



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 21 lipca 2015 r.

Poz. 2710

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.200.2015 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 20 lipca 2015 r.

Działając 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 X/54/2015 Rady Miejskiej w Miłakowie z dnia 30 czerwca 2015 r.** w sprawie zasad sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych będących w zasobie Gminy Miłakowo oraz udzielania bonifikat od ceny sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych **w części dotyczącej § 5.**

Uzasadnienie

Rada Miejska w Miłakowie działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a” ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 34 ust. 6, 6a, 6b oraz art. 67 ust. 1 i 3, art. 68 ust. 1 pkt 1 i 7 oraz ust. 2 i art. 70 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782) uchwaliła zasady sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych, będących w zasobie Gminy Miłakowo oraz udzielania bonifikat od ceny sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych.

W opinii organu nadzoru zapis § 5 przedmiotowej uchwały, podjęty został z rażącym naruszeniem prawa.

Na wstępie zauważyć należy, że w myśl art. 94 Konstytucji RP organy samorządu terytorialnego, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów. Podejmując akty prawa miejscowego w oparciu o normę ustawową, organ stanowiący gminy musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu, co oznacza, że w treści wydawanych aktów mogą znaleźć się wyłącznie regulacje znajdujące w nim uzasadnienie.

W świetle powyższego za sprzeczne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami należy uznać postanowienie § 5 uchwały, zgodnie z którym „przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu jako prawa związanej z odrębną własnością lokalu mieszkalnego, stosuje się pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu w wysokości 25 % ceny nieruchomości gruntowej wraz z zastosowaniem jednej z bonifikat wymienionych w § 4”.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami to organ wykonawczy zawiera umowy i w zakresie jego kompetencji pozostaje umowne ustalenie kwestii tam wskazanych (art. 25 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Musi on, stosować się wówczas jednakże do reguł określonych przez ustawodawcę, czyli m.in. do przepisu art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15 % do 25 % ceny nieruchomości gruntowej jak również art. 67 ust. 1a zgodnie z którym, 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; bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu. Bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

Rada gminy nie może natomiast podejmować czynność, które należą do sfery wykonawczej i zobowiązać burmistrza do zastosowania, w tym przypadku najwyższej stawki procentowej (25 %) od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, gdyż jest to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na

stanowiące i wykonawcze. Ponadto, zastosowanie bonifikaty przy pierwszej opłacie z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu mieszkalnego wynika z art. 67 ust. 1a. Organ wykonawczy stosując bonifikatę przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, ustaloną przez radę w drodze uchwały, na mocy przepisów ustawy udziela również bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowej części gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu mieszkalnego. Organ stanowiący nie jest uprawniony do uregulowania w uchwale dotyczącej zasad gospodarowania nieruchomościami kwestii, które mocą przepisów powszechnie obowiązujących zostały powierzone kompetencji organu wykonawczego (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt: II SA/Wr 554/07).

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Grażyna Kluge
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski