



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 czerwca 2025 r.

Poz. 4767

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NP-II.4131.1.129.2025.9

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 28 maja 2025 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.)

orzekam

nieważność § 1 pkt 1 uchwały nr XI/101/2025 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr XIX/202/2020 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 26 czerwca 2020 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Margonin oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości ich stawek procentowych - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 24 kwietnia 2025 r. Rada Miasta i Gminy Margonin podjęła uchwałę nr XI/101/2025 w sprawie zmiany Uchwały nr XIX/202/2020 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 26 czerwca 2020 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Margonin oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości ich stawek procentowych.

Uchwałę podjęto na podstawie "art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 29 kwietnia 2025 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:

W myśl art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.), dalej "u.s.g.", do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących "zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy". Podkreślenia wymaga, że uchwała określająca zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy stanowi akt prawa miejscowego. Zgodnie z treścią art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483, ze zm.) organy samorządu terytorialnego ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Z kolei przepis art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obliguje organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa. Zasada praworządności wyrażona w art. 7 w zw. z art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej wymaga, żeby materia regulowana

wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała zakresu tego upoważnienia. Każde unormowanie wykraczające poza udzielone upoważnienie jest naruszeniem normy upoważniającej i zarazem naruszeniem konstytucyjnych warunków legalności aktu prawa miejscowego wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego (por. wyrok NSA z 14 grudnia 2011 r., II OSK 2058/11; CBOSA). Zakres upoważnienia musi być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego, działania w granicach i na podstawie prawa oraz innych przepisów regulujących daną dziedzinę.

Przepis art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.), zwanej dalej „u.g.n.”, stanowi, że: „Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży [...]”.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n.: "Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem ust. 3a i art. 69". Jak stanowi natomiast art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n.: "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 jako lokal mieszkalny". Ponadto, art. 68 ust. 1b u.g.n. reguluje, 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".

Powołując się na powyższe przepisy upoważniające, Rada Miasta i Gminy Margonin, na mocy § 1 pkt 1 badanego aktu prawnego, uchwaliła co następuje: "W Uchwale nr XIX/202/2020 Rady Miasta i Gminy Margonin z dnia 26 czerwca 2020 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Margonin oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości ich stawek procentowych wprowadza się następujące zmiany: 1) zmienia się treść § 4 uchwały, który otrzymuje nowe brzmienie: „Od ceny lokalu mieszkalnego ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego udziela się bonifikaty w wysokości 70 %”; (...)”.

W ocenie organu nadzoru przytoczony wyżej przepis uchwały narusza prawo w sposób istotny, nie można tym samym uznać go za prawidłową realizację obligatoryjnego elementu wynikającego z art. 68 ust. 1b u.g.n. dotyczącego określenia w uchwale rady warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych. Rada przedstawiła bowiem jedynie informację o wysokości udzielonej bonifikaty, nie wskazując przy tym, na jakich warunkach została udzielona. Jak podkreślił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 grudnia 2016 r., sygn. akt I OSK 2243/16: "W świetle art. 68 ust. 1 pkt 1 i ust. 1b u.g.n. udzielenie bonifikaty jest wyłącznie uprawnieniem, a nie obowiązkiem właściwego organu i rada może określić w sposób zróżnicowany wysokość bonifikaty. Musi się to jednak odbywać w oparciu o jasne i sprawiedliwe zasady".

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Agata Sobczyk
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

Rada Miasta i Gminy Margonin

Burmistrz Miasta i Gminy Margonin