



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 1 sierpnia 2024 r.

Poz. 3696

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.286.2024 WOJEWODY WARMIŃSKO MAZURSKIEGO

z dnia 30 lipca 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), **stwierdzam nieważność uchwały Nr BRM.0007.39.2024 Rady Miejskiej w Ornece z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych w części dotyczącej § 2 ust. 3.**

#### UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Ornece, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, w związku z art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344, z późn. zm.), określiła warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Orneta na rzecz ich użytkowników wieczystych, którzy w terminie do dnia 31 sierpnia 2024 roku wystąpią z żądaniem sprzedaży tych nieruchomości na ich rzecz w trybie określonym w przepisach Działu VIa ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Zdaniem organu nadzoru, w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, ww. uchwała podjęta została z istotnym naruszeniem prawa.

W myśl art. 198k ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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.

Tym samym, zgodnie z cytowaną dyspozycją art. 198k ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami rada gminy została upoważniona jedynie do określenia warunków udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Tymczasem Rada Miejska w Ornece w § 2 ust. 3 ustaliła dodatkowo, iż ciężar dowodu, że

istnieją przesłanki udzielenia bonifikaty, o której mowa w ust. 1, spoczywa na użytkowniku wieczystym. W ocenie organu powyższa regulacja nie mieści się w pojęciu warunki udzielania bonifikat.

W myśl 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 sądownoadministracyjnym 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).

W związku z tym, należało rozstrzygnąć, jak na wstępie.

**Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.**

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