

WOJEWODA PODLASKI
15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 3

NK-II.4131.77.2015.DM

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VII/40/15 Rady Gminy Czeremcha z dnia 5 czerwca 2015 r. w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Czeremcha.

UZASADNIENIE

W dniu 5 czerwca 2015 r. Rada Gminy Czeremcha podjęła uchwałę Nr VII/40/15 w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Czeremcha, która w dniu 11 czerwca 2015 r. wpłynęła do organu nadzoru.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa, w związku z czym 16 czerwca 2015 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia jej nieważności.

Kwestionowana uchwała podjęta została na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 1 i pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782). W § 1 niniejszej uchwały Rada Gminy wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Czeremsze. Jednocześnie, organ stanowiący Gminy nadał przedmiotowej materii walor aktu prawa miejscowego poprzez wskazanie w § 3 tejże uchwały, iż wchodzi ona w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Po dokonaniu analizy prawnej aktu organ nadzoru stwierdza, że ww. uchwała istotnie narusza prawo, tj. art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sprzecznosc

ta wynika wprost z brzmienia owego przepisu prawa, z którego nie można jednocześnie wyprowadzić wniosku, że daje on podstawę do uchwalenia prawa miejscowego.

Zgodnie z art. 68 ust 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie uchwały rady, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. W uchwale rady określa się w szczególności warunki udzielenia bonifikat i wysokość stawek procentowych. W dniu 7 stycznia 2010 r. weszła w życie nowelizacja wyżej powołanej ustawy (Dz. U. z 2009 r., Nr 206 poz.1590), zgodnie z którą stosowna uchwała rady winna określać warunki udzielania bonifikat oraz wysokość stawki procentowej.

Mając powyższe na uwadze, w ocenie organu nadzoru nieprawidłowe jest zatem zamieszczenie w tekście kwestionowanej uchwały sformułowania o wyrażeniu zgody na udzielenie przedmiotowej bonifikaty. Sformułowanie to nawiązuje bowiem wprost do poprzedniego brzmienia art. 68 ust. 1 ww. ustawy. Dodatkowo, bezspornym jest, iż ustawodawca wyposażył organ stanowiący gminy w kompetencję do określania w badanej uchwale na jakich warunkach bonifikaty takie mogą być udzielane, czego Rada Gminy Czeremcha nie uczyniła, ograniczając się jedynie do wskazania wysokości stawki procentowej.

Wyjaśniając należy zauważyć, iż modyfikacja regulacji ustawowych przez przepisy uchwały może bowiem prowadzić do odmiennej czy sprzecznej z intencjami ustawodawcy interpretacji. W takim kontekście, powyższe zjawisko modyfikacji w aktach prawnych przepisów zawartych w aktach hierarchicznie wyższych należy uznać za prawnie niedopuszczalne.

W toku badania legalności niniejszej uchwały organ nadzoru stwierdził, iż jest to akt dotyczący jednostkowej sytuacji tj. udzielenia bonifikaty wskazanemu lokalowi mieszkalnemu, nie nabiera cech generalności i abstrakcyjności przypisanych aktom prawa miejscowego podlegającym publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

W aspekcie merytorycznym, istotne jest również podkreślenie, iż zakres przedmiotowy badanej uchwały nie dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych istniejących w Gminie Czeremcha, a odnosi się jedynie do konkretnej nieruchomości lokalowej, określonej w uchwale poprzez podanie jej numeru, położenia i wpisu w księdze wieczystej.

Tym samym, zakwalifikowanie przedmiotowej uchwały do kategorii aktów prawa miejscowego nie znajduje uzasadnienia prawnego i nie może być uznane za właściwe z uwagi na ich szczególny charakter w systemie obowiązującego prawa.

Powyższe naruszenie prawa ma charakter istotny, dlatego też skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały Nr VII/40/15 Rady Gminy Czeremcha z dnia 5 czerwca 2015 r. w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Czeremcha.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy Gminie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Jednocześnie informuję, że stosownie do postanowień art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy, wstrzymuje ich wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Otrzymuje:
Rada Gminy Czeremcha

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO

Aneta Kuberska
Dyrektor
Wydziału Nadzoru i Kontroli