



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 25 czerwca 2026 r.

Poz. 2622

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-II.4131.119.2026.KK WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 18 czerwca 2026 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662),

#### **stwierdzam nieważność**

§ 3 uchwały Nr XVI/103/2026 Rady Gminy Puńsk z dnia 20 maja 2026 r. w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w ramach „Działki budowlane dla młodych w Puńsku”.

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 20 maja 2026 r. Rada Gminy Puńsk podjęła uchwałę Nr XVI/103/2026 w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w ramach „Działki budowlane dla młodych w Puńsku”.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 22 maja 2026 r. i z urzędu poddana została kontroli legalności. Analiza treści wykazała, iż część zapisów badanej uchwały podjętych zostało z istotnym naruszeniem prawa, w związku z czym organ nadzoru w dniu 12 czerwca 2026 r. wszczął postępowanie nadzorcze celem stwierdzenia ich nieważności.

W podstawie prawnej uchwały wskazano m.in. art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 68 ust. 1 pkt 1 i art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399) – dalej jako: „u.g.n.”.

Wskazany wyżej art. 68 ust. 1 pkt 1 u.g.n. stanowi, że właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych. Natomiast w art. 68 ust. 1b u.g.n. wskazano, że w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości.

Realizując ww. normę kompetencyjną, Rada Gminy Puńsk w § 1 kontrolowanej uchwały ustaliła, iż: „W celu wspierania budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne ludzi młodych, udziela się bonifikaty w wysokości 50% wartości nieruchomości netto przy sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, położonych w Puńsku, zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały, stanowiących własność Gminy Puńsk, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ponadto, w § 2 uchwały zostały określone warunki, których łączne spełnienie warunkuje udzielenie bonifikaty.

Zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 68 ust. 1 i 1b u.g.n. rada gminy została upoważniona do określenia warunków udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Tymczasem Rada Gminy Puńsk oprócz ww. regulacji w § 3 ust. 1 uchwały określiła zasady zwrotu bonifikat, w tym wskazała przypadki, których wystąpienie obligowałoby do zwrotu otrzymanej bonifikaty, zaś w § 3 ust. 2 uchwały ustaliła termin zwrotu bonifikaty na 30 dni od daty odebrania wezwania.

Kwestie związane z koniecznością zwrotu otrzymanej bonifikaty zostały uregulowane w art. 68 ust. 2-2d u.g.n. Jak wynika z art. 68 ust. 2 u.g.n., jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Natomiast w art. 68 ust. 2a u.g.n. wskazane zostały przypadki wyłączające stosowanie ustępu 2 tego artykułu, zaś ustęp 2b rozszerza stosowanie regulacji zawartych w art. 68 ust. 2 na osobę bliską, która zbyła lub wykorzystała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Przeprowadzona analiza § 3 uchwały Rady Gminy Puńsk w kontekście przywołanych wyżej regulacji ustawowych pozwala na stwierdzenie, iż regulacje te stanowią nieuprawnioną modyfikację przepisów ustawowych, co bezwzględnie musi prowadzić do uznania, że § 3 uchwały został podjęty z istotnym naruszeniem prawa.

W myśl bowiem art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każda norma kompetencyjna musi być tak realizowana, aby nie naruszała innych przepisów ustawy. Zakres upoważnienia musi być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego i działania w granicach i na podstawie prawa. Realizując kompetencję, organ musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Odstąpienie od tej zasady, narusza związek formalny i materialny pomiędzy aktem wykonawczym a ustawą, co stanowi istotne naruszenie prawa.

W orzecznictwie sądowoadministracyjnym przyjmuje się, że przekroczenie upoważnienia ustawowego stanowi istotne naruszenie prawa, stanowiące podstawę do stwierdzenia nieważności podjętego aktu (vide: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 11 kwietnia 2018 r. sygn. akt IV SA/Po 166/18).

Mając powyższe na względzie należy uznać zasadność stwierdzenia nieważności § 3 uchwały Nr XVI/103/2026 Rady Gminy Puńsk.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

**z up. Wojewody Podlaskiego**  
**Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli**  
***Urszula Matusiewicz-Jasińska***