

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-I.4131.170.2012.AHor

z dnia 22 maja 2012 r.

Rada Miejska w Szlichtyngowej

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) stwierdzam nieważność Uchwał Rady Miejskiej w Szlichtyngowej z dnia 25 kwietnia 2012 r. :

- Nr XXI/135/12 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego;
- Nr XXI/136/12 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Uzasadnienie

W dniu 25 kwietnia 2012 r. Rada Miejska w Szlichtyngowej podjęła Uchwały Nr XXI/135/12 i XXI/136/12 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Przedmiotowe uchwały zostały doręczone organowi nadzoru w dniu 4 maja 2012r.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że obydwie uchwały istotnie naruszają prawo, tj. art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Mocą przedmiotowych aktów, na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rada Miejska w Szlichtyngowej postanowiła wyrazić zgodę na udzielenie przez Burmistrza Miasta i Gminy Szlichtyngowa bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych (nieruchomości lokalowych) na rzecz dotychczasowych lokatorów w wysokości 90% od ich wartości. Należy podkreślić, że stosownie do treści art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „*Właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny*”. Z kolei w myśl ust. 1b wskazanego wyżej przepisu: „*W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych*”.

Na wstępie należy wskazać, że ustawodawca w art. 4 pkt 9 w/w ustawy wskazał, iż przez pojęcie właściwy organ należy rozumieć organ wykonawczy gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy. Stąd z art. 68 ust. 1 pkt 7 wynika, że organem właściwym do udzielenia bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego jest wójt (burmistrz), który może jednak to uczynić wyłącznie na podstawie uchwały rady gminy. Za nieprawidłowe należy więc uznać sformułowanie zamieszczone w badanych uchwałach, iż „*upoważnia się Burmistrza Miasta i Gminy Szlichtyngowa do udzielenia bonifikaty*”. Rada Miejska w Szlichtyngowej jest uprawniona jedynie do wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przez Burmistrza. Słowo upoważnienie sugeruje, że Rada ceduje swoją kompetencję na Burmistrza, a jak już wskazano, o tym czy udzielić bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkalnego gminy decyduje organ wykonawczy gminy, który musi jednak uprzednio uzyskać zgodę organu stanowiącego.

Należy również wskazać, że z zestawienia art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż rada gminy w podjętej uchwale, mającej charakter generalny bądź indywidualny, powinna wskazać nie tylko wysokość bonifikaty, ale także warunki jej udzielenia. Tymczasem w treści przedmiotowych uchwał nie określono warunków udzielenia tych bonifikaty. Takimi warunkami może być np. jednorazowa zapłata za lokal, niezaleganie z opłatami i podatkami na rzecz gminy itp. Jak wskazuje Ewa Bończak-Kucharczyk w Komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami (system prawny LEX) „*bonifikaty ustalane są w zarządzeniu wojewody albo w uchwale rady lub sejmiku, w których – zgodnie z art. 68 ust. 1b u.g.n. – określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych*”. Przepis ten dodany został przez ustawę nowelizującą z dnia 5 listopada 2009 r. i jego brzmienie (m.in. użycie liczby mnogiej) wskazuje na intencję ustawodawcy, by w jednym zarządzeniu lub w jednej uchwale można było ustalić „*warunki*” udzielania bonifikat

w wielu podobnych przypadkach, a nie tylko udzielić zgody na zastosowanie konkretnej bonifikaty przy sprzedaży jednej konkretnej nieruchomości”.

Reasumując stwierdzić należy, iż pominięcie przez Radę Miejską w Szlichtyngowej w badanych uchwałach warunków udzielenia bonifikaty skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i wpływa na ocenę zgodności z prawem podjętych uchwał. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do unormowania w uchwale jednostki samorządu terytorialnego jest natomiast istotnym naruszeniem prawa, skutkujący koniecznością orzeczenia nieważności takiej uchwały. Mając na względzie powyższe, należało orzec o nieważności przedmiotowych uchwał.

Pouczenie:

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego. Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli

Teresa Kaczmarek