

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) stwierdzam nieważność **§ 1 uchwały nr XLIV/232/09 Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju z dnia 29 października 2009 r. w sprawie zmiany uchwały dotyczącej szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Duszniki-Zdrój w zakresie, w jakim dodaje § 11a ust. 3 do uchwały nr VII/98/04 Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju z dnia 27 stycznia 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Duszniki-Zdrój z powodu istotnego naruszenia art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)**

Uzasadnienie

Rada Miejska w Dusznikach-Zdroju podjęła na sesji w dniu 29 października 2009 r. uchwałę nr XLIV/232/09 w sprawie zmiany uchwały dotyczącej szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Duszniki-Zdrój. Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 6 listopada 2009 r.

Mocą przedmiotowej uchwały Rada Miejska w Dusznikach-Zdroju zmieniła uchwałę nr VII/98/04 Rady Miejskiej w Dusznikach-Zdroju z dnia 27 stycznia 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Duszniki-Zdrój, dodając do niej § 11a.

W § 11a ust. 3 dodanym uchwałą nr XLIV/232/09 czytamy: „Jeżeli nabywca części nieruchomości zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na inne cele niż mieszkalne przed upływem 5 lat licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Dla zabezpieczenia zwrotu kwoty równej bonifikacie nabywca zobowiązany jest do poddania się egzekucji na mocy aktu notarialnego.”.

Jak stanowi art. 37 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

2. Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- 1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34;
- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;
- 3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2;
- 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;
- 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;
- 8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;
- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;

- 11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego;
- 12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1;
- 13) jest zbywana na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. Nr 173, poz. 1219, z późn. zm.) lub właściwych podmiotów wymienionych w art. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012.”.

Na mocy art. 68 ust. 1 ustawy: „1. Właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- 1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;
- 2) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- 3) organizacjom zrzeszającym działkowców z przeznaczeniem na ogrody działkowe;
- 4) poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego;
- 6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 7) jako lokal mieszkalny;
- 8) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2;
- 9) spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych;
- 10) osobie, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe;
- 11) podmiotom, o których mowa w art. 61 ust. 1.”.

Zgodnie zaś z art. 68 ust. 2 ustawy: „Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.”.

Jak wynika z treści dodanego na mocy badanej uchwały § 11a ust. 1, Rada Miejska wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży części nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, a więc nieruchomości przyległych do lokali mieszkalnych, które zgodnie z wymogiem art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy są przeznaczone lub wykorzystywane na cele mieszkaniowe. Nieruchomości przyległe są przeznaczone lub wykorzystywane na cele mieszkaniowe, same jednak nie są lokalami mieszkalnymi.

Sankcja z art. 68 ust. 2 dotyczy zbycia nieruchomości, na którą udzielono bonifikaty. W tym przypadku zatem sankcja dotyczy nieruchomości przyległej do lokalu mieszkalnego, a nie samego lokalu mieszkalnego. Wobec tego nabywca jest zobowiązany do zwrotu bonifikaty, jeżeli zbędzie lub wykorzysta nieruchomość przyległą przed upływem 10 lat od jej nabycia, a nie 5 lat, jak postanowiła Rada. Termin pięcioletni dotyczy bowiem wyłącznie nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, a w niniejszej sprawie przedmiotem zbycia i udzielenia bonifikaty jest nieruchomość przyległa do lokalu mieszkalnego, a nie ten lokal. Podkreślić także należy, że dokonana przez Radę Miejską w Dusznikach-Zdroju regulacja § 11a ust. 3 uchwały jest prawnie niedopuszczalna i wykracza poza kompetencje Rady, bowiem stanowi już regulację ustawową, aktu wyższej rangi w hierarchii źródeł prawa, a jej stosowanie należy do kompetencji organu wykonawczego.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono, jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego – organu nadzoru w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 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.

Wojewoda Dolnośląski:
Rafał Jurkowlaniec