



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 20 października 2015 r.

Poz. 3663

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.275.2015 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 13 października 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 poz. 1515) stwierdzam nieważność uchwały Nr 77/VII/2015 Rady Gminy Braniewo z dnia 11 września 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości.

Uzasadnienie:

Rada Gminy Braniewo, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. oz. 782 z późn. zm.), podjęła uchwałę, o której mowa we wstępie.

W § 1 uchwały Rada upoważniła Wójta Gminy do udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości, jeżeli będzie ona sprzedawana na rzecz osoby fizycznej z przeznaczeniem na pomieszczenie pomocnicze do lokali mieszkaniowych. Rada ustaliła także wysokość bonifikaty - 99 % wartości rynkowej nieruchomości.

Uchwała ta jest sprzeczna z prawem.

Stosownie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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:

- 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) stowarzyszeniom ogrodowym w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych z przeznaczeniem na rodzinne 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 z art. 68 ust. 1b wyżej powołanej ustawy, 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.

Z treści przepisu wynika, iż rada gminy ma określić w szczególności warunki udzielania bonifikaty i wysokość stawki.

Powołany art. 68 ust. 1 określa enumeratywne przypadki, w których bonifikaty mogą być stosowane, to katalog zamknięty.

Z treści kwestionowanej uchwały wynika, iż bonifikata może być udzielona od ceny nieruchomości, która jest przeznaczona na pomieszczenia pomocnicze do lokali mieszkalnych. Uzasadnienie do uchwały wskazuje, iż są to budynki gospodarcze, które Gmina zamierza sprzedać najemcom lokali mieszkalnych. Wskazany w podstawie prawnej uchwały przepis art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy sugeruje, iż Rada Gminy Braniewo, budynki objęte bonifikatą zalicza do nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, wskazując, iż będą one sprzedawane najemcom lokali mieszkalnych. Powyższe stanowisko należy uznać za niezasadne. Nie można uznać nieruchomości przeznaczonych na pomieszczenia pomocnicze - budynki gospodarcze, za nieruchomości przeznaczone na cele mieszkaniowe. Nie będą one bowiem wykorzystywane przez najemców, jako pomieszczenia mieszkalne, przeznaczone na pobyt ludzi. Zgodnie z przyjętym poglądem Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z dnia 29 grudnia 2011 r. sygn. akt: I OSK 1946/11), który podziela również organ nadzoru, nieruchomość przeznaczoną "na cele mieszkaniowe" należy uznać nieruchomość, dla której zasadniczym lub przeważającym elementem w ocenie charakteru zabudowy jest funkcja mieszkaniowa.

W związku z tym, iż Rada Gminy Braniewo upoważniła Wójta Gminy do udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości, która nie jest objęta dyspozycją art. 68 ust. 1 pkt 1-11 ustawy, zaistniała konieczność stwierdzenia nieważności uchwały.

Zgodnie z poglądami judykatury (m.in. wyrok WSA w Lublinie (sygn. II Sa/Lu 4/08), nie jest możliwa rozszerzająca wykładnia poszczególnych przypadków udzielenia bonifikaty.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

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