

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Wojewody Lubuskiego

NK-I.4131.102.2022.TDom

z dnia 28 lipca 2022 r.

Rada Miejska w Witnicy

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LVII/768/2022 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, w części dotyczącej §4 ust. 1, 2, 3.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 30 czerwca 2022 Rada Miejska w Witnicy podjęła uchwałę w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 30 czerwca 2022 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdza, iż uchwała w części istotnie narusza prawo, tj. art. 11 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1891 ze zm.) – dalej jako ustawa oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, ze zm.).

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. Natomiast stosownie do art. 68 ust. 1b „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. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości”. W świetle tych przepisów rada gminy może podjąć uchwałę w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego określając przy tym wysokość stawek procentowych bonifikaty. Wysokość bonifikaty rada może określić w sposób zróżnicowany, uzależniając je od szczegółowych warunków dotyczących zbywanych nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe przepisy, w ocenie organu nadzoru, kwestia rozliczeń nakładów poczynionych przez najemcę na najmowany lokal nie mieści się w uprawnieniach rady gminy do ustalania warunków udzielania i wysokości bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. Rada

gminy nie może więc w uchwale wydanej na podstawie art. 68 ust. 1b ustawy wydawać regulacji dotyczących granic rozliczeń stron stosunku najmu lokalu, w związku z nakładami poniesionymi przez jego najemcę na przebudowę lub rozbudowę tego lokalu. Taka aktywność legislacyjna rady gminy stanowi wyraz przekroczenia delegacji ustawowej z art. 68 ust. 1b ustawy, co z kolei stanowi istotne naruszenie prawa w rozumieniu art. 91 ustawy o samorządzie gminnym.

Dokładna analiza kwestionowanych postanowień uchwały wskazuje na brak ich związku treściowego z zagadnieniem wysokości bonifikaty czy warunków jej udzielania. Rada bowiem w tych postanowieniach w sposób generalny zakwestionowała prawo stron stosunku najmu do rozliczeń nakładów na przedmiot najmu w drodze odpowiedniego obniżenia ceny sprzedaży lokalu (*de facto* na skutek potrącenia wzajemnych wierzytelności stron) w części przekraczającej 50% wartości tych nakładów. Tymczasem sprawy rozliczenia opisanych nakładów mieszczą się w kompetencji organu wykonawczego gminy w zakresie gospodarowania jej mieniem, w tym nieruchomościami, co wynika z art. 11 ust. 1 oraz art. 25 ust. 1 ustawy oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, ponadto leżą one w gestii najemcy lokalu, który w tym względzie kierować się może normami wynikającymi z postanowień umowy najmu oraz przepisów powszechnie obowiązujących.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak wyżej.

Pouczenie:

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia 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

Paweł Witt

Dyrektor

Wydziału Nadzoru i Kontroli