

Rada Miasta Sława

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) **stwierdzam nieważność w całości uchwały Rady Miasta Sława z dnia 12.07.2011 r.:**

- nr XI/81/2011 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe położonej w Sławie oznaczonej jako działka nr ewid. 206/14;
- nr XI/82/2011 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe położonej w Sławie oznaczonej jako działka nr ewid. 446;
- nr XI/83/2011 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe położonej w Sławie oznaczonej jako działka nr ewid. 446;
- nr XI/84/2011 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe położonej w Sławie oznaczonej jako działka nr ewid. 3090/9;

Uzasadnienie

W dniu 12.07.2011 r. Rada Miasta Sława podjęła uchwały nr XI/81/2011, XI/82/2011, XI/83/2011, XI/84/2011 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykorzystywanej na cele mieszkaniowe.

Przedmiotowe uchwały zostały doręczone organowi nadzoru w dniu 15.07.2011 r.

Przeprowadzana przez organ nadzoru ocena prawna powyższych uchwał prowadzi do wniosku, iż akty te są sprzeczne z prawem, tj. art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459 z późn. zm.).

Naruszenie przywołanego wzorca kontroli przejawia się w wyrażeniu przez Radę Miasta zgody na udzielenie 90% bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych nieruchomości, przy braku podstaw prawnych do formułowania normatywnej wypowiedzi w tej materii.

Z uzasadnienia badanych uchwał wynika, iż z żądaniem przekształcenia prawa wieczystego użytkowania wystąpiły osoby, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze roku poprzedzającego rok, w którym wystąpiono z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Powyższe oznacza, iż w przedmiotowej sprawie znajdzie zastosowanie art. 4 ust. 8 omawianej ustawy, zgodnie z którym osobie, która spełnia powyższe kryterium dochodowe organ właściwy do wydania decyzji udziela, na jej wniosek, 90 % bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jeżeli nieruchomość jest zabudowana na cele mieszkaniowe albo przeznaczona pod tego rodzaju zabudowę.

Egzegeza powyższego przepisu, a w szczególności fakt, iż ustawodawca posługuje się w nim zwrotem „udziela”, prowadzi do wniosku, iż organ wykonawczy jest związany treścią żądania osoby uprawnionej i nie może odmówić jej udzielenia bonifikaty w wysokości

określonej w tym przepisie. Ustawodawca nie przewidział również w takim przypadku potrzeby uzyskiwania zgody organu stanowiącego na udzielenie bonifikaty. Rada Miasta mogłaby taką zgodę wyrazić jedynie, gdyby zamiarem Burmistrza było udzielenie wyższej niż 90% bonifikaty. Wówczas podstawą prawną do podjęcia przez Radę uchwały byłby art. 4 ust. 11 pkt 2 omawianej ustawy.

Podstawą do wyrażenia przez Radę zgody na udzielenie bonifikaty nie jest również powołany w podstawie prawnej badanych uchwał art. 4 ust. 7 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania (...). Przepis ten ma bowiem charakter *lex generalis* - wprowadza jedynie ogólną zasadę, iż na udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego wymagana jest zgoda Rady. Wyjątki od powyższej reguły zostały natomiast wprowadzone w art. 4 ust. 8-10. W przypadkach określonych w tych przepisach organ wykonawczy zobowiązany jest bowiem udzielić bonifikaty w wysokości określonej przez ustawodawcę. W stanach faktycznych podpadających pod zakres normowania art. 4 ust. 8-10 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania (...) Rada nie posiada zatem kompetencji prawodawczych.

Na marginesie należy jedynie odnotować, iż nawet gdyby zgodzić się ze stanowiskiem, iż badane uchwały Rady Miasta zostały w sposób prawidłowy podjęte na podstawie art. 4 ust. 7 omawianej ustawy, to i tak dotknięte byłyby wadą skutkującą koniecznością stwierdzenia ich nieważności w całości. Do uchwał podejmowanych na podstawie powyższego przepisu znajduje bowiem zastosowanie obowiązek zawarty w art. 4 ust. 11a ustawy o przekształceniu prawa użytkowania (...), zgodnie z którym w uchwale Rady należy zawrzeć w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. W badanych aktach Rada określiła wprawdzie wysokość stawki procentowej bonifikaty, zaniechała jednak wskazania warunków jej udzielenia. Tym samym podjęte akty prawne nie czyniłby zadość minimalnym wymogom treściowym, jakie zostały postawione przez ustawodawcę, co również obligowałoby Wojewodę do zastosowania środków nadzorczych.

Dokonując oceny prawnej podjętych uchwał zwrócić także należy uwagę na fakt, iż na mocy wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26.01.2010 r., sygn. K 9/08, art. 4 ust. 8 i 9 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania (...) został uznany za niezgodny z Konstytucją w zakresie w jakim wskazuje, że udzielenie bonifikaty jest obowiązkiem organu jednostki

samorządu terytorialnego właściwego do wydania decyzji przekształceniowej. Wejście w życie powyższego orzeczenia nastąpi jednak dopiero z dniem 9.08.2011 r., począwszy od tej daty właściwy organ j.s.t. nie będzie już związany treścią wniosku wieczystego użytkownika, a udzielenie bonifikaty będzie miało charakter wyłącznie uznaniowy.

Badane uchwały zostały jednakże podjęte w stanie prawnym, w którym orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego nie nabrało jeszcze mocy obowiązującej, stąd też organ nadzoru nie mógł uwzględnić jego treści wydając przedmiotowe rozstrzygnięcie.

Mając w polu widzenia powyższe uwagi orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO

Czesław Domalewski
DYREKTOR GENERALNY

DYREKTOR
Wydziału Nadzoru i Kontroli

Tomasz Kaczmarek
INSPEKTOR
w Oddziale Nadzoru
w Wydziale Nadzoru i Kontroli

Sławomir Dudziak