



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI
PN.4131. *AR* 2019



Olsztyn, dnia *20* marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r., poz. 506), **stwierdzam nieważność § 3 uchwały Nr V/49/2019 Rady Miejskiej w Kisielicach** z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie ustalenia wysokości i warunków udzielania bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów przeznaczonych pod zabudowę na cele mieszkaniowe.

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Kisielicach, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 7 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012 r. poz. 83 ze zm.), podjęła uchwałę, o której mowa na wstępie.

W ocenie organu nadzoru, uchwała, w zakresie wskazanym w sentencji rozstrzygnięcia, jest sprzeczna z prawem.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia, z zastrzeżeniem art. 5. W myśl zaś ust. 2 powołanego przepisu, w decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Na podstawie art. 4 ust. 7 pkt 2 ustawy, organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku. Zgodnie z art. 4 ust. 11a ww. ustawy, w uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 7 lub 11, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

Z uwagi na wykonawczy charakter badanej uchwały, prawodawca lokalny każdorazowo musi przestrzegać wymogu zgodności tworzonego prawa miejscowego zarówno z Konstytucją

Rzeczypospolitej Polskiej, jak i ze wszystkimi aktami rangi ustawowej. Z treści art. 4 ust. 7 i ust. 11a ww. ustawy nie można wywieść kompetencji do ustanowienia, w drodze aktu prawa miejscowego, przepisu regulującego ponoszenie kosztów postępowania administracyjnego. Sfera ta bowiem nie mieści się w zakresie pojęcia "warunki udzielenia bonifikaty", podobne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 kwietnia 2012 r. (sygn. akt: I OSK 16/12). Kwestia ponoszenia kosztów postępowania została uregulowana ustawowo, zatem żaden akt niższej rangi tej regulacji nie może modyfikować, bez wyraźnego ustawowego upoważnienia. W dziale IX Kodeksu postępowania administracyjnego została uregulowana problematyka opłat i kosztów postępowania administracyjnego. Art. 262 kpa stanowi, że stroną obciążają te koszty postępowania, które: 1) wynikły z winy strony; 2) zostały poniesione w interesie lub na żądanie strony, a nie wynikają z ustawowego obowiązku organów prowadzących postępowanie. W uzasadnionych przypadkach organ administracji publicznej może zażądać od strony złożenia zaliczki w określonej wysokości na pokrycie kosztów postępowania. Wyliczenie, wynikające z powyższego przepisu, ma charakter zamknięty, co oznacza że stroną obciążają wyłącznie koszty wskazane w tym przepisie, natomiast inne, niewymienione koszty postępowania obciążają organ administracyjny. Wyjątki od tej zasady mogą zawierać tylko przepisy szczególne, żaden jednak przepis szczególny nie przewiduje konieczności uiszczenia kosztów postępowania, zmierzającego do wydania decyzji w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, przez wnioskodawcę. Zgodnie zatem z art. 4 ust. 2 ww. ustawy, właściwy organ administracji, rozstrzygając decyzją o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jest zobowiązany ustalić opłatę z tytułu przekształcenia, co wiąże się z koniecznością ustalenia wartości nieruchomości, a to - jak podkreśla Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 9 stycznia 2008 r. (sygn. Akt: II SA/Bd 832/07), należy do ustaleń faktycznych niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy przekształcenia, natomiast środkiem dowodowym, który ma posłużyć do ustalenia wartości nieruchomości jest opinia biegłego w postaci operatu szacunkowego. Sporządzenie więc dokumentacji niezbędnej do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest częścią postępowania dowodowego, którego przeprowadzenie jest ustawowym obowiązkiem organu właściwego do wydania decyzji. Podkreślić należy również, iż z art. 77 § 1 kpa wynika obowiązek organu administracji publicznej zebrania i rozpatrzenia w sposób wyczerpujący całego materiału dowodowego, a zgodnie z art. 7 kpa, w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do

załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Powołane przepisy zobowiązują organ administracji publicznej do zebrania całego materiału dowodowego koniecznego do wydania orzeczenia, a co za tym idzie do poniesienia kosztów ich zebrania.

Mając powyższe na uwadze, zaistniała konieczność stwierdzenia nieważności § 3 uchwały, w z związku z przekroczeniem przez Radę Miejską w Kisielicach, kompetencji wynikających z art. 4 ust. 7 pkt 2 w związku z ust. 11a ustawy, poprzez obciążenie wnioskodawcy, a w przypadku współużytkowania wieczystego, solidarnie wszystkich współużytkowników wieczystych, kosztami przygotowania dokumentacji niezbędnej do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, stanowiącymi koszty postępowania administracyjnego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Cholecki

Otrzymuje:

- Przewodniczący Rady Miejskiej w Kisielicach
- Burmistrz Kisielic