

ROZSTRZYGNĘCIE NADZORCZE
WOJEWODY LUBUSKIEGO
Nr NK-I.4131.47.2015.ABej

z dnia 1 kwietnia 2015 r.

Rada Gminy Żary

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr V/42/15 Rady Gminy Żary z dnia 26 lutego 2015r. w sprawie określenia wysokości stawki oprocentowania rozłożonej na raty nieuiszczonej części opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 26 lutego 2015r. Rada Gminy Żary podjęła uchwałę Nr V/42/15 w sprawie określenia wysokości stawki oprocentowania rozłożonej na raty nieuiszczonej części opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Uchwałę doręczono organowi nadzoru w dniu 5 marca 2015 r.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że uchwała istotnie narusza prawo, tj. art. 4 ust. 5 i ust. 17 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 83 ze zm.).

Przedmiotową uchwałą Rada Gminy Żary określiła, że opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości można na wniosek użytkownika wieczystego rozłożyć na raty na okres krótszy niż 10 lat (§ 1 uchwały). W dalszej treści Rada wyraziła zgodę na zastosowanie innej niż określona w art. 4 ust. 4 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stopy procentowej, tj. oprocentowanie w wysokości 15% w skali roku od nieuiszczonej części opłaty, przy rozłożeniu opłaty za przekształcenie do pięciu rat rocznych i oprocentowanie w wysokości 20% w skali roku od nieuiszczonej części opłaty, przy rozłożeniu opłaty za przekształcenie powyżej pięciu do dwudziestu rat rocznych (§ 2 uchwały).

W podstawie prawnej podjętej uchwały Rada Gminy powołała przepis art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, zwanej dalej „ ustawą”. Powołany przepis art. 4 ust.5 ustawy określa, że wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a właściwa rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą wyrazić zgodę na zastosowanie, innej niż określona w ust. 4, stopy procentowej. Natomiast w myśl art. 4 ust. 4 ustawy nieuiszczona część opłaty, rozłożonej na raty zgodnie z ust. 3, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Rada została więc upoważniona do wyrażenia zgody na zastosowanie przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta innej stawki oprocentowana nieuiszczonej części opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na własność, rozłożonej na raty, niż stawka określona w ustawie. Regulacja art. 4 ust. 5 ustawy stanowi wyjątek od zasady określonej w art. 4 ust. 4 ustawy, a jako wyjątek nie może być stosowana globalnie i na przyszłość, bez rozpatrzenia konkretnego przypadku umownego oprocentowania.

Posłużenie się przez ustawodawcę sformułowaniem "może wyrazić zgodę" oznacza, że zgoda ta dotyczy konkretnej sprawy. Taki wniosek wynika nadto z analizy art. 4 ust. 17 ustawy. Przepis ten, w zakresie trybu obniżenia stopy procentowej za nieuiszczone opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, odsyła do art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 518, ze zm.). Zgodnie z tym przepisem rada ma podjąć uchwałę o zastosowaniu innej stopy procentowej, niż określona w art. 4 ust. 4 ustawy, w ciągu miesiąca od daty złożenia wniosku przez odpowiedni organ. Oznacza to, że rada może wydać uchwałę tylko w sprawie jednostkowej. Powołany art. 11 ust. 2 w ogóle nie przewiduje możliwości zmiany stopy oprocentowania w formie uchwały rady o charakterze generalnym. Zawsze rada podejmuje taką uchwałę na wniosek i w indywidualnej sprawie.

Naczelnny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 29 stycznia 2014 r., sygn. akt I OSK 2606/13, stwierdził , że przepis upoważniający do rozstrzygania spraw indywidualnych nie może być jednocześnie podstawą do wydawania aktów o charakterze generalnym. W konsekwencji zgoda rady na zmianę oprocentowania rozłożonych na raty opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego we własność, nie może być generalna.

Stanowisko co do indywidualnego charakteru uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zastosowanie innej stopy procentowej rozłożonej na raty nie uiszczonych części opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zajmował także np. Wojewódzki Sąd Administracyjny

w Gliwicach w wyroku z dnia 22 stycznia 2014 r., sygn. akt II SA/GI 1687/13, określając, że : „Użyty przez ustawodawcę w art. 4 ust. 5 ustawy z 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zwrot "może wyrazić zgodę" dowodzi, że przepis ten należy odnosić do konkretnych, a nie abstrakcyjnych przypadków”.

Mając na uwadze, że Rada Gminy Żary podjęła przedmiotową uchwałę z przekroczeniem upoważnienia ustawowego, czym istotnie naruszyła art. 4 ust. 5 i ust. 17 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, należało stwierdzić nieważność tej uchwały w całości.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim, w terminie 30 dni od daty 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