

## **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

### **WOJEWODY LUBUSKIEGO**

**Nr NK-4131.43.2014.AZie**

z dnia 3 kwietnia 2014 r.

#### **Rada Miejska w Cybince**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 594ze zm.) stwierdzam nieważność doręczonej w dniu 6 marca 2014r. uchwały Nr XL/265/14 Rady Miejskiej w Cybince z dnia 27 lutego 2014r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych tych bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność Gminy Cybinka, w części: § 3 pkt 3 oraz § 6.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 27 lutego 2014r. Rada Miejska w Cybince podjęła uchwałę w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych tych bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność Gminy Cybinka

Po dokonaniu analizy prawnej uchwały organ nadzoru stwierdza, że uchwała w części wskazanej na wstępie została podjęta z istotnym naruszeniem art. 4 ust. 7 pkt 2 i ust. 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (j.t. Dz. U. z 2012r., poz. 83 ze zm.), zwanej dalej ustawą.

Podstawą materialnoprawną uchwały jest przepis art. 4 ust. 7 pkt 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, zgodnie z którym organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego na podstawie uchwały właściwej rady. Jednocześnie ustawodawca wskazuje, że w uchwale rady wydanej na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych ( art. 4 ust. 11a ustawy). Zatem, przywołane przepisy zawierają upoważnienie dla Rady do podjęcia uchwały, w której określa się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

Rada Miejska w Cybince, na mocy § 3 uchwały postanowiła, że bonifikata może zostać udzielona pod warunkiem, że użytkownik wieczysty: 1) złoży wniosek, 2) nie zalega, w dniu wydania decyzji z żadnymi zobowiązaniami pieniężnymi wobec Gminy Cybinka, 3) wniesie opłatę skarbową, w wysokości ustalonej w odrębnych przepisach. Natomiast w § 6 uchwały prawodawca wskazał, że koszty postępowania związane z przekształceniem prawa użytkowania w prawo własności nieruchomości określonych w § 1, w tym koszty wyceny przedmiotowej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, ponosi użytkownik wieczysty.

Wobec uchwalonego przez Radę warunku udzielania bonifikat zawartego w § 3 pkt 3 oraz w § 6 przedmiotowego aktu stwierdzić należy, że kompetencje do określenia kosztów przekształcenia posiada jedynie organ wydający decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Powyższe oznacza zatem, że organ stanowiący swoim działaniem przekroczył granice normy kompetencyjnej, co zakwalifikować należy jako istotne naruszenie prawa.

Rada Miejska w Cybince, formułując warunki uprawniające do ubiegania się o udzielenie bonifikaty, musi mieć na względzie, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje w drodze decyzji administracyjnej, kończącej postępowanie w tej sprawie. Postępowanie administracyjne jest natomiast regulowane przepisami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 267 ze zm.), gdzie w dziale IX ustawodawca rozstrzygnął o opłatach i kosztach takiego postępowania. Natomiast

czynności podlegające opłacie skarbowej oraz obowiązki związane z jej zapłatą regulują przepisy ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz.U. z 2012r. poz. 1282 ze zm.), dlatego też brak jest podstaw do uzależniania udzielenia bonifikaty od wniesienia opłaty skarbowej (§ 3 pkt 3 uchwały).

Zgodnie z art. 4 ust. 11a ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości rada gminy posiada kompetencje jedynie do podjęcia uchwały w przedmiocie udzielania bonifikat od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości i określenia wysokości stawek procentowych. Nie może natomiast decydować o obciążeniu strony postępowania kosztami przekształcenia, w tym kosztami wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Z całą pewnością do warunków udzielenia bonifikaty nie można zaliczyć obciążania kosztami przekształcenia wnioskodawcy. Stanowisko organu nadzoru znajduje oparcie w orzecznictwie sądownoadministracyjnym, w tym między innymi w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 20 października 2011 r. nr II SA/Wr 612/11 , LEX nr 1162643.

Reasumując, ponieważ w zakwestionowanej części uchwały rada przekroczyła przyznane jej w art. 4 ust. 7 pkt 2 i ust. 11a ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości kompetencje, co stanowi istotne naruszenie prawa należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Lubuskiego  
Dyrektor Wydziału Nadzoru  
i Kontroli

**Teresa Kaczmarek**