
Do umowy darowizny nieruchomości stanowiącej własność powiatu, zawartej bez wymaganej do jej ważności zgody rady powiatu (art. 13 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; tekst jedn. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.), ma zastosowanie art. 103 k.c. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012 r. z dnia 6 grudnia 2012 r. sygn. III CZP 76/12.

Art. 103 kodeksu cywilnego stanowi, że jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. W braku potwierdzenia ten, kto zawarł umowę w cudzym imieniu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania lub o przekroczeniu jego zakresu.

Stan faktyczny sprawy: Notariusz odmówił dokonania czynności notarialnej polegającej na sporządzeniu umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu pomiędzy Gminą K., a K. T. B. S. spółki z o.o. w K. Notariusz wskazał, iż z treści przedłożonego odpisu księgi wieczystej wynika, że podstawą nabycia przez Gminę K. powyższej nieruchomości była umowa darowizny. Z § 2 tej umowy wynikało natomiast, iż została ona zawarta w oparciu o uchwałę Zarządu Powiatu w K. w sprawie przekazania Gminie K. w formie darowizny nieruchomości stanowiącej własność Powiatu K. oraz przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych i użytkowych. W dalszej kolejności notariusz wskazał, iż z treści wyżej powołanej uchwały 2 wynikało, iż zarząd powiatu działał na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym oraz § 5 ust. 1 lit. b uchwały Rady Powiatu w K. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiących mienie Powiatu. W uzasadnieniu odmowy dokonania czynności notarialnej notariusz na wstępie odniósł się do zapisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Wskazał, iż zgodnie z jej art. 13 nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Darowizna nieruchomości uregulowana została natomiast w ust. 2 i 2a tego artykułu i z przepisów tych wynika, że nieruchomość może być przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana. Darowizny nieruchomości stanowiącej przedmiot własności jednostki samorządu terytorialnego dokonuje jej organ wykonawczy - za zgodą rady albo sejmiku. Notariusz wskazał, iż oczywistym jest, iż organ jednostki samorządu terytorialnego nie może cedować swoich uprawnień na inne organy, w szczególności na organy wykonawcze. Podniósł, iż nie budzi sporów w doktrynie i judykaturze, iż zgoda na zbycie nieruchomości w drodze darowizny stanowi przykład indywidualnego uprawnienia rady, co oznacza, iż nawet podjęcie uchwały w sprawie ustalania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości nie zwalnia organu wykonawczego od obowiązku uzyskania zgody organu stanowiącego na dokonanie takiej czynności. Rada powiatu nie może zatem wydać generalnego upoważnienia dla zarządu powiatu upoważniającego do zbywania nieruchomości w formie darowizny, lecz przed dokonaniem darowizny zarząd musi każdorazowo uzyskać zgodę rady. Notariusz uznał, iż umowa darowizny z dnia 11 sierpnia 2010r. została zawarta w

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: sobota, 08, grudzień 2012 23:00

Bernadeta Skóbel

Odłony: 2090

sposób sprzeczny z ustawą, a co za tym idzie, zgodnie z art. 58 § 1 kc, jest nieważna. W konsekwencji prowadzi to do wniosku, że nie wywołała ona skutków prawnych objętych wolą stron i nie spowodowała przejścia prawa własności na Gminę K.

Notariusz wskazał, iż nieważność umowy powstaje z mocy prawa i istnieje od chwili dokonania nieważnej czynności, a zatem Gmina nie może dalej skutecznie rozporządzać tym prawem. Zażalenie na odmowę dokonania czynności notarialnej złożyło K. T. B. S. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wnosząc o jej uchylenie. Odmowie zarzucono naruszenie art. 12 pkt 8 lit a ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie oraz art. 3, 5 i 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich niezastosowanie. W uzasadnieniu zażalenia wskazano, iż zgodę na dokonanie darowizny wyraził zarząd powiatu działający w oparciu o zasady zbywania nieruchomości ustanowione w formie uchwały rady powiatu podjętej na podstawie upoważnienia przewidzianego w art. 12 pkt 8 lit a ustawy o samorządzie powiatowym. Zdaniem żalącego notariusz zastosował niedopuszczalną zawężającą wykładnię powyższego przepisu.

źródło: www.sn.pl