

Gorzów Wlkp., dnia 20 stycznia 2012 r.

NK-I.4131.18.2012.AHor

## Rada Gminy w Otyniu

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) **stwierdzam nieważność w całości** Uchwały Nr XIII.108.2011 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 grudnia 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży prawa własności nieruchomości lokalowej, od ceny sprzedaż pierwszej opłaty prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiące własność Gminy Otyń.

#### Uzasadnienie

W dniu 30 grudnia 2011 r. Rada Gminy w Otyniu podjęła Uchwałę Nr XIII.108.2011 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży prawa własności nieruchomości lokalowej, od ceny sprzedaż pierwszej opłaty prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiące własność Gminy Otyń.

Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 11 stycznia 2012r.

Po dokonaniu analizy prawnej aktu organ nadzoru stwierdza, że uchwała istotnie narusza prawo, tj. art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Mocą przedmiotowego aktu, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a” ustawy o samorządzie gminnym, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rada Gminy w Otyniu postanowiła wyrazić zgodę na udzielenie bonifikaty na rzecz Pani Marianny Stolarskiej w wysokości 97 % od ceny sprzedaży prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości budynkowej, oraz bonifikaty, jak to ujęła Rada, „od ceny sprzedaży pierwszej opłaty prawa użytkowania wieczystego gruntu”.

Na wstępie należy zauważyć, że Rada błędnie i w sposób nielogiczny sformułowała treść badanej uchwały. Nie jest możliwe bowiem udzielenie bonifikaty „od ceny sprzedaży pierwszej opłaty prawa użytkowania wieczystego gruntu”, ponieważ nie sprzedaje się pierwszej opłaty prawa użytkowania wieczystego, lecz samo prawo użytkowa wieczystego gruntu, w związku ze sprzedażą którego ustala się pierwszą opłatę. Prawidłowe sformułowanie powinno więc brzmieć: „udzielenie bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu”.

W uzasadnieniu do uchwały wyjaśnione zostały powody, dla których wprowadzono bonifikaty, tj. uwzględnienie trudnej sytuacji materialnej mieszkańców, poprawa estetyki

budynku i zwiększenie troski o jego właściwe użytkowanie przez przyszłego współwłaściciela oraz obniżenie kosztów związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Gminy Otyń.

Należy podkreślić, że stosownie do treści art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny”. Z kolei w myśl ust. 1b wskazanego wyżej przepisu: „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”.

Z zestawienia obu przywołanych przepisów wynika, iż rada gminy w podjętej uchwale, mającej charakter generalny bądź indywidualny, powinna wskazać nie tylko wysokość bonifikaty, ale także warunki jej udzielenia. Tymczasem ani w treści przedmiotowej uchwały ani też w uzasadnieniu do uchwały nie określono warunków udzielenia bonifikaty. Przytoczone w uzasadnieniu do uchwały powody wprowadzenia bonifikat wyjaśniają jedynie dlaczego zdecydowano się na zbycie lokalu mieszkalnego. W żadnej mierze powody te nie stanowią jednak warunków udzielania bonifikaty, przy spełnieniu których najemca będzie mógł nabyć lokal z bonifikatą. Takimi warunkami może być np. jednorazowa zapłata za lokal, niezaleganie z opłatami i podatkami na rzecz gminy itp.

Reasumując stwierdzić należy, iż pominięcie przez Radę Gminy w Otyniu warunków udzielenia bonifikaty skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i wpływa na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do unormowania w uchwale jednostki samorządu terytorialnego jest istotnym naruszeniem prawa.

Mając na względzie powyższe, należało orzec o nieważności przedmiotowej uchwały.

#### **Pouczenie:**

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

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

Otrzymują:

1. adresat,
2. a/a.

dnie 20.01.2012  
**Adrian Horoszko**  
radca prawny  
R-ZG-G-345  
Horoszko

Z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO

Teresa Kaczmarek  
Dyrektor  
Wydziału Nadzoru Kontrolnego