

URZĄD MIEJSKI W NIDZICY
Wpłynęło 06 MAJ 2013
podpis
zał. znak: 65 31

Handwritten signature and initials

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

Olsztyn, dnia 30 kwietnia 2013 r.

PN.4131. 326 .2013

Rozstrzygnięcie nadzorcze

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 ze zm./ **stwierdzam nieważność uchwały nr XXX/458/2013 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 26 marca 2013 r.** w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Uzasadnienie

W dniu 26 marca 2013 r. Rada Miejska w Nidzicy, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 7 pkt 2 i ust. 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012r. poz. 83), podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W § 1 Rada Miejska wyraziła zgodę na udzielenie bonifikat w wysokości 90 % od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykorzystywanych na zaspokojenie wyłącznie potrzeb mieszkaniowych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz udziałów w gruncie obejmujących prawo użytkowania wieczystego związanych z odrębną własnością lokali mieszkalnych,

W § 2 Rada przyjęła, iż bonifikatę ustaloną w § 1 zwiększa się o 9 % dla użytkowników wieczystych lub ich następców prawnych, którzy wnieśli jednorazowo opłaty roczna za cały okres użytkowania wieczystego oraz nabyli nieruchomość w użytkowanie wieczyste jako ekwiwalent za mienie pozostawione za granicą.

Z kolei w § 3 Rada określiła warunki, od spełnienia których może być przyznana bonifikata, natomiast w § 7 wskazała, iż wchodzi ona w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Podjęta uchwała w sposób rażący narusza obowiązujące prawo.

W obecnym stanie prawnym – zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy o przekształceniu prawa

użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność: Skarbu Państwa – na podstawie zarządzenia wojewody (pkt 1), jednostek samorządu terytorialnego – na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku (pkt 2).

Stosownie do treści art. 4 ust. 11a powołanej ustawy, w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 7 lub 11, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

Wobec powyższego - zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy - w decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (do ustalenia której stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i decyduje o udzieleniu bonifikaty od tej opłaty. Udzielając jednak bonifikaty, zobowiązany jest on do udzielenia jej w oparciu o zasady ustalone przez organ stanowiący, stosując stawki procentowe ustalone przez ten organ.

Powyższe stanowisko znajduje oparcie w orzecznictwie, które wskazuje na zmianę spowodowaną wejściem w życie ustawy z dnia 5 listopada 2009r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 206 poz. 1590).

W wyroku z dnia 8 czerwca 2011r. sygn. akt I OSK 425/11 Naczelny Sąd Administracyjny przyjął, że: „...obecnie, w przypadku zbywania przez gminę nieruchomości, to organ wykonawczy gminy decyduje o przyznawanych obniżkach cen przy sprzedaży poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem, że robi to w oparciu o zasady ustalone przez organ stanowiący oraz stosuje stawki procentowe ustalone przez ten organ. W konsekwencji art. 68 u.g.n nie przewiduje już wyrażenia zgody przez radę gminy na udzielenie konkretnych bonifikat; uprawnienia o charakterze decyzyjnym w indywidualnych sprawach przekazane zostały przez ustawodawcę organowi wykonawczemu...”.

Co prawda powyższy wyrok odnosi się do obniżek – bonifikat stosowanych przy sprzedaży nieruchomości, o których mowa w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale przy analogicznych regulacjach w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ma on zastosowanie w przypadku bonifikat udzielanych od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Zatem od dnia 7 stycznia 2010r., tj. od wejścia w życie nowelizacji ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zmieniło się brzmienie art. 4 ust. 7 ustawy i obecnie to organ właściwy do wydania decyzji decyduje o udzieleniu bonifikaty z zastrzeżeniem, iż udziela je w oparciu o zasady ustalone przez organ stanowiący oraz stosuje stawki

procentowe określone przez ten organ.

Wobec powyższego w ocenie organu nadzoru w aktualnym stanie prawnym Rada Miejska w Nidzicy nie była uprawniona ani do wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w formie aktu prawa miejscowego.

Należy wskazać, iż rada gminy uprawniona jest do podjęcia uchwały w sprawie warunków udzielania bonifikat oraz stawek bonifikat stosowanych przy wydawaniu decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Uchwała ta winna mieć postać aktu normatywnego o charakterze powszechnie obowiązującym, regulująca w sposób generalny, w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych.

Rada Miejska w Nidzicy, powołując się na art. 11a ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w § 3 uchwały określiła wprawdzie warunki udzielania bonifikat, niemniej uczyniła mając na uwadze reżim prawny obowiązujący przed 7 stycznia 2010r., który zakładał zgodę rady na udzielenie przez organ wykonawczy gminy bonifikaty od opłaty za przekształcenie (ust. 7 pkt 2) oraz zwiększenie tej bonifikaty (ust. 11a). W tej sytuacji zachodzi konieczność stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały w całości.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszego rozstrzygnięcia.

Otrzymują:

- 1.Przewodniczący Rady Miejskiej w Nidzicy
- 2.Burmistrz Nidzicy

**WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI**
Marian Podziewski