

Cieszyn, 23 maja 2017 roku

Sz.P.
Przewodnicząca
Rady Miejskiej Cieszyna
Gabriela Staszkievicz

GN.0003.3.1.2017

W odpowiedzi na wniosek Komisji Finansów informuję, że po uzgodnieniu stanowiska przez Kancelarie Prawne obsługujące Urząd Miejski w Cieszynie oraz Radę Miejską Cieszyna, na sesję czerwcową zostanie skierowany projekt zmiany uchwały Nr XXVII/256/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w tym zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat.

Jednocześnie proszę o przyjęcie na sesję majową mojej autopoprawki, która będzie dotyczyła tylko zmiany załącznika nr 2 do ww. uchwały, tj. wyodrębnienia budynków, które zostały objęte projektem pn. „Likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń w centrum Cieszyna – etap I”.

Uzasadnieniem wprowadzenia autopoprawki jest krótki termin złożenia wniosku o dofinansowanie ww. inwestycji, który mija 31 maja 2017 r.

Biorąc pod uwagę korzyści jakie może przynieść inwestycja, proszę o przyjęcie autopoprawki.

Burmistrz Miasta
Ryszard Macura
Ryszard Macura

Załącznik:

- projekt zmiany uchwały w formie autopoprawki

Rozdzielnik:

1 x Przewodnicząca Rady Miejskiej Cieszyna – Gabriela Staszkievicz,
1 x Z-ca Przewodniczącego Komisji Finansów Rady Miejskiej Cieszyna – Bolesław Zemła,
1 x Wydział GN.



**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 2017 r.

w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej Cieszyna nr XXVII/256/16 z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w tym zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.)

Rada Miejska Cieszyna postanawia:

§ 1. Dokonać następujących zmian uchwały Rady Miejskiej Cieszyna nr XXVII/256/16 z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w tym zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat określający zasady obciążania nieruchomości gminnych ograniczonymi prawami rzeczowymi:

1. nadać § 1 ust. 6 następujące brzmienie:

"6. Wyłącza się możliwość zbycia budynków lub lokali mieszkalnych:

- w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn, określonych w załączniku nr 2a do niniejszej uchwały oraz
- w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne, które zostały ujęte w projekcie pn. „Likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń w centrum Cieszyna - etap I” przewidzianym do realizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020, co najmniej na czas realizacji projektu i w okresie jego trwałości, określonych w załączniku nr 2b do niniejszej uchwały."

2. uchylić dotychczasowy załącznik nr 2 wprowadzając w jego miejsce załączniki nr 2a i 2b o następującej treści:

"Załącznik nr 2a

Wykaz wyłączonych ze zbycia budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn.

1. Aleja Łyska 26,
2. Bielska 14A, 40, 40A, 61a,
3. Błogocka 30, 30b, 30c,
4. Bucewicza 16, 16a,
5. Frysztacka 35, 38, 40, 45, 161,
6. Garncarska 2,
7. Głęboka 1, 50,
8. Górny Rynek 4,
9. Łączna 18,
10. Mała Łąka 8, 17A,

11. Mennicza 2,
12. Motelowa 3, 5,
13. Motokrosowa 26, 28,
14. Nowe Miasto 21 i 21A, 23 i 23A, 25, 25A,
15. Przykopa 7,
16. Ratuszowa 3,
17. Rynek 18,
18. Schodowa 3,
19. Sikorskiego 1c, 3, 3A, 5, 7,
20. Srebrna 1a,
21. Towarowa 6, 7, 8, 9,
22. Wiślańska 21, 25,
23. Zamkowa 11A.

Załącznik 2b

Wykaz wyłączonych ze zbycia budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn, które zostały ujęte w projekcie pn. „Likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń w centrum Cieszyna - etap I” przewidzianym do realizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020, co najmniej na czas realizacji projektu i w okresie jego trwałości.

1. Błogocka 30b, 30c,
2. Chrobrego 3,
3. Przykopa 16,
4. Bielska 20."

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

RADCA PRAWNY
226/17
Karolina Ryncarz
Karolina Ryncarz



OPINIA PRAWNA

1 ZLECENIODAWCA

Niniejsza opinia została sporządzona na zlecenie Rady Miejskiej Cieszyna, w oparciu o zlecenie zawarte w wiadomości mailowej z dnia 4 i 5 maja 2017 roku.

2 PODSTAWA PRAWNA

- „u.g.n.” ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.)
- „u.s.g” ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.)

3 STAN FAKTYCZNY I ZAKRES ZLECENIA

W wiadomości mailowej z dnia 4 i 5 maja 2017 roku, Zleceniodawca zwrócił się z wnioskiem o dokonanie analizy prawnej projektu uchwały w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej Cieszyna nr XXVII/256/16 z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w tym zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, w tym odpowiedź na następujące pytania Zleceniodawcy:

1. Jakie ewentualne skutki dla Rady Miejskiej ma podjęcie uchwały w sprawie zmiany uchwały nr XXVII/256/16 z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w tym zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, w związku z tym, iż w propozycji zmian, które były dwukrotnie przedstawiane na sesji Rady Miejskiej jest mowa o zwiększeniu kompetencji Burmistrza Miasta?
2. Czy uchwała ogranicza Radę Miejską w jej prawach?
3. Jakie uprawnienia uzyskuje organ wykonawczy?
4. Jakie są przykładowe konsekwencje finansowe gdy uchwała wejdzie w życie?

SIEDZIBA:
ul. Zimorodków 32, 40-534 Katowice
tel./fax +48 32 202 52 60
jzp@jzplegal.com,
www.jzplegal.com

ODDZIAŁ WE WROCŁAWIU:
ul. Joannitów 13 lok. 21,
50-525 Wrocław
wroclaw@jzplegal.com

ADWOKACI:
dr Agnieszka Ziaja-Pisula
Joanna Jarosz-Zugaj
Robert Zugaj

4 ANALIZA PRAWNA

AD. 1

Mając na uwadze treść przedłożonej uchwały, w ocenie opiniującego konieczne było przeanalizowanie całej jej treści, w związku z tym wskazuje się, iż:

Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym:

2. Do wyłącznej właściwości rady gminy należy:

(...)

9) podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących:

a) 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; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy,

Przytoczona powyżej regulacja stanowi o uprawnieniu uchwalania przez radę gminy zasad obrotu nieruchomościami gminnymi, w tym wydzierżawiania i wynajmowania, ale tylko w przypadku okresu dłuższego niż trzy lata lub na czas nieokreślony. Stąd, na zasadzie tego przepisu rada gminy nie ma uprawnień do stanowienia zasad co do wynajmu i wydzierżawiania nieruchomości na okresy krótsze niż trzy lata.

Przepis ten daje radzie możliwość ustanowienia zasad z zakresu gospodarowania mieniem **stanowiących wytyczne dla organu wykonawczego**, który samodzielnie gospodaruje nieruchomościami, przestrzegając określonych w uchwale zasad. Jedynym ograniczeniem w procesie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości jest konieczność uzyskiwania zgody rady gminy w sytuacji, gdy zasady takie nie zostały określone. W przypadku braku określenia przedmiotowych zasad, rada gminy ma jedynie kompetencje w przedmiocie wyrażania zgody na wymienione w przepisie 18 ust. 2 pkt 9 lit. a czynności obrotu nieruchomościami.

Odnosząc się do poszczególnych zapisów uchwały, wątpliwości opiniującego w zakresie poprawności zaproponowanych rozwiązań dotyczą następujących kwestii:

Zgodnie z § 5 ust. 4 projektowanej uchwały:

wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3, z zastrzeżeniem ust. 7, określa Burmistrz Miasta, na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym oraz kosztów poniesionych przez Gminę Cieszyn związanych z opracowaniem niezbędnej dokumentacji. Wynagrodzenie za ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych będzie płatne na rzecz Gminy Cieszyn jednorazowo lub maksymalnie w pięciu ratach rocznych wraz z oprocentowaniem przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Z przedstawionego zapisu uchwały wynika, iż wynagrodzenie z tytułu ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych ustala Burmistrz, przy czym określa je na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym oraz kosztów poniesionych przez Gminę Cieszyn związanych z opracowaniem niezbędnej dokumentacji.

Dokonując analizy powyższego zapisu, warto przywołać wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 4 września 2014 r., II SA/Go 537/14, w którym wskazano, iż: *„Zagadnienie wysokości wynagrodzenia z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego ustanowionego na nieruchomości, stanowić winno element zawartej pomiędzy stronami umowy, a narzucenie w akcie powszechnie obowiązującym formy ustalenia wynagrodzenia nie znajduje uzasadnienia prawnego”*.

Jak wskazano w orzecznictwie organ stanowiący nie jest w ogóle władny do formułowania normatywnych wypowiedzi w przedmiocie tego, w jaki sposób organ wykonawczy obowiązany jest ustalać cenę zbycia nieruchomości. Kwestię tę ustawodawca uregulował bowiem we własnym zakresie (art. 67 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 7 u.g.n.).

Podkreślić należy, iż zgodnie z art. 70 ust. 2 u.g.n. cena nieruchomości sprzedawanej **może zostać rozłożona na raty**, których okres nie może przekraczać 10 lat. W przepisie tym ustawodawca nie przyznał jednak organowi stanowiącemu żadnego uprawnienia do ingerowania w treść umowy zawieranej między organem wykonawczym a nabywcą. Wyjątkiem od tej reguły jest dyspozycja art. 70 ust. 4 u.g.n., który uprawnia Radę do wyrażenia zgody na wybór innej stopy oprocentowania poszczególnych rat, aniżeli określona w art. 70 ust. 3 u.g.n. W świetle powyższych uregulowań wskazać należy, że **takie kwestie jak np.: ustalenie konkretnej ilości rat, na które rozłożona zostanie należność**, czy okoliczności powodujące wymagalność należnych rat, są postanowieniami o charakterze **stricte umownym**. Ich treść winna być zatem kształtowana przez strony kontraktu (nabywcę i organ wykonawczy Gminy). Zauważyć ponadto należy, że obowiązek oprocentowania rat według stopy redyskontowej NBP wynika wprost z art. 70 ust. 3 u.g.n., stąd Rada nie jest władna regulować tej materii w akcie prawa miejscowego.

Zgodnie z § 5 ust. 6 projektowanej uchwały:

Burmistrz Miasta może nieodpłatnie ustanawiać służebności lub inne uprawnienia do korzystania z nieruchomości na nieruchomościach, na których znajdują się urządzenia związane z infrastrukturą kolejową i komunikacyjną, na rzecz podmiotów będących właścicielami tych urządzeń oraz ich następców prawnych.

W myśl przepisu art. 14 ust. 2 u.g.n.:

1. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi. Nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być **nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego** ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Z treści przytoczonego przepisu wyraźnie wynika, że nieodpłatne ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego jest możliwe tylko i wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego – są to jedyne podmioty, które są uprzywilejowane przez ustawodawcę i ustanawiane są dla nich bezpłatnie ograniczone prawa rzeczowe. Przedstawione stanowisko jest reprezentowane także w orzecznictwie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2010 r., III CZP 70/10) gdzie wskazano, iż: „nieodpłatne obciążenie nieruchomości skarbowych i samorządowych ograniczonymi prawami rzeczowym może nastąpić jedynie na rzecz podmiotów wskazanych w art. 14 ust. 2 u.g.n. **„Rangi zasady nabiera więc możliwość nieodpłatnego obciążenia nieruchomości skarbowych lub samorządowych ograniczonymi prawami rzeczowymi jedynie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.**”

O rygorystyczności, z jakim ustawodawca potraktował kwestię odpłatności związaną z obrotem nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi, świadczy fakt, że możliwość odejścia od pełnej odpłatności jest ściśle ograniczona przedmiotowo i podmiotowo. Odnosi się ona bowiem jedynie do kilku czynności prawnych (sprzedaży, zamiany, obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi i oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste) oraz oznaczonych podmiotów (Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego). Wyjątki te nie mogą być interpretowane rozszerzająco. Wyraźne uregulowanie wskazanych ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych przemawia za tym, że w wypadku innych czynności prawnych i między innymi podmiotami regułą pozostaje odpłatność.

W świetle powyższego w ocenie opiniującego jak najbardziej możliwe jest ustanawianie na rzecz podmiotów będących właścicielami urządzeń związanych z infrastrukturą kolejową, ograniczonych praw rzeczowych, jednak nie może to nastąpić nieodpłatnie.

Odnosnie treści § 5 ust. 7 oraz § 5 ust. 9 wskazać należy, iż organ stanowiący nie jest w ogóle władny do formułowania normatywnych wypowiedzi w przedmiocie tego, w jaki sposób organ wykonawczy obowiązany jest ustalać cenę zbycia (obciążania ograniczonym prawem rzeczowym) nieruchomości. Kwestię tę ustawodawca uregulował bowiem we własnym zakresie (art. 67 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 7 u.g.n.).

Treść § 5 ust. 8 uchwały wskazuje na uprawnienia Burmistrza w zakresie ustanowienia służebności przesyłu. Regulacja ta jest w rzeczywistości powtórzeniem treści art. 305¹ k.c., zgodnie z którą:

Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

W ocenie opiniującego, wbrew zasadom poprawnej legislacji w uchwale zawarto przepisy, które stanowią przepisy powszechnie obowiązujące rangi ustawowej. Taką formę legislacji należy ocenić jako istotnie naruszającą przepisy prawa. Skoro bowiem dana kwestia została już uregulowana w akcie prawnym rangi ustawowej nieprawidłowością jest ponowna regulacja, czy też przytaczanie danego przepisu ustawy, w akcie prawnym niższej rangi, jakim jest uchwała rady gminy. Wprowadza to niepotrzebny dualizm regulacji, co może wprowadzać obywatela w błąd co rangi prawnej danego przepisu prawa.

Mając na uwadze przytoczoną analizę prawną, a przede wszystkim treść wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 4 września 2014 r. (II SA/Go 537/14) wskazać należy, iż z uwagi na treść przedstawionej uchwały istnieje ryzyko stwierdzenia jej nieważności. W ocenie opiniującego w niniejszej uchwale została naruszona reguła, iż zasady uchwalane przez radę nie mogą naruszać ani modyfikować ustawowej materii, zasady takie stanowią co najwyżej jej dopełnienie lub uzupełnienie, jak również nie mogą dotyczyć szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w treści czynności prawnej dokonywanej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy. Nadto wskazać należy, iż w uchwale dosłownie powtórzono przepisy, które stanowią przepisy powszechnie obowiązujące rangi ustawowej, co jest jednoznacznie traktowane jako praktyka naruszająca przepisy prawa. Treść § 5 ust. 3 pkt 4 uchwały jest w rzeczywistości powtórzeniem treści art. 14 ust. 2 u.g.n., co w ocenie opiniującego jest zabiegiem nieprawidłowym ponieważ stanowi to przejaw niedopuszczalnego inkorporowania norm prawnych rangi ustawowej na grunt prawodawstwa lokalnego, co jest zabiegiem niedopuszczalnym, stanowiącym przykład przekroczenia posiadanych kompetencji prawodawczych.

AD. 2 ORAZ AD. 3

Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym:

2. Do wyłącznej właściwości rady gminy należy:

(...)

9) podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących:

a) 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; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W tym miejscu wskazać należy, iż do czasu określenia zasad Burmistrz może dokonywać powyższych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Oznacza to, iż w przypadku uchwalania zasad, które są zawarte w przedmiotowej uchwale, organ wykonawczy nie musi uzyskiwać zgody rady gminy na podejmowanie ww. czynności, konieczne jest jedynie postępowanie zgodnie z zasadami wskazanymi w uchwale.

Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym daje więc radzie możliwość ustanowienia zasad z zakresu gospodarowania mieniem stanowiących wytyczne dla organu wykonawczego który samodzielnie gospodaruje nieruchomościami, przestrzegając określonych w uchwale zasad. **Jedynym ograniczeniem w procesie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości jest konieczność uzyskiwania zgody rady gminy w sytuacji, gdy zasady takie nie zostały określone. W przypadku braku określenia przedmiotowych zasad, rada gminy ma jedynie kompetencje w przedmiocie wyrażania zgody na wymienione w przepisie 18 ust. 2 pkt 9 lit. a czynności obrotu nieruchomościami.**

W związku z powyższym wskazać należy, iż dzięki takiej uchwale kompetencje Burmistrza ulegają rozszerzeniu i może dokonywać czynności z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym bez zgody rady gminy (ale zgodnie z zasadami wskazanymi w uchwale), co jednocześnie uszczupla zakres kompetencji rady, ponieważ ustalając w uchwale przedmiotowe zasady właściwie traci możliwość wyrażania zgody w tym zakresie.

W związku z powyższym wskazać należy, iż w przypadku gdy zasady gospodarowania daną nieruchomością zostały określone w uchwale rady i uchwała ta wciąż obowiązuje, organ wykonawczy może je realizować w dowolny sposób, posługując się w tym celu dozwolonymi prawnymi formami działania (np. umową zmieniającą warunki użytkowania nieruchomości). Jednakże działania organu wykonawczego muszą znajdować podstawę w uchwale rady gminy, która określa zasady tych działań.

W tym miejscu przykładowo można wskazać, iż to organ wykonawczy gminy jest uprawniony do czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu (w tym ustalanie stawek czynszu) Gospodarowanie mieniem komunalnym należy do organu wykonawczego gminy. Przy zawieraniu umowy cywilnoprawnej, wójt ma uprawnienie także do ustalenia konkretnej ilości rat, na które rozłożona zostanie należność, terminu ich płatności, czy okoliczności powodujące wymagalność należnych rat, są to postanowienia o charakterze stricte umownym i ich treść winna być zatem kształtowana przez strony kontraktu (w tym organ wykonawczy).

AD. 4

Gospodarowanie nieruchomościami publicznymi polega m.in. na realizacji przepisów i zasad regulujących czynności faktyczne i prawne dotyczące nieruchomości. Na ogół przy podejmowaniu tych czynności niezbędne jest uzyskanie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości, którą właściwy organ zamierza, np. obciążyć ograniczonym prawem rzeczowym. Oszacowanie nieruchomości publicznej przeznaczonej do tzw. obrotu, to nie tylko wymóg przewidziany prawem, ale wynika to z faktu, że nieruchomość staje się towarem i to towarem o wysokiej wartości.

Miernikiem wartości ekonomicznej nieruchomości jest cena. W przypadku gospodarowania nieruchomościami publicznymi cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, **określonej w opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego** (por. art. 149–159 u.g.n. oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 6.3.2013 r., I ACA 863/12). Oznacza to ustalenie ceny minimalnej rozumianej jako „określona urzędowo cena, poniżej której nie wolno sprzedawać określonego dobra” – nieruchomości publicznej.

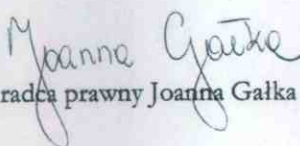
Skoro wartość minimalna nieruchomości publicznej jest ustalana przez profesjonalistę w tym zakresie, za jakiego należy uważać rzeczoznawcę majątkowego, to w ocenie opiniującego interes gminy wydaje się w takim przypadku odpowiednio zabezpieczony.

5 WNIOSKI KOŃCOWE

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, iż:

- a) Rada Miejska uchwalając przedłożony projekt uchwały musi liczyć się z ewentualną możliwością stwierdzenia jej nieważności. W ocenie opiniującego w niniejszej uchwale została naruszona reguła, iż zasady uchwalane przez radę nie mogą naruszać ani modyfikować ustawowej materii, mianowicie zasady takie stanowić mogą co najwyżej jej dopełnienie lub uzupełnienie, jak również nie mogą dotyczyć szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w treści czynności prawnej dokonywanej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy;
- b) w uchwale dosłownie powtórzono przepisy, które stanowią przepisy powszechnie obowiązujące rangi ustawowej, co jest jednoznacznie traktowane jako praktyka naruszająca przepisy prawa;
- c) uchwalenie przedłożonego projektu uchwały sprawi, iż kompetencje organu wykonawczego gminy ulegną rozszerzeniu, co powoduje, iż może on dokonywać czynności z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym **bez zgody rady gminy** (ale zgodnie z zasadami wskazanymi w uchwale), co jednocześnie uszczupla zakres kompetencji rady, ponieważ ustalając w uchwale przedmiotowe zasady rada właściwie traci możliwość wyrażania zgody w tym zakresie.

Katowice, dnia 19 maja 2017 roku


sporządziła: radca prawny Joanna Gałka