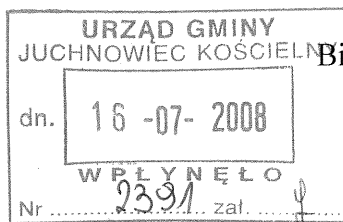


NK.II.BG.0911 -140/08



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 117, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218).

stwierdzam nieważność

§ 7 uchwały Nr XXII/147/08 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 10 czerwca 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

UZASADNIENIE

W dniu 10 czerwca 2008 roku Rada Gminy Juchnowiec Kościelny podjęła uchwałę Nr XXII/147/08, która w dniu 17 czerwca 2008 r. wpłynęła do organu nadzoru.

Przeprowadzona kontrola legalności wykazała, iż w części została ona podjęta z naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 9 lipca 2008 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności wadliwych zapisów.

Rada Gminy powyższą uchwałę podjęła na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz m. in. art. 68 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a cytowanej wyżej ustawy o samorządzie gminnym stanowi, iż do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania

lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Określenie powyższych zasad następuje w drodze aktu prawa miejscowego, bowiem zawiera on w swej treści regulacje o charakterze normatywnym, jest aktem generalnym i abstrakcyjnym tj. nakłada na oznaczonych rodzajowo członków społeczności lokalnej obowiązek określonego zachowania się w sytuacjach wskazanych w obowiązujących przepisach prawa.

Natomiast udzielanie bonifikat od ustalonej ceny nieruchomości reguluje art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiący, iż właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- 1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;
- 2) 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;
- 3) organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na ogrody działkowe;
- 4) poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego;
- 6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 7) jako lokal mieszkalny;
- 8) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209 a ust. 1 i ust. 2;
- 9) spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych;
- 10) osobie, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe;
- 11) podmiotom, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy.

Analiza wyżej cytowanego przepisu wskazuje, iż wyrażenie przez Radę zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości dotyczy konkretnej sprawy, zatem ma charakter indywidualny. Nie jest zatem dopuszczalne wyrażenie zgody na udzielenie bonifikaty w formie aktu, zawierającego normy generalne i abstrakcyjne.

Potwierdzeniem powyższej tezy jest stanowisko wyrażone w orzecznictwie sądowo – administracyjnym, m.in. w wyroku z dnia 20 czerwca 2007 r. WSA w Gorzowie Wielkopolskim II SA/Go 340/2007, stwierdzającym, że art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie daje podstaw do wydania aktu o charakterze generalnym, odnoszącym się do ogólnie określonego kręgu podmiotów, niesprecyzowanych nieruchomości, przed ustaleniem ceny w sposób określony w art. 67 tej ustawy. Uzyskanie zgody na zastosowanie bonifikaty możliwe jest wyłącznie w przypadku ziszczenia się przesłanek enumeratywnie wymienionych w przepisie art. 68 ustawy a nadto po ustaleniu ceny w sposób określony w art. 67 ust. 3 ustawy. Organ udzielający zgody na zastosowanie bonifikaty musi mieć zapewnioną każdorazowo możliwość oceny, czy nieruchomość przeznaczona do sprzedaży, została wyceniona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy jej sprzedaż następuje na wskazany w ustawie cel oraz na rzecz wskazanych osób. (podobnie NSA I OSK 61/07, WSA we Wrocławiu II SA/Wr/ 483/04).

Mając na uwadze powyższe oraz treść art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy uznać, iż przepis ten upoważnia radę do wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty konkretnemu nabywcy i w określonym zakresie.

Bezspornym pozostaje również fakt, iż uchwały organów samorządu terytorialnego muszą być podejmowane wyłącznie na podstawie i w granicach prawa. Uchwała rady gminy, jako akt prawa miejscowego, może normować jedynie te sprawy, które zostały jej przekazane do unormowania w przepisie upoważniającym, a każde wykroczenie poza zakres udzielonego upoważnienia, stanowi naruszenie normy i zarazem konstytucyjnych warunków legalności aktu wykonawczego.

Biorąc powyższe pod uwagę, organ nadzoru uznał, iż Rada Gminy Juchnowiec Kościelny, ustalając w § 7 zasady udzielania bonifikat w przypadku przeznaczenia do zbycia nieruchomości, dokonała tego bez upoważnienia ustawowego, co stanowi istotne naruszenie prawa, skutkujące stwierdzeniem nieważności § 7 przedmiotowej uchwały.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy gminie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO


Lidia Siropak
DYREKTOR WYDZIAŁU NADZORU I KONTROLI

Otrzymuje:

Rada Gminy Juchnowiec Kościelny