



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, 2013.02.07

Znak: PNK.I.4130.12.2013

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806; z 2005r. Nr 172, poz. 1441; z 2006r. Nr 17, poz. 128; z 2007, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, oraz z 2011r. Nr 40, poz. 230, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 poz. 567)

stwierdza się nieważność

uchwały Nr XXI/150/2012 Rady Gminy w Fałkowie dnia 28 grudnia 2012r. w sprawie sprzedaży mienia komunalnego w miejscowości Fałków gm.Fałków - w części, w zakresie § 2.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 28 grudnia 2012r. Rada Gminy w Fałkowie uchwałą Nr XXI/150/2012 wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości oznaczonej nr 409/2 o powierzchni 0.0545 ha położonej w miejscowości Fałków stanowiącej własność Gminy Fałków (zapis § 1 uchwały). W § 2 uchwały Rada ustaliła cenę nieruchomości, na poziomie cen określonych przez biegłego rzeczoznawcę z doliczeniem kosztów tej wyceny tj. kwotę 148.423,00 zł.

W podstawie prawnej uchwały przytoczono art. 38 ustawy dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591z ezm.).

Uchwałą Nr XXI/150/2012 doręczono do organu nadzoru w dniu 14 stycznia 2013r. W toku badania jej legalności organ nadzoru stwierdził, iż w części **określonej § 2** została podjęta z istotnym naruszeniem prawa.

Stosownie do przepisu art. 23 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami - wójt, burmistrz lub prezydent miasta gospodarujący gminnym zasobem nieruchomości zapewnia wycenę tych nieruchomości. Oznacza to, że zarówno dokonanie wyceny jak i jej koszty obciążają w świetle ustawy organ administracji publicznej, a nie nabywcę nieruchomości.

Tak więc umieszczenie w § 2 uchwały zapisu, że cena nieruchomości została ustalona z doliczeniem kosztów wyceny tej nieruchomości jest sprzeczne z prawem. Ponadto ustalenie kto poniesie koszty związane z wyceną nieruchomości nie może być określone jednostronnie w drodze uchwały Rady Gminy, o tym mogą zdecydować strony umowy cywilnoprawnej.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym (*vide*: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 maja 2008r. sygn. akt: II SA/Wr 139/08)

„1. Zapisy dotyczące obciążenia nabywcy nieruchomości kosztami przygotowania tej nieruchomości do sprzedaży (opłaty notarialne, sądowe, skarbowe, założenie księgi wieczystej, wycena nieruchomości, podział i inne), określające obowiązek nabywcy nieruchomości utrzymania obiektu w należytych stanie oraz obowiązek wpłacenia zaliczki przed nabyciem nieruchomości, należą do postanowień, które powinny być konkretyzowane w umowie sprzedaży nieruchomości. Nie można ich kwalifikować jako podstawowych reguł postępowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami.”

Ponadto jako nieistotne naruszenie prawa organ nadzoru podnosi, iż w przedmiotowej uchwale nieprawidłowo wskazano publikator ustawy dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, zamiast (j.t. Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) należało wskazać (j.t. Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały w części, w zakresie § 2 jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Bożentyna -Koruba

DYREKTOR

Wydział Prawny, Nadzoru i Kontroli

Joanna Wiśniewska-Martynowicz