



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 11 października 2022 r.

Poz. 3694

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-I.4131.45.2022.JS WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 30 września 2022 r.

Wojewody Pomorskiego

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.)

stwierdza się nieważność

uchwały Nr XLIV/525/2022 Rady Gminy Wejherowo z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie warunków udzielania bonifikaty od ceny nieruchomości sprzedawanych w drodze bezprzetargowej, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, dla osób fizycznych.

Uzasadnienie

W dniu 31 sierpnia 2022 r. do Wojewody Pomorskiego wpłynęła uchwała Nr XLIV/525/2022 Rady Gminy Wejherowo z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie warunków udzielania bonifikaty od ceny nieruchomości sprzedawanych w drodze bezprzetargowej, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, dla osób fizycznych.

W podstawie prawnej uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 68 ust. 1 pkt 10 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) – zwanej dalej jako: „u.g.n.”.

W toku czynności nadzorczych, pismem z dnia 23 września 2022 r., organ nadzoru zawiadomił Radę Gminy Wejherowo o wszczęciu postępowania nadzorczego w stosunku do przedmiotowej uchwały, umożliwiając tym samym organowi złożenie wyjaśnień.

Po przeprowadzeniu postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że uchwała podjęta została z istotnym naruszeniem prawa.

Stosownie do § 1 uchwały objętej rozstrzygnięciem nadzorczym: „*Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości do 40% od cen netto nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Gminy Wejherowo, przeznaczonych do sprzedaży bezprzetargowych, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, z zastrzeżeniem, że nieruchomości przyległe są przeznaczone lub wykorzystywane na cele mieszkaniowe, dla osób fizycznych.*”. W pozostałych postanowieniach uchwały uregulowano m.in. przesłanki udzielenia bonifikaty.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 10 u.g.n. właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana osobie, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Z kolei stosownie

do art. 68 ust. 1b u.g.n., 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.

Jak wynika z powyższego, uchwała podejmowana na podstawie art. 68 ust. 1b u.g.n. może mieć charakter generalny (jak w niniejszym przypadku) lub indywidualny, jednakże w każdym z tych przypadków musi określać co najmniej warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. W ocenie organu nadzoru regulacje dotyczące tych kwestii musi cechować przejrzystość. Ta jasność zasad jest szczególnie istotna wówczas, gdy stawka procentowa bonifikaty zostaje ustalona poprzez wskazanie wartości maksymalnej, jak to ma miejsce w kwestionowanej uchwale. W takiej sytuacji, w celu prawidłowego wypełnienia delegacji ustawowej zawartej w art. 68 ust. 1b u.g.n., niezbędne jest w wskazaniu w uchwale precyzyjnych kryteriów wyboru konkretnej stawki procentowej upustu cenowego (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 grudnia 2016 r. sygn. akt I OSK 2243/16; wyrok WSA w Białymstoku z 16 czerwca 2016 r., II SA/Bk 281/16). W orzecznictwie podnosi się, że dopuszczalne jest uzależnienie wysokości bonifikaty od szczegółowych warunków dotyczących zbywanych nieruchomości, jak np. powierzchnia lokalu, jego stan techniczny, data budowy, ilość lokali w budynku itp. (por. wyrok NSA z 7 września 2005 r., I OSK 193/05). Uchwała objęta rozstrzygnięciem nadzorczym nie sprostała opisanym wyżej wymogom. Rada gminy nie wskazała bowiem jakichkolwiek kryteriów pozwalających określić konkretną wysokość stawki procentowej bonifikaty. Tym samym organ wykonawczy gminy uzyskał uprawnienie do dowolnego ustalania wysokości bonifikaty, w granicach wyznaczonych przez stawkę maksymalną, tj. 40%. Doszło więc w istocie do przeniesienia kompetencji przyznanych ustawą radzie gminy na rzecz organu nieuprawnionego (czyli Wójta Gminy Wejherowo).

W tej sytuacji, w ocenie organu nadzoru, uchwała w sposób istotny narusza przepis art. 68 ust. 1b u.g.n.

Wobec powyższego stwierdzenie nieważności uchwały Nr XLIV/525/2022 Rady Gminy Wejherowo z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie warunków udzielania bonifikaty od ceny nieruchomości sprzedawanych w drodze bezprzetargowej, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, dla osób fizycznych jest uzasadnione i konieczne.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego.

Wojewoda Pomorski

Dariusz Drelich