

12

Śląski Urząd Wojewódzki
w Katowicach
ul. Jagiellońska 25
40-032 KATOWICE

PN - N - 0911/408 12/05

W P Ł Y N Ę Ł O
Kancelaria Ogólna Katowice

2005-07-13

ilość załączników 62 14504

podpis *[signature]*

2005-07-8-

ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA

Zawiadamia się, że zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) w związku z art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zostało wszczęte postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr XXXIII/725/2005 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 16 czerwca 2005r. w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, jako niezgodnej z przepisem art. 68 ust. 1 w związku z przepisem art. 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada ustaliła zasady udzielania bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. W podstawie prawnej aktu stanowiącego przedmiot postępowania nadzorczego powołano 68 ust. 1 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Postanowieniem § 5 przesądzono o dacie jego wejścia w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

W § 1 ust. 1 i 3 uchwały zawarto postanowienia kształtujące wysokość bonifikaty na poziomie 90% ceny, pomniejszonej o wartość prawa użytkowania wieczystego - przy sprzedaży nieruchomości gruntowych spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem na rzecz ich członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.

Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącym własność jednostek samorządu terytorialnego określa ustawa o gospodarce nieruchomościami. Normy wynikające z art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7 oraz art. 25 ust. 1 ustawy powierzają gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości - polegające m.in. na zbywaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu - odpowiednio wójtom, burmistrzom i **prezydentom miast**. Organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego dokonuje tych czynności m.in. w oparciu o zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych ustalone przez radę gminy lub każdorazowo za jej zgodą (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym). Rada rozstrzygając o zasadach sprzedaży nieruchomości musi respektować pełny kontekst normatywny, w jakim kreuje akt prawa miejscowego, m.in. powstrzymując się modyfikacji przepisów powszechnie obowiązujących zawartych w innych aktach normatywnych, a w szczególności w aktach rangi ustawowej. Jednocześnie musi przestrzegać zakresu swej właściwości, bacząc by nie naruszyć określonych wyżej kompetencji organu wykonawczego.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami dopuszcza możliwość obniżenia ceny nieruchomości przez zastosowanie bonifikaty. Z wyraźnego brzmienia przepisu art. 68 ust. 1 przywołanej ustawy wynika, iż bonifikaty tej udziela właściwy organ, po uzyskaniu zgody odpowiedniego podmiotu. W przypadku nieruchomości gminnych zgoda ta będzie udzielana przez radę gminy. Mając na względzie treść przepisu art. 4 pkt 9 wskazanej ustawy, w przypadku

nieruchomości stanowiących własność gminy, pod pojęciem właściwego organu należy rozumieć jej organ wykonawczy. Zatem zastosowanie bonifikaty przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) musi zostać poprzedzone wyrażeniem zgody przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego.

Udzielenie bonifikaty ma, zgodnie z brzmieniem ustawy, charakter indywidualny, co oznacza, że zgoda rady winna być uzyskana w każdym przypadku zbycia nieruchomości na rzecz konkretnego nabywcy. Jednocześnie jednak nie ma przeszkód, aby organ stanowiący gminy określał w sposób bardziej generalny, kiedy i w jakim zakresie może zostać udzielona bonifikata. Udzielenie zgody aktem generalnym ma swoje istotne, specyficzne konsekwencje. Postanowienia takiego aktu wywierają bowiem skutki nie tylko w sferze wewnętrznej jednostki samorządu terytorialnego, ale stanowią także podstawę przyznania praw i obowiązków podmiotom nie pozostającym w relacji kształtującej się pomiędzy organami gminy i jej jednostkami organizacyjnymi. Organ stanowiący gminy może, wyrażając zgodę w drodze aktu prawa miejscowego, określić ramy wysokości tej bonifikaty, **pozostawiając wskazanie konkretnej wartości organowi, który jej udziela.** W przedmiotowej sprawie organem właściwym do udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych jest Prezydent Miasta, natomiast Rada może jedynie określić ramy wysokości tej bonifikaty. Kategoryczne brzmienie postanowień § 1 ust. 1 i 3 uchwały, nie pozostawiające swobody decyzyjnej organowi uprawnionemu, przesądza o naruszeniu w przedmiotowej sprawie przepisu art. 68 ust. 1 w związku z art. 4 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zakwestionowanie powyższych regulacji, kształtujących podstawowe warunki udzielenia bonifikaty, eliminuje możliwość wykonania uchwały i przesądza o konieczności prowadzenia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności całego aktu.

Nadto przepis § 1 ust. 1 pkt 4 uchwały, ograniczający udzielenie bonifikaty do sytuacji jednorazowej zapłaty ceny sprzedawanej nieruchomości, narusza wynikającą z normy art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami możliwość rozłożenia na raty ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej. Rada formułując przepis prawa miejscowego nie może ograniczyć wynikającego z powołanych wyżej przepisów uprawnienia organu wykonawczego gminy.

Jednocześnie postanowieniami § 1 ust. 1 pkt 1 uchwały uwarunkowano udzielenie bonifikaty ustanowieniem przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz ich członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych **za odpłatnością - w zakresie kwoty dotyczącej nabycia gruntu nie wyższej niż wynikająca z zastosowania bonifikaty**, a regulacją § 2 nałożono na nabywcę obowiązek poniesienia kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do zbycia.

Rada, wydając normy o charakterze powszechnie obowiązującym **nie może ingerować bezpośrednio w treść stosunków cywilnoprawnych** wynikających z przeniesienia własności nieruchomości obejmujących m.in. rozstrzygnięcie o podmiocie zobowiązanym do ponoszenia kosztów sporządzenia umowy (§ 2 uchwały), jak również kształtować treść tych stosunków pomiędzy niezależnymi podmiotami (§ 1 ust. 1 pkt 1 uchwały).

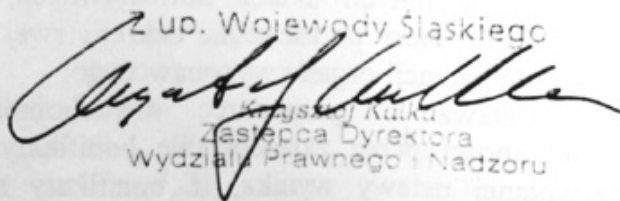
Z uwagi na powyższe wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały w części należy uznać za uzasadnione.

Pouczenie:

Stronie przysługuje prawo do złożenia wyjaśnień.

Otrzymują:

1. Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój,
2. a/a.

Z up. Wojewody Śląskiego

Krzysztof Kułka
Zastępca Dyrektora
Wydziału Prawnego i Nadzoru