

NPII.4131.1.264.2015

Zawiadomienie
o wszczęciu postępowania

Zawiadamia się, że zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 267 z późn. zm.) w związku z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) zostało wszczęte postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr VII/145/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 18 czerwca 2015r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny zbywanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele mieszkaniowe w całości, jako niezgodnej z przepisem art. 68 ust. 1 i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2015r., poz. 782 z późn. zm.) oraz art. 2 ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t. jedn. Dz. U. Nr 197, poz. 1172 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Organ nadzoru badając przedmiotową uchwałę, stwierdził jej niezgodność z prawem. Uchwałą tą Rada Miasta Gliwice, działając na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny zbywanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele mieszkaniowe, enumeratywnie wyliczonych w uchwale. W ocenie organu nadzoru jednak brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych dla takiego działania rady.

Przepis art. 68 ust. 1 i 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami nie daje możliwości podejmowania na jego podstawie uchwał o charakterze indywidualnym. Zgodnie z jego treścią uchwały dotyczące bonifikat powinny określać warunki udzielanej bonifikaty i stawki procentowe jej wysokości. Z tego też powodu powinny być podjęte w formie aktów prawa miejscowego, a tym *Dokument podpisany elektronicznie.*

samym ogłoszone w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Kwestionowana przez organ nadzoru uchwała nie spełnia zaś powyższych wymagań. Podjęta została bowiem jako uchwała zwykła i nie zawiera w swej treści elementów obligatoryjnych, określonych przepisem art. 68 ust. 1b ustawy.

Mając na względzie wyżej wskazane okoliczności wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały w całości należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Pouczenie:

Stronie przysługuje prawo złożenia wyjaśnień w sprawie.

Termin na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego upływa z dniem **29 lipca 2015r.**

Z upoważnienia Wojewody Śląskiego

Zastępca Dyrektora Wydziału

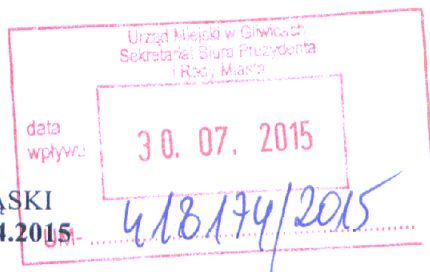
Iwona Andruszkiewicz

Otrzymują:

Dokument podpisany elektronicznie.



WOJEWODA ŚLĄSKI
NR NPII.4131.1.264.2015



Katowice, dnia 29 lipca 2015 r.

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VII/145/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 18 czerwca 2015r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny zbywanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele mieszkaniowe w całości, jako niezgodnej z przepisem art. 68 ust. 1 i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 782 z późn. zm.) oraz art. 2 ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t. jedn. Dz.U. Nr 197, poz. 1172 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miasta Gliwice, działając na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 60% od ceny nieruchomości gruntowych zbywanych na cele mieszkaniowe, na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „GJL” w Gliwicach, obejmujących działki nr 945, 946 i 950, położonych w Gliwicach przy ulicy Ossolińskich 62-66 i ulicy Prozy 1-11 (§ 1 uchwały). Przepisem § 4 uchwały przewidziano wejście jej w życie z dniem podjęcia.

W ocenie organu nadzoru jednak brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych dla takiego działania Rady.

Podstawę prawną do podjęcia uchwały w sprawie bonifikat stanowi przepis między innymi przepis art. 68 ust. 1 pkt 1 i ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl przepisu art. 68 ust. 1 pkt 9 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 spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych. 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 jednakowe dla wszystkich, 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 decyzyjne. 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 do kompetencji rady gminy w zakresie udzielania bonifikat, musi być więc interpretowane ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę wszelkich kwestii związanych z udzielaniem bonifikat - a w szczególności wyrażenia zgody na jej udzielenie w konkretnej sprawie. Wobec istniejącej wyraźnej delegacji ustawowej do określenia jedynie zasad (czyli tylko pewnych wytycznych) udzielania bonifikat (obejmujących w szczególności wysokość stawek procentowych i warunków ich udzielania) nie jest właściwym podejmowanie uchwały upoważniającej organ wykonawczy do działania - do którego zresztą ma on upoważnienie ustawowe.

Reasumując stwierdzić należy, że Rada Miasta Gliwice nie była uprawniona do podjęcia uchwały o powyższej treści i w powyższej formie. Podjęcie jej jako uchwały zwykłej, w konkretnej sprawie, zamiast określenia warunków udzielenia bonifikaty (wymaganych przepisem art. 65 ust. 1b ustawy), stanowi istotne naruszenie prawa.

Mając na uwadze powyższe stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w całości jest uzasadnione i konieczne.

Informuję jednocześnie, że organ nadzoru zapoznał się z pismem radcy prawnego Pana Jacka Gorczyńskiego z 27 lipca 2015r. lecz nie podziela przedstawionego w nim stanowiska.

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

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 Miasta Gliwice,
- 2) aa.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

Krzysztof Nowak

p. Gacek - a/a
- BIP

GN - elektra

Naczelnik Biura Prezydenta
i Rady Miasta
Barbara Umpiech-Sagan