



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 25 marca 2024 r.

Poz. 1655

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-II.4131.53.2024.MŁ WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 25 marca 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LIV/510/2024 Rady Miejskiej w Choroszczy z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej.

UZASADNIENIE

W dniu 21 lutego 2024 r. Rada Miejska w Choroszczy podjęła uchwałę Nr LIV/510/2024 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 27 lutego 2024 r. i z urzędu poddana została kontroli legalności. Analiza treści wykazała, iż badana uchwała podjęta została z istotnym naruszeniem prawa.

Mocą przedmiotowej uchwały Rada postanowiła, iż: „*Wyraża się zgodę na udzielenie przez Burmistrza Choroszczy bonifikaty w wysokości 88% od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. od kwoty 2 352 240 zł, położonej w obrębie Zaczerlany, gmina Choroszcz, oznaczonej numerem działki nr 196/12 o pow. 1,4109 ha, zapisanej w księdze wieczystej nr BIIIB/00173378/1 jako własność Gminy Choroszcz, sprzedawanej w drodze bezprzetargowej na rzecz Stowarzyszenia MONAR w Warszawie, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności statutowej Stowarzyszenia*”.

Podstawę prawną badanej uchwały stanowi m.in. art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, zgodnie z którym 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 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.

Jednocześnie art. 68 ust. 1b ustawy wskazuje, iż 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. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości.

Ponadto zgodnie z art. 4 pkt 9 ustawy, ilekroć w ustawie mowa jest o właściwym organie, należy przez to rozumieć starostę, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa.

Z przytoczonych wyżej regulacji prawnych wynika, iż bonifikatę przy sprzedaży poszczególnych nieruchomości **przyznaje organ wykonawczy, z zastosowaniem zasad określonych przez organ stanowiący.**

Do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 206, poz. 1590) organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego był uprawniony do wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość była sprzedawana na cele określone w art. 68 ust. 1 tejże ustawy. Art. 68 ust. 1 stanowił bowiem, że w przypadkach tych właściwy organ może udzielić, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny ustalonej, zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 czerwca 2011 r., sygn. akt I OSK 425/11).

W obecnym stanie prawnym to organ wykonawczy gminy decyduje o przyznawanych obniżkach cen sprzedaży poszczególnych nieruchomości gminnych, z zastrzeżeniem, że robi to w oparciu o zasady i stawki procentowe ustalone przez organ stanowiący danej jednostki. W konsekwencji art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje już wyrażenia zgody przez radę gminy na udzielenie konkretnych bonifikat, a uprawnienia o charakterze decyzyjnym w indywidualnych sprawach przekazane zostały przez ustawodawcę organowi wykonawczemu. Przyjęty w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami podział kompetencji jest jednoznaczny, nie dopuszczający wyjątków (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 28 kwietnia 2021 r., sygn. akt II SA/Go 363/21).

Dodatkowo wyjaśnienia wymaga, iż z brzmienia art. 68 ust. 1b ustawy bezspornie wynika, iż intencją ustawodawcy było przyznanie organowi stanowiącemu gminy jedynie kompetencji do określenia w uchwale zasad udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych, a nie do wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty w odniesieniu do konkretnej nieruchomości. Przepis ten nie uzależnia w żadnej mierze udzielania przez właściwy organ bonifikaty od uzyskania zgody organu stanowiącego.

Ponadto w ocenie organu nadzoru, Rada Miejska w Choroszczycy decydując o bonifikacie zobowiązana była do określenia warunków jej udzielania, czego niewątpliwie zabrakło w analizowanej uchwale. Udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości jest bowiem przywilejem dla nabywcy nieruchomości stanowiącej własność publiczną. Uprzywilejowanie sytuacji nabywców nieruchomości, którym udzielana jest bonifikata, względem nabywców nieruchomości, którym takiej bonifikaty się nie udziela, zawsze musi być należycie uzasadnione, ponieważ w innym wypadku takie uprzywilejowanie stałoby w sprzeczności z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa. Rada natomiast wyraziła Burmistrzowi zgodę na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości gminnej w drodze bezprzetargowej na rzecz Stowarzyszenia MONAR w Warszawie, a także według własnego uznania określiła wysokość stawki procentowej w wysokości 88% od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, tj. od kwoty 2 352 240 zł.

Wskazane powyżej uchybienia stanowią o nieprawidłowym wypełnieniu przez radę normy kompetencyjnej wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami, co należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa, przesądzające o konieczności stwierdzenia nieważności ocenianej uchwały w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Podlaskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli
Agnieszka Krystoń