

Urząd Gminy i Miasta w Węglińcu
SEKRETARIAT



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NR NK-N.4131.148.1.2014.KT3

wpl. dn. **28.03.2014**

zał.
nr rej. **3798** podpis
wydział/stanowisko **31.03.2014**

Wrocław, 25 marca 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

w sprawie stwierdzenia nieważności § 3 uchwały Rady Miejskiej Węglińca Nr 640/XXXI/14 z dnia 6 marca 2014 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu garaży i pomieszczeń gospodarczych (komórek).

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

stwierdzam nieważność

§ 3 uchwały Rady Miejskiej Węglińca Nr 640/XXXI/14 z dnia 6 marca 2014 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu garaży i pomieszczeń gospodarczych (komórek).

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 6 marca 2014 r. Rada Miejska Węglińca podjęła uchwałę Nr 640/XXXI/14 w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu garaży i pomieszczeń gospodarczych (komórek).

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru w dniu 13 marca 2014 r.

W toku badania legalności aktu, organ nadzoru stwierdził podjęcie § 3 uchwały z istotnym naruszeniem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 25 ust. 1 i art. 34 ust. 6a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), a także art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121).

Niniejsza uchwała stanowi realizację kompetencji przyznanej organowi stanowiącemu gminy w art. 34 ust. 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Zgodnie z art. 34 ust. 6 i 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami: 6. *Wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą przyznać, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 60a ust. 1. 6a. Przepis ust. 6 stosuje się do budynków mieszkalnych lub użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.* Na mocy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: *zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; (...).*

W § 3 uchwały postanowiono, że: *W przypadku bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości na rzecz osób fizycznych i prawnych, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, wyceny, koszty zawarcia aktu notarialnego, wpisów do ksiąg wieczystych oraz koszty dokumentacji geodezyjnej (z wyłączeniem podziału geodezyjnego) obciążają nabywcę.*

Zdaniem Wojewody Dolnośląskiego, powyższe postanowienie uchwały, które reguluje czynności zarządu mieniem komunalnym przypisane ustawowo wójtowi gminy podjęte zostało z przekroczeniem normy kompetencyjnej zawartej w art. 34 ust. 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz naruszeniem kompetencji organu wykonawczego gminy przewidzianych w powyższych ustawach. Rada nie może bowiem ze skutkiem wobec osób trzecich wiązać organu wykonawczego w zakresie spraw łączących się z zawieraniem umów, jeżeli ustawa takich uprawnień radzie nie przyznaje.

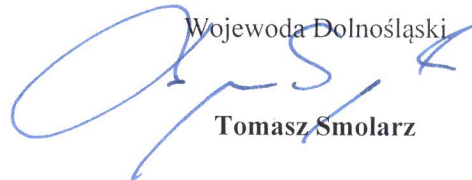
Powyższa regulacja została wydana bez ustawowego upoważnienia i stanowi niedopuszczalne ograniczenie swobody umów wyrażonej w art. 353¹ Kodeksu cywilnego. W myśl tej fundamentalnej zasady prawa cywilnego strony umowy mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby nie sprzeciwiał się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Tak więc warunki sprzedaży określonej nieruchomości skonkretyzowane zostają w umowie przenoszącej jej własność, zawieranej w formie aktu notarialnego. Umowę tę zawiera organ wykonawczy gminy, działając w granicach swoich ustawowych kompetencji. Zatem takie elementy, jak ustalenie kto poniesie koszty związane z wyceną, zawarciem aktu notarialnego, wpisem do księgi wieczystej oraz koszty dokumentacji geodezyjnej, stanowią warunki umowy negocjowanej przez jej strony, tj. nabywcę i gminę (właściciela), która zgodnie z art. 11 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami reprezentowana jest przez organ wykonawczy. Tymczasem treść uchwały, zawierająca elementy umowy sprzedaży, która ma być dopiero zawarta przez kontrahentów w przyszłości, nie pozostawia stronom tej umowy żadnej swobody w tym zakresie, stawiając Burmistrza (jako stronę tej umowy) jedynie w roli technicznego wykonawcy.

Reasumując, wobec braku wyraźnego upoważnienia ustawowego tego rodzaju koszty nie mogą być określone jednostronnie wobec przyszłych stron umowy w drodze uchwały jednostki samorządu terytorialnego, o tym decydują już bowiem sami kontrahenci przy zawieraniu umowy. Jak podniósł Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu w orzeczeniu z dnia 14 stycznia 2010 r.: „Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym, uprawniający radę do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy, ustalającej organ wykonawczy gminy jako kompetentny do bieżącego gospodarowania mieniem komunalnym. (...) Co za tym idzie, rada gminy w przedmiotowej uchwale dokonała nieuprawnionej modyfikacji postanowień ustawy, próbując tym samym ograniczyć strony przyszłej umowy w ustaleniu jej warunków (...) do czego nie była umocowana.” (sygn. akt II SA/Op 458/2009; LexPolonica nr 2237391). W związku z powyższym, jedynie Burmistrz jest upoważniony, w ramach realizowania gospodarki mieniem gminnym, przy uwzględnieniu regulacji ustawowych oraz zasad gospodarowania nieruchomościami, do ustalenia kto będzie ponosić koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 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.


Wojewoda Dolnośląski
Tomasz Smolarz