

REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA
W KIELCACH

WYŚLANO DNIA:

05.07.2018

PRIORYTET

KOPIA

L. dz. 1960
Uchwała Nr 8/2018

Podpis

[Signature]

ZA POTWIERDZENIEM
ODBIORU
POLECONY

Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach
z dnia 4 lipca 2018 roku

w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń złożonych przez Burmistrza Gminy i Miasta Chęciny do wniosku pokontrolnego Nr 1 zawartego w wystąpieniu pokontrolnym WK-60.7.2018 z dnia 18 maja 2018 r.

Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Kielcach w składzie:

Przewodniczący: *Zbigniew Rękas – Zastępca Prezesa Izby*
Członkowie: *Wojciech Czerw, Monika Dębowska-Sołtyk, Iwona Kudła, Ewa Midura, Ireneusz Piasecki*

na podstawie art. 18 ust. 1 pkt. 5a ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 561)

postanawia

oddalić zastrzeżenia dotyczące wniosku nr 1 zawartego w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 18 maja 2018 r. znak WK-60.7.2018.

UZASADNIENIE

Regionalna Izba Obrachunkowa w Kielcach skierowała w dniu 18 maja 2018 r. do Burmistrza Gminy i Miasta Chęciny wystąpienie pokontrolne znak: WK-60.7.2014 sporządzone po zakończeniu kontroli doraźnej gospodarki finansowej za 2013 rok, przeprowadzonej w dniach 6 – 15 marca 2018 r. Protokół kontroli podpisano w dniu 19 marca 2018 r. W/w wystąpienie doręczone zostało Burmistrzowi Gminy i Miasta Chęciny w dniu 22 maja 2018 r.

W dniu 8 czerwca 2018 r. (nadane 05.06.2018 r.) doręczone zostały w trybie art. 9 ust. 4 w/w ustawy o regionalnych izbach obrachunkowych zastrzeżenia do w/w wystąpienia pokontrolnego, dotyczące wniosku pokontrolnego nr 1 o treści:

Wpływy ze sprzedaży majątku zaliczać do dochodów Gminy w terminie faktycznej, prawnie skutecznej sprzedaży, na mocy przenoszącego prawo własności na kupującego aktu notarialnego, stosownie do art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w związku z art. 3 i art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego i art. 5 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych.

Burmistrz Gminy i Miasta Chęciny odnosząc się do tak sformułowanego wniosku wskazał, że podstawą jego zastrzeżeń jest naruszenie prawa poprzez jego niewłaściwe zastosowanie. Jak wynika z treści zastrzeżeń wnoszący zastrzeżenia z wnioskiem Nr 1 się nie zgadza podnosząc, że „*cytowany art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami jedynie zastrzega dla umowy sprzedaży nieruchomości formę aktu notarialnego. W żadnym razie przepis ten nie uzależnia skuteczności świadczenia zapłaty ceny nieruchomości od przeniesienia własności nieruchomości*”.

Po dokonaniu analizy treści wystąpienia pokontrolnego w zakresie pkt 1 tego wystąpienia oraz wniesionych zastrzeżeń Kolegium RIO w Kielcach stwierdziło, że istota rozpatrywanej sprawy sprowadza się do rozstrzygnięcia w związku z jakim zdarzeniem jednostka samorządu terytorialnego (w tym przypadku Gmina Chęciny) może zaliczyć środki finansowe w poczet dochodów ze sprzedaży nieruchomości:

- czy wystarczające dla zaliczenia środków finansowych w poczet dochodów jest zdarzenie polegające na zapłaceniu ceny za sprzedawaną przez Gminę Chęciny nieruchomość
- czy też musi nastąpić zdarzenie polegające na zrealizowaniu przez Gminę Chęciny jako sprzedającego i BADGER MINING POLAND Sp. z o.o. jako kupującego czynności prawnej na podstawie której dojdzie do przeniesienia na kupującego prawa własności nieruchomości.

W ramach ustaleń faktycznych Kolegium RIO w Kielcach stwierdziło, że w dniu 4 grudnia 2013 r. w Gminie Chęciny przyjęte zostały na dochody budżetu (przekazane z rachunku sum depozytowych) środki ze sprzedaży działki nr 1621 w Tokarni w kwocie 1.470.241,52 zł. Z tego kwotę 1.414.000 zł ujęto w rozdziale 70005 par. 0770 (dochody ze sprzedaży majątku), a kwotę 56.241,52 zł ujęto w rozdziale 75814 par. 0920 (odsetki).

Środki te zostały przyjęte na dochody budżetu, pomimo tego, że w dacie ich przyjęcia nie istniała umowa zawarta pomiędzy Gminą Chęciny i BADGER MINING POLAND Sp. z o.o. na podstawie której nastąpiło przeniesienie własności w/w nieruchomości.

Na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 26.09.2012 r. zawartej pomiędzy w/w stronami zapłacona natomiast została Gminie Chęciny przez BADGER MINING POLAND Sp. z o.o. cena uzyskana w przetargu za w/w nieruchomość w wysokości 1.470.241,52 zł. Umowa z dnia 26.09.2012 r. konkretyzowała warunki jakim sprostać musi BADGER MINING POLAND Sp. z o.o. aby dojść mogło do sprzedaży w/w nieruchomości a jednym z tych warunków było uzyskanie przez tę Spółkę zezwolenia o którym mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245 z późn. zm.).

Mając na uwadze zaistniały stan faktyczny Kolegium rozważyło czy wystarczające było dla zaliczenia w poczet dochodów ze sprzedaży majątku zapłacenie przez BADGER MINING POLAND Sp. z o.o. na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 26.09.2012 r. kwoty 1.470.241,52 zł. tytułem zapłaty ceny uzyskanej za w/w nieruchomość w wyniku przeprowadzonego przetargu czy też warunkiem zaliczenia w poczet dochodów ze sprzedaży majątku w/w kwoty było zrealizowanie czynności prawnej na podstawie której doszłoby do

przeniesienia prawa własności w/w nieruchomości z Gminy Chęciny na BADGER MINING POLAND Sp. z o.o..

W ocenie Kolegium RIO w Kielcach w przypadku zaliczenia przez gminę środków finansowych w poczet dochodów ze sprzedaży majątku konieczne jest uzyskanie tych dochodów w wyniku zawarcia umowy sprzedaży (zbycia) nieruchomości. Innymi słowy aby można było kwalifikować dane środki pieniężne do dochodów ze sprzedaży nieruchomości musi uprzednio nastąpić sprzedaż rozumiana jako zdarzenie prawne polegające na zawarciu przez j.s.t. umowy sprzedaży nieruchomości.

Ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) na podstawie której j.s.t. dokonują obrotu nieruchomościami (w tym sprzedaży nieruchomości) definiuje na czym polega zdarzenie sprzedaży (zbycia) nieruchomości oraz określa prawną formę w jakiej zdarzenie to następuje (formę umowy sprzedaży (zbycia) nieruchomości).

Zgodnie z art. 4 pkt 3b w/w ustawy ilekroć w ustawie jest mowa o zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Z kolei zgodnie z art. 27 w/w ustawy sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

W świetle w/w przepisów bez zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości przenoszącej prawo własności w/w nieruchomości na BADGER MINING POLAND Sp. z o.o. nie można mówić o tym, że doszło do sprzedaży w/w nieruchomości - a przecież dopiero w wyniku dokonania sprzedaży (zbycia) nieruchomości Gmina byłaby w stanie określić rodzaj dochodu gminy i dokonać stosownego przekazania i sklasyfikowania środków na dochody budżetu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1053 z późn. zm.).

Z przywołanego we wniosku pokontrolnym art. 27 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika wprost, że dla ważności umowy sprzedaży zawieranej przez Gminę Chęciny wymagana jest forma aktu notarialnego. Uprawnione jest zatem stwierdzenie, że za datę zaliczania do dochodów Gminy wpływów ze sprzedaży majątku uznać należy datę sporządzenia aktu notarialnego a nie datę zapłacenia ceny. Natomiast zgodnie z przepisami art. 3 i art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego i art. 5 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych dochodami budżetu są dochody ze sprzedaży.

Ustalenia faktyczne potwierdziły natomiast, że mimo niezrealizowania przez Gminę Chęciny sprzedaży działki nr 1621 w Tokarni zaliczona została w poczet dochodów ze sprzedaży cena zapłacona przez BADGER MINING POLAND Sp. z o.o. Nadto należy dodać, że jak wynika z treści umowy przedwstępnej z dnia 26.09.2012 r. strony tej umowy zgodnie prawidłowo ustaliły, iż przekazana przez BADGER MINING POLAND Sp. z o.o. kwota wadium w wysokości 140.000 zł oraz reszta ceny w kwocie 1.599.220 zł zostały zapłacone na rachunek depozytowy Gminy. Również w aktach notarialnych z dnia 27.03.2013 r. i 31.03.2014 r. działający w imieniu Gminy p. Mariusz Nowak – Zastępca Burmistrza oświadczał, że ww. środki pozostają zdeponowane – a nie jak to miało miejsce, że zostały zaliczone w poczet dochodów ze sprzedaży majątku.

Natomiast w żadnej mierze Kolegium RIO w Kielcach nie kwestionuje tego, że dopuszczalna była – na podstawie art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – zapłata przez BADGER MINING POLAND Sp. z o.o. ceny za nieruchomość będącą przedmiotem przetargu przed dniem przeniesienia prawa własności tej nieruchomości. Niewątpliwie jednak zdarzenie polegające na uiszczeniu przez kupującego ceny nie jest tożsame co do skutków prawnych ze zdarzeniem przeniesienia prawa własności ze zbywcy na kupującego definiowanym w ustawie o gospodarce nieruchomościami jako zbycie (sprzedaż) nieruchomości.

W ustalonym przez Kolegium stanie faktycznym za prawidłową uznać należy wykładnię wskazanych we wniosku pokontrolnym nr 1 przepisów prawa prowadzącą do wskazania, iż *wpływy ze sprzedaży majątku zaliczać do dochodów Gminy w terminie faktycznej, prawnie skutecznej sprzedaży, na mocy przenoszącego prawo własności na kupującego aktu notarialnego.*

Mając powyższe na uwadze Kolegium RIO w Kielcach postanowiło jak w sentencji.

Przewodniczący Kolegium
ZASTĘPCA PRZESIA
Regionalnej Izby Obrachunkowej
w Kielcach
mgr Zbigniew Bekas

