



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 17 marca 2017 r.

Poz. 1234

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.58.2017 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 13 marca 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) stwierdzam nieważność §4 ust. 2, 3 i 4 oraz § 6 uchwały Nr XXXII/184/17 Rady Gminy Iłowo-Osada z dnia 13 lutego 2017 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Iłowo-Osada oraz udzielania bonifikat .

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXXII/183/17 Rada Gminy Iłowo – Osada, przyjęła zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Iłowo-Osada oraz udzielania bonifikat.

W §4 ust. 2 uchwały, o której mowa na wstępie, Rada określiła wysokość i termin płatności pierwszej raty z tytułu ceny lokalu mieszkalnego sprzedawanego w drodze bezprzetargowej, a w ust. 3 termin płatności kolejnych rat. Powyższe postanowienia rażąco naruszają prawo, gdyż wkraczają w ustawowe kompetencje organu wykonawczego gminy. Rada nie posiada uprawnień do określania sztywnej wysokości pierwszej raty ceny za sprzedaż lokalu - nawet jeżeli określa tylko procentowy wskaźnik wartości. Rada nie jest również uprawniona do ustalania terminu płatności rat, skoro w art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. 2016, poz. 2147 ze zm./ wyraźnie przekazano tę kwestię do regulacji umownej. Przytoczone postanowienia uchwały, stanowią warunki umowy przeniesienia własności nieruchomości lokalowej, które powinny być rozwinięciem i konkretyzacją zasad ustawowych oraz określanych przez radę gminy zasad gospodarowania nieruchomościami.

W § 6 uchwały, Rada ustaliła, iż udzielenie bonifikaty może nastąpić, gdy nabywca lokalu zobowiąże się do poniesienia rzeczywistych kosztów przygotowania go do zbycia i kosztów zawarcia umowy. W ocenie organu nadzoru, rada gminy nie może, ze skutkiem wobec osób trzecich, wiązać organu wykonawczego w zakresie spraw łączących się z zawieraniem umów cywilnoprawnych, w związku ze sprzedażą nieruchomości na warunkach ustalonych w ogłoszeniu o przetargu lub też na warunkach ustalonych w toku negocjacji, przy nabyciu bezprzetargowym. Rozstrzygnięcie przez radę o kwestiach ponoszenia określonych kosztów związanych z zawarciem umowy cywilnoprawnej, stanowi także naruszenie, wyrażonej w art. 353¹ Kodeksu cywilnego, zasady swobody umów. Jedynie sam nabywca oraz dysponent mienia komunalnego - wójt (burmistrz, prezydent miasta), jako strony stosunku cywilnoprawnego, będą władne ustalić w umowie przeniesienia określonych praw do nieruchomości, kwestie związane m.in. z obciążeniem jednej lub każdej ze stron opłatami i kosztami związanymi z zawarciem tej umowy. Organ stanowiący, jako podmiot niebędący stroną potencjalnej umowy sprzedaży nieruchomości, nie może narzucać stronom umowy postanowień, w których arbitralnie decyduje o ww. kwestiach.

W § 4 ust. 3 przedmiotowej uchwały, Rada postanowiła, iż rozłożona na raty niespłacona część ceny lokalu podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

Powyższe postanowienie stanowi zbędne powtórzenie art. 70 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powodujące bezprzedmiotowość takiego działania. W judykaturze przyjmuje się, że uchwała powielająca postanowienia ustawy narusza prawo. Za dopuszczalne można byłoby jedynie uznać

przytoczenie w przepisach gminnych in extenso zapisów aktów prawnych wyższego rzędu z powołaniem się na konkretny przepis aktu, gdyby było to konieczne dla uczynienia przepisu czytelnym i zrozumiałym. W niniejszej sprawie sytuacja taka nie miała jednak miejsca (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 maja 2008 r. II SA/Wr 139/08) .

W tym stanie rzeczy postanowiono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie trzydziestu dni od daty jego otrzymania.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Artur Chojecki