



Poznań, 2007

W P L Y N Ę Ł O

Rada Miejska w Okonku

02.12.2007

Nr.....

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

NK.Pi.I.2.0911 - 303 107

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.)

orzekam

nieważność uchwały nr XIII/88/2007 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 30 października 2007 r. zmieniającą uchwałę nr VII/31/2003 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 25 lutego 2003 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata ze względu na istotne naruszenie prawa.

UZASADNIENIE

Uchwałę nr XIII/88/2007 rady miejskiej w Okonku z dnia 30 października 2007 r. doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 2 listopada 2007 r.

Jako podstawę prawną uchwały powołano art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 ze zm.), art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 ze zm.)

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały – organ nadzoru stwierdził, co następuje:

W § 1 uchwały rada zmieniła § 18 ust. 1 uchwały nr VII/31/2003 rady miejskiej w Okonku z dnia 25 lutego 2003 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, który otrzymał następujące brzmienie:

„1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych zbywanych na rzecz najemcy w trybie bezprzetargowym w wysokości:

a) 90 % w przypadku uiszczenia należności jednorazowo,

b) 70 % w przypadku sprzedaży na raty,

z zastrzeżeniem, że nabywca lokalu zwolni gminę z waloryzacji kaucji mieszkaniowej wpłaconej przed dniem 12 listopada 1994 r.”

Natomiast w § 3 uchwały postanowiono, że „uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.”

Przepis z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 ze zm.) stanowi, że właściwy organ może udzielić za zgodą rady gminy bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, jeżeli nieruchomość sprzedawana jako lokal mieszkalny.

Należy stwierdzić, że art. 68 ust. 1 ww. ustawy niewątpliwie stanowi konkretyzację zasady wyrażonej w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 ze zm.).

Mając na względzie literalne brzmienie cytowanych przepisów uznać należy, iż art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie daje podstaw do wydania aktu o charakterze generalnym, odnoszącym się do ogólnie określonego kręgu podmiotów, niesprecyzowanych nieruchomości, przed ustaleniem ich ceny w sposób określony w ustawie, który byłby aktem prawa miejscowego.

Wskazać przy tym należy, iż uzyskanie zgody na zastosowanie bonifikaty możliwe jest wyłącznie w przypadku ziszczenia się przesłanek enumeratywnie wymienionych w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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.

W ocenie organu nadzoru wskazany przepis zawiera kompletną regulację w zakresie udzielania bonifikaty i żądania zwrotu bonifikaty oraz nie daje żadnemu organowi podstaw do uszczegóławiania zapisów ustawy, a tym samym podejmowania aktów skierowanych do ogółu mieszkańców danej jednostki administracyjnej.

Reasumując, uprawnienie rady wskazane w powoływanym wyżej właściwym przepisie ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy wyłącznie wyrażenia zgody na udzielenie zindywidualizowanemu nabywcy bonifikaty w określonej wysokości w odniesieniu do nieruchomości, dla której przedmiotowa opłata z tytułu jej sprzedaży została ustalona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Orzeczono o nieważności uchwały w całości, ponieważ po zakwestionowaniu zapisów z § 1 i § 3 uchwała w pozostałym zakresie nie mogłaby funkcjonować w systemie prawnym.

Rada miejska przedmiotową uchwałą przekroczyła swoje kompetencje ustawowe, stąd orzeczono o nieważności uchwały w całości.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Okonku.
2. Burmistrz Miasta i Gminy Okonek.


Tadeusz Dziuba
WOJEWODA WIELKOPOLSKI