Olsztyn, dnia 6 marca 2014r.

Urząd Miejski w Suszu
Sekretariat
wpłynęło dnia 10 MAR. 2014
ilość stron 2 ilość załączników –
zarejestrowano pod nr 1883/14
podpis

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

PN.4131. 65 .2014

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.), **stwierdzam nieważność uchwały Nr XXXIV/252/2014 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 13 lutego 2014r.** w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/133/2004 z dnia 5 listopada 2004r. w sprawie wyrażenia zgody na stosowanie bonifikaty od ceny lokali mieszkalnych, która obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej oraz stosowania umownych stawek oprocentowania rozłożonej ceny lokali mieszkalnych.

Uzasadnienie

Powołując się na art. 67 ust.1a, art. 68 ust.1 pkt 7 i art. 70 ust.2 I ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm), Rada Miejska w Suszu podjęła w dniu 13 lutego 2014r. uchwałę, o której mowa na wstępie.

Na mocy §1 uchwały Rada Miejska w Suszu dokonała zmiany treści §4 uchwały Nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 5 listopada 2004r. nadając mu następujące brzmienie: *"Przy rozłożeniu na raty niespłaconej części ceny nabywanego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udziału w nieruchomości wspólnej,* ***ustala się*** *umowną stawkę oprocentowania w wysokości 50% stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski."*

W §3 uchwały postanowiono zaś, iż uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i wchodzi w życie po uplywie 14 dni od jej ogłoszenia.

W ocenie organu nadzoru, wprowadzona na mocy §1 uchwały nowa treść §4 uchwały Nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Suszu jest sprzeczna z obowiązującym prawem.

W myśl art. 70 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomosciami, *rozłożona na raty niespłacona część ceny nieruchomości podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.* W art. 70 ust.4 ustawy dopuszczono jednakże możliwość zastosowania innego oprocentowania rat niż wynikające z art. 70 ust.3 ustawy. Stosownie do tego przepisu, *wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących przedmiot własności Skarbu Państwa, a rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących odpowiednio przedmiot własności gminy, powiatu lub województwa,* ***mogą wyrazić zgodę*** *na*

zastosowanie innej niż określona w ust.3 stopy procentowej. Z powyższego wynika, iż Rada Gminy wyraża jedynie zgodę na zastosowanie innej stopy oprocentowania niż przewidziana w art.70 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomosciami. Rada nie może zatem **ustalać** innej stopy oprocentowania, jak to uczyniła w treści zmienionego §4 uchwały nr XXI/133/2004, a jedynie **wyrazić zgodę** na zastosowanie innej stopy oprocentowania.

Dokonana zatem, na mocy §1 badanej uchwały, zmiana treści §4 uchwały Nr XXI/133/2004 w sposób istotny narusza art. 70 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Należy także podkreślić, iż z literalnego brzmienia art. 70 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomosciami wynika, że nie daje on podstaw do wydania przez radę gminy aktu prawa miejscowego o charakterze generalnym, odnoszącego się do ogólnie określonego kregu podmiotów, podejmowanego a priori przed wnioskiem zawierającym cenę w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych, potencjalnie podlegających sprzedaży, wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. Pogląd taki prezentuje orzecznictwo sądów administracyjnych (vide: wyrok NSA z dnia 27.10.2009r. sygn. I OSK 579/09, wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 25.08.2010 sygn.II SA/Go 498/10 oraz wyrok z dnia 8.07.2010r. sygn. II SA/Go 398/10). W wyroku z dnia 22.04.2010r. sygn.II SA/Go 198/10 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim stwierdził, iż *w ramach kompetencji ustanowionej w art. 70 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomosciami rada powiatu nie jest upoważniona do wprowadzenia generalnego obowiązku stosowania wobec nabywców nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości odmiennych, niższych stawek oprocentowania niespłaconej części rozłozonej na raty ceny nieruchomości.*

Z powyższego wynika, że w uchwale w sprawie wyrażenia zgody na stosowanie bonifikaty od ceny lokali mieszkalnych, nie można ustalić generalnej zasady oprocentowania rat w wysokości innej niż przewiduje ustawa. Uchwała rady gminy może jedynie wyrażać zgodę na zastosowanie innego oprocentowania w konkretnych, pojedyńczo wskazanych przypadkach.

Stąd też należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego

Jan Maścianica
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski

Otrzymują:

1) Przewodniczący Rady Miejskiej w Suszu
1) Burmistrz Miasta Susz