

P. Noma
08 z GP
10 05 12
WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

PN.4131.133.2012

WPŁYNEŁO - SEKRETARIAT	
Olsztyn, dnia 30 kwietnia 2012 r.	
w dniu	2012-05-09
L/DZ	3241/2012
podpis	<i>Orzechowski</i>

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 ze zm./ **stwierdzam nieważność § 1 uchwały nr XXI/118/2012 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLVI/339/2005 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 25 listopada 2005 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w zakresie dotyczącym § 4 lit. b oraz c uchwały Rady Miejskiej w Ostródzie Nr XLVI/339/2005 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.**

UZASADNIENIE

Podjmując wymienioną na wstępie uchwałę, Rada Miejska w Ostródzie w § 1 ustaliła warunki udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Uchwała podjęta została na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 7 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012r. Nr 15 poz. 83).

W § 1 uchwały Rada Miejska zmieniła brzmienie § 4 uchwały Nr XLVI/339/2005 postanawiając, że bonifikata może zostać udzielona pod warunkiem:

„b)poniesienia przez użytkowników wieczystych kosztów związanych z zabezpieczeniem wierzytelności hipoteką na nieruchomości objętej przekształceniem,

c)poniesienia przez użytkowników wieczystych kosztów związanych ze sporządzeniem operatu szacunkowego”.

W wyniku przeprowadzonego badania uchwały organ nadzoru stwierdził, że wskazane powyżej postanowienia zostały podjęte 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 oraz art. 262 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.).

Art. 4 ust. 7 pkt 2 i ust. 11a ustawy uprawniają radę gminy do podjęcia uchwały w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, zobowiązując ją jednocześnie do określenia w niej w szczególności warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych.

Przyznana radzie gminy w art. 4 ust. 11a ustawy kompetencja dotyczy określenia zasad, na jakich możliwe będzie udzielenie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy opłata taka ustalana jest w decyzji właściwego organu (w tym przypadku Burmistrza Miasta Ostródy). 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 (Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 ze zm.). W oparciu o przywołane przepisy

ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy tej ustawy lub odrębnych przepisów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości, a na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.

Art. 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005r. pozwala na zawarcie w uchwale dotyczącej udzielenia bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości także innych postanowień, niż warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Nie oznacza to jednak dowolności w kształtowaniu treści uchwały podjętej na podstawie art. 4 ust. 7 pkt 2 ustawy. W każdym przypadku organ stanowiący jest bowiem zobligowany do przestrzegania granic udzielonego mu upoważnienia oraz uregulowań zawartych w aktach wyższej rangi.

Rada Miejska w Ostródzie - formułując warunki uprawniające do ubiegania się o udzielenie bonifikaty - powinna mieć na względzie, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości następuje w drodze decyzji administracyjnej. Postępowanie administracyjne jest regulowane przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego, gdzie w dziale IX ustawodawca rozstrzygnął o opłatach i kosztach takiego postępowania. W art. 262 kpa stwierdza się, że stroną obciążają te koszty postępowania, które wynikły z winy strony lub 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. Nie istnieje żaden przepis szczególny, który przewidywałby obowiązek uiszczenia kosztów postępowania zmierzającego do wydania decyzji w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przez wnioskodawcę. Wyliczenie zawarte w art. 262 kpa ma charakter zamknięty, co oznacza że stroną obciążają wyłącznie koszty wskazane w tym przepisie. Inne, niewymienione w tym przepisie koszty postępowania obciążają organ administracyjny. Wyjątki od tej zasady mogą przewidywać tylko przepisy szczególne. (podobnie wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego - Oddziału Zamiejscowego w Gdańsku z dnia 6 grudnia 2000 r. II SA/Gd 2016/98).

Jeżeli zatem zachodzi konieczność ustalenia wartości nieruchomości, sporządzenie operatu szacunkowego obciąża organ administracji publicznej, a nie wnioskodawcę. Procedura administracyjna zobowiązuje organ administracji do ponoszenia kosztów dokonywanych przez ten organ czynności podejmowanych z urzędu, przy tym ustawodawca nie sformułował żadnych przepisów szczególnych, umożliwiających obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania przekształceniowego. Skoro zatem koszty takie zostaną poniesione w wykonaniu przepisu ustawowego, który mówi o ustaleniu wysokości opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę, przepis § 1 w oznaczonym w sentencji zakresie uznać należy za rażąco sprzeczny z prawem.

Stanowisko organu nadzoru znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 20 października 2011 r. nr II SA/Wr 612/11, w którym Sąd podkreślił, że do warunków udzielenia bonifikaty nie można zaliczyć obciążania kosztami przekształcenia wnioskodawcy, bowiem kompetencje do określenia kosztów przekształcenia ma jedynie organ wydający decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Rada nie ma uprawnienia do określania warunków dotyczących samego przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności poprzez zaliczenie do tych warunków kosztów postępowania administracyjnego poprzedzającego wydanie decyzji o przekształceniu, bowiem to organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego (wójt, burmistrz, prezydent) wydaje taką decyzję, której elementem jest m. in. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania administracyjnego.

Jako bezprzedmiotowy w uchwale uznać należy także zapis dotyczący poniesienia przez użytkowników wieczystych kosztów związanych z zabezpieczeniem wierzytelności hipoteką na

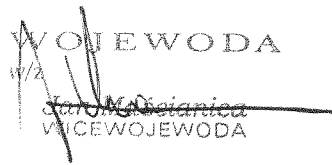
nieruchomości objętej przekształceniem. W sytuacji bowiem, gdy opłata za przekształcenie ma być wniesiona w całości (jednorazowo), na etapie samego przekształcenia nie powstają wierzytelności uzasadniające wprowadzenie instytucji zabezpieczenia hipotecznego. Przyszłe, potencjalne wierzytelności gminy wobec użytkownika wieczystego nie mają oparcia w treści art. 4 ust. 11a w/w ustawy.

Mając powyższe na uwadze należało rozstrzygnąć jak na wstępie.

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

Otrzymuje:

- 1.Przewodniczący Rady Miejskiej w Ostródzie
- 2.Burmistrz Ostródy

WOJEWODA
w/z

Jacek Kosiński
VICEWOJEWODA