



**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

Szczecin, dnia 6 grudnia 2012 r.

NK.3.4131.420.2012.KJ

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§2 uchwały Nr XXVII/173/2012 Rady Powiatu w Białogardzie z dnia 30 października 2012 r. w sprawie zgody na zbycie prawa własności nieruchomości przez Zarząd Powiatu.

Uzasadnienie

W dniu 30 października 2012 r. Rada Powiatu w Białogardzie podjęła uchwałę Nr XXVII/173/2012 w sprawie zgody na zbycie prawa własności nieruchomości przez Zarząd Powiatu.

Materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XXVII/173/2012 stanowi, przywołany przez Radę w podstawie prawnej tego aktu, przepis §5 ust. 3 uchwały Nr IX/59/99 Rady Powiatu w Białogardzie z dnia 12 listopada 1999 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Białogardzkiego. Zgodnie z jego brzmieniem zbycie przez Zarząd Powiatu nieruchomości służących do powszechnego użytku lub bezpośredniego zaspokajania potrzeb publicznych, może być dokonane wyłącznie za zgodą Rady Powiatu.

Na podstawie cytowanej normy organ stanowiący Powiatu Białogardzkiego uprawniony jest do podejmowania uchwał w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, co uczynił w uchwale Nr XXVII/173/2012. Należy jednak zauważyć, że wprowadzone przez Radę Powiatu w Białogardzie w §2 kwestionowanego aktu regulacje stanowią istotne naruszenie obowiązującego prawa. W przepisie tym Rada postanowiła, iż: *Budynek magazynowo-administracyjny wymaga niezależnego podłączenia (lub opomiarowania istniejących źródeł) do sieci elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz podłączenia instalacji centralnego ogrzewania do sieci gazowej lub innego zasilania. Nabywca zobowiązany będzie przez okres 5 lat odpłatnie zapewnić ogrzewanie i ciepłą wodę do budynku Laboratorium i budynku mieszkalnego, położonego przy ul. Szpitalnej 7d. Naprawy i modernizacje kotłowni należy przeprowadzać poza okresem grzewczym. Ze względu na sąsiedztwo budynków Szpitala Powiatowego prowadzona działalność nie może być uciążliwa.* Organ nadzoru stwierdza, iż powyższe zapisy stoją w sprzeczności z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.). Stosownie do powołanego artykułu strony zawierające umowę



Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie
ul. Wały Chrobrego 4, 70 - 502 Szczecin
tel. 91 4303-315, 91 4342-413, fax 91 4330-250,
e-mail: wojewoda@szczecin.uw.gov.pl

mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Podkreślenia wymaga, że czynności nabyciania i zbywania nieruchomości należących do zasobu powiatowego jako przejaw gospodarowania mieniem powiatu należą do jego organu wykonawczego czyli zarządu powiatu (art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie powiatowym). Również art. 25b ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraźnie wskazuje, iż zbycia i nabycia nieruchomości stanowiącej przedmiot własności jednostki samorządu terytorialnego dokonuje jej organ wykonawczy (*powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu*). Powyższe oznacza jednocześnie prawo tego organu do kształtowania poszczególnych elementów ww. czynności, a w istocie do kształtowania treści umowy skutkującej nabyciem lub zbyciem nieruchomości. Warunki przeniesienia własności określonej nieruchomości w ramach zasobu powiatowego zostają skonkretyzowane w odpowiedniej umowie zawieranej w formie aktu notarialnego, a uprawnionym do dokonania tej czynności jest zarząd powiatu. W uprawnieniu tym zawiera się również możliwość kształtowania - w sposób nie naruszający prawa - treści poszczególnych klauzul umowy w warunkach gwarantowanych treścią przepisu art. 353¹ ustawy Kodeks cywilny, statującego zasadę swobody umów. Zapisy dotyczące wymogów, jakie muszą zostać spełnione przez nabywcę nieruchomości należą do przedmiotowo nieistotnych postanowień takiej umowy i powinny być każdorazowo uszczegółowione w umowie z poszanowaniem woli stron.

Ze wskazanych przyczyn, uznać należy, iż rada powiatu - jako organ niebędący stroną umowy sprzedaży nieruchomości - nie jest uprawniona do decydowania o treści umowy, w tym ustalania jej warunków dotyczących wymagań jakie muszą być spełnione przez nabywcę.

W świetle powyższego, stwierdzenie nieważności §2 uchwały Nr XXVII/173/2012 Rady Powiatu w Białogardzie z dnia 30 października 2012 r. w sprawie zgody na zbycie prawa własności nieruchomości przez Zarząd Powiatu, jest konieczne i uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego.



w.z. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Ryszard Mićko
Ryszard Mićko
WICEWOJEWODA

Otrzymują:

- 1) Rada Powiatu w Białogardzie,
- 2) a/a.