

**UCHWAŁA NR XV/219/2015
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 26 listopada 2015 r.

**w sprawie udzielenia odpowiedzi na skargę Adama Wołczyńskiego na uchwałę 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. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), w związku z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Przekazuje się Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu we Wrocławiu skargę Adama Wołczyńskiego, reprezentowanego przez adw. Łukasza Ślipko z Kancelarii Adwokackiej z siedzibą przy ul. Różanej 1 w Świdnicy na uchwałę 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 (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 219 poz. 3407 z późn. zm.). .

§ 2. Treść odpowiedzi na skargę stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 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

Załącznik do Uchwały Nr XV/219/2015
Rady Miejskiej Wałbrzycha
z dnia 26 listopada 2015 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny
we Wrocławiu
ul. Św. Mikołaja 78/79
50-126 Wrocław

Skarżący : Adam Wołczyński

Zast. przez adwokata Łukasza Ślipko, Kancelaria Adwokacka
ul. Różana 1
58-100 Świdnica

Organ : Rada Miejska Wałbrzycha

Pl. Magistracki
58-300 Wałbrzych

Odpowiedź na skargę na uchwałę 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. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 270 z późn. zm.), Rada Miejska Wałbrzycha udziela odpowiedzi na skargę Adama Wołczyńskiego na uchwałę 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 (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 219 poz. 3407 z późn. zm.).

Jednocześnie Rada Miejska Wałbrzycha wnosi o:

- 1) oddalenie skargi jako nieuzasadnionej,
- 2) dopuszczenie dowodów wskazanych w treści odpowiedzi na skargę.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 30 listopada 2015 r., które wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu dnia 4 listopada 2015 r. Pan Adam Wołczyński wniósł skargę na uchwałę 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, zwaną dalej uchwałą.

Dowód:

– skarga Adama Wołczyńskiego na uchwałę na uchwałę 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,

– wydruk 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,

– wydruk 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, w brzmieniu obowiązującym na dzień 24 czerwca 2014 r., tj. na dzień złożenia przez Skarżącego wniosku o nabycie wynajmowanego lokalu.

Wniesienie niniejszej skargi poprzedziło skierowanie przez Skarżącego wezwania do usunięcia naruszenia prawa. W odpowiedzi na to wezwanie Rada Miejska Wałbrzycha podjęła uchwałę nr XII/156/2015 z dnia 24 września 2015 r. w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia 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. Uchwała ta została doręczona pełnomocnikowi Skarżącego w dniu 5 października 2015 r.

Dowód:

– wezwanie z dnia 27 lipca 2015 r. Adama Wołczyńskiego 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,

– wydruk uchwały nr XII/156/2015 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 24 września 2015 r. w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia 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,

– pismo z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przekazania Skarżącemu egzemplarza uchwały nr XII/156/2015 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 24 września 2015 r. w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia 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 wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

W pierwszej kolejności wyjaśnienia wymaga, że odniesienie do zarzutów skargi musi zostać poprzedzone wskazaniem na charakter zaskarżonej uchwały. Zgodnie z jej tytułem, określa ona zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Wałbrzych. Podstawę prawną tej uchwały stanowi m.in. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 70 ust. 2 i art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774).

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, 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.

Z kolei wskazane w postawie prawnej uchwały zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczą kwestii udzielenia bonifikaty od ceny zakupu lokalu mieszkalnego, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i innych zagadnień niezwiązanych z zarzutami podnoszonymi przez Skarżącego.

Wobec powyższego, Rada Miejska Wałbrzycha była uprawniona do określenia zasad, na jakich Prezydent Miasta Wałbrzycha, będzie uprawniony zbywać lokale wchodzące w skład zasobu Gminy Wałbrzych, zarówno lokale mieszkalne jak i inne lokale.

Zaskarżona uchwała zawiera zarówno zapisy tzw. ogólne, dotyczące wszystkich lokali jak również zapisy szczegółowe, dotyczące zbywania poszczególnych rodzajów lokali.

Zgodnie z § 7 uchwały:

"1.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, z zastrzeżeniem ust. 2.

2.Czynność, o której mowa w ust. 1, może zostać dokonana w przypadku, gdy najemca poczynił nakłady za zgodą wynajmującego i nie zostały one uprzednio rozliczone.

3.Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 1 określa się w oparciu o kosztorys powykonawczy, zweryfikowany przez zarządcę budynku, a wartość tych nakładów odlicza się od ceny lokalu przed zastosowaniem bonifikat.

4.Wysokość zaliczonych nakładów, o których mowa w ust. 3, nie może przekroczyć 20% ceny lokalu ustalonej zgodnie z § 8."

Z kolei jak stanowi § 8 tej uchwały, cena sprzedaży lokalu w drodze bezprzetargowej stanowi kwotę równą jego wartości rynkowej, określoną w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego, przy czym cena zachowuje swą ważność 12 miesięcy od daty jej ustalenia.

Zakwestionowany przez Skarżącego § 7 uchwały określa zatem zasady, do których uwzględnienia zobowiązany będzie Prezydent Miasta Wałbrzycha w przypadku wyrażenia przez najemcę lokalu woli nabycia tego lokalu i zawierania umowy kupna sprzedaży tego lokalu. Zobowiązanie to obejmuje również ustalenie wysokości nakładów, jakie poniósł najemca lokalu, które to nakłady mogą zostać zaliczone na poczet ceny zakupu lokalu. Zastrzeżono tutaj, że wysokość nakładów, jakie wynajmujący będzie uprawniony zaliczyć na poczet ceny nabywanego lokalu, nie może przekroczyć 20% ceny lokalu, czyli jego wartości rynkowej określonej w operacie szacunkowym.

Podkreślenia wymaga, że przedmiotem skargi jest nie ocena prawidłowości działania Gminy Wałbrzych w zakresie zaliczenia nakładów poczynionych przez najemcę na przedmiot najmu przy woli nabycia tego lokalu przez dotychczasowego najemcę, ale ocena legalności zawarcia w uchwale Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XXIX/82/04 zapisu § 7 ust. 4.

W ocenie organu określając zasady zbywania lokali gminnych, Rada była uprawniona do zawarcia w treści uchwały zasad, jakimi będzie się kierował organ wykonawczy przy zawieraniu umów zbycia lokali. Takie wytyczne dla Prezydenta zawiera również zaskarżony § 7 uchwały.

W trakcie oceny legalności niniejszej uchwały rozdzielenia wymaga zatem kwestia wielkości nakładów, jakie w konkretnej sprawie mogą zostać zaliczone na poczet ceny od dopuszczalności zawarcia w przedmiotowej uchwale zapisu określającego zasady, na jakich Prezydent Miasta Wałbrzycha jest uprawniony do zbywania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

Należy bowiem zauważyć, że § 7 uchwały nie dotyczy zawierania umów najmu i wytycznych związanych z zapisami, jakie powinny się znaleźć w umowach najmu i rozliczaniem poniesionych nakładów, ale dotyczy zbywania lokalu.

Odnosząc się do zarzutów merytorycznych skargi Rada Miejska Wałbrzycha stwierdza, co następuje.

Wnosząc skargę w przedmiotowej sprawie Skarżący zarzucił niezgodność z prawem 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, a w szczególności naruszenie art. 676 Kodeksu cywilnego i wniósł o:

1) stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały w części dotyczącej § 7 ust. 4 tejże uchwały, ewentualnie o stwierdzenie jej niezgodności z prawem,

2) zasądzenie na rzecz skarżącego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Pełnomocnik skarżącego zarzuca, że w/w uchwała w zakresie sposobu rozliczania nakładów poczynionych przez najemcę w sytuacji wyrażenia przez niego woli nabycia nieruchomości lokalowej – lokalu użytkowego położonego przy ul. A. Krajowej 41, 41A w Wałbrzychu, 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 Skarżącego, w przedstawionej sytuacji 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.

Najemca lokalu, na podstawie przedstawionego kosztorysu powykonawczego, który opiewał na kwotę brutto 449 229,62 zł, domagał się zaliczenia całości tej kwoty na poczet ceny sprzedaży lokalu użytkowego, którego jest najemcą. Kosztorys ten został zweryfikowany przez administratora tj. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu, przy zużyciu ocenionym na 10 %

Prezydent Miasta, w oparciu o treść przywołanego wyżej § 7 uchwały wyraził zgodę na zaliczenie na poczet ceny sprzedaży wartość wykonanych prac remontowych stanowiących ulepszenie lokalu w wysokości 117 320,00 zł, kwota ta odpowiada 20 % ceny lokalu użytkowego ustalonej na podstawie operatu szacunkowego.

Umowa najmu lokalu położonego przy ul. A. Krajowej 41, 41A w Wałbrzychu, o którego nabycie w trybie bezprzetargowym wystąpił Adam Wolczyński została zawarta 18.06.2007 r., w tym czasie obowiązywały przepisy uchwały, z których jednoznacznie wynikało jaka część poczynionych nakładów będzie mogła zostać zaliczona na poczet ceny sprzedaży w przypadku, gdy najemca zdecyduje się ubiegać o nabycie lokalu w trybie bezprzetargowym, zgodnie z przysługującym mu w tym zakresie pierwszeństwem nabycia lokalu. Należy również pamiętać, że nie każde nakłady poczynione na przedmiot najmu są nakładami koniecznymi, część z nich to nakłady związane z przystosowaniem wynajmowanego lokalu do rodzaju działalności, którą zamierza prowadzić najemca.

Bezspornym jest, że na podstawie upoważnień ustawowych, gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy, w tym w zakresie zasad zarządu mieniem gminy (art. 40 ustawy o samorządzie gminnym). Akty prawa miejscowego są źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej (art. 87 ust. 2 Konstytucji RP). Do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (art. 18 ustawy o samorządzie gminnym). Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta (art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Rzeczywiście ani powołany przepis, ani żaden inny przepis ustawy o samorządzie gminnym nie definiuje pojęcia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości. W orzecznictwie sądoadministracyjnym przyjmuje się jednak pogląd, iż pojęcie to 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). Nie ulega przy tym wątpliwości, iż rada może określać zasady zagospodarowania mieniem, jakimi

winien kierować się organ wykonawczy i to w odniesieniu do faktycznych, a nie potencjalnych nabywców nieruchomości. Organ wykonawczy gminy wykonuje powołane czynności m.in. według uchwalonych przez radę gminy zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania. Nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Wyjątkiem jest zbycie nieruchomości na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, które odbywa się w drodze bezprzetargowej (art. 34 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, zaś przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość.

Natomiast odnosząc się do zarzutu bezpodstawnego wzbogacenia się Gminy Wałbrzych należy stwierdzić, że jest on chybiony i niczym nieuzasadniony.

Skarżący otrzymał pisemną zgodę wynajmującego tj. Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. w Wałbrzychu (pismo nr EE-2008/01/94/55031 z dnia 14 stycznia 2008 r.) na wykonanie w lokalu użytkowym położonym przy ul. A. Krajowej 41, 41A w Wałbrzychu niżej wymienionych prac remontowych w następującym zakresie:

1. wymiana tynków ściennych w całym lokalu,
2. wymiana instalacji elektrycznej,
3. wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej
4. wykonanie centralnego ogrzewania lokalu na paliwo stałe,
5. wymianę posadzek wraz z ułożeniem wykładziny w całym lokalu,
6. wymianę w tym samym otworze drzwi wejściowych do lokalu,
7. wymianę w tych samych otworach stolarki okiennej,
8. wymianę urządzeń sanitarnych,
9. przebudowę pomieszczeń stanowiących zaplecze lokalu z przeznaczeniem na gabinety rehabilitacyjno – medyczne poprzez rozebranie ścianek bądź postawienie dodatkowych ścianek działowych zgodnie z opracowaną dokumentacją techniczną,
10. odnowienie malatury lokalu.

Został jednocześnie poinformowany, że prace wymienione w punktach 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 10 będą podlegały rozliczeniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi gospodarki lokalami użytkowymi, po protokólnym przekazaniu lokalu do dyspozycji wynajmującego, według wartości wyliczonej na dzień zwrotu.

Z treści przywołanego wyżej pisma wynajmującego, a także z treści zawartej w dniu 18 czerwca 2007 r. umowy najmu lokalu użytkowego nie wynika, aby Gmina Wałbrzych jako właściciel lokalu użytkowego położonego przy ul. A. Krajowej 41, 41A w Wałbrzychu, którego najemcą jest Adam Wołczyński, deklarowała zaliczenie na poczet ceny sprzedaży całości nakładów poczynionych przez najemcę na remont i modernizację tego lokalu. Nie znajdziemy również takich uregulowań w obowiązujących przepisach prawa miejscowego.

Dowód:

– kserokopia pisma Miejskiego Zarządu Budynków z dnia 14 stycznia 2008 r.

Brak jest podstaw do zakwalifikowania zawartej przez strony umowy z dnia 18 czerwca 2007 roku jako przedwstępnej umowy sprzedaży w rozumieniu art. 389 k.c. Treść powyższej czynności prawnej jest bowiem jednoznaczna i odpowiada ustawowej definicji umowy najmu zawartej w art. 659 k.c. Ponadto z treści powyższej umowy nie wynika w żaden sposób zobowiązanie Gminy Wałbrzych do zawarcia z Adamem Wołczyńskim umowy sprzedaży lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot umowy najmu.

Nie sposób zgodzić się z domaganiem się najemcy, ustalenia ceny sprzedaży jako wartości rynkowej lokalu pomniejszonej o wartość poczynionych nakładów w ramach stosunku najmu. Zauważyć należy, że tryb ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości komunalnych wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych. Z art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że cenę sprzedaży nieruchomości sprzedawanej w trybie bezprzetargowym ustala się w wysokości nie mniejszej niż jej wartość.

W razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny. Należy zatem, w takim wypadku, w pierwszej kolejności, stosować postanowienia umowy, a w razie jej braku lub odpadnięcia tytułu, przepisy kodeksu cywilnego o zobowiązaniach. W sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów.

(Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 grudnia 2012 r. VI ACa 980/12 LEX nr 1293083).

Najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu od wynajmującego na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunki najmu; roszczenia jego z tego tytułu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 677 k.c.), niezależnie od tego, czy chodzi o nakłady konieczne, czy też użyteczne (ulepszenie rzeczy).

(Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1980 r. II CR 394/80 OSNC 1981/7/134, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12.08.2013 r. I ACa 313/13 LEX nr 1363288).

Zgodnie z art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Wprawdzie zarzut dot. prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego pozostaje bez znaczenia dla legalności § 7 uchwały, niemniej jednak pełnomocnik skarżącego poprzez stwierdzenie, że Skarżący czyniąc nakłady na wynajmowany lokal, przyczynił się do zwiększenia wartości tego lokalu, zarzuca również, że sporządzony operat szacunkowy, w którym określono wartość rynkową omawianego lokalu użytkowego, odnosi się do jego stanu obecnego, a nie stanu lokalu przed zawarciem umowy najmu.

Chcąc się odnieść do tego zarzutu należałoby odwołać się do zasad, jakimi powinien kierować się rzeczoznawca majątkowy, dokonując wyceny nieruchomości lokalowych. Problem ten dotyczy wyceny lokali znajdujących się we wszelkiego rodzaju zasobach (nie tylko komunalnych), które właściciel, czy też organ reprezentujący właściciela, decyduje się sprzedać na rzecz najemcy. Praktyka wykazuje, że czasami właściciele oczekują, że dokonując określenia wartości lokali, rzeczoznawca majątkowy uwzględni poniesione przez najemcę nakłady. Tak sporządzona wycena, co należy szczególnie podkreślić, pomniejsza rzeczywistą wartość lokalu i jest niezgodna z zasadami wyceny nieruchomości obowiązującymi rzeczoznawców majątkowych. Rzeczoznawca nie może kierować się żadnymi czynnikami subiektywnymi, które wpłynęły na wartość danej nieruchomości, ponieważ ma obowiązek określić wartość jako wielkość całkowicie obiektywną, niezależnie od tego, kto i kiedy dokonał ulepszeń i na podstawie jakiej umowy. Dlatego też niedopuszczalne jest, aby organy jednostek samorządu terytorialnego, zlecając wycenę, sugerowały sposób, w jaki powinna być ona dokonana, czy też nalegały, aby pomniejszyć wartość lokalu o dokonane nakłady. Nakłady może zaliczać na poczet ceny jedynie właściciel, który sprzedaje nieruchomość i ustala cenę według swojego uznania. A zatem to organ reprezentujący właściciela

może stosować pewną politykę, czyli zaliczać nakłady, udzielać bonifikat itp. Należy zatem przyznać słusność poglądom wskazującym, że rzeczoznawcy majątkowi nie mają podstaw prawnych do pomniejszenia wartości nieruchomości o poniesione przez nabywcę nakłady.

Nie ma jednak wątpliwości co do tego, że rzeczoznawca określa obiektywną wielkość, jaką jest wartość rynkowa nieruchomości, natomiast cenę sprzedaży ustala właściciel, który może na poczet tej ceny zaliczać np. nakłady poniesione przez najemców na ulepszenie lokalu.

Problemem może być kwestia dotycząca tego, kiedy i jakie nakłady poniesione przez najemcę mogą być przy sprzedaży lokalu zaliczone na poczet ceny nabycia. Odnośnie do tej kwestii należy się zgodzić, że regulacje nie są już tak jednoznaczne jak w przypadku zasad wyceny. Generalnie jednak właściciel ma w tym zakresie dużą swobodę uznania, które nakłady zaliczy na poczet ceny lokalu sprzedawanego na rzecz najemcy. Poza obowiązkiem przewidzianym w art. 218 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczącym zaliczenia na poczet ceny nakładów poniesionych na przebudowę lub rozbudowę budynku, w wyniku którego nastąpiło wyodrębnienie lokalu, organy skarbu państwa i jednostek samorządu terytorialnego mają w tym zakresie nieograniczoną swobodę, gdyż ustawa zezwala na stosowanie bonifikat od ceny sprzedaży w dowolnej wysokości.

Bez znaczenia dla legalności uchwały pozostają również zarzuty naruszenia art. 20, art. 21 i art. 64 ust. 1 i 3 i art. 75 Konstytucji RP

W ocenie Skarżącego przewidują one bezwzględne prawo każdego człowieka do własności i innych praw majątkowych oraz prawo do dziedziczenia, a także równie istotne - możliwość ograniczenia prawa własności tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Właścicielem przedmiotowego lokalu użytkowego jest Gmina Wałbrzych, zatem gminie jako jednostce samorządu terytorialnego przysługuje prawo własności i inne prawa majątkowe (art. 165 ust. 1 Konstytucji RP). Stosownie do art. 45 ustawy o samorządzie gminnym podmioty mienia komunalnego samodzielnie decydują o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania swojego majątku, przestrzegając przy tym wymogów przewidzianych w odrębnych przepisach prawa. Samodzielność gminy, w tym w zakresie gospodarowania majątkiem, podlega ochronie sądowej (art. 165 ust. 2 Konstytucji RP). Jednolite ujęcie prawa własności (art. 140 kodeksu cywilnego) przemawia za tym, że gminie, jak każdemu właścicielowi, przysługuje autonomia w sferze korzystania i dysponowania dobrami majątkowymi.

Zdaniem Skarżącego kwestionowana uchwała narusza w szczególności przepisy Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i ustawy o samorządzie gminnym – w zakresie w jakim przepisy te przewidują zaspokajanie potrzeb w zakresie budownictwa, ochronę prawa własności, wymóg równego traktowania i równości w życiu gospodarczym, czy też w zakresie podstawy ustalania tego rodzaju obciążeń. Skarżący odwołuje się do art. 75 Konstytucji RP wskazując na obowiązek władz publicznych prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego, popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Nie można jednak utożsamiać obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych z określaniem zasad zbywania lokali.

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.

Wobec powyższego, wnoszę jak na wstępie.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

Uzasadnienie

W związku ze skargą złożoną przez Adama Wołczyńskiego, reprezentowanego przez adw. Łukasza Ślipko z Kancelarii Adwokackiej z siedzibą przy ul. Różanej 1 w Świdnicy na uchwałę na uchwałę 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, zasadnym jest podjęcie uchwały w przedmiocie odpowiedzi na skargę.

Przewodnicząca Rady Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska