

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-I.4131.34.2014.MGrz

z dnia 31 marca 2014 r.

Rada Miejska w Szprotawie

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) stwierdzam nieważność § 3, § 4 i § 5 uchwały Nr L/368/2014 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanej położonej w Szprotawie, przy ul. Niepodległości nr 10 w drodze bezprzetargowej i wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży budynku na rzecz Fundacji "Porozumienie Wzgórz Dalkowskich".

Uzasadnienie

W dniu 28 lutego 2014 r. Rada Miejska w Szprotawie podjęła uchwałę w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanej położonej w Szprotawie, przy ul. Niepodległości nr 10 w drodze bezprzetargowej i wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży budynku na rzecz Fundacji "Porozumienie Wzgórz Dalkowskich".

Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 6 marca 2014 r.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że uchwała w kwestionowanej części istotnie narusza prawo, tj. art. 33 ust. 3, art. 68 ust. 1b i 2 oraz art. 72 ust. 2 i 3 pkt 3 w zw. z art. 73 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Mocą przedmiotowej uchwały Rada Miejska w Szprotawie wyraziła zgodę na oddanie na okres 99 lat w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej nieruchomości położonej w Szprotawie, przy ul. Niepodległości nr 10, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 335/2 o pow. 1297 m² na rzecz fundacji "Porozumienie Wzgórz Dalkowskich" z przeznaczeniem na promocję zatrudnienia i aktywizacji zawodowej osób pozostających bez pracy i zagrożonych bezrobociem w formie Zakładu Aktywności Zawodowej dla osób niepełnosprawnych. Rada Miejska w § 3 wyraziła także zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży budynku znajdującego się na działce w wysokości "99 % bonifikaty wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego ceny wynoszącej 692.000,00 zł, co stanowi kwotę bonifikaty - 685.080,00 zł". Ponadto w § 4 uchwały ustaliła stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 15 % oraz stawkę procentową opłaty rocznej w wysokości 0,3 % ceny nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z treścią art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego. Natomiast ust. 1b wskazanego przepisu stanowi, iż 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.

Z przytoczonego przepisu wynika, że Rada w podjętej uchwale obowiązana była wskazać nie tylko wysokość stawki procentowej, ale także warunki udzielenia bonifikaty. Pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych elementów skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Rada obowiązana jest przestrzegać zakresu upoważnienia udzielonego jej przez ustawę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w uchwale jest istotnym naruszeniem prawa skutkującym stwierdzeniem jej nieważności.

Ponadto art. 72 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, zaś stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25%

ceny nieruchomości gruntowej. Natomiast konkretną wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób spełnienia tych świadczeń ustala się w umowie (art. 73 ust. 5 ustawy). Jeśli zatem to organ wykonawczy gminy zawiera w jej imieniu umowy (art. 11 i 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami), w tym także dokonuje czynności prawnych dotyczących użytkowania wieczystego nieruchomości, to w zakresie kompetencji tegoż organu pozostaje także umowne ustalenie pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste, przy zachowaniu granic określonych w art. 72 (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 554/07). Należy wskazać również, iż wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od celu określonego w umowie na jaki nieruchomość została oddana i wynosi za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową - 0,3 % ceny (art. 72 ust. 3 pkt 3 ustawy). Nie ma zatem potrzeby regulowania tej kwestii przez radę gminy w drodze uchwały.

Ponadto w § 5 Rada Miejska postanowiła również, że "umowa użytkowania wieczystego może zostać rozwiązana, gdy użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustaleniami w umowie, jak również sprzedającemu przysługuje zwrot udzielonej bonifikaty, zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) jeżeli nabywca zbędzie nieruchomość przed upływem 10 lat lub przeznaczy na inny cel".

W ocenie organu nadzoru Rada Miejska w Szprotawie postanawiając o powyższym przekroczyła swoje kompetencje. Kwestie związane z rozwiązaniem umowy użytkowania wieczystego oraz zwrotu udzielonej bonifikaty zostały określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami. I tak, zgodnie z art. 33 ust. 3 ustawy właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Ponadto zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Podkreślić należy, iż przepisy gminne nie mogą regulować materii uregulowanej w przepisach wyższego rzędu i nie mogą pozostawać z nimi w sprzeczności (wyrok NSA z 14 grudnia 2000 r., sygn. akt SA/Bk 292/00; podobnie wyrok NSA z 16.03.2001 r., sygn. akt IV S.A. 385/99). Rada gminy obowiązana jest przestrzegać zakresu upoważnienia ustawowego udzielonego jej przez ustawę w zakresie stanowienia prawa, a w ramach udzielonej jej delegacji w tych działaniach nie może wkraczać w materię uregulowaną ustawą.

Mając na względzie powyższe, należało orzec jak na wstępie.

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.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli

Teresa Kaczmarek