 336/23).

Przenosząc powyższe w realia przedmiotowej sprawy wskazać należy, że skarżący nie wykazuje stwierdzenia istnienia związku pomiędzy sferą jego indywidualnych praw i obowiązków a zaskarżoną uchwałą. Nie wykazuje on istnienia indywidualnego, osobistego interesu dotyczącego bezpośrednio jego sfery prawnej. Nie przedstawia przepisu prawa powszechnie obowiązującego (w szczególności przepisu prawa materialnego) z którego można wywodzić prawa lub obowiązki go dotyczące, a które zaskarżona uchwała narusza. W przedmiotowym stanie nie dochodzi również do bezpośredniej zmiany sytuacji prawnej wskutek wydania przez organ przedmiotowej uchwały. Uchwałą tą wydaną na podstawie art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami organ w § 1 uchwała: „Wyraża się zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku nr 304 położonym na działce ewidencyjnej nr 3823/1, stanowiących własność Gminy Wielopole Skrzyńskie z równoczesną sprzedażą ułamkowych części gruntu, pomieszczeń przynależnych oraz w pomieszczeniach i urządzeniach wspólnych.” Z kolei w § 2 uchwały ustanowiono, że „Pierwszeństwo w nabyciu lokali mieszkalnych przysługuje najemcom lokali mieszkalnych, z którymi najem został nawiązany na czas nieokreślony pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. W przypadku nie złożenia wniosków o wykup lokali

mieszkalnych oraz części ułamkowych gruntu, pomieszczeń przynależnych oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnych przez ich najemców w wyznaczonym terminie, sprzedaż ich nastąpi w drodze przetargu.” W związku z powyższym treść uchwały w żaden sposób nie wskazuje na istnienie interesu prawnego lub uprawnienia skarżącego, który zostałby naruszony uchwałą Rady Gminy. W szczególności § 1 uchwały wskazuje w podstawie prawnej na przepis art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi że „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 realiach przedmiotowej sprawy wskazać należy, że organ był uprawniony do wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy albowiem nie zachodził żaden z wyjątków wynikających z ustaw uniemożliwiających nią obrót. Przepis ten nie tworzy praw ani obowiązków odnoszących się do skarżącego, które zostały lub mogłyby zostać naruszone uchwałą i nie wynika z niego jakikolwiek interes prawny skarżącego. Natomiast przepis art. 34 ust. 6 cytowanej ustawy stanowi: „Wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą przyznać, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1 i art. 60 ust. 1.” a przepis art. 37 ust. 2 pkt 1 że „Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli: jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34.” W tym zakresie treść uchwały nie uchybia treści powołanych przepisów albowiem przewiduje pierwszeństwo nabycia lokali mieszkalnych na rzecz najemców lokali mieszkalnych z którymi najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Natomiast dopiero w przypadku nieskorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia w wyznaczonym terminie uchwała przewiduje sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu. W żadnym więc zakresie powołana uchwała nie narusza przepisów na podstawie których ją uchwalono ani również nie narusza interesu prawnego skarżącego ani jego praw i obowiązków albowiem przewiduje dla niego i pozostałych najemców, na warunkach zgodnych z ustawą o gospodarce nieruchomościami i wskazaną uchwałą, możliwość nabycia z pierwszeństwem nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej.

Uchwała stwarza jedynie możliwość nabycia nieruchomości, którą skarżący może lub nie wykupić. Nie można natomiast i nie należy – jak twierdzi skarżący – wywodzić z powyższej uchwały istnienia rzekomego „naciskania do wykupu mieszkania za nierzetelną cenę jaka została umieszczona w operacie szacunkowym.” W przypadku nieprzystąpienia przez najemcę do nabycia nieruchomości zostanie ona bowiem zaoferowana do sprzedaży w drodze przetargu. W przypadku jej ewentualnego zbycia innemu niż skarżący podmiotowi sytuacja skarżącego nie ulegnie żadnej zmianie albowiem w dalszym ciągu pozostanie on najemcą lokalu. Jak bowiem wynika z bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa materialnego – Kodeksu cywilnego tj. art. 692 „Przepisów o wypowiedzeniu najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.” (Mowa tu o art. 678 § 1 k.c. który brzmi: W razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia). Tym samym skarżący nie może upatrywać naruszenia jego interesu, praw lub obowiązków w ewentualnym zaoferowaniu do sprzedaży lokalu mieszkalnego przez niego wynajmowanego skoro po nabyciu lokalu przez inny podmiot jego sytuacja prawna nie ulegnie zmianie. W żadnym też więc zakresie hipotetyczna sytuacja sprzedaży lokalu podmiotowi innemu niż skarżący nie będzie prowadzić, jak podaje skarżący, do konieczności zapewnienia skarżącemu i jego rodzinie lokalu zamiennego lub zastępczego. Co więcej w żadnym zakresie nie można powiązać hipotetycznej sprzedaży lokalu mieszkalnego innemu podmiotowi z rzekomym – jak podaje skarżący – brakiem „możliwości zastosowania zamiany lokalu tj. lokalu zastępczego”. Skarżący wymiennie używa sformułowań lokal zastępczy i zamienny niemniej jednak jego powołanie się na ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wskazuje, że skarżący odnosi się do lokalu zamiennego. Otóż nie dokonując, zbytecznej ze względu przedmiot sprawy, analizy ww. ustawy w zakresie dotyczącym lokali zamiennych nakreślić jedynie należy na hipotetyczną jedynie sytuację dotyczącą obowiązków związanych z zapewnieniem lokali zamiennych, a która to hipotetycznie w przyszłości mogłyby dotyczyć skarżącego. Otóż przepis art. 11 ust. 1 ww. ustawy stanowi, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2–5, art. 21 ust. 4–4b i 5 oraz art. 21a. Może to nastąpić m. in. w przypadkach naruszenia praw i obowiązków wynikających z najmu, nieuiszczenia czynszu, konieczności rozbiórki, niezamieszkiwania w lokalu. W niektórych z tych przypadków, wskazanych w omawianej ustawie, zachodzi konieczność zapewnienia lokali zamiennych

przez właściciela mieszkania wynajmującego lokal mieszkalny, w niektórych przez gminę. Zważyć należy, że wiele z tych sytuacji wynika z samego – niezgodnego z ustawą, nagannego działania najemcy (niszczenie urządzeń, niepłacenie czynszu, podnajmowanie innym lokalu bez zgody właściciela) – w tym przypadku również całkowicie hipotetycznego ale mowa tu o działaniach i zaniechaniach leżących po stronie najemcy, które – co istotne w obecnie trwającym stosunku najmu skarżącego też mogą się zdarzać. Można jeszcze wskazać na inny przepis dotyczący eksmisji tj. art. 14 ust. 1 który stanowi: „W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.” Jest to jednak sytuacja, która może nastąpić po ewentualnym rozwiązaniu umowy najmu i po przeprowadzeniu postępowania o opróżnienie lokalu. Ponadto jeżeli gmina zobowiązana do zapewnienia lokalu socjalnego obowiązku tego nie wypełnia to odpowiada odszkodowawczo względem właściciela lokalu z którego dokonywana jest eksmisja. Rzecz jasna nawet i tak hipotetyczna sytuacja nie narusza praw, obowiązków ani interesu prawnego skarżącego – który w takim przypadku w dalszym ciągu zajmowałby lokal. Być może więc taką – ponownie pokreślić należy – hipotetyczną sytuację (sytuacje) dotyczącą przyszłych zdarzeń ma na myśli skarżący – lecz jak już wyżej wskazano nie sposób powiązać przyszłych, warunkowych, hipotetycznych zdarzeń z naruszeniem interesu prawnego skarżącego lub też jego praw i obowiązków z przedmiotową, zaskarżoną uchwałą rady gminy. Zbyt daleko idące dywagacje skarżącego wskazują, że nie można tym samym uznać, że podjęcie przez radę gminy zaskarżonej uchwały doprowadza w sposób bezpośredni, czy nawet pośredni do zmiany zakresu praw lub obowiązków skarżącego jako najemcy.

Odnosząc się do twierdzeń skarżącego odnośnie powołania przez niego treści uchwały nr XXIX.254.2022 Rady Gminy w Wielopolu Skrzyńskim w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielopole Skrzyńskie, z której według niego ma wynikać, iż „przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości zastosowania zamiany lokalu tj. zapewnienie lokalu zastępczego”, a tym samym zaskarżona uchwała ma naruszać jego interes prawny, wskazać należy na powołaną wyżej argumentację. Dodatkowo – poza powyższym – skarżący wybiórczo oraz w sposób dowolny interpretuje treść powołanej uchwały usiłując ją powiązać z rzekomym naruszeniem jego interesu prawnego albowiem cytuje treść uchwały w części, tymczasem w § 16 wieloletniego programu wskazano, że „przy istniejących zasobach mieszkaniowych brak jest możliwości stosowania zamiany lokalu tj. zapewnienia lokalu zastępczego na czas przeprowadzenia remontu lub modernizacji zaś konieczne prace będą prowadzone poprzez okresowe

wyłaczanie części remontowanego lokalu z użytkowania.” Przedmiotowa sytuacja odnosi się do istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy oraz sytuacji gdy gmina jako wynajmujący ma obowiązek zapewnienia najemcy jako lokatorowi lokalu zamiennego na czas przeprowadzenia remontu lub modernizacji. O takiej sytuacji mowa w art. 11 ust. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego gdzie przewidziano, że w przypadku konieczności opróżnienia przez najemcę lokalu w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego a obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku. Nie jest to więc przepis zaadresowany bezpośrednio do gminy jako wynajmującego ale do wszystkich wynajmujących. Wskazany zaś przez uchwałę brak możliwości zapewnienia lokalu zamiennego nie prowadzi jednak do wniosku, że gmina nie wywiąże się – jak każdy z właścicieli lokalów, wynajmujących, do którego adresowana jest ww. norma prawna ze swych obowiązków. Po pierwsze uchwała wskazuje, że nie przewiduje się konieczności ich zapewnienia w związku z remontem lub modernizacją albowiem przewiduje się okresowe wyłączenie części remontowanego lokalu z użytkowania a po drugie uchwała nie wyklucza wykonywania przez gminę swych obowiązków w inny sposób tj. np. poprzez czasowy wynajem lokali celem wywiązania się ze swych zobowiązań wobec najemców.

Nie można również powiązać twierdzeń skarżącego o naruszeniu jego interesu prawnego ze względu na to, że ma być „naciskany” do nabycia mieszkania za „nierzetelną cenę jaka została umieszczona w operacie szacunkowym.” Wskazać należy, że cena lokalu mieszkalnego wskazana w operacie szacunkowym została ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na podstawie umowy oraz upoważnienia z dnia 14.06.2023 r. Rzeczoznawca majątkowy zgodnie z posiadanymi uprawnieniami dnia 14.07.2023 r. przedłożył operat szacunkowy m. in. lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 304 zlokalizowanym w miejscowości Nawsie. W operacie rzeczoznawca wskazuje w szczególności na sposób wyceny, podstawy opracowania operatu, analizę i charakterystykę rynku nieruchomości, określenie i opis stanu przedmiotu wyceny. Wskazuje na sporządzenie operatu zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym. Tym samym zdaniem organu brak jest jakichkolwiek podstaw do podważania przedmiotowej wyceny wykonanej przez uprawnionego specjalistę, co potwierdza wpis rzeczoznawcy w Centralnym Rejestrze Rzeczoznawców Majątkowych pod nr 5228 z dnia 11.06.2011 r. (dane publiczne: Centralny Rejestr Rzeczoznawców Majątkowych (mrit.gov.pl) – prowadzony przez Ministra Rozwoju

i Technologii). Skarżący natomiast nawet nie uprawdopodobnia swych twierdzeń odnośnie „nierzetelnej” ceny i nie wykazuje w związku z tym naruszenia swego interesu, prawa lub obowiązku.

Wobec powyższego brak jest podstaw do stwierdzenia istnienia interesu prawnego skarżącego, który ponadto miałby zostać naruszony podjęciem uchwały. Uchwała nie wpływa bezpośrednio na prawa i obowiązki osoby skarżącego. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że skarżący ma prawo pierwszeństwa w nabywaniu lokali. Jest to bowiem ewentualnie zdarzenie przyszłe kreujące wyłącznie potencjalne skutki a – jak już wyżej wskazano – brak nabycia lokalu przez najemcę nie zmienia jego sytuacji prawnej skoro jego stosunek najmu będzie trwał nawet mimo potencjalnego, w przyszłości (lub nie) nabycia lokalu przez inny podmiot. W konsekwencji nie sposób uznać, by zaskarżona uchwała odbierała lub ograniczała jakiegokolwiek prawo skarżącego jako najemcy wynikające z przepisów prawa, bądź też nakładała na skarżącego nowy obowiązek lub zmieniała obowiązek dotychczasowy. Skoro interes prawny wymieniony w art. 101 ust. 1 u.s.g. polega na powiązaniu między sytuacją prawną podmiotu i określoną normą prawną, to związek powinien mieć charakter aktualny, realny i indywidualny. Wymogu tego nie spełnia jedynie hipotetyczne oddziaływanie normy prawnej na sytuację prawną danego podmiotu. Jednocześnie podkreślić należy, że - jak wielokrotnie podkreślały sądy administracyjne - kontrola sprawowana przez sądy administracyjne nie ma charakteru nieograniczonego. Drogą skargi wniesionej na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g. nie można kwestionować każdej uchwały i zarządzenia, lecz tylko taki akt, który narusza indywidualne, wynikające z konkretnej normy prawnej uprawnienie strony skarżącej. Skarga oparta na przepisie art. 101 ust. 1 u.s.g. nie ma charakteru skargi powszechnej, musi być zawsze związana z naruszeniem interesu prawnego i uprawnień indywidualnie oznaczonych osób oraz z naruszeniem konkretnego przepisu prawa materialnego.

Wobec powyższego wniosek o odrzucenie skargi uznać należy za zasadny.

Odpowiedź na zarzut nr 1.

Przepis art. 35 ust. 2 pkt 6) ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że w wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio cenę nieruchomości. Naruszenie ww. przepisu skarżący wiąże z „ułomną” według niego wyceną wynajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego przeznaczonego na sprzedaż jednakże zaskarżona uchwała nie zawiera ani wykazu ani ceny nieruchomości oferowanych do zbycia w trybie

bezprzetargowym. Odnosząc się jednak do twierdzeń skarżącego odnośnie „ułamnej” czy „nierzetelnej” ceny wskazać należy, że wycena lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 304 zlokalizowanym w miejscowości Nawsie nr 2 została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z posiadanymi przez niego uprawnieniami w operacie szacunkowym z dnia 14.07.2023 r. Wyceny dokonano na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 150 ust. 1 pkt 1) wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia jej wartości rynkowej. Ust. 2 powołanego przepisu stanowi, że wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Natomiast ust. 3 ww. art. wskazuje, że określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonują rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V. Przepis art. 174 ust. 1 omawianej ustawy stanowi, że rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną przez rzeczoznawców na zasadach określonych w niniejszej ustawie, natomiast ust. 3 ww. art. że rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością. Ust. 3b ww. art. zaś stanowi, że z dniem wpisu do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych osoba, o której mowa w ust. 2, nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”. Jak wyżej wskazano rzeczoznawca majątkowy sporządzająca wskazany przez skarżącego operat szacunkowy, posiada odpowiedni wpis we właściwym rejestrze a tym samym prawo wykonywania tego zawodu. W przedmiotowym operacie rzeczoznawca wskazał na podstawy określania wartości rynkowej nieruchomości (art. 151 ww. ustawy), sposoby określenia wartości nieruchomości (art. 152), podejście porównawcze zastosowanie przy przedmiotowej wycenie (art. 153), podmiot uprawniony do wyboru metody, techniki i podejścia szacowania nieruchomości. W operacie rzeczoznawca uzasadnił dokonany przez siebie wybór oraz przystąpił do szczegółowego opisu nieruchomości oraz jej wyceny. Przedmiotowy operat został sporządzony również zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Rzeczoznawca wskazał m. in., że operat został sporządzony zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym, może być wykorzystany przez zamawiającego wyłącznie dla celu dla którego został sporządzony, opiera się na oględzinach nieruchomości, informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego, uzyskanych z jednostek administracji terenowej, biur obrotu nieruchomościami a ze względu na brak możliwości dostępu do lokalu nr 2 powierzchnię lokalu przyjęto na podstawie wykonanej wcześniej inwentaryzacji. Tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, że przedmiotowy operat szacunkowy i ustalona na jego

podstawie cena zbycia nieruchomości wskazana w wykazie są wadliwe, nierzetelne, ułomne czy też nie odzwierciedlają wartości rynkowej wskazanego lokalu. Podnieść należy, że skarżący w żaden sposób nie uprawdopodobnia nawet swego zarzutu nieprawidłowej wyceny. Okoliczność, że rzeczoznawca nie był obecny w lokalu z przyczyn zależnych wyłącznie od skarżącego najemcy nie prowadzi do wniosku o „wybrakowanej” wycenie skoro zastosowane przez rzeczoznawcę metody, sposoby i techniki wyceny pozwoliły mu zgodnie z wymogami powołanej ustawy dokonać tej wyceny. Zważyć również należy, że zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Ponieważ skarżący nie powołuje się zaś na tego rodzaju ocenę wykonaną przez organizację zawodową wskazanych specjalistów, to nie istnieje również jakakolwiek przesłanka, która pozwalałaby podważyć ocenę prawidłowości i zasadności sporządzonego przez rzeczoznawcę – jako specjalistę, wykonującego zawód na podstawie nadanych mu uprawnień, operatu.

Odpowiedź na zarzut nr 2, 3, 5.

Przepis art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2002 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, że gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Odnosząc się do kwestii twierdzenia skarżącego o naruszeniu ww. przepisu poprzez brak lokali socjalnych wskazać należy, że gmina nie dysponowała (również przed uchwaleniem programu wieloletniego) ani też nie dysponuje do chwili obecnej lokalami socjalnymi o tzw. obniżonym standardzie (art. 22 powołanej ustawy). Przepis powyższy nie nakazuje gminie posiadania ani lokali zamiennych ani lokali socjalnych lecz wyłącznie do ich zapewniania w przypadkach i na zasadach wskazanych w powołanej ustawie. Konieczność zapewnienia lokalu socjalnego wskazanym w ustawie uprawnionym realizuje się wyłącznie na zasadach i w przypadkach w ustawie tej określonych. Gmina może tym samym wykonywać więc swoje zobowiązania wynikające z ustawy również chociażby poprzez wynajem lokali, jednakże mowa tu o sytuacjach warunkowych, przyszłych a nie odnoszących się w żaden sposób bezpośrednio czy pośrednio do skarżącego (którego interes prawny czy uprawnienie tym samym nie narusza zaskarżona uchwała). Nie miała również miejsca sytuacja dotycząca gminy aby uchylała się od nałożonych na nią zobowiązań

wynikających z konieczności zapewnienia lokali socjalnych na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie.

Jak już zaś wyżej wskazano potrzeba zapewnienia lokali mieszkalnych zamiennych po stronie gminy aktualizuje się m. in. w sytuacji konieczności opróżnienia przez najemcę lokalu w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku lokatorowi. Przepis ten odnosi się do wszystkich wynajmujących a nie jedynie do gminy. Jednakowoż podkreślenia raz jeszcze wymaga okoliczność, iż zgodnie z wieloletnim program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wielopole Skrzyńskie na lata 2022-2026 brak możliwości zamiany lokalu odnosi się do sytuacji konieczności zapewnienia lokalu zamiennego na czas przeprowadzenia remontu lub modernizacji ale zgodnie z uchwałą konieczne prace będą prowadzone poprzez okresowe wyłączanie części remontowanego lokalu z użytkowania co wyklucza potrzebę zapewnienia lokali zamiennych. Ponadto wskazany program nie wyklucza w żaden sposób możliwości gminy (tak jak każdego innego wynajmującego lokale mieszkalne) zaoferowania w przypadku wystąpienia takiej przesłanki lokalu zamiennego, który może zostać zapewniony przez np. poprzez najem. Gmina w sytuacjach w których obowiązana będzie zapewnić uprawnionym lokal socjalny lub zamienny obowiązek swój wypełni a zaskarżona uchwała w żaden sposób nie uchybia wykonaniu wskazanych obowiązków przez jst, Natomiast w sytuacji, w której skarżącemu nie przysługuje ani prawo do lokalu zamiennego ani socjalnego, nie sposób nawet w bardzo luźny sposób powiązać rzekomego naruszenia powołanego przez skarżącego przepisu zaskarżoną uchwałą poprzez naruszenie jego interesu prawnego lub uprawnienia w rozumieniu art. 101 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym.

Wobec powyższego również zarzut naruszenia powołanego wyżej przepisu uznać należy za chybiony.

Odnosząc się do kwestii rzekomego naruszenia art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez brak możliwości zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu spełniającego wymagania co najmniej takie same jakie powinien spełniać lokal zamienny – dla mieszkańców którzy nie wyrażą chęci wykupu mieszkań za cenę zaoferowaną przez gminę wskazać należy, że również i on został podniesiony bezzasadnie.

Przepis art. 21 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o których mowa w ust. 2 pkt 8 lit. b (tj. działania polegające na planowanej sprzedaży lokali), mogą, z zastrzeżeniem ust. 5, stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej

miejsowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego. Natomiast ust. 5 ww. art. stanowi, że jeżeli najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przepis ust. 4 stosuje się pod warunkiem, że najemcy temu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu. Przenosząc powyższe w realia przedmiotowej sprawy wskazać należy, że wskazane przepisy odnośnie sprzedaży lokali mieszkalnych mogą być jedynie podstawą do wypowiedzania umów najmu lokalu mieszkalnego, stwarzają jedynie taką możliwość. Taka zaś sytuacja nie ma miejsca w omawianym przypadku. Gmina nie wypowiedziała ani nie wypowiedzi najemcom umów najmu a tym samym nie realizuje się przesłanka konieczności jednoczesnego zaoferowania najemcom wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, który powinien spełniać wymagania co najmniej takie jak lokal zamienny. Nawet również gdyby przyjąć, że skarżący nie skorzystał z prawa pierwszeństwa w nabyciu to w dalszym ciągu - na zasadzie ust. 5 ww. art. - przesłanka konieczności zapewnienia lokalu o cechach lokalu zamiennego nie realizuje się albowiem gmina nie wypowiedziała i nie wypowiedzi najemcom umów najmu. Ponadto hipotetyczna jedynie możliwość wypowiedzenia umów najmu nie wynika z zaskarżonej uchwały. Tym samym w żadnym zakresie nie sposób przyjąć, że zaskarżona uchwała bezpośrednio lub pośrednio narusza w jakikolwiek sposób interes prawny skarżącego czy jego uprawnienie. Ponadto jak już wyżej wskazano nawet gdyby zachodziła konieczność zapewnienia uprawnionym podmiotom lokali zamiennych to kwestia ta dotyczy wyłącznie zobowiązań gminy, która może realizować je w sposób przez siebie przyjęty.

Przepis art. 12 ustawy gospodarce nieruchomościami obliguje organy właściwe w sprawach gospodarowania nieruchomościami do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Pojęcie prawidłowej gospodarki nie zostało zdefiniowane we wskazanej ustawie i w tym zakresie zarówno doktryna jak i orzecznictwo odwołuje się zarówno do przepisów kodeksu cywilnego ale również do czynności wskazanych chociażby w art. 23 tejże ustawy. Mowa tu m. in. o przepisach art. 53 § 1, art. 213 § 1, art. 256, 257 § 1, art. 258, 267 § 3 kodeksu cywilnego w zakresie odnoszącym się m. in. do określonych czynności faktycznych i czynności prawnych np. zachowania nieruchomości w stanie niepogorszonym (utrzymania, zabezpieczenia nieruchomości etc.), korzystania z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Chodzi tu więc o planowanie w granicach prawidłowej gospodarki,

podejmowanie decyzji dotyczących nieruchomości w tym również np. stosowanie trybu bezprzetargowego lub przetargowego przy zbywaniu nieruchomości. Jednakowoż – niezależnie od podnoszonego przez skarżącego zarzutu naruszenia art. 12 u.o.g.n. poprzez rzekome nieracjonalne gospodarowanie zasobami gminy – bezzasadnie upatruje on wadliwości zaskarżonej uchwały. Przepis ten bowiem zobowiązuje gminę do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki ale zasady prawidłowej gospodarki wskazane w art. 12 nie tworzą imperatywnych norm powszechnie obowiązujących, a ich naruszenie (gdy chodzi o przeznaczenie danej nieruchomości do sprzedaży, czy wybór formy przetargu) nie powoduje nieważności przetargu, ani też umowy zawartej w następstwie jego przeprowadzenia (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6.03.2009 r., sygn.. II CSK 589/08). W przedmiotowym stanie sprawy gmina uznała za zasadne i racjonalne zbycie lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 304 zlokalizowanym w miejscowości Nawsie. Zbycie lokali zostało przewidziane w wieloletnim programie gospodarowania, w projekcie uchwał i w uchwale budżetowej. Zaplanowanie sprzedaży nieruchomości wiąże się z analizą kosztów ich utrzymania (lokali), które nie znajdują pokrycia w przychodach pochodzących z czynszów ponoszonych przez najemców, jak również analizy zasadności posiadania określonej liczby lokali mieszkalnych w swoim zasobie. Konieczne wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości, remontów, modernizacji w szczególności części wspólnych nieruchomości są znaczne i co najmniej równe lub większe niż przychody z tytułu umów najmu. Utrzymywanie więc wskazanych nieruchomości stanowiło znaczny wydatek budżetu gminy z którego korzystali nieliczni mieszkańcy wspólnoty samorządowej Lokale te poza funkcją mieszkalną nie posiadają innego przeznaczenia a gmina racjonalnie gospodarując swoim zasobem słusznie uznała, że potrzeby mieszkaniowe najemców mogą być w dalszym ciągu realizowane pomimo zbycia lokali. Ponadto wskazać należy, że w przypadku ewentualnego nabycia lokali przez najemców posiadających prawo pierwszeństwa nabycia, będą oni samodzielnie jako wspólnota mieszkaniowa utrzymywać nieruchomość, decydować o wydatkach związanych z jej utrzymaniem a jednocześnie nie będą ponosić kosztów związanych z najmem. Równocześnie podnieść należy, że gmina nie może być zobowiązana wobec mieszkańców lokali wynajmowanych do większej dbałości o ich potrzeby mieszkaniowe kosztem innych mieszkańców wspólnoty samorządowej - w sytuacji gdy osoby te wynajmują lokale i samodzielnie zaspokajają swe potrzeby poprzez najem. W przypadku zaś skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia będą oni samodzielnie utrzymywać części wspólne a więc wyłącznie we własnym zakresie zaspokajając potrzeby mieszkaniowe.

Wobec powyższego nie sposób przyjąć, że doszło do naruszenia art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Odpowiedź na zarzut nr 4.

Skarżący zarzuca uchwale naruszenie Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 283) a to § 141 dział VI oraz § 131 dział V określonych w załączniku do rozporządzenia. § 131. Ust. 1 stanowi, że do projektu rozporządzenia dołącza się uzasadnienie zaś § 141, że do projektów uchwał i zarządzeń stosuje się odpowiednio zasady wyrażone w dziale V, z wyjątkiem § 132, w dziale I w rozdziałach 1–7 i w dziale II, o ile zasady zawarte w niniejszym dziale nie stanowią inaczej. Jednakże przepisy ustawy samorządowej tylko w nielicznych przypadkach przewidują konieczność uzasadnienia projektu uchwały (np. przepis 4b ust. 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym zawiera wymóg uzasadnienia wniosku rady gminy). Niekiedy szczegółowe wymogi co do treści uzasadnienia do projektu uchwały przewidują ustawy składające się na tzw. prawo administracyjne materialne jak np. art. 15 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z kolei np. od uchwały w sprawie rozpatrzenia skarg wymaga się, by uzasadnienie zawierało prawną i faktyczną podstawę rozstrzygnięcia albowiem wynika to z treści art. 238 § 1 k.p.a. Brak natomiast uzasadnienia zaskarżonej uchwały nie może skutkować jej wadliwością powodującą konieczność jej uchylenia zwłaszcza gdy żaden przepis ustawy (ustaw) nie przewiduje konieczności sporządzenia jej uzasadnienia. Powołane wyżej przez skarżącego przepisy odnoszą się do projektów uchwał. Jak również słusznie zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 lipca 2020 r., sygn. II FSK 3202/19, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej uzasadnienie sporządza się tylko do projektu aktu prawa miejscowego, a nie do wydanych aktów prawa miejscowego. Konieczność zaś posiadania uzasadnienia przez podjętą już uchwałę występuje jedynie – jako postulat do ustawodawcy – w piśmiennictwie. Wartość normatywną ma bowiem wyłącznie akt prawa miejscowego (normy w nim zamieszczone), a nie jego uzasadnienie, które ma jedynie wartość informacyjną i może być brane pod uwagę przy dokonywaniu wykładni celowościowej przepisów aktu prawa miejscowego, jeżeli nie będzie można dokonać wykładni językowej przepisów. Ponadto Sąd wskazał, że przepis § 131 ust. 1 Zasad techniki prawodawczej, zgodnie z którym: „Do projektu rozporządzenia dołącza się uzasadnienie”, stanowi wzorzec poprawnej legislacji (procesu legislacyjnego), który należy rozumieć jako powinność organu

samorządu. W ocenie sądu jednak, niedochowanie tej powinności nie może jednak bezwzględnie skutkować stwierdzeniem nieważności aktu. Akt prawa miejscowego wydany z naruszeniem zasad techniki prawodawczej „będzie aktem wadliwym, ale ważnym”. Zdaniem Sądu dopiero ustalenie, iż naruszenie wymagań określonych w Zasadach techniki prawodawczej przy wydaniu zaskarżonej uchwały (tj. brak uzasadnienia do jej projektu lub do uchwały) jest na tyle poważne, że uzasadnia zarzut naruszenia nakazu przestrzegania przez prawodawcę zasad poprawnej legislacji (wynikającej z art. 2 Konstytucji RP i zasady demokratycznego państwa prawnego), mogłoby prowadzić do stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały jako wydanej z naruszeniem prawa. Co więcej Sąd podkreślił, że nakaz dołączenia uzasadnienia do aktu prawa miejscowego (uchwały rady gminy) albo do jego projektu nie wynika z ustawy o samorządzie gminnym.

Przenosząc powyższe w realia przedmiotowej sprawy wskazać należy, że okoliczność iż zaskarżona uchwała nie posiadała uzasadnienia nie oznacza, że została ona uchwalona bez odniesienia do właściwych kryteriów ustawowych. W ustawie o gospodarce nieruchomościami, na podstawie której uchwalona została przedmiotowa uchwała, nie przewidziano obowiązku dołączania uzasadnienia do projektu uchwały lub do podjętej uchwały. Uchwała zaś została oparta na prawidłowej podstawie prawnej i została uchwalona w oparciu o poprzednio podjęte już przez Radę Gminy w Wielopolu Skrzyńskim uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz uchwałą w sprawie budżetu gminy na 2023 rok poprzedzoną uchwałą Regionalnej Izby Obrachunkowej w Rzeszowie pozytywnie opiniującą przedłożony projekt uchwały budżetowej na 2023 r. W związku z tym przyjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali było konsekwencją poprzednio przyjętych uchwał, w których wskazano plan i zamiar sprzedaży oraz przewidywaną cenę sprzedaży lokali, z której to sprzedaży przychód jest jednym z dochodów gminy. Nie może wskazywać natomiast skarżący, że brak uzasadnienia uchwały powoduje, że nie wie on „nawet na co zostaną wykorzystane wpływy ze sprzedaży mienia komunalnego” albowiem uchwała budżetowa (i jej projekt) przewidują źródła dochodów jak i wydatki jednostki samorządu terytorialnego, które są szczegółowo określone w budżecie zgodnie z dyspozycją art. 216 ustawy o finansach publicznych (zdania własne, zadania z zakresu administracji rządowej, inne zlecone itd.). W budżecie gminy nie ustala się konkretnych kwot dochodów pochodzących z określonych źródeł (w tym przypadku sprzedaż mienia komunalnego) z przeznaczeniem na konkretny wydatek. Jednocześnie podnieść należy, że uchwalenie przedmiotowej uchwały zostało poprzedzone dyskusją co stanowi odzwierciedlenie w protokole z sesji rady gminy. Powyższe wskazuje, że nie

zachodzą jakiegokolwiek przesłanki prowadzące do stwierdzenia, że mimo braku uzasadnienia uchwały nie zostały wykazane jej motywy, racjonalność oraz zasadność a rada gminy przeanalizowała potrzebę jej uchwalenia a także jej skutki.

Tym samym zaskarżona uchwała nie narusza prawa albowiem nie doszło przy jej wydaniu do naruszeń ani przepisów wyznaczających kompetencję, ani podstawę prawną, ani też przepisów prawa ustrojowego czy prawa materialnego poprzez wadliwą ich wykładnię, bądź nieprawidłowe zastosowanie jak również przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.

Załącznik:

- 1) uchwała Nr XLVIII.379.2023 Rady Gminy w Wielopolu Skrzyńskim w sprawie przekazania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie,
- 2) odpis odpowiedzi na skargę,
- 3) akta sprawy kart ¹³⁵...

Uzasadnienie

W związku ze złożeniem przez skarżącego, na podstawie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 50 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, skargi na uchwałę Rady Gminy w Wielopolu Skrzyńskim z dnia 27 lipca 2023 roku Nr XLVI.360.2023 w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku nr 304 położonym na działce ewidencyjnej nr 3823/1 w Nawsiu, stanowiących własność Gminy Wielopole Skrzyńskie – zgodnie z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi obowiązkiem organu jest przesłanie sądowi administracyjnemu skargi wraz z aktami sprawy i odpowiedzią na skargę w terminie trzydziestu dni od dnia jej otrzymania (skarga wpłynęła do Urzędu Gminy w Wielopolu Skrzyńskim w dniu 18.08.2023 r.).

