



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 11 stycznia 2016 r.

Poz. 237

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.3.2016 WOJEWODY WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO

z dnia 7 stycznia 2016 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) stwierdzam nieważność uchwały Nr XVI-125/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 3 grudnia 2015 r. w sprawie ustalenia bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz stawki oprocentowania niespłaconej części ceny lokalu przy rozłożeniu reszty ceny na raty – w części dotyczącej § 3.

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Olsztynku uchwaliła bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców oraz stawki oprocentowania niespłaconej części ceny lokalu przy rozłożeniu reszty ceny na raty.

W treści § 3 uchwała stanowi, że bonifikata, o której mowa w § 1 i § 2 obejmuje należności z tytułu zwaloryzowanej kaucji, która podlegałaby zwrotowi w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego.

Przedmiotowa regulacja narusza prawo.

W myśl art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.) 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 na cele wymienione w pkt. 1-9, w tym m. in. jako lokal mieszkalny (pkt 7).

W ocenie organu nadzoru, żaden ze wskazanych w podstawie prawnej uchwały przepisów nie dawał Radzie Miejskiej upoważnienia do tego, aby udzieloną bonifikatą objąć należności z tytułu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 68 ust. 1a ustawy w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, 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.

Stosownie do art. 68 ust. 1b 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.(...).

Zatem ustawa o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazuje w wyżej cyt. przepisach, co obejmuje bonifikata i nie wynika z nich, aby bonifikata obejmowała należność z tytułu zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej, jak też nie upoważnia wojewody, rady lub sejmiku do wprowadzania innych, niż wynikających z art. 68 ust. 1a elementów, które mogłyby obejmować bonifikata.

W przypadku udzielenia bonifikaty podstawą jest uchwała rady, określająca szczegółowo warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

Ponadto, w orzecznictwie sądów ugruntowane jest stanowisko, że sprawa zwrotu kaucji mieszkaniowej należnej najemcy na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jako kwestia cywilnoprawna, nie może być przedmiotem aktu prawa miejscowego.

W świetle powyższego, kwestionowana regulacja została wydana z przekroczeniem delegacji ustawowej wynikającej z przepisów stanowiących podstawę prawną podjętej uchwały.

Mając powyższe na uwadze, rozstrzygnięto jak na wstępie.

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

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Artur Chojecki