

Projekt

z dnia 31 października 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XIX.124.2016
RADY GMINY KOMPRACHCICE
z dnia 7 listopada 2016 r.**

w sprawie zajęcia stanowiska wobec wezwania Rady Gminy Komprachcice do usunięcia naruszenia prawa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 101 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, poz. 1579) Rada Gminy Komprachcice, uchwała co następuje:

§ 1. Uznaje się wezwanie Zarządu Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Żerkowicach reprezentowanej przez Prezesa Ochotniczej Straży Pożarnej Mirosława Borkowskiego z dnia 5 października 2016 r., w sprawie wezwania do usunięcia naruszenia prawa - i zmiany w części uchwały Rady Gminy Komprachcice nr XVIII.115.2016 z dnia 22 września 2016 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Komprachcice i warunków udzielenia bonifikat – za nieuzasadnione. Uzasadnienie stanowiska Rady Gminy Komprachcice stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Łukasz Dydzik

Uzasadnienie

W dniu 5 października 2016 r. do Urzędu Gminy Komprachcice wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia prawa poprzez zmianę w części podjętej przez Radę Gminy Komprachcice uchwały nr XVIII.115.2016 z dnia 22 września 2016 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Komprachcice i warunków udzielenia bonifikat. Wezwanie w imieniu Zarządu Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Żerkowicach sygnował Prezes Ochotniczej Straży Pożarnej Mirosław Borkowski.

W wezwaniu podniesiono, iż ww. uchwała narusza „prawa i uprawnienia” mieszkańców Żerkowic będących członkami OSP w Żerkowicach, jak też Prezesa OSP w Żerkowicach w ten sposób, iż przed podjęciem uchwały nie stworzono możliwości wypowiedzenia się Jednostce OSP w sprawie. Ponadto zdaniem Wzywającego przy jej uchwalaniu nie wzięto pod uwagę potrzeb lokalnej społeczności Żerkowic, „w tym konieczności zapewnienia strażakom Jednostki OSP w Żerkowicach zwiększenia powierzchni lokalu socjalno-biurowego, na cele dydaktyczno-szkoleniowe, jak też nie umożliwiono nam pierwokupu.” W dalszej części uzasadnienia do wezwania sygnatariusz wezwania uważa, iż wskazanie stawek bonifikaty od cen sprzedaży lokali mieszkalnych, o których mowa w uchwale jest niezgodne z prawem. Zdaniem Wzywającego potencjalna sprzedaż lokalu mieszkalnego znajdującego się na pierwszym piętrze budynku, na parterze którego znajduje się sala użytkowana przez Jednostkę OSP w Żerkowicach może ograniczyć i umniejszyć zdolności bojowe strażaków OSP w Żerkowicach co zdaniem Wzywającego nie jest do pogodzenia z zasadami współżycia społecznego wyrażonych w art. 5 i 65 § 2 k.c. oraz sprzeczna jest z ustawą o ochotniczej straży pożarnej. Wzywający zwraca również uwagę, iż Jednostka OSP jest „instytucją wyższej użyteczności publicznej”.

Powyższe zdaniem wzywającego wskazuje na działanie bezprawne.

Odnosząc się do podnoszonych w wezwaniu okoliczności wyjaśnić należy, iż ustawodawca nie warunkował podjęcia przez organ kolegialny uchwały, o której mowa powyżej od stanowiska, czy opinii osób zainteresowanych lub najemców lokali. Wyjaśnić należy, iż Jednostka OSP w Żerkowicach wykorzystuje mienie ruchome i nieruchomości niezbędne do podejmowanych działań. W zakresie pierwokupu lokalu leżącego nad pomieszczeniami wykorzystywanymi przez Jednostkę OSP w Żerkowicach, które od wielu lat jest użytkowane jako lokal mieszkalny wskazać należy, iż prawo pierwokupu w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym w ich nabyciu przysługuje osobie, która spełnia jeden z warunków, o których mowa w art. 34 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.), z zastrzeżeniem art. 216a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zatem to przepisy prawa materialnego powszechnie obowiązującego regulują sferę uprawnień w zakresie pierwokupu lokalu mieszkalnego nie zaś uchwała Rady Gminy Komprachcice nr XVIII.115.2016 z dnia 22 września 2016 r.

Wzywający nie wykazał, który przepis uchwały nr XVIII.115.2016 z dnia 22 września 2016 r. narusza interes prawny Jednostki OSP w Żerkowicach, oraz nie wykazał poprzez który przepis uchwały nastąpił negatywny skutek ingerujący w uprawnienia Wzywającego (OSP w Żerkowicach) wynikające z konkretnego aktu prawnego ani też nie sprecyzował, jaki interes prawny lub uprawnienie miałoby zostać naruszone przez unormowania uchwały nr XVIII.115.2016 z dnia 22 września 2016 r.. W przedmiotowej sprawie jedyne uprawnienie Wzywającego (OSP w Żerkowicach) wynikające z aktu prawnego - w postaci prawa pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego (którego umową najmu by dysponował) opisane w art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami mogłoby ewentualnie powstać (skonkretyzować się) dopiero w przypadku zbywania nieruchomości, czyli - zgodnie z art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami - w przypadku umieszczenia lokalu mieszkalnego na wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Lokal mieszkalny, o którym mowa w piśmie Wzywającego nie został do chwili obecnej przeznaczony do sprzedaży.

Uchwała nr XVIII.115.2016 z dnia 22 września 2016 r. wbrew twierdzeniom wzywającego nie była podjęta w sprawie sprzedaży lokalu socjalnego zlokalizowanego w budynku Klubu Strażaka (Świetlice) przy ul. Młyńskiej 10/2 (pierwsza strona wezwania) ani też lokalu, którego najemcą jest XXXXX (druga

strona wezwania) a dotyczyła określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Komprachcice i warunków udzielenia bonifikat. *Sama zaś konkretyzacja wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości jest uprawnieniem mającym swoje źródło również w ustawie o gospodarce nieruchomościami tj. art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a i 1b. W świetle przepisu art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), rada gminy może podjąć uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, w której w sposób zróżnicowany określi wysokość bonifikat (...). Trzeba mieć bowiem na względzie, iż żaden akt prawa miejscowego, stanowiony przez organ gminy, nie jest stanowiony samoistnie. Zawsze wymaga podstawy ustawowej, o czym ustawodawca expressis verbis przesądza w art. 40 ust. 1-3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), a jeżeli tak, to nie można - co do zasady - wyprowadzać materialnoprawnych podstaw działania organów gminy, wyłącznie z aktów prawa miejscowego z pominięciem innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności tzw. ustaw upoważniających. Ustawodawca, upoważniając do stanowienia aktów prawa miejscowego, z reguły przekazuje organom samorządu terytorialnego do regulacji określone kwestie, inne regulując ustawowo (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 września 2005 r. I OSK 193/05).*

Zgodnie z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446, poz. 1579), który stanowi, iż *Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą (...)* uprawniony jest, po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia, do zaskarżenia uchwały. W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, iż naruszenie interesu prawnego, o jakim mowa w przepisie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, musi znajdować oparcie w konkretnym przepisie prawa materialnego, musi to być przy tym interes aktualny i realny a nie jedynie potencjalny. W okolicznościach niniejszej sprawy Wzywający (OSP w Żerkowicach) nie wskazał przepisu prawa, który został przez podjętą uchwałę naruszony i jest związany z interesem prawnym Wzywającego (OSP w Żerkowicach).

Na marginesie podnieść należy również, iż wbrew twierdzeniom Wzywającego Ochotnicza Straż Pożarna nie jest stowarzyszeniem wyższej użyteczności. Stosownie do art. 52 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1393 z późn. zm.) *Działające w dniu wejścia ustawy w życie stowarzyszenia zarejestrowane i stowarzyszenia wyższej użyteczności stają się stowarzyszeniami w rozumieniu jej przepisów. Statuty tych stowarzyszeń, stanowiące podstawę ich działania, zachowują moc z zastrzeżeniem ust. 2. Tracą moc postanowienia statutów stowarzyszeń, o których mowa w ust. 1, sprzeczne z przepisami ustawy.*

W powyższym stanie faktycznym, Rada Gminy uznaje wezwanie za nieuzasadnione.