



LEX.P.4131.28.2016.PC

Rada Gminy Żaluzki
Żaluzki 67
09-142 Żaluzki

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz.446).

stwierdzam nieważność

uchwały nr 135/XXIX/2016 Rady Gminy Żaluzki z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zapłatę w ratach ceny sprzedaży nieruchomości nabywanej od Agencji Mienia Wojskowego.

Uzasadnienie

W dniu 30 sierpnia 2016 r. Rada Gminy Żaluzki podjęła uchwałę Nr 135/XXIX/2016 w sprawie wyrażenia zgody na zapłatę w ratach ceny sprzedaży nieruchomości nabywanej od Agencji Mienia Wojskowego. Postanowieniem §1 tejże uchwały Rada wyraziła zgodę na zapłatę ceny nieruchomości nabywanej od Agencji Mienia Wojskowego w ratach. W przedmiotowej uchwale określona została ilość rat (5 rat), kwoty w jakich spłacana będzie każda rata oraz termin spłaty poszczególnych rat.

W podstawie prawnej przedmiotowego aktu Rada Gminy przywołała przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym *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 szczególnie nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat 3 strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.*

Natomiast zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym „*Oświadczenie woli w imieniu gminy w zakresie zarządu mieniem składa jednoosobowo wójt albo działający na podstawie jego upoważnienia zastępca wójta samodzielnie albo wraz z inną upoważnioną przez wójta osobą.*”

Rada Gminy Żaluski ustalając liczbę rat na jaką może być rozłożona spłata należności przekroczyła uprawnienia nadane jej przez ustawodawcę. Kompetencja taka nie wynika bowiem ani z powołanego w podstawie prawnej uchwały art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, ani z innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Unormowania zawarte w przedmiotowej uchwale ograniczają bowiem strony przyszłej umowy w ustaleniu jej warunków i nie mogą być uznane jako generalne reguły postępowania w zakresie gospodarowania gminnymi nieruchomościami.

W myśl art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, *cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań (...), może zostać rozłożona na raty(...).*

Wskazując na wyżej cytowany art. 46 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, należy stwierdzić, że wyłączna kompetencja do ustalenia czasu spłaty rat, wysokości rat oraz terminu płatności przysługuje wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) i należy do materii umownej.

Przywołane powyżej przepisy nie upoważniają organu stanowiącego do nałożenia ograniczeń na organ wykonawczy przy ustalaniu w umowie ilości rat, w których płacona będzie należność za zbywaną nieruchomość.

Stanowisko organu nadzoru w przedmiotowym zakresie znajduje odzwierciedlenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 14 stycznia 2010 r., sygn. akt II SA/Op 458/09, zgodnie z którym „takie elementy, jak ewentualne rozłożenie należności na raty, czas spłaty należności i sposób zabezpieczenia, stanowią warunki umowy negocjowanej przez jej strony: przyszłego właściciela i gminę, która zgodnie z art. 11 (...) ustawy o gospodarce nieruchomościami reprezentowana jest przez organ wykonawczy”. Tożsamy pogląd został zaprezentowany w orzeczeniu Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 554/07, w myśl którego „kwestia wysokości pierwszej wpłaty oraz ewentualnego rozłożenia tej należności na raty, mieści się w zakresie kompetencji Burmistrza, kształtującego w imieniu gminy treść zawieranej umowy. Warunki przeniesienia własności konkretnej nieruchomości (...) zostają skonkretyzowane w akcie notarialnym przenoszącym własność, a umowę tę zawiera organ wykonawczy gminy, działający w granicach ustawowych kompetencji.”

Jak wynika z powyższego, Regulacjami § 1 Rada Gminy wkroczyła bezpośrednio w ustawowe uprawnienia Wójta w zakresie kształtowania treści stosunku prawnego.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji rozstrzygnięcia.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego.

Informuję, iż rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały z mocy prawa, z dniem jego doręczenia.

WOJEWODA MAZOWIECKI
Zdzisław Sipiński

