



Rozstrzygnięcie nadzorcze

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

stwierdzam nieważność

§ 6 ust. 3 i ust. 4 uchwały nr XXV/143/2009 Rady Gminy Gaworzyce z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Gaworzyce oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, z powodu istotnego naruszenia prawa, t.j. art. 353¹ ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

Uzasadnienie

Dnia 25 czerwca 2009 r. Rada Gminy Gaworzyce podjęła m.in. uchwałę nr XXV/143/2009 w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Gaworzyce oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania.

Wskazana uchwała wpłynęła do organu nadzoru dnia 2 lipca 2009 r., przesłana pismem o sygn. OB.0920/8/09 z dnia 29 czerwca 2009 r.

W toku badania legalności uchwały nr XXV/143/2009, organ nadzoru stwierdził, że § 6 ust. 3 i ust. 4 uchwały w sposób istotny narusza zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353¹ ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Rada Gminy Gaworzyce uchwałą nr XXV/143/2009 z dnia 25 czerwca 2009 r. określiła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Gaworzyce oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania. W § 6 ust. 3 i ust. 4 uchwały znalazł się następujący zapis: „(...) 3. Przy bezprzetargowym zbyciu nieruchomości nabywca ponosi koszty: sporządzania dokumentacji geodezyjno-prawnej, operatu szacunkowego oraz zawarcia umowy notarialnej. 4. Przy zbyciu nieruchomości w drodze przetargu nabywca ponosi koszty zawarcia umowy notarialnej.”

Zdaniem organu nadzoru kwestionowane zapisy ust. 3 i ust. 4 § 6 uchwały nie mieszczą się w treści upoważnienia z art. 18 ust. 2 pkt 9 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 a) 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; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy”

Kwestia regulacji opłat notarialnych, kosztów sporządzania dokumentacji geodezyjno-prawnej, operatu szacunkowego powinna zostać umieszczona już w samej umowie między stronami, a nie w uchwale rady gminy.

Trzeba zauważyć, że zbycie nieruchomości następuje w drodze umowy cywilnoprawnej. Ustalenie warunków umowy, w tym odnoszących się do kosztów zawarcia umowy, do których należą koszty sporządzania dokumentacji geodezyjno-prawnej, operatu szacunkowego oraz zawarcia umowy notarialnej, podlega woli stron tej umowy, zgodnie z generalną zasadą autonomii woli stron i wyrażoną w art. 353¹ Kodeksu cywilnego zasadą swobody umów. Zgodnie z przepisem art. 353¹ Kodeksu cywilnego: „Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego.”

Nie można przyjąć, aby także ustawa o gospodarce nieruchomościami wyłączała w tym zakresie wskazane wyżej podstawowe zasady obrotu cywilnoprawnego. Takich ograniczeń nie zawiera ani żaden z przepisów, na które powołuje się Rada Gminy w podstawie prawnej uchwały (art. 13 ust. 1, art. 15 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.), ani inny przepis ustawy.

W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała, w zakresie zapisu § 6 ust. 3 i ust. 4 narusza w sposób istotny art. 353¹ Kodeksu cywilnego. Uchwała ma charakter aktu prawa miejscowego i nie może, w sposób powszechnie wiążący w stosunku do wszystkich potencjalnych adresatów normy prawnej, wyłączać podstawowej zasady w obrocie cywilnoprawnym – zasady swobody umów.

Regulacje zawarte w kwestionowanych zapisach § 6 ust. 3 i ust. 4 są dopuszczalne tylko jako element indywidualnej umowy, ukształtowany w następstwie zgodnej woli stron stosunku prawnego.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.

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

RAFAŁ JURKOWLANIEC