



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały nr XIII.93.2011 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 8 sierpnia 2011r. w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w całości, jako sprzecznej z art. 4 ust. 7 oraz ust. 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2005r., Nr 175, poz. 1459 z późn. zm.), dalej jako „ustawa”.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój na sesji w dniu 8 sierpnia 2011r. podjęła uchwałę, określającą warunki udzielania bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego oraz wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla nieruchomości wymienionych w załączniku nr 1 do uchwały. Uchwała została doręczona Wojewodzie Śląskiemu w dniu 18 sierpnia 2011r.

Należy zauważyć, że do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 5 listopada 2009 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 206, poz. 1590) organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego był uprawniony do wyrażania zgody na udzielenie bonifikat od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W wyniku nowelizacji ustawy, która weszła w życie 7 stycznia 2010 roku, zmieniło się jednak brzmienie art. 4 ust. 7 ustawy, który obecnie stanowi, iż organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody, a także jednostek samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku.

Jednocześnie na mocy art. 3 pkt ppkt d wspomnianej ustawy nowelizującej dodano w art. 4 ustawy ust. 11a, zgodnie z którym 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.

Obecnie zatem w przypadku przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gminy, to organ wykonawczy decyduje o przyznanych obniżkach cen przy sprzedaży poszczególnych nieruchomości, z tym jednak zastrzeżeniem, że robi to w oparciu o zasady ustalone przez organ stanowiący oraz stosuje stawki procentowe ustalone przez ten organ.

Uregulowanie dotyczące bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz rola organu stanowiącego w kształtowaniu wysokości stawek procentowych oraz warunków udzielania bonifikat jest tożsame z uregulowaniem zawartym w art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). W związku z tym, orzecznictwo sądów administracyjnych dotyczące art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami można w zupełności odnieść do art. 4 ustawy. Naczelny Sąd Administracyjny, w wyroku z dnia 8 czerwca 2011r., uznał: „obecnie zatem, 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 ustawy nie przewiduje już wyrażania zgody przez radę gminy na udzielenie konkretnych bonifikat, uprawnienia o charakterze decyzyjnym w indywidualnych sprawach przekazane zostały przez ustawodawcę organowi wykonawczemu. Przyjęty w art.68 ustawy podział kompetencji jest jednoznaczny, nie dopuszczający wyjątków” (Wyrok NSA z dnia 8 czerwca 2011r., sygn. akt I OSK 425/11, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Reasumując powyższe stwierdzić należy, że w stanie prawnym obowiązującym w czasie podejmowania przez Radę Miasta Jastrzębie-Zdrój przedmiotowej uchwały, nie była ona uprawniona do wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu tego przekształcenia w formie uchwały niebędącej aktem prawa miejscowego.

Co więcej, art. 4 ust. 11a ustawy stanowi, iż uchwała rady gminy powinna zawierać m.in. warunki udzielania bonifikat oraz wysokości stawek procentowych. Tymczasem w uchwale Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój brak jest kwestii dotyczących warunków udzielania bonifikat. Również należy zwrócić uwagę, iż w uchwale powinny zostać określone wysokości stawek procentowych, a tymczasem określony został jedynie zakres wysokości stawek procentowych. Oznacza to, że o wysokości bonifikaty decydować będzie organ wykonawczy gminy w sposób arbitralny i subiektywny, biorąc pod uwagę warunki, które nie zostały określone w uchwale Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój.

W związku z tym nie można uznać, że przedmiotowa uchwała zawiera określenie warunków oraz wysokości stawek procentowych, co również daje podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Tym samym uchwałę nr XIII.93.2011 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 8 sierpnia 2011r., ze względu na wyżej opisane nieprawidłowości, należy uznać za wadliwą, co czyni stwierdzenie jej nieważności w całości uzasadnionym i koniecznym.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. WOJEWODY
ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Nadzoru
Prawnego

Krzysztof Nowak

Otrzymują:

- 1) Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) a/a.