

Gmina Chęciny
Pl. 2 Czerwca 4
26-060 Chęciny

M. KACZELNIK
z up. 8.06.2018
Wydział Kontrolny (Ciepłotaki Finansowej)
Wydział Miernego

Regionalna Izba Obrachunkowa w Kielcach WPLYNEŁO DNIA: 08. 06. 2018 L. dz. 1677 Podpis <i>Kudk</i>
--

Chęciny, dnia 05.06.2018 r.

Znak sprawy: WK-60/7/2018

Regionalna Izba Obrachunkowa w Kielcach
ul. Targowa 18, 25-520 Kielce

Stosownie do treści art. 9 ust. 3 i ust. 4 zgłaszam zastrzeżenia do wniosku pokontrolnego ustalonego w pkt. 1 wystąpienia pokontrolnego, które wpłynęło do tut. Urzędu w dniu 22 maja 2018 r. Podstawą zgłoszenia zastrzeżenia jest w ocenie kontrolowanego zarzut naruszenia prawa poprzez niewłaściwe zastosowanie.

Zgodnie z wnioskiem pokontrolnym zawartym w pkt 1 wpływy ze sprzedaży majątku należy zaliczać do dochodów Gminy w terminie faktycznej, prawnie skutecznej sprzedaży, na mocy przenoszącego prawo własności na kupującego aktu notarialnego, stosownie do art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z art. 3 i art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego oraz art. 5 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. 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.

Umowa sprzedaży, do zawarcia której Gmina Chęciny oraz BADGER MINING POLAND Sp. z o.o. zobowiązały się umową przedwstępną z dnia 26.09.2012 jest umową wzajemną, dwustronnie zobowiązującą. Świadczeniu sprzedawcy w postaci obowiązku przeniesienia własności sprzedawanej nieruchomości rzeczy na kupującego oraz wydania rzeczy odpowiada świadczenie kupującego w postaci obowiązku zapłaty ceny sprzedającemu oraz przyjęcie zakupionej nieruchomości. W przedmiotowej umowie przedwstępnej strony postanowiły, że świadczenie kupującego zapłata ceny wyprzedzi akt zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości i nastąpi w umowie przedwstępnej. Zgodnie bowiem z zapisem § 5 jak i 7 umowy przedwstępnej strony wyraźnie określiły że wpłata ceny nastąpiła tytułem zapłaty ceny nieruchomości.

Postanowienie o spełnieniu świadczenia kupującego w postaci zapłaty ceny na poczet umowy przyrzeczonej zawarte w umowie przedwstępnej było prawnie dopuszczalne. Zgodnie z art. 70 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zapłata ceny nie może nastąpić później niż w dniu przeniesienia własności nieruchomości. Z brzmienia tego przepisu wynika więc iż zapłata ceny może nastąpić wcześniej niż dzień przeniesienia własności. Zarówno orzecznictwo (uchwała SN z 12.01.1960 – I CO 40/59, wyrok z dnia 14.12.1999 r. - II CKN 624/98, wyrok z 10.10.2008 r. – II CSK 215/08) jak i doktryna akceptują pogląd, że w ramach swobody umów nie ma przeszkód do wprowadzania dodatkowych postanowień poza jej przedmiotowymi istotnymi elementami, byleby ich treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku prawnego, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Spełnienie świadczenia w postaci zapłaty ceny nieruchomości już na etapie umowy przyrzeczonej oznaczało, że Spółka spełniła swoje zobowiązanie właściwe dla definitywnej umowy sprzedaży a Gmina stała się właścicielem środków pieniężnych. Na przeszkodzie do uznania, iż kupujący spełnił skutecznie świadczenie w postaci zapłaty

86/2018
MK

ceny nieruchomości nie stoi art 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze. zm.) gdyż umowa przedwstępna została zawarta w formie aktu notarialnego czyli formie właściwej dla umowy sprzedaży nieruchomości.

Środki uiszczone przez kontrahenta na podstawie umowy przedwstępnej stały się dochodem Gminy z chwilą ich wpłaty na rachunek Gminy. Tym samym wpływy ze sprzedaży nieruchomości stają się dochodem Gminy nie zawsze w terminie przeniesienia prawa własności nieruchomości na kupującego.

Z up. BURMISTRZA

Mariusz Nowak

Burmistrz Gminy i Miasta Chęciny