



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 27 lutego 2018 r.

Poz. 966

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.91.2018 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 22 lutego 2018 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875z późn. zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr XLV/371/18 Rady Gminy Kurzętnik z dnia 19 stycznia 2018 r. w sprawie przyjęciu programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego – Dobrze wykorzystaj „500+”- działki za pół ceny, dla nieruchomości położnych w miejscowości Szafarnia w części dotyczącej § 2 ust 2-3 uchwały.

Uzasadnienie

Wskazaną na wstępie uchwałą przekazaną organowi nadzoru w dniu 23 stycznia 2018 r. Rada Gminy Kurzętnik, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, a także art. 13, art. 37 ust. 1, art. 67 ust. 3 i art. 68 ust. 1 pkt 1 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.) przyjęła program wsparcia budownictwa mieszkaniowego – Dobrze wykorzystaj „500+”- działki za pół ceny, dla nieruchomości położnych w miejscowości Szafarnia.

W ocenie organu nadzoru, postanowienia ww. uchwały wskazane w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, podjęte zostały z istotnym naruszeniem prawa.

W § 2 ust. 1 uchwały, Rada Gminy Kurzętnik postanowiła, że działki będą wystawiane do sprzedaży zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - będą oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Mocą § 2 ust. 2 uchwały, Rada upoważniła Wójta Gminy Kurzętnik do udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży w trybie bezprzetargowym na cele mieszkaniowe nieruchomości stanowiących własność Gminy Kurzętnik, na rzecz ich użytkowników wieczystych, położnych w miejscowości Szafarnia, wymienionych w załączniku nr 1 do uchwały. Zgodnie z kolejnym ustępem (oznaczonym tym samym numerem „2”) bonifikata może zostać udzielona w wysokości do 50% ceny nieruchomości. W § 2 ust. 3 Rada określił natomiast warunki udzielenia bonifikaty.

W myśl przywołanego w podstawie prawnej badanej uchwały art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych. Zgodnie zaś z art. 68 ust. 1b tejże ustawy 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. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości.

W ocenie organu nadzoru, przyjęty w uchwale sposób określenia wysokości bonifikaty jest nieprawidłowy. Zwrot „do 50%” oznacza bowiem, iż Rada wyznaczyła w analizowanym przypadku jedynie pewien przedział tej wysokości, którego górną granicę stanowi wartość 50%. Tymczasem organ stanowiący

gminy zobowiązany był na podstawie ww. regulacji określić konkretną wysokość stawki procentowej, względnie wysokość poszczególnych stawek, o ile uznałby za zasadne ich różnicowanie.

Zaznaczyć trzeba, iż określenie wysokości stawki procentowej bonifikaty w formie zaprezentowanej w kwestionowanej uchwale de facto pozbawia Radę kompetencji do określenia wysokości tych stawek, przenosząc ją w sposób nieuprawniony na Wójta Gminy Kurzętnik, który w przyjętym zakresie, tj. do 50%, mógłby wysokość tą kształtować wedle własnego uznania. Zgodzić należy się w tym miejscu z poglądem Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażonym w wyroku z dnia 13 grudnia 2016 r. , OSK2243/16, że zgodnie z art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, rada gminy nie wyraża już zgody indywidualnej na udzielenie bonifikaty, ale określa warunki udzielenia bonifikaty i wysokość stawek procentowych bonifikat. Decydując się na wprowadzenie bonifikat przy sprzedaży określonych nieruchomości gminnych, obowiązkiem rady gminy jest wskazanie kryteriów warunkujących przyznanie bonifikaty przez organ gospodarujący gminnym zasobem nieruchomości (wójta, burmistrza, prezydenta miasta). Ustawodawca pozostawił organowi uchwałodawczemu swobodę w określeniu kryteriów warunkujących przyznanie bonifikaty, ale nałożył obowiązek stworzenia przejrzystych zasad stosowania bonifikaty. Taka przejrzystość jest konieczna zwłaszcza w sytuacji ustalenia stawek procentowych bonifikaty w sposób "widelkowy". Tymczasem, w kwestionowanej uchwale nie zostały wskazane jakiegokolwiek kryteria wyboru konkretnej stawki procentowej upustu cenowego, możliwego do przyjęcia przez organ wykonawczy. Tak sformułowana uchwała, przyzwala organowi wykonawczemu na dowolność wyboru konkretnej stawki bonifikaty.

Nadmienić należy, że o ile upoważnienie zawarte w art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie przedmiotowym nie tworzy zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść podejmowanej na jego podstawie uchwały, które winny być w niej ujęte, o tyle użyte w nim wyrażenie „w szczególności” wskazuje na to, iż uchwała obligatoryjnie musi obejmować zarówno wysokość bonifikat, jak i warunki ich udzielania. Pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych elementów uchwały, skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Rada gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawę. Nieprawidłowe określenie wysokości stawek procentowych bonifikaty powoduje, iż nie został wyczerpany zakres przedmiotowy przekazany przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, co skutkuje istotnym naruszeniem prawa.

W świetle powyższego konieczne jest usunięcie z obrotu prawnego tych części regulacji uchwały, które odnoszą się do kwestii udzielania bonifikat.

W tym stanie rzeczy rozstrzygnięto, jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojecki