



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 listopada 2012 r.

Poz. 4360



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NK-N18.4131.585.2012.KT3

Wrocław, dnia 27 listopada 2012 r.

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 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 1 uchwały Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju nr XXVIII/129/12 z dnia 25 października 2012 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Duszniki-Zdrój we fragmencie, mocą którego w § 11 ust. 6 uchwały nr XVII/98/2004 Rady Miejskiej w Dusznikach z Zdroju z dnia 27 stycznia 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Duszniki-Zdrój wprowadza przepis o treści: „W przypadku, gdy nabywca nieruchomości zbył lub wykorzystał nieruchomość przed upływem 5 lat na cele inne niż mieszkalne, z wyłączeniem zbycia na rzecz osoby bliskiej, Burmistrz Miasta Duszniki Zdrój może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 25 października 2012 r. Rada Miejska w Dusznikach-Zdroju podjęła uchwałę nr XXVIII/129/12 w sprawie zmiany uchwały w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Duszniki-Zdrój. Uchwała wpłynęła do Wojewody w dniu 31 października 2012 r.

Mocą § 1 badanej uchwały Rada nadała nowe brzmienie § 11 uchwały nr XVII/98/2004 Rady Miejskiej w Dusznikach z Zdroju z dnia 27 stycznia 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Duszniki-Zdrój.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie § 1 uchwały we fragmencie, mocą którego w § 11 ust. 6 uchwały nr XVII/98/2004 Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju z dnia 27 stycznia 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Duszniki-Zdrój wprowadza przepis o treści: „W przypadku, gdy nabywca nieruchomości zbył lub wykorzystał nieruchomość przed upływem 5 lat na cele inne niż mieszkalne, z wyłączeniem zbycia na rzecz osoby bliskiej, Burmistrz Miasta Duszniki-Zdrój może żądać zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.” z istotnym naruszeniem art. 68 ust. 2 oraz ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Należy na wstępie zauważyć, że w wyniku nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonanej ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) doszło do istotnej zmiany trybu żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. W czasie gdy podejmowano uchwałę nr XVII/98/2004 czynność ta miała charakter fakultatywny.

W obowiązującym stanie prawnym żądanie zwrotu udzielonej bonifikaty przez właściwy organ jest obligatoryjne.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „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.”. Na mocy ust. 2a tego artykułu, przepisu ust. 2 nie stosuje się w przypadku:

- 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b;
- 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;
- 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;
- 4) zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny albo nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe;
- 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zobowiązanie nabywcy do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji powstaje w momencie spełnienia wskazanych w tym przepisie przesłanek (zbycie nieruchomości lub wykorzystanie jej na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty w określonym przedziale czasowym). W takiej sytuacji właściwy organ ma obowiązek zażądać zwrotu udzielonej bonifikaty. W art. 68 ust. 2a ustawy wprowadzono pięć przesłanek wyłączających obowiązek zwrotu bonifikaty. Należy przy tym zauważyć, że katalog ten jest znacznie szerszy niż wskazana w badanej uchwale okoliczność zbycia na rzecz osoby bliskiej. Możliwość odstąpienia od żądania zwrotu przewidziano natomiast w art. 68 ust. 2c ustawy, zgodnie z którym właściwy organ może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, w innych przypadkach niż określone w ust. 2a, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku. W omawianym przypadku wymagana jest zatem wyraźna zgoda organu stanowiącego gminy. Burmistrz nie może we własnym zakresie decydować o odstąpieniu od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty.

Wprowadzenie do uchwały w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Duszniki-Zdrój wskazanego wyżej przepisu, na mocy którego nadano charakter fakultatywny czynności żądania przez Burmistrza zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzacji oraz ograniczono katalog przesłanek wyłączających powstanie po stronie nabywcy zobowiązania do zwrotu udzielonej bonifikaty, stanowi zatem modyfikację i tym samym istotne naruszenie art. 68 ust. 2 oraz ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa, natomiast na mocy art. 94 ustawy zasadniczej organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów. Z uwagi na to, Rada zobowiązana jest do przestrzegania granic normy kompetencyjnej będącej podstawą do podjęcia badanej uchwały. Należy pamiętać, że akt prawa miejscowego jest aktem wykonawczym względem ustawy. Ma za zadanie uzupełnić normy ustawowe w wyznaczonym przez prawodawcę zakresie. Unormowania zawarte w uchwale nie mogą wkraczać w materię uregulowaną już w przepisie wyższego rzędu, a w szczególności dokonywać modyfikacji postanowień ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje ich wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski:
Aleksander Marek Skorupa