



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 21 grudnia 2023 r.

Poz. 12307

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-II.4131.1.492.2023.7

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 15 grudnia 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)

orzekam

nieważność uchwały nr XLVIII/372/2023 Rady Gminy Piaski z dnia 14 listopada 2023 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 14 listopada 2023 r. Rada Gminy Piaski podjęła uchwałę nr XLVIII/372/2023 w sprawie warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz ich użytkowników wieczystych, dalej "uchwała".

Uchwałę podjęto na podstawie przepisów: "art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 198k ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 17 listopada 2023 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Zgodnie z art. 198k ust. i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), dalej "ustawa o gospodarce nieruchomościami", który wskazano w podstawie prawnej przedmiotowej uchwały, przyjęto: "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" (ust. 2); "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) długości 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" (ust. 3).

W § 1 ust. 1 i 3 uchwały, rada użyła następujących sformułowań: "Wójt Gminy Piaski może udzielić, na wniosek, bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu: (...)" (ust. 1); "Wójt Gminy Piaski może udzielić niezależnie od długości okresu trwania użytkowania wieczystego (...)" (ust. 3).

W ocenie organu nadzoru wyżej wymienione postanowienia uchwały są sprzeczne z art. 198k ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że właściwy organ udziela bonifikaty na podstawie uchwały rady.

Zarówno warunki udzielania bonifikat, jak i stawki procentowe powinny być określone w uchwale w sposób precyzyjny i jasny, zważywszy, iż uchwała podejmowana na podstawie art. 198k ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi akt prawa miejscowego. Zgodnie bowiem z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej, organy samorządu terytorialnego, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów. Oznacza to, iż Rada Gminy podejmując uchwałę stanowiącą akt prawa miejscowego winna zatem ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu ustawowym. Uchwała będąca aktem prawa miejscowego powinna być zredagowana w taki sposób, aby była zrozumiała dla odbiorcy, aby odbiorca nie miał żadnych wątpliwości co do tego, kto, w jakich okolicznościach i jak powinien się zachować, żeby osiągnąć skutek wynikający z przepisu, a organ stosujący ten przepis wiedział, w jaki sposób go zinterpretować. Przepis prawa miejscowego musi być sformułowany w sposób precyzyjny i czytelny, uniemożliwiający stosowanie niedopuszczalnego, sprzecznego z prawem luzu interpretacyjnego. Omawiane reguły redagowania uchwał będących aktami prawa miejscowego wynikają z § 6 i § 25 w związku z § 143 „Zasad techniki prawodawczej”, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), ale również z ogólnej zasady określoności przepisów prawnych, ukształtowanej w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, a wyprowadzonej przez ten Trybunał m. in. z klauzuli demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej). Wspomniana zasada wymaga, aby przepisy prawa były jasne, to znaczy precyzyjne i komunikatywne.

Użycie w § 1 ust. 1 i 3 uchwały zwrotów "może udzielić" oznacza, iż stosowanie bonifikat ma charakter uznaniowy i użycie tych zwrotów oznacza wprowadzenie w sposób nieuprawniony luzu decyzyjnego w odniesieniu do zagadnienia dotyczącego rozstrzygnięcia o udzieleniu bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu.

Należy wskazać w tym miejscu, iż art. 198k ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami został wprowadzony ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463) w Dziale VIa ustawy o gospodarce nieruchomościami o tytule "Przepisy epizodyczne dotyczące rozszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego".

W uzasadnieniu do projektu wyżej wymienionej ustawy zmieniającej z dnia 26 maja 2023 r. (druk sejmowy IX.3146) wskazano: "W odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, respektując konstytucyjną zasadę samodzielności finansowej samorządów, rozstrzygnięcie o przyznaniu prawa do bonifikaty i określenie warunków udzielania bonifikat projektodawca pozostawił uznaniu właściwych rad i sejmików. Przy podejmowaniu uchwał o warunkach udzielania bonifikaty organy mogą kierować się kryteriami wskazanymi w ustawie, w tym m.in. szczególną sytuacją społeczną i ekonomiczną beneficjentów, działaniami użytkownika wieczystego podejmowanymi w interesie społeczności lokalnej, realizacją celów publicznych lub społecznie użytecznych, okresem, jaki upłynął od zawarcia umowy użytkownika wieczystego czy terminową realizacją zobowiązań wynikających z tej umowy. Mając na uwadze zagwarantowanie nabywcom pewności prawnej oraz równego traktowania w ramach tożsamyh stosunków prawnych, spełnienie kryteriów określonych w uchwale będzie obligować właściwy organ do udzielenia bonifikaty także przy sprzedaży gruntów stanowiących poprzednio własność jednostek samorządu terytorialnego".

Mając na uwadze powyższe, organ nadzoru wskazuje, iż § 1 ust. 1 i 3 badanej uchwały nie wypełnia w sposób prawidłowy upoważnienia udzielonego Radzie Gminy w art. 198k ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co w konsekwencji powoduje, iż przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa, co skutkować musi stwierdzeniem nieważności uchwały w całości.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Michał Zieliński
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

Rada Gminy Piaski

Wójt Gminy Piaski