



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 23 marca 2017 r.

Poz. 1795

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPII.4131.1.85.2014 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 3 kwietnia 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXIX/931/2014 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zastosowanie innej stopy procentowej do rozłożonej na raty opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz ceny sprzedaży w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Gminy Bielsko-Biała i Miasta na prawach powiatu Bielsko-Biała, jako sprzecznej z przepisem art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 83) i art. 70 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2011 r., Nr 197, poz. 1172 ze zm.).

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Bielsku-Białej wyraziła zgodę na zastosowanie innej stopy procentowej do rozłożonej na raty niespłaconej opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz ceny nieruchomości przy bezprzetargowej sprzedaży gruntów stanowiących własność Gminy Bielsko-Biała i Miasta na prawach powiatu Bielsko-Biała. W § 1 uchwały wyrażono zgodę na zastosowanie - innej niż ustawowa - stopy procentowej, a w § 2 określono jej górną granicę na poziomie 2,5 krotności stopy procentowej redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski. Jednocześnie - na mocy § 3 uchwały - przewidziano możliwość wyrażenia zgody na zastosowanie innej niż wskazana w § 2 stopy procentowej, na wniosek organu wykonawczego. Wskazane wyżej regulacje przesadzają o generalnym charakterze zgody, co zostało dodatkowo wzmocnione zastosowaniem, właściwego dla aktów prawa miejscowego, trybu wejścia uchwały w życie, tj. przewidującego obowiązek jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego (§ 6 uchwały).

Powołany w podstawie prawnej uchwały przepis art. 4 ust. 5 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności upoważnia organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność tej jednostki - do wyrażenia zgody na zastosowanie innej, niż określona w przepisie art. 4 ust. 4 tejże ustawy, stopy procentowej do rozłożonej na raty niespłaconej opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Opłatę powyższą ustala w drodze decyzji właściwy organ, którym, w niniejszym przypadku, jest Prezydent Miasta (por. art. 4 ust. 2 w związku z art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy). Opłatę tak ustaloną, na wniosek użytkownika wieczystego, rozkłada się na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy (art. 4 ust. 3 ustawy). Nieuiszczona część rozłożonej na raty opłaty, zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, chyba że właściwy organ wystąpi o zastosowanie innej stopy procentowej i uzyska

stosowną zgodę. Zatem nie tylko ustalenie opłaty ma charakter indywidualny, lecz także rozłożenie na raty jej nieuiszczonej części, skoro uzależnione jest od każdorazowego wniosku zobowiązanego, mającego także wpływ na ilość i wysokość rat. Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca nie przekazał organowi stanowiącemu jednostki samorządu terytorialnego generalnego uprawnienia do ustalenia stopy procentowej, samodzielnie określając ją w przepisie art. 4 ust. 4 ustawy, lecz, na zasadzie wyjątku od reguły, stworzył możliwość jej dostosowania do okoliczności konkretnego przypadku. Przepis art. 11 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, do którego odsyła art. 4 ust. 17 ustawy, zobowiązuje organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego do podjęcia uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zastosowanie innej stopy procentowej w terminie miesiąca od dnia złożenia wniosku przez odpowiedni organ. Naczelny Sąd Administracyjny, w wyroku z dnia 30 stycznia 2014 r. (sygn. akt I OSK 2606/13, www.orzeczenia.nsa.gov.pl) zauważył, że przepis ten "w ogóle nie przewiduje możliwości zmiany stopy oprocentowania w formie uchwały rady o charakterze generalnym. Zawsze rada podejmuje taką uchwałę na wniosek i w jednostkowej sprawie." Sąd, dokonując wykładni art. 4 ust. 5, zakwestionował możliwość stosowania go wobec generalnie określonego kręgu podmiotów oraz niesprecyzowanych nieruchomości przed ustaleniem ich ceny w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Analogiczne wnioski należy wywieść z treści przepisów regulujących możliwość rozłożenia na raty ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej czy w drodze rokowań, z zastrzeżeniem, że raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez strony w umowie, a okres całkowitej spłaty nie może przekroczyć 10 lat (art. 70 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Z zasady, rozłożona na raty niespłacona część ceny podlega takiemu samemu oprocentowaniu jak w przypadku przekształcenia prawa (por. art. 70 ust. 3 ustawy), lecz i tutaj ustawodawca przewidział możliwość modyfikacji stopy, po uzyskaniu przez organ wykonawczy odpowiedniej zgody organu stanowiącego. I w tym przypadku nie dochodzi do wydania aktu o charakterze generalnym, bo uprawnienie rady do wyrażenia zgody dotyczy okoliczności konkretnego przypadku (por. także wyrok NSA z dnia 27 października 2009 r. sygn. akt I OSK 579/09, opubl. Legalis).

Uwzględniając powyższe argumenty należy zakwestionować próbę nadania uchwale objętej rozstrzygnięciem nadzorczym charakteru aktu prawa miejscowego. Zakwestionowanie jej generalnego charakteru rodzi skutki dla stosowania określonego trybu wejścia w życie, w szczególności poprzez związanie go z uprzednim ogłoszeniem w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Publikacji tak określonej podlegają uchwały będące aktami prawa miejscowego, a inne wyłącznie w przypadku, gdy przepisy szczególne tak stanowią, stosownie do przepisu art. 13 ustawy o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych. Uchwała objęta rozstrzygnięciem nadzorczym nie mieści się w tym katalogu.

Z uwagi na powyższe stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w całości należy uznać za uzasadnione.

Pouczenie:

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. Stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Otrzymują:

- 1) Rada Miejska w Bielsku-Białej
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) aa.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

Krzysztof Nowak