

**UCHWAŁA NR VIII/61/19
RADY GMINY GIBY**

z dnia 19 sierpnia 2019 r.

**w sprawie wniesienia skargi na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego z dnia 5 sierpnia
2019r.**

Na podstawie art. 98 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 i 1309) oraz art. 3 § 2 pkt 7 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1302, 1467, 1629 z 2019r. poz. 11 i 934), uchwała się, co następuje:

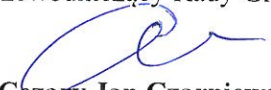
§ 1. 1. Postanawia się wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego z dnia 5 sierpnia 2019r. nr. NK-II.4131.96.2019.EC stwierdzające nieważność uchwały Nr VII/56/19 Rady Gminy Giby z dnia 28 czerwca 2019r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

2. Treść skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Giby.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy


Cezary Jan Czarniewski

Załącznik do uchwały Nr VIII/61/19

Rady Gminy Giby

z dnia 19 sierpnia 2019 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku

ul. H. Sienkiewicza 84

15-950 Białystok

za pośrednictwem

Wojewody Podlaskiego

Strona skarżąca: Rada Gminy Giby

Giby 74 A 16-506 Giby

Strona przeciwna: Wojewoda Podlaski

ul. Mickiewicza 3

15-213 Białystok

SKARGA

na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego nr NK - II.4131.96.2019.EC z dnia 05.08.2019r.

Na podstawie art. 98 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) w związku z art. 3 § 2 pkt 7 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2018r. poz. 1302, z późn. zm.) Rada Gminy Giby wnosi skargę na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego nr NK-II.4131.96.2019.EC z dnia 05.08.2019r. otrzymane w dniu 06.08.2019r., stwierdzające nieważność uchwały nr VII/56/19 Rady Gminy Giby z dnia 28 czerwca 2019r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, zarzucając mu naruszenie prawa, w szczególności :

1/ art. 68 ust. 1 pkt 2 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r. poz. 2204 z późn. zm.),

oraz

2/ art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.),

poprzez ich niewłaściwą interpretację co skutkowało błędnym uznaniem, że rada gminy nie posiada upoważnienia do udzielenia zgody na udzielenie bonifikaty w konkretnej indywidualnej sprawie

wnosząc o:

- uchylenie w całości zaskarżonego rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Podlaskiego nr NK-II.4131.96.2019.EC z dnia 5 sierpnia 2019r.

Uzasadnienie

W dniu 28 czerwca 2019r. Rada Gminy Giby podjęła uchwałę nr VII/56/19 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 5 sierpnia 2019r. Wojewoda Podlaski stwierdził nieważność wskazanej wyżej uchwały. W ocenie Wojewody Rada Gminy nie posiadała uprawnień do udzielania konkretnych bonifikat lecz do ustalania zasad udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych.

W ocenie skarżącego, rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego stoi w sprzeczności z treścią art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami .

W świetle w/w przepisów , w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, 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 uzasadnienia rozstrzygnięcia nadzorczego wynika, że w ocenie organu nadzoru do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 5 listopada 2009r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, organ stanowiący j.s.t. był uprawniony do wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość była sprzedawana na cele określone w art. 68 ust. 1 ustawy. Obecnie w przypadku zbywania przez gminę nieruchomości, to organ wykonawczy j.s.t. decyduje o przyznawanych obniżkach cen przy sprzedaży poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem, że dokonuje się powyższego w oparciu o zasady ustalone przez organ stanowiący oraz stosuje stawki procentowe ustalone przez ten organ. W konsekwencji art. 68 nie przewiduje już wyrażania zgody przez radę gminy na udzielenie konkretnych bonifikat, uprawnienia w indywidualnych sprawach przekazane zostały przez ustawodawcę organowi wykonawczemu.

Analizując wyżej wskazany wywód, podkreślić należy, że organowi nadzoru uszedł uwadze fakt, że nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami a mianowicie ustawą z dnia 12 czerwca 2015r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015r. poz. 1180), ustawodawca ustalił brzmienie art. 68b ust. 1b w sposób następujący" *Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości*". Powyższe unormowanie powoduje, że we wszystkich przypadkach, w których w świetle przepisów komentowanej ustawy bonifikaty udzielane są za zgodą wojewody, rady lub sejmiku, zachowany został indywidualny charakter bonifikaty, która może być udzielana na wniosek i dotyczy

konkretnej zbywanej nieruchomości.

Ponieważ w Gminie Giby, Rada Gminy nie podejmowała wcześniej generalnych zasad w sprawie warunków przyznawania bonifikaty w formie aktu prawa miejscowego , upoważniając Wójta do podejmowania zarządzeń w sprawie indywidualnych przypadków udzielania bonifikat najemcom lokali mieszkalnych, Wójt każdorazowo aby udzielić bonifikatę przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym, musi uzyskać zgodę na udzielenie bonifikaty w konkretnej wysokości i ewentualnie pod jakimi warunkami. Zgoda następuje w formie uchwały nie mającej charakteru prawa miejscowego.

Takie uchwały dotyczące indywidualnych zgód na udzielenie bonifikaty w stosunku do konkretnych lokali mieszkalnych podejmowane są masowo w całym kraju w tym również w województwie podlaskim. Poniżej niektóre z podejmowanych uchwał.

dowód: uchwały Rad Gmin w Wiżajnach, Mońkach, Skąpe, Jastrowiu, Miastku i Lesznie.

Uchwały te nie były kwestionowane przez organy nadzoru. Niektóre z tych uchwał są w treści identyczne z uchwałą Rady Gminy Giby, co do której wydane zostało rozstrzygnięcie nadzorcze.

Uchwała Rady Gminy Giby zawiera zarówno konkretną stawkę procentową w wysokości 40 % od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego jak i warunki jej udzielenia a mianowicie gdy cena zbywanej nieruchomości uiszczana jest przez nabywcę jednorazowo. Uchwała bezsprzecznie wypełnia więc dyspozycję art. 68 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W świetle komentarza pod redakcją Bończyk - Kucharczyk Ewy Ustawa o gospodarce nieruchomościami, " *Mimo wcześniej opisanych zmian prawnych utrzymywał się jednak w piśmiennictwie i orzecznictwie pogląd o indywidualnym charakterze udzielania bonifikat, wobec czego ustawodawca postanowił ostatecznie rozstrzygnąć wątpliwości w tym zakresie, dodając nowelizacją z 12.06.2015 r. w*

art. 68 ust. 1b

u.g.n. zdanie drugie w brzmieniu: „Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości”. Generalnie powoduje to stan taki, że we wszystkich przypadkach, w których w świetle przepisów komentowanej ustawy bonifikaty udzielane są za zgodą wojewody, *rady lub sejmiku, zachowany został indywidualny charakter bonifikaty, która udzielana jest na wniosek i dotyczy konkretnej zbywanej nieruchomości (a jeśli by w uchwale lub zarządzeniu wymieniono kilka zbywanych nieruchomości, to do każdej z nich należałoby odnieść się osobno). Natomiast w przypadkach, gdy bonifikaty udzielane są na podstawie zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, to mogą one mieć charakter systemowy – uchwały określają zasady, na jakich organ ma się opierać, udzielając bonifikat w indywidualnych przypadkach, albo też mogą mieć charakter indywidualny, dotycząc pojedynczych nieruchomości. Ta druga sytuacja będzie występowała zwłaszcza wtedy, gdy chce się wprowadzić w odniesieniu do jakiejś nieruchomości wyjątek, którego nie przewidują wcześniej określone zasady udzielania bonifikat mające charakter prawa miejscowego. Przyjęcie zasad mających charakter prawa miejscowego powoduje, że organ nie może zastosować bonifikaty innej niż*

przewidziana w tych zasadach ani bonifikaty w nich nieprzewidzianej. Jeśli zaś chciałby to zrobić, musi wystąpić o zgodę dotyczącą konkretnego przypadku na działanie stanowiące wyjątek od przyjętych zasad".

W wyroku z dnia 10 maja 2018r. sygn. akt. II SA/Go 113/18 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim stwierdził między innymi " W § 1 uchwały Rada Miejska stwierdziła, że wyraża zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 1 wraz z przynależnościami i gruntem położonym w (...). Nieruchomość oznaczona jest działkami nr ewid. (...) o pow. 146 m2 i nr ewid. (...) o pow. 336 m2, dla których Sąd Rejonowy, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Kw (...). Dalej w przepisie tym Rada stwierdziła, że **upoważnia Burmistrza do udzielenia bonifikaty w wysokości 60% od wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, która wynosi po uwzględnieniu poniesionych nakładów 64.200 zł. Warunkiem udzielenia bonifikaty jest niezaleganie z zapłatą należności z tytułu najmu lokalu oraz jednorazowa wpłata należności za zakupiony lokal. Odnosząc się do pozostałych zarzutów skargi należy podkreślić, że w świetle**

art. 68 ust. 1 pkt 1

i

ust. 1b

u.g.n. udzielenie bonifikaty (jak też i sama sprzedaż np. lokalu mieszkalnego oraz udziału w gruncie, stanowiącego własność gminy) jest wyłącznie uprawnieniem, a nie obowiązkiem właściwego organu i rada może określić w sposób zróżnicowany wysokość bonifikaty. W rozpoznawanej sprawie Rada Miejska, wypełniając wymogi

art. 68 ust. 1b

u.g.n., określiła warunki udzielenia bonifikaty. Określiła bowiem, że warunkiem tym jest niezaleganie z zapłatą należności z tytułu najmu lokalu oraz jednorazowa wpłata należności za zakupiony lokal. **Rada określiła też wysokość stawki procentowej, która wynosi 60% od wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. Operat ten - jak wynika z zaskarżonej uchwały - uwzględnił nakłady dokonane na nieruchomość przez skarżących. Uznać zatem należało, że zarówno warunki udzielenia bonifikaty jak i wysokość stawki procentowej, określone zostały w zaskarżonej uchwale w sposób jasny i przejrzysty "**


W świetle powyższych argumentów , stanowisko organu nadzoru nie znajduje żadnego uzasadnienia, zaś aby nie angażować Sądu w rozpatrywanie sprawy dotyczącej rozstrzygnięcia ewidentnie sprzecznego z prawem oraz umożliwić Gminie sprzedaż lokali mieszkalnych zgodnie z oczekiwaniami najemców lokali , którzy złożyli wnioski o sprzedaż lokali i oczekują na szybkie sfinalizowanie transakcji, Rada Gminy wnosi aby organ nadzoru rozważył na mocy art. 132 k.p.a. w związku z art. 91 ust. 5 ustawy o samorządzie gminnym, skorzystanie z instytucji tzw. "autokontroli" i uchylił we własnym zakresie podjęte rozstrzygnięcie.

Na mocy art. 100 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym skarga jest wolna od opłaty sądowej.

W świetle powyższego skarżący wnosi jak na wstępie.

W załączeniu:

- 1/ uchwała Rady Gminy nr.....o wniesieniu skargi na rozstrzygnięcie nadzorcze
- 2/ skarga
- 3/ rozstrzygnięcie nadzorcze
- 4/ dowody wymienione w skardze
- 5/ odpis skargi wraz z załącznikami

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Giby

Cezary Jan Czarniewski