



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 8 maja 2025 r.

Poz. 3165

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NPII.4131.1.296.2025 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XIV/144/2025 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych na rzecz ich użytkowników wieczystych, w całości, jako sprzecznej z art. 198k ust. 2 w zw. z ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024 r. poz. 1145 ze zm.), dalej jako „ustawa”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 27 marca 2025 r. Rada Miasta Ustroń przyjęła uchwałę Nr XIV/144/2025 w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych na rzecz ich użytkowników wieczystych, dalej jako „uchwała”.

W podstawie prawnej uchwały wskazano przepis art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 198k ust. 2 i 3 ustawy.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 2 kwietnia 2025 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż uchwała jest niezgodna z prawem i powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego w całości z przyczyn opisanych poniżej.

Zgodnie z treścią art. 198k ust. 2 i 3 ustawy:

2. *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.*

3. *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.

Analiza treści art. 198k ustawy prowadzi do stwierdzenia, iż określając materię, jaką pozostawiono do uregulowania w drodze uchwały radzie gminy, ustawodawca wyznaczył granice tego upoważnienia określonego w art. 198k ust. 2 ustawy. O ile jednak w zakresie przedmiotowym nie tworzy on zamkniętego katalogu elementów kształtujących treść warunków udzielania bonifikat od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu i wysokości stawek procentowych tych bonifikat, które winny być w uchwale ujęte, o tyle użyte w nim wyrażenie „uwzględniając w szczególności” wskazuje na to, iż uchwalane warunki udzielania bonifikat obligatoryjnie muszą obejmować wszystkie kwestie określone w art. 198k ust. 3 pkt 1-5 ustawy.

Organ nadzoru również wskazuje, że w państwie prawa organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Z konstytucyjnej zasady praworządności (art. 7 Konstytucji RP) wynika, że zadania i kompetencje, sposób ich wykonania oraz więzi między podmiotami administracji publicznej są uregulowane prawnie. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, realizując przysługujące mu kompetencje powinien ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu kompetencyjnym. Niewypełnienie kompetencji przez Radę przy podejmowaniu ww. uchwały (stanowiącą akt prawa miejscowego) powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością całej uchwały.

Przechodząc do oceny legalności przedmiotowej uchwały, należy wskazać, że nie wypełnia ona upoważnienia ustawowego wynikającego z art. 198k ust. 2 w zw. z ust. 3 pkt 2 ustawy, gdyż wśród warunków udzielania ww. bonifikat nie uwzględniono przesłanki dotyczącej realizacji przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej. W regulacji § 1 ust. 1-4 uchwały wskazano, co następuje:

1. Burmistrz Miasta Ustroń udziela na wniosek bonifikaty w wysokości 30% od ceny nieruchomości gruntowej, sprzedawanej na rzecz jej użytkowników wieczystych, o których mowa w dziale VIa ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku gdy zachodzi co najmniej jedna z niżej wymienionych okoliczności:

1) nieruchomości sprzedawane są osobie fizycznej:

- a) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym,*
- b) w stosunku do której orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia,*
- c) zamieszkującej w dniu wystąpienia z żądaniem sprzedaży z osobami, o których mowa w lit. a lub b, będącej opiekunem prawnym lub przedstawicielem ustawowym tych osób,*
- d) będącej członkiem rodziny wielodzietnej w rozumieniu przepisu art. 4 ust.1 ustawy z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny i uprawnionej do posiadania Karty Dużej Rodziny,*

2) okres trwania użytkowania wieczystego wynosi co najmniej 30 lat,

3) cel określony w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste został zrealizowany w terminie,

4) nieruchomość jest nieruchomościami. sprzedawana w przypadkach wymienionych w art. 68 ustawy o gospodarce

2. Bonifikaty udziela się użytkownikowi wieczystemu który nie posiada zaległości w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

3. Bonifikata udzielana podmiotowi prowadzącemu działalność gospodarczą w tym działalność w rolnictwie i rybołówstwie, stanowi pomoc de minimis i udzielana jest zgodnie z przepisami określonymi w rozporządzeniu Komisji (UE) 2023/2831 z dnia 13 grudnia 2023 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. U. UE. L. z 2023 r. poz. 2831)

4. W przypadkach, o których mowa w ust. 3, wnioskodawca wraz z wnioskiem o udzielenie bonifikaty zobowiązany jest przedłożyć:

1) wszystkie zaświadczenia o pomocy de minimis, w tym pomocy de minimis w rolnictwie i rybołówstwie, otrzymanej w okresie 3 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku, albo oświadczenie o wielkości tej pomocy otrzymanej w tym okresie, albo oświadczenie o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie,

2) informacje określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 40 z późn. zm.).

Jak już wyżej podniesiono, organ stanowiący gminy był obowiązany uwzględnić w przedmiotowej uchwale wszystkie warunki udzielania bonifikat określone w art. 198k ust. 3 pkt 1-5 ustawy. Tymczasem, w uchwale brak regulacji określających warunki udzielania ww. bonifikat w zakresie realizacji przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej, tj. wynikających z art. 198k ust. 3 pkt 2 ustawy.

Konkludując, w ocenie organu nadzoru, Rada Miasta Ustroń w przedmiotowej uchwale nie uregulowała warunków udzielania ww. bonifikat w zakresie realizacji przez użytkownika wieczystego celów publicznych, budownictwa mieszkaniowego lub celów użyteczności publicznej oraz potrzeb społeczności lokalnej, co stanowi niewypełnienie upoważnienia wynikającego z art. 198k ust. 2 w zw. z ust. 3 pkt 2 ustawy. Przedmiotowe niewypełnienie delegacji ustawowej należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa, które stanowi podstawę do wyeliminowania z obrotu prawnego całej uchwały.

Istotne naruszenie prawa w uchwale to takie naruszenie, które powoduje, że akt pozostaje w wyraźnej sprzeczności z określonym przepisem prawnym, sprzeczność ta jest oczywista i bezpośrednia, i wynika wprost z porównania treści przepisu z ocenianą regulacją. Chodzi tu o wady kwalifikowane, z powodu których cały akt lub jego część nie powinien wejść w ogóle do obrotu prawnego. W takiej sytuacji konieczne jest stwierdzenie nieważności aktu, czyli jego wyeliminowanie z obrotu prawnego z mocą *ex tunc*, co powoduje, że dany akt, czy jego część nie wywołuje skutków prawnych od samego początku (zob. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia: 15 czerwca 2021 r., sygn. akt III OSK 3457/21, 29 września 2021 r. sygn. akt I OSK 4382/18, 13 stycznia 2022 r., sygn. akt III OSK 542/21, 23 lutego 2022 r., sygn. akt III OSK 2954/21, publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Przepis art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stanowi, iż uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia, w trybie określonym w art. 90.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, iż uchwała Nr XIV/144/2025 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie warunków udzielania oraz wysokości stawek procentowych bonifikat od ceny nieruchomości gruntowych sprzedawanych na rzecz ich użytkowników wieczystych, została podjęta z istotnym naruszeniem obowiązującego prawa, co czyni stwierdzenie jej nieważności w całości uzasadnionym i koniecznym.

Pouczenie:

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Śląskiego
Zastępca Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego

Iwona Andruszkiewicz