

Szczecin, dnia 1/1 maja 2004 r.

WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

PN.2.MN.0911/11/2004

ROZSTRZYGNĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717),

stwierdzam nieważność

§4. uchwały Nr XVII/122/04 Rady Miejskiej w Reczu z dnia 8 kwietnia 2004 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat przy sprzedaży gruntu.

U z a s a d n i e

Dnia 8 kwietnia 2004 r. Rada Miejska w Reczu podjęła uchwałę Nr XVII/122/04 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat przy sprzedaży gruntu. Zdaniem organu nadzoru §4. uchwały jest sprzeczny z obowiązującym prawem.

Zgodnie z **art. 68 ust. 1 pkt 9** ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 ze zm.), właściwy organ może udzielić za zgodą rady gminy bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych. W związku z powyższym uchwałą Nr XVII/122/04 Rada Miejska w Reczu w §1 ustaliła przedmiotową bonifikatę w wysokości 90% - w razie jednorazowej wpłaty całej ceny nabywanej nieruchomości oraz 80% w przypadku zapłaty ceny ratalnie, z tym zastrzeżeniem, że wysokość pierwszej raty powinna wynosić nie mniej niż 20% ceny nabycia nieruchomości, a okres spłaty nie może przekroczyć 5 lat.

Z §4 kwestionowanej uchwały oraz jej uzasadnienia wynika jednak, iż tak udzielona spółdzielniom mieszkaniowym bonifikata podlegać będzie zwrotowi w całości po jej waloryzacji w przypadku zaistnienia okoliczności wymienionych w art. 68 ust. 2 z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.). Zdaniem organu nadzoru powyższa regulacja stanowi rażące naruszenie obowiązującego prawa. Zgodnie bowiem z treścią powoływanego przez Radę art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, „właściwy organ może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, zbył lub wykorzystał nieruchomość na inne cele niż wymienione w **ust. 1 pkt 1-3** lub przed upływem 5 lat na inne cele niż wymienione w **ust. 1 pkt 7**. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.”

Podkreślić należy, iż wyliczenie w przywołanym przepisie przypadków, kiedy właściwy organ jednostki samorządu terytorialnego może żądać zwrotu udzielonej bonifikaty ma charakter taksatywny. Możliwość zwrotu odnosi się więc jedynie do przypadków

wymienionych w pkt 1, 2, 3 i 7. Dyspozycją omawianego przepisu ustawodawca nie obejmuje sytuacji, o których mowa **pkt 9 ust. 1 art. 68**. Powyższe prowadzi do wniosku, iż spółdzielniom mieszkaniowym, w związku z ustanowieniem na rzecz ich członków odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych, nie przysługuje roszczenie o zwrot równowartości kwoty udzielonej bonifikaty po waloryzacji. Przepis art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest na tyle precyzyjny, iż nie może podlegać dowolnej – w tym wypadku rozszerzającej – interpretacji i swobodnemu zastosowaniu przez organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego. Uchwała w tym brzmieniu rozszerza w sposób nie wynikający z przepisów prawa katalog sytuacji, kiedy bonifikata podlega zwrotowi. Takie działanie Rady Miejskiej w Reczu uznać zatem należy za przekroczenie ustawowych kompetencji, a co za tym idzie rażące naruszenie prawa.

Nadto, działając w trybie art. 91 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym, organ nadzoru zwraca uwagę na błędną podstawę prawną uchwały Nr XVII/122/04. Podkreślenia wymaga, iż jako podstawę prawną uchwały przetacza się przepis, który wskazuje organ upoważniony do jego wydania oraz określa zakres spraw przekazanych do uregulowania. Reguła ta wynika z §121 ust. 2 w związku z §143 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908).

W świetle powyższego wyraźnego podkreślenia wymaga, iż dla podjęcia przez Radę Miejską w Reczu uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych, właściwą podstawą prawną był dla przepis **art. 68 ust. 1 pkt 9** ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie zaś pkt 7 ust. 1 art. 68, regulujący kwestię wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych. Powołując się na niewłaściwy przepis ustawy, Rada Miejska w Reczu naruszyła prawo. Działanie Rady Miejskiej w Reczu powoduje w konsekwencji, iż treść podjętej uchwały jest niespójna z jej podstawą prawną.

Na marginesie tylko zauważyć należy, iż z uzasadnienia do kwestionowanej uchwały jednoznacznie wynika, że podjęcie uchwały Nr XVII/122/04 podyktowane było wprowadzeniem do art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami punktu 9, który umożliwia udzielanie bonifikat spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub domów jednorodzinnych.

Mając powyższe na względzie, stwierdzenie nieważności §4. uchwały Nr XVII/122/04 Rady Miejskiej w Reczu z dnia 8 kwietnia 2004 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat przy sprzedaży gruntu uznać należy za uzasadnione i konieczne.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego.

Otrzymują:

- 1) Rada Miejska w Reczu;
- 2) a/a.



Wojewoda Zachodniopomorski
WIZ
Jan Sylwestrzak
WICEWOJEWODA