



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

KN-I.4131.1.383.2013.21

Poznań, 19 LIP 2013

BR
24.07.2013

WPEŁYNIŁO	
URZĄD MIEJSKI	
Nr	24.07.2013 6320
Ilość załączników	
podpis	

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

orzekam

nieważność § 3 ust. 2 uchwały Nr XLVII/244/2013 Rady Miejskiej w Okonku z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikat oraz wysokości stawek procentowych bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (dalej: uchwała) - **ze względu na istotne naruszenie prawa.**

Uzasadnienie

Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 1 lipca 2013 r.

Przedmiotowy § 3 ust. 2 uchwały stanowi: „*Bonifikata, zostanie udzielona, jeżeli użytkownik wieczysty poniesie koszty związane z przekształceniem, w tym koszty wyceny rzeczoznawcy majątkowego do dnia wydania decyzji o przekształceniu*”.

Podstawę materialnoprawną uchwały Rada Miejskiej w Okonku stanowią przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. 2012 poz. 83), zwanej dalej "u.p.p.u.w.". Zgodnie z art. 4 ust. 1 u.p.p.u.w. osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia, z zastrzeżeniem art. 5. W myśl zaś ust. 2 - w decyzji, o której mowa w art. 3 ust. 1, właściwy organ ustala opłatę

z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 65, z późn. zm.). Organ właściwy do wydania decyzji może udzielić bonifikaty od opłaty, o której mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność: 1) Skarbu Państwa - na podstawie zarządzenia wojewody; 2) jednostek samorządu terytorialnego - na podstawie uchwały właściwej rady lub sejmiku. Ustęp 11a art. 4 stanowi, że w zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 7 lub 11, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych.

W niniejszej sprawie należy zatem udzielić odpowiedzi na pytanie, czy Rada posiada kompetencje do obciążenia wnioskodawcy (użytkownika wieczystego) kosztami przygotowania nieruchomości do przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w tym kosztami wyceny rzeczoznawcy majątkowego i czy koszty te można zaliczyć do warunków udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych, o jakich mowa w art. 4 ust. 11a u.p.p.u.w.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że - jak wynika z powyższych przepisów u.p.p.u.w. - opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ustalana jest w decyzji administracyjnej właściwego organu (tu Burmistrza Okonka). Należy przy tym podkreślić, że jedyny koszt jaki ponosi wnioskujący o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności stanowi opłata z tytułu tego przekształcenia, o jakiej mowa art. 4 ust. 1 u.p.p.u.w.

Nadto należy wskazać, że prowadzenie postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, zakończonego decyzją, w której m.in. ustala się opłatę, regulują przepisy k.p.a. W Dziale IX k.p.a. zostały uregulowane kwestie dotyczące opłat i kosztów tego postępowania. Artykuł 262 k.p.a. stanowi, że stroną obciążają te koszty postępowania, które wynikły z winy strony lub zostały poniesione w interesie lub na żądanie strony, a nie wynikają z ustawowego obowiązku organów prowadzących postępowanie. W uzasadnionych przypadkach organ administracji publicznej może zażądać od strony złożenia zaliczki w określonej wysokości na pokrycie kosztów postępowania. Istotne jest przy tym, że wyliczenie zawarte w art. 262 k.p.a. ma charakter zamknięty, co oznacza że stroną obciążają wyłącznie koszty wskazane w tym przepisie. Inne koszty postępowania

niewymienione w tym przepisie obciążają organ administracyjny. Wyjątki od tej zasady mogą przewidywać tylko przepisy szczególne (M. P. Jaśkowska, A. Wróbel, Komentarz aktualizowany do art. 262 Kodeksu postępowania administracyjnego, LEX/el. 2011). **Żaden przepis szczególnie nie przewiduje konieczności uiszczenia kosztów postępowania zmierzającego do wydania decyzji w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przez wnioskodawcę.**

Jak wskazał WSA w Bydgoszczy w wyroku z dnia 9 stycznia 2008 r. (sygn. akt II SA/Bd 832/07, publ. Lex nr 510321) jak wynika z art. 4 ust. 2 ustawy z 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, właściwy organ administracji rozstrzygając decyzją o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest zobowiązany ustalić opłatę z tytułu przekształcenia. Do ustalenia tej opłaty stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 1 i art. 69 u.g.n. Powołany przepis art. 67 ust. 1 u.g.n. wskazuje, że cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości, natomiast art. 69 u.g.n. nakazuje na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zaliczyć kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży. Z zestawienia cytowanych przepisów wynika, iż dla rozstrzygnięcia decyzją o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności niezbędne jest określenie wartości nieruchomości, będącej podstawą ustalenia opłaty za przekształcenie (odpowiednie stosowanie art. 67 ust. 1 u.g.n.). Ustalenie wartości nieruchomości leży w zakresie ustaleń faktycznych niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy przekształcenia. Środkiem dowodowym, który ma posłużyć do ustalenia wartości nieruchomości jest opinia biegłego w postaci operatu szacunkowego.

Z powyższych przepisów wynika, że sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości i inwentaryzacji jest częścią postępowania dowodowego, którego przeprowadzenie jest ustawowym obowiązkiem, w rozumieniu art. 262 § 1 pkt 1 k.p.a., organu właściwego do wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. A ponieważ operat szacunkowy nieruchomości i inwentaryzacja są środkami dowodowymi służącymi ustaleniu wartości nieruchomości, obowiązkiem dowodowym (art. 7, art. 75 § 1, art. 77 § 1 k.p.a.) organu administracji publicznej jest ponoszenie kosztów sporządzenia. Obowiązek poniesienia kosztów przez organ mógłby wyłączyć tylko przepis w sposób szczególny regulujący kwestię kosztów postępowania przed organem administracji w przedmiotowej sprawie. Ani w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r., ani w innych ustawach organ nadzoru takiego przepisu

nie znalazł. Z art. 77 § 1 k.p.a. wynika zaś obowiązek organu administracji publicznej zebrania i rozpatrzenia w sposób wyczerpujący całego materiału dowodowego, a zgodnie z art. 7 k.p.a. w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Powyższe przepisy obligują zatem organ administracji publicznej do zebrania całego materiału dowodowego koniecznego do wydania orzeczenia, a co za tym idzie do poniesienia kosztów ich zebrania. Z przepisów działu IX Kodeksu postępowania administracyjnego wywieść należy, że koszty postępowania (wydatki) ponosi organ prowadzący postępowanie (zob. wyrok NSA O/Z w Gdańsku z dnia 6 grudnia 2000 r., sygn. akt II SA/Gd 2016/98).

Uwzględniając powyższe należało stwierdzić, że jedynie w decyzji administracyjnej ustalany jest koszt przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, którym jest opłata z tytułu przekształcenia o jakiej mowa w art. 4 ust. 2 u.p.p.u.w. Rada ma jedynie kompetencje do podjęcia uchwały w przedmiocie udzielania bonifikat od opłat za takie przekształcenie, nie może zaś na podstawie art. 4 ust. 11a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459 ze zm.) obciążać innymi kosztami (w tym kosztami wyceny rzeczoznawcy majątkowego) strony tego postępowania. Tym samym Rada Miejska w § 3 ust. 2 uchwały przekroczyła kompetencje wynikające z regulacji wynikającej przepisów art. 4 ust. 7 pkt 2 u.p.p.u.w., wszelkie bowiem koszty ustalenia wartości nieruchomości w postępowaniu w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości obciążają organy administracji publicznej, a nie wnioskodawcę.

Jednocześnie organ nadzoru wskazuje, iż w § 4 zawarty jest nieprecyzyjny zapis, bowiem przy tak sformułowanym zapisie, można rozumieć, iż spełnienie w 90 % warunków z ust. 3 uprawnia do bonifikaty. Sformułowanie niniejszego paragrafu w następujący sposób: Bonifikaty w wysokości 90 % udzielane będą użytkownikom wieczystym spełniającym warunki wymienione w § 3 - wydaje się być precyzyjniejsze i nie pozostawiałoby jakichkolwiek trudności interpretacyjnych.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji

Pouczenie:

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.

Otrzymują:

- 1.Rada Miejska w Okonku
- 2.Burmistrz Okonka

Wz. Wojewody Wielkopolskiego

Przemysław Pocią
Wicewojewoda Wielkopolski