

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK.III.4131.1.19.2012.AR WOJEWODY OPOLSKIEGO

z dnia 28 lutego 2012 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Paczkowie

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), **stwierdzam nieważność § 8 ust. 9 uchwały Rady Miejskiej w Paczkowie nr XVI/114/2012 z dnia 2 lutego 2012 r.** w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Paczków oraz nabywania nieruchomości przez Gminę - z powodu istotnego naruszenia prawa.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Paczkowie na sesji w dniu 2 lutego 2012 r. podjęła na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym uchwałę nr XVI/114/2012 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Paczków oraz nabywania nieruchomości przez Gminę. W § 8 ust. 9 niniejszej uchwały przyjęto regulację, według której zapłata ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego (w tym domu mieszkalnego jednorodzinnego) i lokalu użytkowego nastąpi nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Przedmiotowy zapis narusza art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Zgodnie z art. 70 ust. 1 ww. ustawy cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Jednakże ust. 2 wskazanego artykułu wprowadza wyjątek od wspomnianej zasady dopuszczając możliwość rozłożenia na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat, ceny nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań.

Przyjęte przez Radę Miejską w Paczkowie unormowania, nakładające obowiązek dokonania zapłaty ceny nabywanej nieruchomości do dnia zawarcia umowy sprzedaży, niezależnie od trybu ich zbycia, stanowią modyfikację przepisów art. 70 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z normatywnego charakteru uchwały dotyczącej zasad gospodarowania nieruchomościami wynika konieczność formułowania zawartych w niej postanowień jedynie na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego, precyzyjnie i kompleksowo realizujących delegację ustawową. Akty prawa miejscowego powinny regulować kwestie wynikające z delegacji ustawowej w taki sposób, by przyjęte w oparciu o nią normy uzupełniały przepisy powszechnie obowiązujące. Ustawodawca, formułując określoną delegację do wydania aktu wykonawczego, przekazuje upoważnienie do uregulowania wyłącznie kwestii nieobjętych dotąd żadną normą o charakterze powszechnie obowiązującym w celu ukształtowania stanu prawnego uwzględniającego m.in. specyfikę, możliwości i potrzeby środowiska, do którego właściwy akt wykonawczy jest skierowany. Zatem z istoty aktu prawa miejscowego wynika niedopuszczalność takiego działania organu realizującego delegację ustawową, które polega na modyfikacji wiążących norm o charakterze powszechnie obowiązującym. W związku z tym stwierdzić należy, że przepis § 8 ust. 9 przedmiotowej uchwały w sposób istotny narusza prawo.

Ponadto Rada Miejska ustanawiając § 8 ust. 9 uchwały bezprawnie ograniczyła ustawowe upoważnienie Burmistrza do kształtowania treści umowy bezprzetargowej sprzedaży lokali. Na podstawie art. 70 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Burmistrz gospodarując mieniem komunalnym gminy, w zależności od okoliczności, może wyrazić zgodę na rozłożenie na raty ceny zbywanej w drodze bezprzetargowej nieruchomości. Rada Miejska rozstrzygając o terminie zapłaty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i użytkowego naruszyła wyrażoną w art. 3531 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.) zasadę swobody kontraktowej, ponieważ regulacje tej kwestii przyjąć mogą, uwzględniając art. 70 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jedynie zainteresowane strony w zawieranej umowie sprzedaży.

Mając na uwadze powyższe argumenty stwierdzam, jak na wstępie.

W myśl art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego

Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli *mgr Barbara Bieluszewska*

