



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 27 października 2022 r.

Poz. 4508

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.379.2022 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 25 października 2022 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn.zm.), stwierdzam nieważność § 1 ust. 4 uchwały Nr XXVI/786/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 22 września 2022 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Miasto Elbląg oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony

Uzasadnienie

Uchwałą wskazaną na wstępie, która wpłynęła do tutejszego organu w dniu 26 września br., powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a) ustawy o samorządzie gminnym, Rada Miejska w Elblągu, dokonała zmiany własnej uchwały Nr XIV/265/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r., nadając m.in. nowe brzmienie § 11 tej uchwały, postanawiając w tym zakresie, że nabywcy nieruchomości sprzedawanych w drodze bezprzetargowej ponoszą koszty podziału geodezyjnego, wyceny nieruchomości, koszty notarialne oraz opłaty za wpisy wieczystoksięgowe.

W ocenie organu nadzoru, zakwestionowany przepis w sposób istotny narusza prawo.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, mieniem komunalnym gospodaruje wójt (burmistrz, prezydent miasta). Zgodnie natomiast z treścią art. 11 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1997 z późn.zm.), organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami, są ich organy wykonawcze, przy czym, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt (burmistrz, prezydent miasta).

Mając na względzie określone w przepisach kompetencje wójta (burmistrza, prezydenta miasta), stwierdzić należy, iż rada gminy nie może ze skutkiem wobec osób trzecich wiązać organu wykonawczego w zakresie spraw łączących się z zawieraniem umów cywilnoprawnych. Rozstrzygnięcie przez radę o kwestiach ponoszenia określonych kosztów związanych z zawarciem umowy cywilnoprawnej stanowi naruszenie wyrażonej w art. 3531 Kodeksu cywilnego zasady swobody umów. Jedyne sam nabywca oraz dysponent mienia komunalnego – wójt (burmistrz, prezydent miasta), jako równorzędne 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 takiej treści umowy, w której arbitralnie decyduje o ww. kwestiach (tak m.in. Wojewoda Dolnośląski w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 2 marca 2012 r., znak: NK-N5.4131.149. 2012.GD1).

Mając na uwadze powyższe, należało rozstrzygnąć jak w sentencji.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Artur Chojecki