

Szczecin, dnia 11 czerwca 2004 r.

WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

PN.2.MN.0911/409/2004

ROZSTRZYGNIĘCIE 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, Nr 162, poz. 1568, Nr 153, poz. 1271; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055),

stwierdzam nieważność

§6 uchwały Nr XVIII/178/04 Rady Miejskiej w Nowogardzie z dnia 25 maja 2004 r. w sprawie ustalenia bonifikat spółdzielniom mieszkaniowym.

U z a s a d n i e n i e

Dnia 25 maja 2004 r. Rada Miejska w Nowogardzie podjęła uchwałę Nr XVIII/178/04 w sprawie ustalenia bonifikat spółdzielniom mieszkaniowym. Zdaniem organu nadzoru §6 przedmiotowej uchwały rażąco narusza obowiązujące prawo.

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. Działając na tej podstawie Rada Miejska w Nowogardzie uchwałą Nr XVIII/178/04 ustaliła przedmiotową bonifikatę w wysokości 99% wartości ceny rynkowej sprzedawanej nieruchomości w przypadku jednorazowej zapłaty ceny.

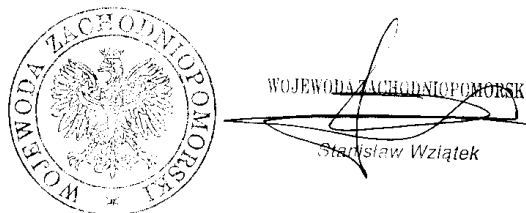
Jednakże w §6 pkt 1 kwestionowanej uchwały Rada postanowiła, iż w umowie sprzedaży należy zabezpieczyć roszczenie zwrotu udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, jeżeli nabywca nieruchomości odmówi oddania udziału we własności nieruchomości gruntowej na rzecz członków spółdzielni. Zdaniem organu nadzoru powyższa regulacja stanowi rażące naruszenie obowiązującego prawa. Zgodnie bowiem z treścią 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. Użycie w art. 68 ust. 2 cyt. ustawy zwrotu „może żądać”, oznacza jedynie fakultatywność skorzystania z żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty w przypadkach, o których mowa w tym przepisie, a nie przykładowy katalog przypadków, w których właściwy organ może żądać zwrotu udzielonej bonifikaty (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 21 kwietnia 2004 r., sygn. akt SA/Sz 2321/03). Możliwość zwrotu odnosi się więc jedynie do przypadków wymienionych w pkt pkt 1, 2, 3 i 7. Ustawodawca w art. 68 ust. 2 ww. ustawy nie przewidział możliwości stosowania instytucji zwrotu udzielonej bonifikaty do przypadku, o którym mowa w punkcie 9 ust. 1 tegoż artykułu, tj. do spółdzielni mieszkaniowych jako uprawnionych do bonifikaty od ustalonej ceny, oczywiście w przypadku odpowiedniej zgody organu. 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 Nowogardzie uznać zatem należy za przekroczenie ustawowych kompetencji, a co za tym idzie rażące naruszenie prawa.

Nadto w §6 pkt 2 badanej uchwały Rada Miejska w Nowogardzie postanowiła, iż w umowie sprzedaży należy także zabezpieczyć możliwość dokonywania kontroli nabywcy w zakresie realizacji zobowiązania do zastosowania bonifikaty na rzecz członków spółdzielni. W ocenie organu nadzoru organ administracji publicznej nie ma uprawnień do kontrolowania w tym zakresie samodzielnych, nie podporządkowanych mu podmiotów jakimi są spółdzielnie mieszkaniowe.

W tej sytuacji, stwierdzenie nieważności §6 uchwały Nr XVIII/178/04 Rady Miejskiej w Nowogardzie z dnia 25 maja 2004 r. w sprawie ustalenia bonifikat spółdzielniom mieszkaniowym 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 Nowogardzie;
- 2) a/a.