

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-I.4131.357.2012.AHor

z dnia 28 listopada 2012 r.

Rada Gminy Zwierzyn

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) stwierdzam nieważność Uchwały Nr XXVI/110/2012 Rady Gminy Zwierzyn z dnia 24 października 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty na sprzedaż lokali mieszkalnych sprzedawanych w drodze bezprzetargowej dla dotychczasowych najemców.

Uzasadnienie

W dniu 24 października 2012 r. Rada Gminy Zwierzyn podjęła Uchwałę Nr XXVI/110/2012 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty na sprzedaż lokali mieszkalnych sprzedawanych w drodze bezprzetargowej dla dotychczasowych najemców. Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 30 października 2012 r.

Po dokonaniu analizy prawnej aktu organ nadzoru stwierdza, że w/w uchwała istotnie narusza prawo, tj. art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) – dalej jako u.s.g.

Mocą przedmiotowej uchwały, na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a u.s.g., Rada Gminy Zwierzyn postanowiła wyrazić zgodę na udzielenie przez Wójta Gminy Zwierzyn bonifikaty przy sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych (nieruchomości lokalowych) na rzecz dotychczasowych najemców w wysokości 40% od ich wartości wyszacowanej przez rzeczoznawcę.

Należy podkreślić, że w wyniku nowelizacji ustawy dokonanej mocą art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 5 listopada 2009r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 209, poz. 1590), z dniem 7 stycznia 2010 r., ustawodawca zmienił brzmienie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z obecnym brzmieniem tego przepisu właściwy organ może w razie sprzedaży nieruchomości na cele określone w tym przepisie (pkt 1-11), udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. Jednocześnie powyżej wskazaną ustawą nowelizującą dodano również w art. 68 ust.1b, w myśl którego 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.

W związku z tym należy przyjąć, że w aktualnym stanie prawnym w przypadku zbywania przez gminę nieruchomości, to organ wykonawczy gminy decyduje o przyznawanych obniżkach cen przy sprzedaży poszczególnych nieruchomości, z zastrzeżeniem, że robi to w oparciu o zasady ustalone przez organ stanowiący oraz stosuje stawki procentowe ustalone przez ten organ. W konsekwencji powyższego art. 68 u.s.g. nie przewiduje już możliwości wyrażania zgody przez radę gminy na udzielenie konkretnych bonifikat. Uprawnienia o charakterze decyzyjnym w indywidualnych sprawach zostały bowiem przekazane przez ustawodawcę organowi wykonawczemu. Wskazane stanowisko wyraził Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 8 czerwca 2011 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 425/11, które to stanowiska organ nadzoru podziela. Podobny pogląd został zaprezentowany przez Ewę Bończak-Kucharczyk w Komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami (system prawny LEX), w którym to wskazała, iż „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”.

Należy tymczasem zauważyć, że Rada Gminy Zwierzyn Uchwałą Nr XX/153/2004 z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie określenia zasad nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż

3 lata (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2005 r. Nr 11, poz. 193) uregulowała już kwestie zasad sprzedawania komunalnych lokali mieszkalnych, w tym wysokości stosowanych bonifikat oraz warunków ich przyznania. Zgodnie z § 9 ust. 1 w/w uchwały przy sprzedaży lokali mieszkalnych stosuje się bonifikatę w wysokości 40% z tytułu wykupu lokalu za gotówkę. W przypadku jednoczesnego wykupu za gotówkę lokali przez wszystkich lokatorów budynku wielorodzinnego stosuje się dodatkową bonifikatę w wysokości 20%; w myśl § 9 ust. 3 bonifikaty mają zastosowanie tylko i wyłącznie wobec lokatorów, którzy w dniu zakupu lokalu nieposiadają żadnych zobowiązań finansowych wobec gminy, zaś zgodnie z § 9 ust. 6 pierwszą ratę lub całość sumy w przypadku jednorazowej wpłaty uiszcza się najpóźniej w dniu zawarcia umowy notarialnej.

Podjęcie przez Radę Gminy Zwierzyn Uchwały Nr XXVI/110/2012 w sytuacji gdy obowiązywała już uchwała generalna stanowiło istotne naruszenie przepisów prawa. Warto również podkreślić, że na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g. wśród kompetencji burmistrza znajduje się gospodarowanie mieniem komunalnym. Z kolei, zgodnie z przepisem art. 11 ust. 1 u.s.g., organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze. Stosownie zaś do treści art. 25 ust. 1 u.s.g., gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje burmistrz. Na tle przywołanych powyżej przepisów nie ulega wątpliwości, że samo gospodarowanie mieniem gminnym należy do kompetencji burmistrza. W kontekście powyższego oraz art. 68 ust. 1 ustawy Wójt Gminy Zwierzyn przy sprzedaży nieruchomości w okolicznościach wskazanych w tym przepisie został w swoich kompetencjach ograniczony jedynie w zakresie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych, które to warunki, jak już wyżej wskazano, ustaliła Rada Gminy Zwierzyn w Uchwale Nr XX/153/2004.

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