


**Uchwała Nr XLVII/444/2017**  
**Rady Miejskiej w Kole**  
**z dnia 25 października 2017 roku**

**w sprawie przekazania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu**

Na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1369 ze zm.), Rada Miejska w Kole uchwala, co następuje:

- § 1. Przekazuje się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu skargę na Uchwałę Nr XLI/417/2017 Rady Miejskiej w Kole z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych złożoną w dniu 26 września 2017 r. wraz z odpowiedzią na skargę oraz kompletnymi i uporządkowanymi aktami sprawy.
- § 2. Treść odpowiedzi na skargę stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.
- § 3. Treść Uchwały wraz z załącznikiem oraz uzasadnieniem i pouczeniem, podlega obwieszczeniu przez podanie do wiadomości publicznej na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kole oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miejskiej Koło.
- § 4. Wykonanie Uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Kole.
- § 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Kole**  
  
**Artur Szafranski**

Załącznik do Uchwały Nr XLVII/444/2017  
Rady Miejskiej w Kole z dnia 25 października 2017 r.  
w sprawie przekazania skargi  
do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu

**Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu  
ul. Ratajczaka 10/12, 61-815 Poznań**

### **ODPOWIEDŹ NA SKARGĘ**

Zgodnie z przepisem art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1369 ze zm.), Rada Miejska w Kole przekazuje Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w Poznaniu skargę Pani Haliny K. na Uchwałę Rady Miejskiej w Kole Nr XLI/417/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych wraz z kompletnymi i uporządkowanymi aktami sprawy.

Rada Miejska w Kole nie znajduje podstaw do zmiany stanowiska wyrażonego w zaskarżonej Uchwale. Skarga na Uchwałę zapadła w następującym stanie faktycznym:

Porządek obrad XLI sesji Rady Miejskiej w Kole zwołanej na dzień 28 czerwca 2017 r. obejmował m.in. projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu komunalnego i udzielenie bonifikaty na rzecz Skarżącej – Pani Haliny K. Przedłożony projekt uchwały nie został podjęty. Podczas tej samej sesji w dniu 28 czerwca 2017 r. Rada Miejska w Kole podjęła Uchwałę Nr XLI/417/2017 w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Organ nadzorczy nie zakwestionował postanowień tej uchwały. Uchwała weszła w życie z upływem 14 dni od daty opublikowania jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i stanowi akt prawa miejscowego na terenie Gminy Miejskiej Koło w zakresie zasad obowiązujących przy sprzedaży lokali komunalnych i udzielania bonifikat od ustalonych cen sprzedaży tych lokali.

Skargę na Uchwałę Nr XLI/417/2017 Rady Miejskiej w Kole z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych złożyła w dniu 26 września 2017 r. Pani Halina K. zarzucając naruszenie jej interesu prawnego spowodowane obniżeniem bonifikaty przewidzianej dla wykupu tego rodzaju mieszkania komunalnego, które aktualnie Skarżąca zajmuje. Skarżąca podała, że obecnie obowiązująca, zaskarżona przez nią Uchwała przewiduje 70-procentową bonifikatę przy sprzedaży lokalu komunalnego zajmowanego przez Skarżącą, natomiast poprzednio obowiązujące na terenie Gminy Miejskiej Koło rozstrzygnięcia w omawianym zakresie przewidywały bonifikatę 80-procentową. Skarżąca wniosła o zobowiązanie przez Sąd Rady Miejskiej w Kole do podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż należącego do Gminy Miejskiej Koło lokalu komunalnego aktualnie zajmowanego przez Skarżącą i udzielenie 80-procentowej bonifikaty przy sprzedaży tego lokalu komunalnego, ewentualnie Skarżąca wniosła o zobowiązanie przez Sąd Rady Miejskiej w Kole do podjęcia uchwały, zgodnie z którą wnioski o wykup lokali komunalnych należących do Gminy Miejskiej Koło złożone przed dniem wejścia w życie zaskarżonej uchwały będą rozpatrywane według wcześniej obowiązujących zasad.

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z pkt V załącznika do Uchwały Nr XLI/417/2017 Rady Miejskiej w Kole z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych – kryteria przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Miejskiej Koło określone przedmiotową Uchwałą znajdują zastosowanie do wniosków o sprzedaż lokali złożonych od dnia wejścia Uchwały w życie, co oznacza, że sprawa Skarżącej została rozpatrzona przez Radę Miejską w Kole pod rządami poprzednio obowiązujących rozstrzygnięć w analizowanym zakresie.

Zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147 ze zm.), nieruchomości stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem obrotu, w szczególności – na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 3 cyt. ustawy – nieruchomości takie mogą być zbywane na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego, gdy najem został zawarty na czas nieokreślony. Żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy innego aktu prawa powszechnie obowiązującego, jak też aktu prawa miejscowego obowiązującego na terenie Gminy Miejskiej Koło nie wprowadza natomiast bezwzględnego obowiązku sprzedaży lokalu mieszkalnego w każdym przypadku złożenia wniosku o wykup lokalu przez dotychczasowego najemcę. Skorzystanie z możliwości sprzedaży poszczególnych lokali stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego podlega bowiem każdorazowo wnikliwej analizie i ocenie pod kątem zasadności zbycia lokalu stanowiącego własność Gminy.

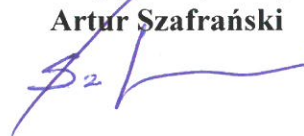
Co więcej, udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego jest wyłącznie uprawnieniem Rady Miejskiej w Kole, a nie obowiązkiem organu. Taki wniosek nasuwa się przede wszystkim z analizy użytego przez ustawodawcę w przepisie art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) zwrotu "może udzielić bonifikaty od ceny". W konsekwencji uznaniu organu administracyjnego pozostawiono nie tylko kwestię, czy w ogóle udzielić nabywcy stosownej bonifikaty, ale także określenie jej zakresu. Tożsamy pogląd dominuje w orzecznictwie sądowym. Warto tu chociażby zwrócić uwagę na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 13 lipca 2006 r. sygn. akt II SA/Wr 483/04, czy też wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 września 2005 r. sygn. akt I OSK 193/05, w myśl którego w świetle przepisu art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami rada gminy może podjąć uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, w której w sposób zróżnicowany określi wysokość bonifikat, uzależniając je od szczegółowych warunków dotyczących zbywanych nieruchomości, jak np. powierzchnia lokalu, jego stan techniczny, data budowy, ilość lokali w budynku itp.

Legitymację do wniesienia skargi na uchwałę organu stanowiącego Gminy ma wyłącznie osoba, której interes prawny lub uprawnienie zostały przez konkretną uchwałę organu stanowiącego Gminy naruszone. Tymczasem niepodjęcie przez kolegialny organ stanowiący Gminy uchwały w sprawie sprzedaży konkretnego lokalu komunalnego nie może być rozpatrywane w kontekście naruszenia interesu prawnego najemcy, tym bardziej, że to przecież Gmina umożliwia najemcy korzystanie z zasobu komunalnego stanowiącego własność Gminy. Zgodnie z aktualnym stanowiskiem Sądu Najwyższego zaprezentowanym w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 2003.12.31) w Warszawie z dnia 9 czerwca 1995 r. sygn. akt IV SA 346/93 (teza nr 1), naruszenie interesu prawnego, o jakim mowa w art. 101 ustawy z dnia 8 marca

1990 r. o samorządzie gminnym to takie naruszenie subiektywnie pojmowanego przez Skarżącego jego interesu, które obiektywnie polega na nieprzestrzeganiu przez organ norm prawnych powszechnie obowiązujących. Podkreślić tymczasem należy, że postanowienia aktu prawa miejscowego uchwalonego na terenie Gminy Miejskiej Koło Uchwałą Nr XLI/417/2017 Rady Miejskiej w Kole z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, w dacie rozpatrywania wniosku Skarżącej o wykup zajmowanego przez nią lokalu, nie mogły naruszyć ani bezpośrednio, ani pośrednio interesu prawnego Skarżącej, tym bardziej, że wniosek Skarżącej o wykup komunalnego lokalu mieszkalnego zajmowanego przez Skarżącą został rozpatrzony na Sesji Rady Miejskiej w Kole w dniu 28 czerwca 2017 r. z uwzględnieniem poprzednio obowiązujących w tej materii regulacji obowiązujących na terenie Gminy. Sama Skarżąca podaje w uzasadnieniu swojej skargi – co pozostaje bezsporne w tej sprawie – że podjęcie przez Radę Miejską w Kole nowej Uchwały w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych nastąpiło już po rozpatrzeniu na poprzednich zasadach wniosku Skarżącej. W tym znaczeniu zaskarżona Uchwała nie naruszyła interesu Skarżącej. Poza tym, zaskarżona Uchwała nie narusza również aktualnie interesu Skarżącej, skoro przyznaje przecież w dalszym ciągu wszystkim najemcom lokali komunalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Koło możliwość ubiegania się o wykup zajmowanych lokali komunalnych z zastosowaniem bonifikaty przy ich wykupie, w tym, w sytuacji Skarżącej z zastosowaniem bonifikaty nadal bardzo wysokiej, bo 70-procentowej. Analogicznie do aktualnej tezy nr 2 powołanego wyżej wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 2003.12.31) w Warszawie z dnia 9 czerwca 1995 r. sygn. akt IV SA 346/93 uznać należy, że Rada Miejska w Kole mając wyłączną kompetencję do wprowadzania aktu prawa miejscowego obowiązującego na terenie Gminy Miejskiej Koło w zakresie ustalania zasad zbywania stanowiących własność Gminy komunalnych lokali mieszkalnych – może, pod warunkiem że działa w granicach i na podstawie prawa, co miało miejsce w analizowanej sprawie, samodzielnie kształtować i ustalać kryteria przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, albowiem w tym zakresie przyznanego ustawowo władztwa nie nadużywa.

W przedstawionym stanie sprawy, skargę należy uznać za bezpodstawną.

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Kole**  
**Artur Szafrński**



**Załączniki:**

1. Skarga dnia 26 września 2017 r.
2. Uchwała Nr XLI/417/2017 Rady Miejskiej w Kole z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych
3. Kompletne i uporządkowane akta sprawy
4. Odpis Uchwały wraz z załącznikiem

**Otrzymują:**

1. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu  
ul. Ratajczaka 10/12, 61-815 Poznań
2. a/a

**Uzasadnienie do  
Uchwały Nr XLVII/444/2017  
Rady Miejskiej w Kole  
z dnia 25 października 2017 roku**

**w sprawie przekazania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu**

Rada Miejska w Kole podjęła w dniu 28 czerwca 2017 r. Uchwałę Nr XLI/417/2017 w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych. Uchwałę zaskarżyła Pani Halina K. wnosząc o zobowiązanie przez Sąd Rady Miejskiej w Kole do podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż należącego do Gminy Miejskiej Koło lokalu komunalnego aktualnie zajmowanego przez Skarżącą i udzielenie 80-procentowej bonifikaty przy sprzedaży tego lokalu komunalnego, ewentualnie Skarżąca wniosła o zobowiązanie przez Sąd Rady Miejskiej w Kole do podjęcia uchwały, zgodnie z którą wnioski o wykup lokali komunalnych należących do Gminy Miejskiej Koło złożone przed dniem wejścia w życie zaskarżonej uchwały będą rozpatrywane według wcześniej obowiązujących zasad.

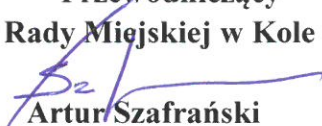
Rada Miejska w Kole nie znajduje podstaw mających uzasadniać uwzględnienia skargi.

Zgodnie z przepisem art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U.2017.1369 ze zm.), Rada Miejska w Kole przekazuje Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w Poznaniu skargę na uchwałę Rady Miejskiej w Kole wraz z kompletnymi i uporządkowanymi aktami sprawy.

W tym stanie rzeczy, podjęcie uchwały należy ocenić jako uzasadnione i konieczne.

**Pouczenie**

Rada Miejska w Kole poucza, zgodnie z treścią przepisu art. 54 § 4 ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, że każda osoba, która brała udział w postępowaniu w sprawie ustalenia kryteriów przeznaczenia do sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych i nie wniosła skargi, a wynik postępowania sądowego dotyczy jej interesu prawnego, jest uczestnikiem tego postępowania na prawach strony, jeżeli przed rozpoczęciem rozprawy przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Poznaniu złoży wniosek o przystąpienie do postępowania.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Kole**  
  
**Artur Szafranski**