

UCHWAŁA NR 93/2003
Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu
z 26 listopada 2003 roku

w sprawie rozpatrzenia zastrzeżenia do wniosków pokontrolnych
złożonego przez Wójta Gminy Kłodzko

Na podstawie art. 18 ust. 1 pkt 5a w związku z art. 25b ust. 2 ustawy z 7 października 1992r. o regionalnych izbach obrachunkowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 55, poz. 577 ze zm.) Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej we Wrocławiu uchwala, co następuje:

§ 1.

Oddalić zastrzeżenie do wniosku zawartego w wystąpieniu pokontrolnym, złożone przez Wójta Gminy Kłodzko w całości.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu przeprowadziła kontrolę kompleksową gospodarki finansowej Gminy Kłodzko w okresie od 29 maja do 22 sierpnia 2003 roku. Wójt Gminy Kłodzko wniósł zastrzeżenia do wniosku nr 63 zawartego w wystąpieniu pokontrolnym. Przedmiotowym wnioskiem zalecono „sprzedawanie nieruchomości w trybie bezprzetargowym jedynie w przypadkach enumeratywnie wymienionych w art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami”.

Uwzględniając dyspozycję art. 9 ust. 4 ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych (stanowiącego, iż podstawą złożenia zastrzeżeń może być zarzut naruszenia prawa przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe stosowanie) Wójt Gminy Kłodzko wskazał, iż Rada Gminy Kłodzko podjęła uchwałę o zasadach gospodarowania nieruchomościami gminnymi (*uchwała nr 277/98 Rady Gminy Kłodzko z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kłodzko*), w której uregulowano sprzedaż nieruchomości rolnych w trybie bezprzetargowym na rzecz długoletnich dzierżawców. W uzasadnieniu zastrzeżenia Wójt podniósł, iż „Uchwała ta jest prawem miejscowym i stanowi lex specialis do art.37 cytowanej ustawy. Uchwała ta podlegała kontroli legalności przez organ nadzoru i nie stwierdzono jej nieważności, a więc stanowi dla Gminy podstawę prawną do działania. Co więcej Uchwała Gminy wyszła naprzeciw nowym uregulowaniom prawnym zawartym w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego, która to ustawa w sposób identyczny jak nasza uchwała uregulowała obrót nieruchomościami rolnymi na rzecz długoletnich dzierżawców”.

Ustosunkowując się do powyższych wyjaśnień Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej stwierdza, co następuje:

1. Uchwałę nr 277/98 Rady Gminy Kłodzko z dnia 28 kwietnia 1998r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kłodzko nie można uznać za lex specialis, ponieważ przepis gminny musi mieć swoją podstawę prawną wynikającą z przepisu wyższego rzędu i nie może wkraczać w materię uregulowaną ustawowo. Powyższe wynika z ugruntowanego w tym zakresie orzecznictwa NSA (np. wyrok z 16.01.2001r. sygn. akt IVSA 385/99 oraz wyrok z 14.10.1999r. sygn. akt IISA/Wr1179/98).

2. Zapis zawarty w protokole kontroli kompleksowej z 22 sierpnia 2003 roku – w części „V. Mienie komunalne, pkt. 1.3. Sprzedaż w trybie bezprzetargowym” (strona 71) – dotyczący sprzedaży działek rolnych (poz. 59 i 60 załącznika nr V/2 do protokołu kontroli) bez przeprowadzenia przetargu na rzecz ich długoletnich dzierżawców mówiący o tym, że „w katalogu wymienionym w art. 37 ust.2 powołanej ustawy [ustawy o gospodarce nieruchomościami], ustawodawca nie wymienił nieruchomości w stosunku do których przysługuje prawo pierwokupu, a samo prawo pierwokupu nie jest roszczeniem o wykup nieruchomości”, należy uznać za słuszny co do zasady.

Odnosząc się do merytorycznej kwestii (tj. do sprzedaży nieruchomości rolnej bez przetargu na rzecz długoletnich dzierżawców) i aktualnego stanu prawnego wynikającego z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592) Kolegium uznaje, że organizowanie przetargu dotyczącego sprzedaży nieruchomości rolnej – w przypadku wieloletniej dzierżawy – byłoby bezcelowe skoro dzierżawca, jako wykonujący prawo pierwokupu, w przypadku ceny sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiegającej od jej wartości rynkowej może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości (art.3 ust.8 cyt. ustawy).

Mając powyższe na uwadze, zdaniem Kolegium, wbrew dosłownemu brzmieniu art. 34 ust. 1 pkt.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przyznającemu prawo pierwszeństwa osobie, której przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości, można stosować tryb bezprzetargowy sprzedaży nieruchomości rolnych również wtedy, gdy dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu.

Powyższe nie zmienia słuszności zapisu wniosku nr 63 zawartego w wystąpieniu pokontrolnym mówiącego o tym, że sprzedawanie nieruchomości w trybie bezprzetargowym winno następować jedynie w przypadkach enumeratywnie wymienionych w art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami.



Przewodniczący Kolegium
Regionalnej Izby Obrachunkowej
we Wrocławiu

/ - / dr Bogdan Cybulski