



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 30 września 2024 r.

Poz. 4239

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.303.2024 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 25 września 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), stwierdzam nieważność uchwały Nr IV.23.24 Rady Gminy Kalinowo z dnia 28 sierpnia 2024 r. *w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych* w części dotyczącej § 1 ust. 6 i ust. 7 zdanie drugie uchwały.

Uzasadnienie

W dniu 28 sierpnia 2024 r., Rada Gminy Kalinowo, podjęła uchwałę Nr IV.23.24 *w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych*.

Jako podstawę prawną ww. uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* oraz art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 29 sierpnia 2024 r.

Zgodnie z art. 198k ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego właściwy organ udziela na podstawie uchwały odpowiedniej rady albo sejmiku bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

Stosownie zaś do ust. 3 ww. artykułu w uchwale rady albo sejmiku, o której mowa w ust. 2, określa się warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych, uwzględniając w szczególności:

- 1) okoliczności, o których mowa w ust. 1 oraz przypadki, o których mowa w art. 68;
- 2) realizację przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej;
- 3) długość okresu trwania użytkowania wieczystego;
- 4) terminową realizację celu określonego w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, w szczególności terminową zabudowę;
- 5) brak zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

Realizując ww. normę kompetencyjną, Rada Gminy Kalinowo w § 1 ust. 6 uchwały postanowiła, że Wójt Gminy Kalinowo może udzielić bonifikaty, o której mowa w ust. 1 niezależnie od długości okresu trwania użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty zrealizował cel oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz nie posiada zaległości wobec Gminy Kalinowo w stosunku do gruntu objętego sprzedażą:

- 1) z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
- 2) z tytułu podatku od nieruchomości.

W ocenie organu nadzoru taka regulacja jest sprzeczna z art. 198k ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, który stanowi, że właściwy organ udziela bonifikaty na podstawie uchwały rady.

W ocenie organu nadzoru, warunki udzielania bonifikat i stawki procentowe powinny być określone w uchwale w sposób precyzyjny i niebudzący wątpliwości interpretacyjnych. Natomiast posłużenie się przez Radę Gminy Kalinowo w § 1 ust. 6 przedmiotowej uchwały zwrotem „może udzielić” powoduje, że stosowanie bonifikat ma charakter uznaniowy. Poprzez taki zapis Rada Gminy Kalinowo wprowadziła w sposób nieuprawniony luz decyzyjny w kwestii dotyczącej rozstrzygnięcia o udzieleniu bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

Z uwagi na powyższe uznać należy, że regulacja § 1 ust. 6 uchwały nie wypełnia w sposób prawidłowy upoważnienia ustawowego zawartego w art. 198k ust. 2 i 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, a w konsekwencji podjęta została z istotnym naruszeniem prawa skutkującym jej nieważnością w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia.

Zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 198k ust. 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* rada gminy została upoważniona do określenia warunków udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Tymczasem Rada Gminy Kalinowo w § 1 ust. 7 zdanie drugie ustaliła dodatkowo, że ciężar dowodu, że istnieją przesłanki udzielenia bonifikaty spoczywa na użytkowniku wieczystym. W ocenie organu powyższa regulacja nie mieści się w pojęciu warunków udzielania bonifikat.

W myśl 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 (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 11 kwietnia 2018 r. sygn. akt IV SA/Po 166/18Z).

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec 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.

wz. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Mateusz Szauer
I Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski