



**WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI**

Szczecin, dnia 6 lutego 2013 r.

NK-3.4131.93.2013.KJ

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230 z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r., poz. 567)

**stwierdzam nieważność**

**§2 ust. 2 lit. d, e, f i h** uchwały Nr XXVI/160/2012 Rady Gminy Wałcz z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży i dzierżawy gruntów i nieruchomości rolnych będących w gminnym zasobie nieruchomości.

**Uzasadnienie**

W dniu 28 grudnia 2012 r. Rada Gminy Wałcz podjęła uchwałę Nr XXVI/160/2012 w sprawie ustalenia zasad sprzedaży i dzierżawy gruntów i nieruchomości rolnych będących w gminnym zasobie nieruchomości.

Materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XXVI/160/2012 stanowi, przywołany przez Radę Gminy w podstawie prawnej tego aktu, przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, na mocy którego rada gminy uprawniona jest, m.in. do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, co organ stanowiący Gminy Wałcz uczynił w uchwale Nr XXVI/160/2012. Należy jednak zauważyć, że wprowadzone przez Radę w §2 ust. 2 lit d, e, f i h kwestionowanego aktu zapisy stoją w sprzeczności z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), a także w sposób istotny naruszają postanowienia art. 11 ust. 1 i 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym.

Stosownie do brzmienia art. 353<sup>1</sup> ustawy Kodeks cywilny *strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia*



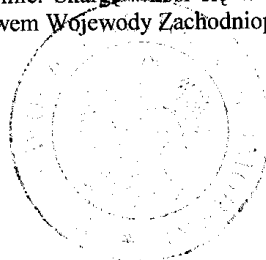
Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie  
ul. Wały Chrobrego 4, 70 - 502 Szczecin  
tel. 91 4303-315, 91 4342-413, fax 91 4330-250,  
e-mail: wojewoda@szczecin.uw.gov.pl

*społecznego*. Podkreślenia wymaga, iż zbycie nieruchomości następuje w drodze umowy cywilnoprawnej. Ustalenie warunków umowy podlega woli jej stron. Wyłącznie, zatem, równorzędne strony stosunku cywilnoprawnego będą władne określić w umowie sprzedaży kwestie dotyczące terminów płatności rat i ponoszenia kosztów aktu notarialnego, a także innych regulacji odnoszących się *stricto* do warunków danej umowy. Z uwagi na fakt, że art. 11 ust. 1 i 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym wyraźnie wskazują, iż zbycia (oddania w najem, dzierżawę) nieruchomości stanowiącej przedmiot własności jednostki samorządu terytorialnego dokonuje jej organ wykonawczy (*w sprawach gospodarowania nieruchomościami (...) organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze; gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta; do zadań wójta należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym*), stwierdzić należy, iż rada gminy - jako organ niebędący stroną umowy sprzedaży nieruchomości - nie jest uprawniona do decydowania o jej treści.

Uchwała Nr XXVI/160/2012 Rady Gminy Wałcz w sprawie ustalenia zasad sprzedaży i dzierżawy gruntów i nieruchomości rolnych będących w gminnym zasobie nieruchomości zawiera normy generalne i abstrakcyjne. Nie określa bowiem warunków sprzedaży konkretnej nieruchomości na rzecz konkretnego podmiotu. Adresaci norm zawartych w uchwale zostali określone poprzez wskazanie ich cech, a nie poprzez wymienienie ich z nazwy. Ponadto dyspozycja normy określająca zachowanie adresata ma zastosowanie w wielu powtarzalnych okolicznościach, a nie w jednej sytuacji, w konsekwencji stanowi ona akt prawa miejscowego (por. wyrok WSA w Krakowie z 13 lutego 2007 r., sygn. akt III SA/Kr 1275/06, wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 20 czerwca 2007 r., sygn. akt II SA/Go 340/07, wyrok WSA w Olsztynie z 3 czerwca 2008 r., sygn. akt II SA/Ol 211/08). Taki charakter uchwały przesądza o tym, że nie może ona w sposób powszechnie wiążący w stosunku do wszystkich potencjalnych adresatów normy prawnej wyłączać podstawowej w obrocie cywilnoprawnym zasady swobody umów. Wprowadzenie takich postanowień, jak np. powodujące obciążenie nabywcy lokalu kosztami aktu notarialnego jest dopuszczalne tylko jako element indywidualnej umowy, ukształtowany w następstwie zgodnej woli stron stosunku prawnego.

W świetle powyższego, uznać należy, iż w rozpoznawanej sprawie organ stanowiący Gminy Wałcz nie mógł uregulować w uchwale Nr XXVI/160/2012 tych kwestii, które na mocy przepisów powszechnie obowiązujących zostały powierzone kompetencji Wójta, jako organu wykonawczego. Z tego względu stwierdzenie nieważności §2 ust. 2 lit. d, e, f i h uchwały Nr XXVI/160/2012 Rady Gminy Wałcz z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży i dzierżawy gruntów i nieruchomości rolnych będących w gminnym zasobie nieruchomości, 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.



wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

*[Signature]*  
Ryszard Witek  
WICEWOJEWODA

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Wałcz,
- 2) a/a.