

**UCHWAŁA NR XII/156/2015
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 24 września 2015 r.

w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa przez zmianę Uchwały Nr XXIX/82/04 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 września 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych.

Na podstawie art. 18 ust. 1 oraz art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) Rada Miejska Wałbrzycha uchwała, co następuje:

§ 1. Odmawia się uwzględnienia wezwania Pana Adama Wołczyńskiego z dnia 31 lipca 2015 r., reprezentowanego przez adw. Łukasza Ślipko z Kancelarii Adwokackiej z/s w Świdnicy, do usunięcia naruszenia prawa w Uchwale Nr XXIX/82/04 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 września 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu. .

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

Uzasadnienie

Pan Adam Wołczyński - najemca lokalu użytkowego położonego przy ul. A. Krajowej 41, 41A w Wałbrzychu, reprezentowany przez adwokata Łukasza Ślipko z Kancelarii Adwokackiej z siedzibą w Świdnicy, ul. Różana 1, złożył w dniu 31 lipca 2015 r. pisemne wezwanie do usunięcia naruszeń prawa poprzez zmianę Uchwały Nr XXIX/82/04 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 września 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych z późniejszymi zmianami (zwaną dalej: uchwałą).

Pełnomocnik najemcy lokalu podnosi, że uchwała ta w zakresie sposobu rozliczania nakładów poczynionych przez najemcę w sytuacji wyrażenia przez niego woli nabycia nieruchomości lokalowej – lokalu użytkowego, w sposób niebudzący wątpliwości narusza interes prawny jego mocodawcy. Zastosowane rozwiązanie jawi się jako sprzeczne z prawem, dobrymi obyczajami i zasadami współżycia społecznego i powinno ulec zmianie. W ocenie wzywającego, dochodzi do bezpodstawnego wzbogacenia po stronie Gminy Wałbrzych o wartość poczynionych przez najemcę nakładów pomniejszonych o wartość ich uwzględnienia w drodze wskazanej uchwały.

Zgodnie z § 7 uchwały, przy sprzedaży lokalu na rzecz jego najemcy Prezydent Miasta uprawniony jest na wniosek nabywcy zaliczyć na poczet ceny nabycia lokalu, w całości lub w części nakłady poczynione przez najemcę na przedmiot najmu, stanowiące ulepszenie zbywanego lokalu, jednak wysokość zaliczonych nakładów nie może przekroczyć 20 % ceny lokalu ustalonej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

W orzecznictwie sądowoadministracyjnym przyjmuje się pogląd, że pojęciem zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony należy rozumieć jako zbiór podstawowych reguł postępowania organu dla organu wykonawczego, z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy, z nabywcą nieruchomości (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r. Sygn. akt II SA/Wr 554/07, LEX nr 398905, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 maja 2008 r. sygn. akt II SA/Wr 139/08, LEX nr 463368, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 14 sierpnia 2008 r. II SA/Gl 586/08, LEX nr 519134). Organ wykonawczy gminy wykonuje powołane czynności m.in. według uchwalonych przez radę gminy zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania.

Zbywanie lokali na rzecz najemców odbywa się w trybie bezprzetargowym, na zasadach określonych uchwałą Nr XXIX/82/04 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 września 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych. Na podstawie tej uchwały Prezydent Miasta upoważniony jest na wniosek nabywcy zaliczyć na poczet ceny nabycia lokalu, w całości lub w części nakłady poczynione przez najemcę na przedmiot najmu, stanowiące ulepszenie zbywanego lokalu, jednak wysokość zaliczonych nakładów nie może przekroczyć 20 % ceny lokalu ustalonej w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Uchwała Nr XXIX/82/04 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 29 września 2004 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych została przedłożona Wojewodzie Dolnośląskiemu w terminie wskazanym w art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.).

Uchwała ta jest zgodna z prawem i nie narusza zasad współżycia społecznego. Potwierdził to Wojewoda Dolnośląski, który w ramach swego nadzoru prawnego nie stwierdził naruszeń prawa.

Mając powyższe na względzie postanowiono jak w treści uchwały.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska