

Katowice, dnia 18 grudnia 2013 r.



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXII/300/2013 Rady Gminy Porąbka z dnia 8 listopada 2013r. w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości położonej w Kobiernicach, jako niezgodnej z art. 7 Konstytucji RP w związku z art. 68 ust. 1 i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Gminy Porąbka upoważniła Wójta Gminy do udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 463/1 o pow. 0,1382 ha, położonej w Kobiernicach, zabudowanej budynkiem, dla której Sąd Rejonowy w Żywcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer BB1Z/00107714/6, w której prawo własności ujawnione jest na rzecz Gminy Porąbka. Warunkiem udzielanej bonifikaty miała być sprzedaż powyższej nieruchomości na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji w Katowicach, z przeznaczeniem na Komisariat Policji w Kobiernicach. Wysokość stawki procentowej udzielanej bonifikaty zaś nie mogła przekroczyć 50% wartości rynkowej sprzedawanej nieruchomości.

W podstawie prawnej uchwały powołano między innymi przepisy art. 68 ust. 1 pkt 1 i ust. 1b w związku z art. 6 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisem § 3 uchwały przewidziano wejście jej w życie z dniem podjęcia.

W myśl powołanego przez Radę przepisu art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy 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. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych (art. 68 ust. 1b).

Zgodnie więc z powyższymi uregulowaniami o przyznaniu obniżek cen sprzedaży nieruchomości decyduje organ wykonawczy (a nie stanowiący), z tym jednak zastrzeżeniem, że robi to w oparciu o zasady ustalone przez organ stanowiący oraz stosuje warunki i stawki procentowe ustalone przez ten organ. Ustawa o gospodarce nieruchomościami jasno wskazuje zakres kompetencji poszczególnych organów gminy w procesie udzielanej bonifikaty. Rolę organu stanowiącego w tym zakresie sprowadziła do możliwości określenia przez niego tylko zasad, na jakich bonifikaty miałyby być udzielane, w szczególności w zakresie kształtowania wysokości stawek procentowych oraz warunków udzielania bonifikat. Warunki te oraz stawki winny być zaś z oczywistych względów ustalone w sposób generalny, tak by mogły one stanowić określony wzorzec, do którego organ wykonawczy odnosiłby konkretny stan faktyczny. Uchwała podejmowana przez radę gminy w procesie udzielania bonifikat zatem może tylko i wyłącznie w swej treści zawierać uregulowania określające powyższe zasady (i z tego powodu przybierać formę aktu o charakterze generalnym), nie zaś jakiegokolwiek rozstrzygnięcia decyzyjnego. Wydawanie bowiem indywidualnych (zróżnicowanych) uchwał przez radę gminy w stosunku do wybranych, poszczególnych przypadków, prowadziłoby w istocie do tego, że to nie organ wykonawczy - rozstrzygający w myśl ustawy o udzieleniu bonifikaty - a organ stanowiący, podejmowałby właściwą decyzję w przedmiocie bonifikat. A tym samym rola organu wykonawczego w procesie udzielania bonifikat sprowadzona byłaby jedynie do swego rodzaju fikcji. Z tego powodu należy stwierdzić, że art. 68 ust. 1 w związku z art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada na radę gminy obowiązek podjęcia uchwały w sprawie zasad udzielania bonifikat, która jest aktem o charakterze ogólnym. Brak takiego aktu zaś uniemożliwia właściwemu organowi

wydanie rozstrzygnięcia w tym zakresie, gdyż brak jest określonych zasad, do których organ, wydając tego rodzaju decyzję, winien się odnieść.

Naczelny Sąd Administracyjny, w wyroku z dnia 8 czerwca 2011r. uznał: „obecnie (...) art. 68 ustawy nie przewiduje już wyrażania zgody przez radę gminy na udzielenie konkretnych bonifikat, uprawnienia o charakterze decyzyjnym w indywidualnych sprawach przekazane zostały przez ustawodawcę organowi wykonawczemu. Przyjęty w art. 68 ustawy podział kompetencji jest jednoznaczny, nie dopuszczający wyjątków” (wyrok NSA z dnia 8 czerwca 2011r., sygn. akt I OSK 425/11, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Przekazanie określonych spraw w zakresie udzielania bonifikat do kompetencji rady gminy, musi być więc interpretowane ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę wszelkich kwestii związanych z udzielaniem bonifikat - a w szczególności do ich udzielania w konkretnych sprawach. Wobec istniejącej wyraźnej delegacji ustawowej do określenia jedynie zasad (czyli tylko pewnych wytycznych; obejmujących w szczególności wysokość stawek procentowych i warunków ich udzielania) udzielania bonifikat, nie jest właściwym podejmowanie uchwały upoważniającej organ wykonawczy do działania. W tym zakresie organ wykonawczy posiada zresztą upoważnienie ustawowe.

Reasumując powyższe stwierdzić należy, że Rada Gminy Porąbka nie była uprawniona do przesądzenia o udzieleniu przez organ wykonawczy bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości w formie uchwały niebędącej aktem prawa miejscowego. Tym samym stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w całości należy uznać za uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Porąbka
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) aa.

z up. WOJEWODY
ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Nadzoru
Prawnego

Krzysztof Nowak