

737

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO Nr KN.I-11.0911- 150/09

z dnia 29 grudnia 2009 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) orzekam nieważność §3 uchwały Nr XXXVIII/262/2009 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie: określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Kleszczewo - ze względu na istotne naruszenia prawa.

UZASADNIENIE

Uchwała Nr XXXVIII/262/2009 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 listopada 2009 r. została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1a, art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 70 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 2 grudnia 2009 r.

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem uchwały, stwierdził co następuje:

Na sesji w dniu 26 listopada 2009 r. Rada Gminy Kleszczewo podjęła uchwałę w sprawie: określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Kleszczewo.

W §3 w pkt 1 przedmiotowej uchwały Rada Gminy Kleszczewo wyraziła zgodę na udzielenie przez Wójta Gminy Kleszczewo bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w wysokości 80% ceny. Natomiast w punkcie 2 ww. paragrafu postanowiła, iż bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu oraz że bonifikata udzielona od ceny lokalu obejmuje jej składniki w jednakowej wysokości.

Z art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jednoznacznie wynika, że właściwy organ może udzielić za zgodą rady bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 powołanej ustawy, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na ściśle określone w ustawie cele oraz określonym podmiotom.

Organ nadzoru reprezentuje pogląd, że ustalenie ceny sprzedaży nieruchomości z zastosowaniem bonifikaty polega na udzieleniu przez radę zgody na zastosowanie bonifikaty w odniesieniu do ustalonej ceny nieruchomości, zindywidualizowanej i dla wyraźnie określonego, uprawnionego podmiotu.

Spełnienie tych przesłanek umożliwia gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, o których mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieru-

chomościami. Stanowisko organu nadzoru podzielił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 6 sierpnia 2004 r. (sygn. akt II SA/Po544/04).

Z postanowień art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika uprawnienie do wyrażenia przez radę zgody na bonifikatę dla określonego nabywcy i to na wniosek organu uprawnionego do udzielenia tej bonifikaty. Zgoda na udzielenie bonifikaty zawsze musi być zgodą w sprawach indywidualnych, a nie prawem miejscowym o charakterze generalnym, bo do tego jest wymagane wyraźne upoważnienie ustawowe. Oznacza to, że bonifikata nie może być udzielona w akcie o charakterze generalnym, będącym aktem prawa miejscowego (por. wyrok NSA - sygn. I OSK 1747/06).

W wyroku z dnia 22 lipca 2008 r. (sygn. I OSK 166/08, Lex nr 475243) Naczelny Sąd Administracyjny orzekł, że zgoda rady, o której mowa w przepisie art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter wyłącznie indywidualny i może zostać wyrażona w sposób podmiotowy lub przedmiotowy. Może dotyczyć jednej lub wielu, ale indywidualnie wskazanych osób lub konkretnie oznaczonych nieruchomości. Jednak zgoda obejmująca nie pojedyncze przypadki, ale nawet dotycząca zbiorowości zawsze będzie musiała wymieniać je indywidualnie, a nie generalnie.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z dnia 20 czerwca 2007 r., stwierdził ponadto, że organ udzielający zgody na zastosowanie bonifikaty musi mieć zapewnioną każdorazowo możliwość oceny, czy nieruchomość przeznaczona do sprzedaży została wyceniona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyjej sprzedaż następuje na wskazany w ustawie cel oraz na rzecz wskazanych osób.

Analiza przepisu art. 68 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, że określa on przypadki i warunki udzielania bonifikaty i ma charakter indywidualny. Potwierdzeniem tego stanowiska jest użycie w tym przepisie sformułowanie „za zgodą”, co oznacza, iż dotyczy ona konkretnej sprawy (wyrok WSA w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2007 r. I OSK 61/07).

Przepis art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera kompletną regulację w zakresie udzielania i żądania zwrotu bonifikaty nie zostawiając miejsca żadnemu organowi do uszczegóławiania zapisów, tym samym podstaw do podejmowania aktów skierowanych do ogółu mieszkańców danej jednostki samorządu (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 31 maja 2006 r. (IV SA/Wr 599/05).

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać stwier-

dzenie przez organ nadzoru nieważności §3 uchwały Nr XXXVIII/262/2009 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie: określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Kleszczewo za konieczne i uzasadnione.

Mając powyższe na względzie orzeczono jak w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone z

powodu niezgodności z prawem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, w terminie 30 dni od dnia doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) *Piotr Florek*

738

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO Nr KN.Ka.I-3.0911-154/09

z dnia 29 grudnia 2009 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) orzekam nieważność uchwały Nr XLIV/313/2009 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Krotoszyn - ze względu na istotne naruszenie prawa

UZASADNIENIE

Uchwała Nr XLIV/313/2009 Rady Miejskiej w Krotoszynie z dnia 26 listopada 2009 r. została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 3 grudnia 2009 r.

Jako podstawę prawną powołano przepis art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 4 ust. 1 i 2, art. 6 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 ze zm.).

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

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach regulamin określa szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie gminy dotyczące:

1. wymagań w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości obejmujących:

- a) prowadzenie we wskazanym zakresie selektywnego zbierania i odbierania odpadów komunalnych, w tym powstających w gospodarstwach domowych odpadów wielkogabarytowych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, zużytych baterii i zużytych akumulatorów oraz odpadów z remontów,
- b) uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z części nieruchomości służących do użytku publicznego,
- c) mycie i naprawy pojazdów samochodowych

poza myjniami i warsztatami naprawczymi,

2. rodzaju i minimalnej pojemności urządzeń przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych na terenie nieruchomości oraz na drogach publicznych, warunków rozmieszczania tych urządzeń i ich utrzymania w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym, przy uwzględnieniu:

a) średniej ilości odpadów komunalnych wytwarzanych w gospodarstwach domowych bądź w innych źródłach,

b) liczby osób korzystających z tych urządzeń,

3. częstotliwości i sposobu pozbywania się odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych z terenu nieruchomości oraz z terenów przeznaczonych do użytku publicznego,

4. maksymalnego poziomu odpadów komunalnych ulegających biodegradacji dopuszczonych do składowania na składowiskach odpadów,

5. innych wymagań wynikających z gminnego planu gospodarki odpadami,

6. obowiązków osób utrzymujących zwierzęta domowe, mających na celu ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla ludzi oraz przed zanieczyszczeniem terenów przeznaczonych do wspólnego użytku,

7. wymagań utrzymywania zwierząt gospodarskich na terenach wyłączonych z produkcji rolniczej, w tym także zakazu ich utrzymywania na określonych obszarach lub poszczególnych nieruchomościach,

8. wyznaczania obszarów podlegających obowiązkowej deratyzacji i terminów jej przeprowadzania,

Regulamin uchwalony na podstawie powołanego przepisu musi formułować postanowienia wyłącznie w granicach upoważnienia ustawowego, regulując jedynie kwestie, które wynikają z delegacji ustawowej.

Określony w tym przepisie katalog spraw ma charakter zamknięty i musi być traktowany ściśle. Zaznaczyć trzeba, że ustawodawca określił wprost w przytoczonym przepisie definicję „utrzymania czystości i porządku” i dlatego wykładnia rozszerzająca w tym względzie jest niedopuszczalna. Podkreślić