

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE
WOJEWODY LUBUSKIEGO
NR NK-I.4131.124.2019.AHOR
z dnia 30 maja 2019 r.



Rada Miejska w Witnicy

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) stwierdzam nieważność § 2 ust. 1 i ust. 3 Uchwały Nr VII/121/2019 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłaty wnoszonej jednorazowo za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność Gminy Witnica, zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Uzasadnienie

W dniu 29 kwietnia 2019 r. Rada Miejska w Witnicy podjęła Uchwałę Nr VII/121/2019 w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłaty wnoszonej jednorazowo za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność Gminy Witnica, zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 7 maja 2019 r. i z urzędu poddana została kontroli legalności. Analiza treści wykazała, iż część zapisów przedmiotowej uchwały podjęto z istotnym naruszeniem prawa, w związku z powyższym organ nadzoru w dniu 17 maja 2019 r. wszczął postępowanie nadzorcze celem stwierdzenia ich nieważności.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 i ust. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r., poz. 916) – dalej jako ustawa, w brzmieniu obowiązującym od 13 lutego 2019 r., w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od tej opłaty na podstawie uchwały właściwej rady albo sejmiku. W uchwale rady albo sejmiku, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie nastąpiło więc z mocy ustawy, zaś zaświadczenie potwierdzające przekształcenie wydawane w przypadku gmin przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta), o którym mowa art. 4 ustawy, ma jedynie charakter wtórny i potwierdzający fakt przekształcenia. Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy „W zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, zwanej dalej „opłatą”, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty, o której mowa w art. 7 ust. 7, i zasadach jej wnoszenia”. Opłatę z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu zobowiązany jest wnieść w terminie do dnia 31 marca każdego roku bez odrębnego wezwania (art. 7 ust. 1 i ust. 5 ustawy). Stosownie zaś do art. 7 ust. 7 „Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w ust. 6 albo 6a”. W związku z tym w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego organ wykonawczy gminy zobowiązany będzie udzielić

stosownej bonifikaty jeśli uprawniony podmiot składający wniosek/oświadczenie o zamiarze wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie spełni warunki określone w uchwale rady gminy.

W § 1 badanej uchwały Rada Miejska w Witnicy ustaliła wysokość stawek procentowych bonifikat od opłaty wnoszonej jednorazowo za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu, stanowiącego własność Gminy Witnica osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym. Natomiast w § 2 uregulowała warunki udzielania tych bonifikat. Zgodnie z § 2: Warunkiem udzielenia bonifikaty jest złożenie wniosku w terminie do 1 marca roku, za który opłata jest wnoszona, przy czym wniosek za rok 2019 należy złożyć do 1.02.2020 r (ust. 1); Bonifikata nie przysługuje, gdy osoby fizyczne będące właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielnie mieszkaniowe posiadają zadłużenie w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (ust. 2); Bonifikatę stosuje się w przypadku, gdy w dniu złożenia wniosku o bonifikatę, prawo wnioskodawcy do nieruchomości, podlegającej przekształceniu, jest ujawnione w treści księgi wieczystej (ust. 3).

Niewątpliwie prawidłowym i dopuszczalnym warunkiem udzielenia bonifikaty jest brak zadłużenia w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (§ 2 ust. 2 uchwały). Natomiast warunek udzielenia bonifikaty z § 2 ust. 1 uchwały, tj. złożenie wniosku w terminie do 1 marca roku, za który opłata jest wnoszona, jest niezgodny z art. 7 ust. 5 i ust. 7 ustawy. Opłatę z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu zobowiązany jest wносить w terminie do dnia 31 marca każdego roku bez odrębnego wezwania. Właściciel taki w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty. Z ustawy wynika więc wprost, że wniosek może być złożony w każdym czasie danego roku kalendarzowego (art. 7 ust. 7 ustawy). Oczywiście jest, że jeżeli nowy właściciel gruntu zgłosi zamiar jednorazowego wniesienia opłaty w kwocie pozostającej do spłaty po dniu 31 marca danego roku to bonifikatą będą objęte pozostałe jeszcze niezapłacone opłaty z tytułu przekształcenia. Czym innym jest natomiast kwestia wprowadzenia przez lokalnego prawodawcę możliwości skorzystania przez nowych właścicieli gruntów z bonifikaty w najwyższej określonej w uchwale rady gminy wysokości w sytuacji gdy zaświadczenie o przekształceniu zostanie wystawione i doręczone nowemu właścicielowi gruntu później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia.

W ocenie organu nadzoru niezgodny z prawem jest również warunek ustanowiony przez Radę Miejską w Witnicy w z § 2 ust. 3 uchwały dotyczący konieczności ujawnienia w treści księgi wieczystej prawa wnioskodawcy do nieruchomości w dniu złożenia wniosku o bonifikatę. Zauważyć bowiem należy, że wpis prawa własności do księgi wieczystej nie jest wpisem konstytutywnym, tzn. nie tworzy prawa. Sam wpis prawa własności w księdze wieczystej potwierdza jedynie prawo istniejące skutecznie przed wpisem. Zgodnie bowiem z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.) wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania. Poza tym termin wpisu w księdze wieczystej nie jest zależny od woli właściciela nieruchomości, lecz od możliwości i obciążenia pracą sądu wieczystoksięgowego. Możliwa jest więc sytuacja, że osoba fizyczna, która nabyła odrębną własność lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego zgłosi już właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego wniesienia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności tego gruntu w kwocie pozostającej do spłaty jeszcze przed ujawnieniem jej prawa w księdze wieczystej przez sąd wieczystoksięgowy.


Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić nieważność § 2 ust. 1 i ust. 3 Uchwały Nr VII/121/2019 w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłaty wnoszonej jednorazowo za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność Gminy Witnica, zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Pouczenie:

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.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli



Paweł Witt