



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 czerwca 2015 r.

Poz. 1859

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN-I.4131.34.2015.ASO WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 2 czerwca 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.t.j. z 2013r. poz.594 z późn. zm.)

stwierdza się nieważność

§ 3. ust. 4 w części obejmującej zapis „przyjmując pierwszą opłatę roczną w wysokości 25% ceny gruntu”, § 4 oraz § 7 ust. 3 uchwały Nr VI/24/2015 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Skórcz.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą, w podstawie prawnej której przywołano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1 i 1a, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.), Rada Miejska w Skórczu ustanowiła zasady sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych.

Powyższa uchwała została doręczona Wojewodzie Pomorskiemu w dniu 4 maja 2015 r.

W toku kontroli zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, iż została ona podjęta z istotnym naruszeniem art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 25 ust. 1 i art. 73 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W § 4 ww. uchwały Rada Miejska postanowiła, że „Koszty związane z wykonaniem operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, sporządzeniem aktu notarialnego oraz wpisem do księgi wieczystej ponosi najemca ubiegający się o kupno lokalu.” W § 7 ust. 3 przedmiotowej uchwały Rada Miejska zawarła uregulowanie, zgodnie z którym „W przypadku odstąpienia wnioskodawcy od nabycia lokalu na warunkach wynikających z niniejszej uchwały, koszty przygotowania lokalu do sprzedaży obciążają wnioskodawcę.”

Analizując powyższej wskazane uregulowania należy stwierdzić, że zostały one podjęte bez podstawy prawnej. W ocenie organu nadzoru, powyższe przepisy naruszają zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. t.j. z 2014, poz. 121 ze zm.), zgodnie z którą niedopuszczalnym jest, aby strona przyszłej umowy tj. nabywca nieruchomości nie miała wpływu na jej treść, z uwagi na to, iż jej postanowienia reguluje uchwała rady gminy narzucająca jednostronne rozwiązania dla strony umowy. Umowa jest dwustronną czynnością prawną równorzędnych podmiotów regulowaną przepisami prawa cywilnego. O tym, kto poniesie koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży i koszty sprzedaży nieruchomości decydują więc strony przyszłej umowy zgodnie z generalną zasadą autonomii woli stron. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości należy do organu wykonawczego gminy czyli do wójta (burmistrza) i jest czynnością mieszczącą się w pojęciu „gospodarowania mieniem gminy”, która to materia z mocy prawa stanowi samodzielne kompetencje organu wykonawczego gminy. Zgodnie bowiem z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym do zadań wójta (burmistrza) należy gospodarowanie mieniem komunalnym. Analogiczne rozwiązanie zawiera

również ustawa o gospodarce nieruchomościami, która w art. 25 ust. 1 stwierdza, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt (burmistrz). Organ stanowiący gminy nie jest więc uprawniony do jednostronnego nałożenia na przyszłych nabywców nieruchomości obowiązku poniesienia kosztów związanych z przygotowaniem przez gminę nieruchomości do sprzedaży i kosztów związanych ze sprzedażą nieruchomości. Kształtowanie postanowień umowy powinno bowiem mieć miejsce przy jej zawieraniu, a nie w uchwale określającej w sposób generalny warunki obrotu nieruchomościami gminnymi. Nadmienić należy, że stanowisko Wojewody Pomorskiego w tym zakresie znajduje oparcie w orzecznictwie sądów administracyjnych. Na uwagę zasługuje zwłaszcza wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 maja 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 139/08 (baza orzeczeń LEX nr 519139) w którym zostało stwierdzone, że „Zapisy dotyczące obciążenia nabywcy nieruchomości kosztami przygotowania tej nieruchomości do sprzedaży (opłaty notarialne, sądowe, skarbowe, założenia księgi wieczystej, wycena nieruchomości, podział i inne), określające obowiązek nabywcy nieruchomości utrzymania obiektu w należyтым stanie oraz obowiązek wpłacenia zaliczki przed nabyciem nieruchomości, również należą do postanowień (i to postanowień przedmiotowo nieistotnych), które powinny być konkretyzowane w umowie sprzedaży nieruchomości. Nie można zaś ich kwalifikować jako podstawowych reguł postępowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami.”

W podobny sposób jak powyżej należy ocenić uregulowanie zawarte w § 3 ust. 4 przedmiotowej uchwały, w którym Rada Miejska w Skórczu ustaliła wysokość stawki procentowej pierwszej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Zgodnie bowiem z art. 73 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinna zostać ustalona w umowie. Analizując przepis zawarty w art. 73 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy stwierdzić, że kompetencje do zawarcia wymienionej w nim umowy posiada organ wykonawczy gminy, który to dokonuje całokształtu czynności prawnych dotyczących użytkowania wieczystego, w tym m.in. ustala w drodze umownej konkretną wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Stanowisko organu nadzoru w przedmiotowej kwestii znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 7 października 2010 r., sygn. akt II SA/Ol 609/10 (baza orzeczeń LEX nr 707454) to „wójt (burmistrz) zawiera w imieniu gminy umowy oraz dokonuje czynności prawnych dotyczących oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gminnych i tym samym, w zakresie jego kompetencji pozostaje umowne ustalenie pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste przy zachowaniu ustaleń art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skoro bowiem organ wykonawczy gminy zawiera w jej imieniu umowy (art. 11 i art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami), w tym także dokonuje czynności prawnych dotyczących użytkowania wieczystego nieruchomości, to w zakresie kompetencji tego organu pozostaje także umowne ustalenie pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste, przy zachowaniu zasad określonych w art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami.”

W podsumowaniu analizy zakwestionowanych, przez organ nadzoru, przepisów zawartych w uchwale nr VI/24/2015 Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 27 kwietnia 2015 r. należy stwierdzić, że wykazane wyżej uchybienia polegające na dokonaniu regulacji z przekroczeniem upoważnienia ustawy i z naruszeniem kompetencji innego organu gminy stanowią istotne naruszenie prawa. W zakwestionowanych przepisach Rada Miejska w Skórczu przekroczyła, przyznane jej przez ustawodawcę uprawnienia naruszając tym samym ustawowe kompetencje Burmistrza Miasta Skórcz w zakresie bieżącego gospodarowania mieniem gminy.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

W niniejszej sytuacji należy stwierdzić nieważność przedmiotowej uchwały w zakwestionowanej części.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały rady gminy wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego.

Wojewoda Pomorski

Ryszard Stachurski