

P.10.11-025-26/21

WA/R
08.11.2021

WNIOSEK O UDZIELENIE WYJAŚNIENIA W ZAKRESIE STOSOWANIA PRZEPISÓW O FINANSACH PUBLICZNYCH

Podstawa prawna: Art. 13 pkt 11 ustawy z dnia 7 października 1992 o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2001, Nr 55, poz. 577 z późn. zm.)		
A. ADRESAT WNIOSKU		
Regionalna Izba Obrachunkowa w Białymstoku, ul. Branickiego 13, 15-085 Białystok		
B. DANE WNIOSKODAWCY		
B.1. DANE IDENTYFIKACYJNE		
Rodzaj wnioskodawcy (zaznaczyć właściwy kwadrat)		
☒ 1. jednostka samorządu terytorialnego	2. związek międzygminny	3. stowarzyszenie gmin, gmin i powiatów
4. związek, stowarzyszenie powiatów (w tym samorządowe osoby prawne)	5. samorządowe jednostki organizacyjne (w zakresie ich wykorzystania)	6. beneficjenci dotacji z budżetów jst
Nazwa pełna WÓJT GMINY DOBRZYŃIEWO DUŻE		
B.2. ADRES SIEDZIBY		
Powiat BIAŁOSTOCKI	Gmina DOBRZYŃIEWO DUŻE	Miejscowość DOBRZYŃIEWO DUŻE
Ulica BIAŁOSTOCKA	Nr domu 25	Nr lokalu -
Kod pocztowy 16-002	Pocztą DOBRZYŃIEWO DUŻE	
B.3. WSKAZANIE PRZEPISÓW O FINANSACH PUBLICZNYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WYJAŚNIENIA W ZAKRESIE ICH STOSOWANIA		
Należy wskazać jednostki redakcyjne przepisów wraz z nazwą aktu prawnego do każdego zaistniałego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego (bez przytaczania treści przepisów)		
Art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) Art. 6 pkt 6, art. 149 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).		
C. PRZEDSTAWIENIE ZAISTNIAŁEGO STANU FAKTYCZNEGO (STANÓW FAKTYCZNYCH), ZDARZENIA PRZYSZŁEGO (ZDARZEŃ PRZYSZŁYCH I PYTANIA (PYTAŃ))		
Krótki opis stanu faktycznego (stanów faktycznych), zdarzenia przyszłego (zdarzeń przyszłych), bez dokumentacji sprawy. Gmina Dobrzyńewo Duże planuje zrealizować zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie nowego zespołu szkolno-przedszkolnego w Nowym Aleksandrowie, na gruncie stanowiącym własność osoby fizycznej. Inwestycja jest celem publicznym określonym w art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 r. o gospodarce nieruchomościami. Nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tak więc konieczne jest uzyskanie ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.		

Pytanie (pytania) przyporządkowane do stanu faktycznego (stanów faktycznych) lub zdarzenia przyszłego (zdarzeń przyszłych) przedstawionego wyżej

Czy po uzyskaniu ostatecznej decyzji celu publicznego, wójt jako organ działający w imieniu i na rzecz gminy, na podstawie udzielonego upoważnienia w drodze uchwały rady gminy, może nabyć nieruchomość w drodze aktu notarialnego po wyższej wartości rynkowej niż ta, która wynika ze sporządzonego operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego?

Czy dopuszczalne jest podjęcie przez radę gminy uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości wg wartości wskazanej przez właściciela gruntu i wyższej niż to wynika z operatu szacunkowego, celem przyspieszenia realizacji inwestycji?

D. WŁASNE STANOWISKO W SPRAWIE OCENY PRAWNEJ ZAISTNIAŁEGO STANU FAKTYCZNEGO LUB ZDARZENIA PRZYSZŁEGO

Stanowisko wnioskodawcy do pytania (pytań) przedstawionego w części C.

Wójt Gminy Dobrzyniewo Duże stoi na stanowisku, że gmina nabywa nieruchomości na cele określone w uchwale Nr XXVI/106/08 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 26 sierpnia 2008 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r. Nr 234 poz. 2408), m.in. na realizację celów publicznych. Rokowania z właścicielem nieruchomości w kwestii wartości rynkowej nabycia nieruchomości, nie mogą przekroczyć wartości rynkowej prawa własności określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Jeśli rokowania zakończą się wynikiem negatywnym, wówczas organ jednostki samorządu terytorialnego korzysta z przepisów działu III rozdziału 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami o wywłaszczenie nieruchomości.

Data wypełnienia wniosku

05.11.2021 r.

Imię i nazwisko wnioskodawcy lub osoby upoważnionej

Wójt Gminy
mgr Wojciech Cybulski

Podpis wnioskodawcy lub osoby upoważnionej



Białystok, 6 grudnia 2021 r.

RIO.II-025-26/21

**Szanowny Pan
Wojciech Cybulski
Wójt
Gminy Dobrzyniewo Duże**

Regionalna Izba Obrachunkowa w Białymstoku odpowiadając na wniosek z dnia 8 listopada 2021 roku, przedstawia następujący pogląd w sprawie.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz.1899 z późn.zm.) w sposób szczególny określa zasady ustalania ceny przy zbywaniu nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, nie reguluje zaś tych kwestii w odniesieniu do nabywania nieruchomości przez jst. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości. Rada Gminy Dobrzyniewo Duże podjęła uchwałę nr XXVI/106/08 z dnia 26 sierpnia 2008 roku, w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Na mocy § 2 wskazanej uchwały, Wójt został upoważniony do nabywania nieruchomości; budowa zespołu szkolno-przedszkolnego w Nowym Aleksandrowie mieści się w katalogu określonym w § 6 w.w. uchwały.

Rada nie określiła w obowiązującej uchwale nr XXVI/106/08 szczególnego trybu nabywania nieruchomości ani sposobu ustalania jej ceny. Jedynie w § 7 ust. 1 wskazała, że „nabycia nieruchomości dokonuje się po przeprowadzeniu rokowań ze zbywcą, w których uzgadnia się istotne postanowienia umowy. Protokół z rokowań stanowi załącznik do zarządzenia Wójta Gminy w sprawie nabycia”.

Biorąc pod uwagę, że rada nie wprowadziła w uchwale szczególnych uregulowań dotyczących nabywania nieruchomości, a ustawa nie określa sposobu ustalania ceny przy nabywaniu nieruchomości, nie ma przeciwwskazań prawnych by

wójt nabył nieruchomość po wyższej wartości rynkowej niż wynika z operatu szacunkowego. Uchwała rady gminy w przedmiocie wyrażenia zgody na nabycie wskazanej nieruchomości nie jest w tym wypadku niezbędna – obowiązek jej podjęcia nie wynika ani z ustawy ani z uchwały rady z dnia 26 sierpnia 2008 roku.

Na marginesie należy zauważyć, iż w zapytaniu zawarto zdanie: "jeśli rokowania zakończą się wynikiem negatywnym, wówczas organ jednostki samorządu terytorialnego korzysta z przepisów działu III rozdziału 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami o wywłaszczenie nieruchomości." We wskazanym stanie faktycznym mowa jest o nabyciu gruntu pod budowę zespołu szkolno-przedszkolnego, a zgodnie z art. 112 ust. 3 przywołanej wcześniej ustawy wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Jednocześnie należy wskazać na zapisy art. 44 ust. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), z których wynika m.in., że wydatki publiczne powinny być dokonywane w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów.

W aktualnie obowiązującym porządku prawnym brak jest podmiotu upoważnionego do wydawania wiążącej wykładni przepisów prawa. Niniejsze stanowisko w sprawie proszę potraktować jako niewiążącą opinię prawną.

ZASTĘPCA PREZESA
Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Białymstoku

Ewa Czołpińska