

**UCHWAŁA nr 179/XLIX/02  
Rady Gminy i Miasta Węgliniec  
z dnia 25.06.2002 r**

**w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania  
w prawo własności nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele  
mieszkaniowe i ustalania zasad uiszczania należności.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15) ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r nr 142 poz. 1591 ze zm.), art. 4a ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 4 września 1997 r o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (t.j. Dz.U. z 2001 r nr 120 poz. 1299 ze zm.) oraz art. 70 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2000 r nr 46 poz. 543 ze zm.), Rada Gminy i Miasta Węgliniec uchwala co następuje:

**§ 1**

Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 80 % od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

**§ 2**

Cenę nieruchomości ustalonej zgodnie z § 1 uchwały obniża się o dalsze 30 % w przypadku jednorazowej wpłaty gotówkowej.

**§ 3**

1. Dopuszcza się możliwość rozłożenia na 3 raty opłaty, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały, z tym, że:
- pierwsza rata w wysokości 30 % ustalonej opłaty winna być wpłacona w dniu, w którym decyzja stanie się ostateczna,
  - druga i trzecia rata w wysokości po 35 % opłaty płatne są w terminie do dnia 31 marca dwóch następnych lat.
2. Ustala się stałe oprocentowanie w wysokości 10 % od nie spłaconej części opłaty.

**§ 4**

1. W przypadku gdy kwota za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie przekracza kwoty 200 zł określonej na podstawie § 1 uchwały, kwota ta podlega jednorazowej opłacie.
2. Przepis § 2 stosuje się odpowiednio.

**§ 5**

Osoby ubiegające się o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności pokrywają jednorazowe koszty wyceny nieruchomości przed dniem zlecenia wyceny nieruchomości.

**§ 6**

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Węgliniec.

**§ 7**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

  
25.06.2002

Zastępca Przewodniczącego  
Rady Gminy i Miasta Węgliniec  
mgr Alfred Janicki



Wojewoda Dolnośląski

PN.II.0911 -2/ 16 /02



Wrocław, dnia 5 lipca 2002 r.

## Rozstrzygnięcie 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 z późn. zm.) **stwierdzam nieważność § 3 ust. 1, § 4 i § 5 uchwały Rady Gminy i Miasta Węgliniec nr 179/XLIX/02 z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe i ustalenia zasad uiszczania należności.**

## Uzasadnienie

Na sesji w dniu 25 czerwca 2002 r. Rada Gminy i Miasta Węgliniec podjęła m.in. uchwałę nr 179/XLIX/02 w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe i ustalenia zasad uiszczania należności.

Jako podstawę prawną upoważniającą Radę Gminy do podjęcia w/w uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy o samorządzie gminnym, art. 4 a ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. z 2001 r., nr 120, poz. 1299) oraz art. 70 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r., nr 46, poz. 543 z późn. zm.).

W wyniku przeprowadzonego badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że § 3 ust. 1, § 4 i § 5 zostały podjęte bez podstawy prawnej.

Rada Gminy i Miasta Węgliniec w § 3 ust. 1 przewidziała możliwość rozłożenia na 3 raty opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, z tym że pierwsza rata w wysokości 30 % ustalonej opłaty winna być wpłacona w dniu, w którym decyzja stanie się ostateczna; druga i trzecia w wysokości po 35 % opłaty płatne są w terminie do dnia 31 marca dwóch następnych lat.

W § 4 Rada postanowiła, że w przypadku gdy kwota za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie przekracza kwoty 200 zł. określonej na podstawie § 1 uchwały, kwota ta podlega jednorazowej opłacie. Przepis § 2 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie zaś z § 5 w/w uchwały osoby ubiegające się o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności pokrywają jednorazowo koszty wyceny nieruchomości przed dniem zlecenia wyceny nieruchomości.

Przepis art. 4 a ust. 3 pkt. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności stanowi, że jeżeli przedmiotem decyzji jest nieruchomość wykorzystywana lub przeznaczona na cele mieszkaniowe, organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w art. 4, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego - za zgodą właściwej rady lub sejmiku.

Natomiast przepisy art. 2 ust. 1 pkt. 2 i ust. 2 w/w ustawy stanowią, że użytkownik wieczysty składa wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do *przewodniczącego zarządu jednostki samorządu terytorialnego*, jeżeli użytkowanie wieczyste jest ustanowione na nieruchomości stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego. Decyzję w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wydaje organ, o którym mowa w ust. 1. Decyzja ta stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Konsekwencją powyższych przepisów jest fakt, iż organem wyłącznie uprawnionym do wydania decyzji w przedmiocie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest właściwy terytorialnie *przewodniczący zarządu jednostki samorządu terytorialnego*. Oznacza to, że w gminach organem uprawnionym jest wójt, burmistrz, prezydent miasta.

Należy podkreślić, iż cytowany wyżej przepis art. 4 a ust. 3 pkt. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności przyznaje radom gmin *tylko i wyłącznie uprawnienie do udzielenia przewodniczącemu zarządu gminy zgody na udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych do wykorzystania na cele mieszkaniowe*. Nie uprawnia natomiast do wpisywania w treść uchwały wyrażającej zgodę przewodniczącemu zarządu prawa do udzielania bonifikat innych postanowień.

Podkreślić należy, że przepis art. 4 a ust. 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności stanowi, iż do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 4, stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 1, art. 69 oraz art. 70 ust. 2-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Konsekwencją cytowanego wyżej przepisu jest zobowiązanie przewodniczący zarządu gminy do ustalania opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przy odpowiednim wykorzystaniu wskazanych wyżej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie organu nadzoru przepis art. 4 a ust. 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności oraz wskazane w nim postanowienia ustawy o gospodarce nieruchomościami nie stanowią natomiast podstawy dla rady gminy do decydowania o możliwości rozłożenia ustalonej przez przewodniczącego zarządu opłaty na raty, konieczności uiszczenia przez wnioskodawcę jednorazowej opłaty przy odpowiedniej jej wysokości jak również nakazywania ponoszenia kosztów wyceny przez osoby ubiegające się o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności. Należy podkreślić, że *ustawodawca ograniczył rolę rady gminy jedynie do wyrażenia zgody przewodniczącemu zarządu na udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie*. Ponadto rada gminy jest uprawniona także do ustalenia umownych stawek oprocentowania w przypadku rozłożenia ustalonej opłaty na raty. Zgodnie bowiem z art. 70 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wojewoda w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a rada lub sejmik w stosunku do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu lub województwa, mogą zastosować umowne stawki oprocentowania. Oznacza to, że rada gminy jest uprawniona do ustalenia

umownych stawek oprocentowania, co też Rada Gminy i Miasta Węglińca uczyniła w § 3 ust. 2 przedmiotowej uchwały.

Reasumując należy stwierdzić, że tylko i wyłącznie w zakresie wskazanym w uzasadnieniu rozstrzygnięcia nadzorczego przysługują radzie gminy kompetencje w sprawach przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W każdej innej sytuacji, wyłącznie uprawnionym jest przewodniczący zarządu, który może każdorazowo podjąć decyzję np. o rozłożeniu ustalonej opłaty na raty.

Mając na uwadze postanowienia § 3 ust. 1, § 4 i § 5 przedmiotowej uchwały należy uznać, iż Rada Gminy i Miasta Węglińca wykroczyła poza zakres ustawowego upoważnienia wynikający z cytowanego wyżej przepisu art. 4 a ust. 3 pkt. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności.

W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego utrwalony jest pogląd, iż „istotne naruszenie prawa, powodujące nieważność uchwały organu gminy nie pokrywa się z przesłankami „nieważności decyzji w rozumieniu art. 156 § 1 kpa. W oparciu o konstrukcję wad powodujących nieważność oraz wzruszalność decyzji administracyjnych można wskazać rodzaje naruszeń prawa skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy zaliczyć: naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania tych aktów, podstawy prawnej ich podejmowania, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania tych aktów” (patrz m.in wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 września 1990 r. w sprawie sygn. akt SA/Wr 849/90, Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego z 1990 r., nr 4, poz. 2).

W niniejszej sprawie, w ocenie organu nadzoru, zapis § 3 ust. 1, § 4 i § 5 w/w uchwały Rady Gminy i Miasta Węglińca zostały podjęte bez podstawy prawnej, co w świetle orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego stanowi istotne naruszenie prawa, skutkujące stwierdzeniem na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym nieważności uchwały w całości lub w części.

Z tych też powodów organ nadzoru stwierdził nieważność § 3 ust. 1, § 4 i § 5 uchwały Rady Gminy i Miasta Węglińca nr 179/XLIX/02 w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe i ustalenia zasad uiszczania należności.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego, Ośrodka Zamiejscowego we Wrocławiu w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI  
Ryszard Nowak