



Poznań, ..... 29 GRU. 2009

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN.I-11.0911- 150/09

**POLECONY**  
za zwrotnym  
potwierdzeniem odbioru

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

URZĄD GMINY  
KLESZCZEWO  
wpł. 04. 01. 2010  
Nr rej. 22  
Ref. *[signature]*

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 nieruchomościami. 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, czy jej 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 użyte 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 stwierdzenie 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.

Otrzymują:

1. Rada Gminy Kleszczewo.
2. Wójt Gminy Kleszczewo.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Piotr Florek