



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

36
Wrocław, dnia 30 maja 2007r.

NK.II.0911-6/356/07

mech
50 antoalmy

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 z późniejszymi zmianami) Wojewoda Dolnośląski – Organ Nadzoru nad jednostkami samorządu terytorialnego

stwierdza nieważność

§ 3, § 4 ust. 3 i 4, § 5 ust. 1, 2, 3 we fragmencie: „Kolejne raty roczne wnosi się bez wezwania w terminie do 31 marca każdego roku”, ust. 4, § 6 uchwały Rady Miejskiej w Szczawnie Zdroju z dnia 23 kwietnia 2007 roku nr VII/1307 w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali i budynków użytkowych na rzecz najemców lub dzierżawców.

Uzasadnienie

W dniu 23 kwietnia 2007 roku Rada Miejska w Szczawnie Zdroju podjęła uchwałę nr VII/13/07 w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali i budynków użytkowych na rzecz najemców lub dzierżawców. Przedmiotowa uchwała wpłynęła do Organu Nadzoru w dniu 30 kwietnia 2007 roku. W wyniku przeprowadzonego postępowania nadzorczego Organ Nadzoru orzeka jak powyżej zgodnie z poniższymi ustaleniami.

W § 5 ust. 1 i 2 uchwały Rada określiła sposób płatności i stawkę procentową pierwszej opłaty i termin jej zapłaty. Tym samym przekroczyła kompetencje ustawowe. Zgodnie bowiem z art. 11 ust. 1 w związku z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami organem właściwym w sprawach reprezentacji i gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości jest odpowiednio wójt, burmistrz bądź prezydent miasta. To do niego jako jednej ze stron przyszłej umowy należy ustalanie wysokości pierwszej raty i terminu jej zapłaty. Rada nie posiada w tym zakresie kompetencji. Podobnie należy się odnieść do § 3, § 4 ust. 3 i 4, § 5 ust. 3 i 4 zgodnie z którymi Rada wprowadziła obowiązki złożenia wniosku i wpłaty zaliczki, określiła jakie koszty ponosi nabywca, skutki wycofania się z umowy, jakie koszty doliczane są do ceny zbycia nieruchomości i co obejmuje prawo do lokalu, terminy w których wpłaca się raty roczne oraz określiła skutki zbycia nieruchomości przed spłatą wszystkich rat. Należy zauważyć że regulacje takie naruszają zasadę swobody umów wyrażoną w Kodeksie cywilnym. Elementy te powinny bowiem się znaleźć w konkretnych umowach pomiędzy sprzedającym a nabywcą. Wpływanie na treść przyszłych umów poprzez określanie ich elementów stanowi wykroczenie poza ramy upoważnienia ustawowego. Podobnie należy również argumentować wyeliminowanie § 6 uchwały, w którym Rada określiła stawkę procentową opłaty, jaką pobiera się przy oddaniu udziału w gruncie w użytkowanie wieczyste oraz stawki procentowe kolejnych opłat rocznych oraz terminy ich wpłat.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem Organu Nadzoru - Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności zarządzenia organu gminy wstrzymuje jego wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Krzysztof Grzelczyk
Krzysztof Grzelczyk