

UCHWAŁA Nr 173/2017
ZARZĄDU POWIATU WSCHOWSKIEGO
z dnia 19 września 2017 r.

w sprawie uchylenia uchwały Nr 89/2016 Zarządu Powiatu Wschowskiego z dnia 30 sierpnia 2016 r. dotyczącej żądania zwrotu bonifikaty udzielonej, przy sprzedaży przez Powiat Wschowski zespołu pałacowo parkowego – zespołu dworskiego w Sławie

Na podstawie art. 68 ust. 2 i ust. 3, art. 4 pkt 9, art. 11 ust. 1 i art. 25b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.)

Zarząd Powiatu w składzie:

1. Starosta – Marek Boryczka
2. Wicestarosta – Wojciech Kuryłło
3. Członek Zarządu – Zdzisław Siemczyk
4. Członek Zarządu – Włodzimierz Drzewiecki
5. Członek Zarządu – Krzysztof Olczyk

uchwała co następuje:

§1. Uchyla się uchwałę Nr 89/2016 Zarządu Powiatu Wschowskiego z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie wystąpienia do Pana Jacka Tarnawskiego z żądaniem zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji, tj. 370 207,08 zł udzielonej, przy sprzedaży w dniu 28 sierpnia 2006 r. zespołu pałacowo parkowego – zespołu dworskiego, położonego w jednostce ewidencyjnej Sława – miasto, oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 631 o powierzchni 4,6850 ha, w związku z jego zbyciem przed upływem 10 lat licząc od dnia nabycia od Powiatu Wschowskiego.

§2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

STAROSTA
Marek Boryczka

Uzasadnienie

Na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) Rada Powiatu Wschowskiego Uchwałą Nr XXXVI/197/2005 z dnia 16 listopada 2005 r. wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 20% od ustalonej zgodnie z art. 67 wyżej wymienionej ustawy, ceny nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, położonej w jednostce ewidencyjnej Sława – miasto, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 631, wpisanej do rejestru zabytków pod nr 605 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 czerwca 1963 r., ze względu na zabytkowy charakter obiektu. 28 sierpnia 2006 r. Powiat Wschowski zbył działkę o numerze ewidencyjnym 631 na rzecz Pana Jacka Tarnawskiego. Następnie aktem notarialnym z dnia 30 września 2014 r. Rep. „A” numer 8229/2014 Pan Jacek Tarnawski przeniósł prawo własności wyżej opisanej nieruchomości na rzecz firmy TIM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zbycie nastąpiło przed upływem 10 lat od dnia nabycia działki przez Pana Jacka Tarnawskiego od Powiatu Wschowskiego.

Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) zwana dalej u.g.n., jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat od dnia jej nabycia zbył ją lub wykorzystał na inne cele niż te uzasadniające udzielenie bonifikaty, zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonemu upustowi po jego waloryzacji. Zwrot bonifikaty następuje na żądanie właściwego organu. W myśl wyżej wymienionego przepisu dnia 30 sierpnia 2016 r. Zarząd Powiat Wschowskiego podjął Uchwałę Nr 89/2016 w sprawie wystąpienia do Pana Jacka Tarnawskiego z żądaniem zwrotu kwoty równej bonifikacie po jej waloryzacji, tj. 370 207,08 zł udzielonej, przy sprzedaży w dniu 28 sierpnia 2006 r. zespołu pałacowo parkowego – zespołu dworskiego, położonego w jednostce ewidencyjnej Sława – miasto, oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 631 o powierzchni 4,6850 ha, w związku z jego zbyciem przed upływem 10 lat licząc od dnia nabycia od Powiatu Wschowskiego.

Po dokonaniu ponownej interpretacji przepisu art. 68 ust. 3 u.g.n. ustalono jednak, iż bonifikata od ceny sprzedanej nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie jest bonifikatą udzieloną przez organ, lecz przysługującą z mocy ustawy. Nie zmienia tego faktu możliwość obniżenia lub podwyższenia bonifikaty przez organ, gdyż dalej będzie to bonifikata przysługująca z mocy ustawy (ex lege).

Art. 68 ust 1 u.g.n. wskazuje na fakultatywne przesłanki udzielania bonifikaty. Mają one w części charakter podmiotowy lub odnoszący się do celu na jaki nieruchomość winna być przeznaczona. Bonifikata wskazana w art. 68 ust. 3 u.g.n. posiada odmienny charakter. Zgodnie z powołanym przepisem ustaloną, zgodnie z art. 67 u.g.n., cenę nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków obniża się o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. Z powołanego przepisu wynika, iż przyznanie wskazanej bonifikaty ma charakter obligatoryjny, co do zasady, a nie co do wysokości, i nie zależy od cech nabywcy, czy celu na jaki nieruchomość winna być przeznaczona. Jediną przesłanką udzielenia bonifikaty jest wpis nieruchomości lub jej części do rejestru zabytków. Niezależnie od tego kto nabywa taką nieruchomość bonifikata należy się z mocy prawa. Obowiązek zwrotu bonifikaty został unormowany w art. 68 ust. 2 u.g.n., który ziszcza się w przypadku zbycia nieruchomości w okresach wskazanych w ustawie lub wykorzystania na cele inne niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Przyznanie bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 3 u.g.n. nie zależy ani od cech nabywcy ani od celu na jaki nieruchomość winna być przeznaczona. Przepis art. 68 ust. 3 u.g.n. został umieszczony po zapisie ust. 2, a więc po zapisie odnoszącym

się do obowiązku żądania zwrotu udzielonej bonifikaty. Istotne jest, iż art. 68 ust. 1 u.g.n. umożliwia udzielenia bonifikaty za zgodą rady. Zatem umocowanie do bonifikaty wynikającej z ust. 1 w przypadkach tam wskazanych, jest uchwałą rady, natomiast w przypadku spraw nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków umocowanie do jej udzielenia wynika z mocy prawa, jest zatem obligatoryjne.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 19 listopada 2015 r. sygn. IV CSK 746/14 w sposób marginalny odniósł się do wzajemnej relacji art. 68 ust. 2 i 3 u.g.n., niemniej wskazał, iż systematyka przepisów winna być uwzględniona w sytuacjach wątpliwych w ramach wykładni językowej. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że art. 68 ust. 3 u.g.n. był w ustawie od początku jej obowiązywania. Wskazane brzmienie przepisu zostało powtórzone za Rządowym projektem ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk nr 1892) skierowanym do Sejmu II Kadencji 12 września 1996 r. z tym zastrzeżeniem, że w rządowym projekcie ustawy był to art. 70 a nie 68. Zatem należy założyć, że taka konstrukcja art. 68 ustawy nie była efektem zaniedbania legislacyjnego. Zakładając racjonalność działania ustawodawcy, gdyby celem ustawodawcy było wprowadzenie obowiązku zwrotu także bonifikaty przyznanej w związku z wpisem nieruchomości do rejestru zabytków norma taka winna się znaleźć w art. 68 ust. 2 ustawy, a obowiązek zwrotu bonifikaty w dalszej jednostce redakcyjnej. Tak się jednak nie stało.

Powyższe również potwierdza uzyskana opinia od Związku Powiatów Polskich z 18 sierpnia 2017 r. znak Or.A.0532/47/17 stanowiąca, że w przypadku udzielenia bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 3 u.g.n. nie ma zastosowania ust. 2 przywołanej ustawy.

Analiza przepisu, mając na uwadze przeprowadzone konsultacje, prowadzi do wniosku, że nie podlega zwrotowi. Wobec powyższego należało uchylić uchwałę Nr 89/2016 Zarządu Powiatu Wschowskiego z dnia 30 sierpnia 2016 r.