

Osielsko, dnia 12 stycznia 2023 r.

**Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Bydgoszczy**

za pośrednictwem

**Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Bydgoszczy**

DOT. RIO-KF-4104-44/2022

**Jednostka kontrolowana:
Gmina Osielsko – Urząd Gminy w Osielsku**

Działając na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 7.10.1992 r. o Regionalnych Izbach Obrachunkowych składam niniejszym zastrzeżenia do wskazanych niżej wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym znak RIO-KF-4104-44/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r.

Wnioskowi nr 6 stawiam następujące zarzuty:

- a) zarzut naruszenia przepisu art. 67 ust 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej o której mowa w art. 37 ust 2 i 3 tejże ustawy nie może nastąpić za cenę wyższą niż wartość nieruchomości,
- b) zarzut naruszenia przepisu art. 67 ust 3a ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego zastosowanie do transakcji nie objętych dyspozycją przepisu czyli nie dokonywanych w celu realizacji roszczeń wynikających z tejże ustawy.
- c) zarzut naruszenia przepisów art. 25 ust 2 oraz art. 23 ust 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, iż przepisy te mają zastosowanie do wskazywanych przez Gminę Osielsko kosztów przygotowania zbywanych nieruchomości do sprzedaży.

Uzasadnienie

Zgodnie z treścią przepisu art. 67 ust 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami Przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem ust. 3a.

Dotyczące ceny sprzedaży sformułowanie „nie niższej niż jej wartość” wyraźnie wskazuje, że cena ta może być równa lub wyższa od wartości nieruchomości. Oczywiście cena sprzedaży nie może rażąco odbiegać od wartości nieruchomości jednakże co do zasady na gruncie omawianego przepisu oczywista jest dopuszczalność ustalenia jej na poziomie wyższym niż wartość wynikająca z operatu szacunkowego.

Ponieważ po stronie nabywcy nieruchomości nie istnieje prawna możliwość skutecznego domagania się zbycia nieruchomości za cenę równą jej wartości zatem stwierdzić należy, że to po stronie gminy jako właściciela leży uprawnienie do określenia ceny sprzedaży – w tym również do oparcia jej o kryterium kosztów poniesionych w celu przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Wskazuję również, że przywołane w wystąpieniu pokontrolnym orzecznictwo sądów administracyjnych dotyczy całkowicie innego zagadnienia – a mianowicie kwestii kompetencyjnych w postaci braku po stronie rady gminy legitymacji do podejmowania uchwał w przedmiocie bonifikat na podstawie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Natomiast sama dopuszczalność obciążenia nabywcy kosztami przygotowania nieruchomości do sprzedaży dokonywanej w trybie art. 67 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest kwestionowana.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 11.06.2014 r. II Sa/Wr 242/14 Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wprost stwierdził, że: „obciążanie nabywcy kosztami przygotowania nieruchomości do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste mieści się w sferze indywidualnych regulacji umownych należących do kompetencji organu wykonawczego powiatu.”

Podobnie w wyroku Wojewódzkiego Sądu administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21.05.2008 r. II Sa/Wr 139/08 stwierdza się, że: obciążenie nabywcy nieruchomości kosztami przygotowania tej nieruchomości do sprzedaży (opłaty notarialne, sądowe, skarbowe, założenia księgi wieczystej, wycena nieruchomości, podział i inne), określenie obowiązków nabywcy nieruchomości utrzymania obiektu w należytym stanie oraz obowiązku wpłacenia zaliczki przed nabyciem nieruchomości, należą do postanowień które powinny być konkretyzowane w umowie sprzedaży nieruchomości”.

Odnosnie postawionego w wystąpieniu pokontrolnym zarzutu naruszenia przez Gminę Osielsko przepisu art. 25 ust 1 i 2 w zw. z art. 23 ust 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami wskazuję, iż Gmina Osielsko nie obciąża nabywców jakimikolwiek wydatkami związanymi z czynnościami zarządczymi wymienionymi w tych przepisach. Nabywcy nie są przecież obciążani kosztami ewidencjonowania przeznaczonej do zbycia nieruchomości ani kosztami jej wyceny jak również kosztami jej zabezpieczenia, windykacji związanych z nią należności czy innymi kosztami związanymi z czynnościami wymienionymi w art. 23 ust 1 oraz art. 25 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Skoro czynności składające się na koszt przygotowania zbywanej nieruchomości do sprzedaży nie mieszczą się w katalogu czynności określonych w art. 25 ust 2 i 23 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zatem sformułowany w wystąpieniu pokontrolnym zarzut naruszenia przez Gminę Osielsko obu wskazanych przepisów uznać należy za bezpodstawny.