



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 marca 2021 r.

Poz. 2743

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.40.2021

Wojewody Mazowieckiego

z dnia 29 marca 2021 r.

dotyczy uchwały nr XLIII/418/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oddanych na działalność sportową lub turystyczną.

**WOJEWODA MAZOWIECKI**

WNP-I.4131.40.2021

Warszawa, 29 marca 2021 r.

**Rada Miasta Otwocka
ul. Armii Krajowej 5
05-400 Otwock****Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały nr XLIII/418/21 Rady Miasta Otwocka z dnia 24 lutego 2021 r. *w sprawie określenia warunków udzielania bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oddanych na działalność sportową lub turystyczną* – w części dotyczącej § 1 ust. 6 uchwały.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 24 lutego 2021 r. Rada Miasta Otwocka podjęła uchwałę nr XLIII/418/21 *w sprawie określenia warunków udzielania bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oddanych na działalność sportową lub turystyczną* (zwaną dalej „Uchwałą”).

Uchwała została doręczona Wojewodzie Mazowieckiemu w dniu 3 marca 2021 r.

Jako podstawę prawną Uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 15), art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, z późn.zm.), art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, z późn. zm., zwanej dalej „u.g.n.”).

Zgodnie z art. 73 ust. 3 u.g.n. właściwy organ może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku.

W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Bonifikaty te można stosować również do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r. Stosownie do tego przepisu w § 1 Uchwały Rada Miasta Otwocka postanowiła o określeniu warunków udzielania bonifikaty od opłat rocznych ustalonych z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Gminy Otwock. W kolejnych ustępach określiła, że bonifikata udzielana jest na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności w danym roku (ust. 1), gdy nieruchomość zajęta jest faktycznie na działalność sportową lub turystyczną (ust. 2), użytkownik wieczysty w dacie udzielenia bonifikaty nie zalega z zobowiązaniami finansowymi wobec Miasta Otwocka (ust. 3), bonifikaty udziela się od opłaty za rok, w którym złożony został wniosek (ust. 4), w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości w trakcie roku, w którym udzielona została bonifikata następcą prawny nie nabywa prawa do udzielonej bonifikaty (ust. 5), a okres obowiązywania warunków udzielenia bonifikat ustala się na czas określony tj. od 2021 r. do 2023 r. (ust. 7). W § 2 Uchwały ustalono 95% stawkę bonifikaty. W § 1 ust. 6 Uchwały postanowiono, że *„w przypadku zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, tj. zaprzestania wykorzystywania jej na działalność sportową lub turystyczną, użytkownik wieczysty winien zawiadomić o tym fakcie właściciela gruntu i dopłacić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty różnicę pomiędzy wysokością opłaty rocznej należnej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości a opłatą roczną ustaloną po udzieleniu bonifikaty”*.

Powyższe postanowienie stanowi przekroczenie normy kompetencyjnej z art. 73 ust. 3 u.g.n. W oparciu o ten przepis rada gminy została upoważniona do określenia warunków udzielania bonifikat, a nie okoliczności stanowiących podstawę żądania zwrotu bonifikat czy też trybu (procedury) w jakim zwrot ten winien nastąpić. Tymczasem § 1 ust. 6 Uchwały w istocie odnosi się do etapu późniejszego, następującego już po udzieleniu bonifikaty, postanawiając o jej zwrocie. Dodatkowo regulacja ta nakłada na wieczystego użytkownika obowiązki, na okres przypadający po udzieleniu mu bonifikaty (obowiązek zawiadomienia, obowiązek zapłaty w terminie wskazanym w Uchwale), pomimo że w orzecznictwie wielokrotnie (na tle innych uchwał) wyrażano pogląd, iż jednostronne nakładanie na obywateli jakichkolwiek obowiązków, nie jest dopuszczalne bez wyraźnego upoważnienia ustawowego. Z art. 84 Konstytucji RP wynika bowiem, że obywatel jest obowiązany do ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych przewidzianych wyłącznie ustawą.

Uchwała stanowi akt prawa miejscowego. Zgodnie z art. 94 Konstytucji RP organy samorządu terytorialnego ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Z kolei art. 7 Konstytucji RP obliguje organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa. Zasada praworządności wyrażona w art. 7 w związku z art. 94 Konstytucji RP wymaga, żeby materia regulowana wydanym aktem normatywnym wynikała z upoważnienia ustawowego i nie przekraczała zakresu tego upoważnienia. Każde unormowanie wykraczające poza udzielone upoważnienie jest naruszeniem normy upoważniającej i zarazem naruszeniem konstytucyjnych warunków legalności aktu prawa miejscowego wydanego na podstawie upoważnienia ustawowego¹.

Ponadto zauważyć należy, że ustawodawca w art. 73 ust. 6 u.g.n. odniósł się do przypadku wykorzystania nieruchomości na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Stosownie do tego przepisu właściwy organ wypowiada udzieloną bonifikatę, jeżeli osoba, której oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste, przed upływem 10 lat, licząc od dnia ustanowienia tego prawa, dokonała jego zbycia lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Przy wypowiedzeniu stosuje się odpowiednio art. 78-81 u.g.n. Regulacje te uznać należy za kompletne, wyczerpujące w tym zakresie, a § 1 ust. 6 Uchwały za sprzeczny z wyżej powołanym przepisem.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Miastu przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który wydał skarżone orzeczenie.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały z mocy prawa, w zakresie określonym w petitum rozstrzygnięcia, z dniem jego doręczenia.

Konstanty Radziwiłł
Wojewoda Mazowiecki
/podpisano elektronicznie/

¹ tak: wyrok NSA z dnia 14 grudnia 2011 r., II OSK 2058/11, Legalis nr 820291