



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

PN.4131. 104 .2019

BRM
Cyril

URZĄD MIASTA I GMINY
11-520 RYŃ, UL. ...

01.03.2019

DATA WYSTAWY

Rotm. Paw. Dadek
4.03.19 r.

Olsztyn, 26 02. 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.), **stwierdzam nieważność uchwały Nr III/32/19 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od rocznej opłaty przekształceniowej oraz opłaty jednorazowej w części dotyczącej § 2.**

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Rynie, na podstawie art. 9 ust. 1 pkt 2, ust. 4 i 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716 z późn. zm.).

W ocenie organu nadzoru uchwała Rady Miejskiej, w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, w sposób rażąco narusza prawo.

W § 1 uchwały, Rada udzieliła osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Natomiast w § 2 uchwały, postanowiła, że udziela się osobom fizycznym 50% bonifikaty od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności pozostałych nieruchomości nie wymienionych w § 1.

Na wstępie analizy przedmiotowej sprawy, należy wskazać, że przepisami ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, ustawodawca z dniem 1 stycznia 2019 r. przekształcił prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (art. 1 ust.1). W art. 1 ust. 2 ww. ustawy, wyjaśniono, że przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami: mieszkalnymi jednorodzinnymi lub mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

W myśl art. 9 ust. 1 pkt 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, właściwy organ może udzielić – na podstawie uchwały rady gminy – osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty za dany rok w odniesieniu do gruntów stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego.

Zgodnie z ust. 4 ww. art. 9, w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od tej opłaty na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku. W myśl zaś ust. 5 powołanego przepisu w uchwale rady, o której mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 4, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

Na podstawie cytowanych przepisów ustawodawca wyposażył zatem organy stanowiące gminy w kompetencje do samodzielnego określania wielkości udzielanych bonifikat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu. Jest to uprawnienie właściwej rady, a nie jej obowiązek. Jeśli wobec tego rada uzna, że na obszarze swojej własności nie będzie stosowała bonifikat, to takiej uchwały nie podejmie.

Zauważyć ponadto należy w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 4, bonifikaty mogą obejmować również opłaty i opłaty jednorazowe wnoszone za stanowiska postojowe i garaże, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 (art. 9 ust. 4a).

Z powyższego wynika, iż bonifikata nie może być udzielana od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dowolnych nieruchomości, a jedynie nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe (dotyczy to również stanowisk postojowych i garaży).

Rada Miejska w Rynie, w kwestionowanym przepisie, posłużyła się pojęciem – „pozostałe nieruchomości nie wymienionych w § 1”. Regulacja ta pozwala udzielenie bonifikaty przy przekształceniu każdej nieruchomości, co jest niedopuszczalne.

Orzecznictwo sądowo-administracyjne stoi na stanowisku, że normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły i literalny. Zakazane jest dokonywanie wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Zgodnie z art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Każde działanie organu władzy musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Norma kompetencyjna musi być tak realizowana, aby nie naruszała innych przepisów ustawy.

W świetle powyższego uznać trzeba, że przepis § 2 uchwały został podjęty bez ustawowego umocowanie i musi być wobec tego wyeliminowany z obrotu prawnego.

W związku z powyższym rozstrzygnięto, jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojelki

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie;
2. Burmistrz Rynu.