



*Regionalna Izba Obrachunkowa  
w Poznaniu*

*ul. Zielona 8, 61-851 Poznań*

*tel.: 61 85 95 710; fax: 61 85 31 332; e-mail: [poznan@rio.gov.pl](mailto:poznan@rio.gov.pl)*

*adres do korespondencji: skrytka pocztowa nr 223; 60-967 Poznań 9*

Poznań, dnia 12 czerwca 2019 r.

WA-0280/44/2019

Pan  
Bolesław Chwarścianek  
Wójt Gminy Czarnków

W związku z wnioskiem z dnia 20 maja 2019 r. (doręczonym w dniu 22 maja 2019 r.), dotyczącym odpłatnego przejęcie przez Gminę Czarnków infrastruktury rekreacyjno-sportowej (plac zabaw przy przedszkolu publicznym, trybuna sportowa przy boisku, siłownia zewnętrzna przy placu zabaw) wybudowanej przez Stowarzyszenie na nieruchomości stanowiącej własność Gminy uprzednio użyczonej temu Stowarzyszeniu przez Gminę, Regionalna Izba Obrachunkowa w Poznaniu informuje, co następuje.

Zgodnie z art. 13 pkt 11 w związku z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 561, z późn. zm.) Izba udziela wyjaśnień w sprawach dotyczących stosowania przepisów o finansach publicznych: jednostkom samorządu terytorialnego, związkom metropolitalnym, związkom międzygminnym, stowarzyszeniom gmin oraz stowarzyszeniom gmin i powiatów, związkom powiatów, związkom powiatowo-gminnym, stowarzyszeniom powiatów, samorządowym jednostkom organizacyjnym, w tym samorządowym osobom prawnym, innym podmiotom, w zakresie wykorzystywania przez nie dotacji przyznawanych z budżetów jednostek samorządu terytorialnego z obszaru województwa wielkopolskiego. Wyjaśnienia na podstawie tego przepisu są udzielane wówczas, gdy wniosek nie dotyczy prośby o wskazanie sposobu rozwiązania konkretnej i indywidualnej sprawy, wnioskodawca wskaże konkretny przepis lub przepisy z zakresu finansów publicznych, którego (których) stosowanie rodzi wątpliwości i ma być przedmiotem wyjaśnień Izby oraz dołączy opinię prawną radcy prawnego urzędu zawierającą stanowisko w tym przedmiocie.

Z treści wniosku wynika, że nie zawiera on prośby o wyjaśnienie w sprawie dotyczącej stosowania przepisów o finansach publicznych, a prośbę o udzielenie odpowiedzi na konkretne pytania i wskazanie postępowania w przedstawionych we wniosku okolicznościach (udzielenie pomocy prawnej). Rozstrzygnięcie powyższych kwestii również nie należy do kompetencji

regionalnych izb obrachunkowych. Ponadto do wniosku nie została dołączona opinia radcy prawnego urzędu.

Tutejsza Izba zauważa również, że pomimo wskazania przepisów ustawy o finansach publicznych mających być przedmiotem wyjaśnienia – treść pytań objętych wnioskiem ma typowo cywilistyczny charakter, nie dotyczy zaś stosowania przepisów ustawy o finansach publicznych.

Niemniej jednak tut. Izba wskazuje na ogólne regulacje prawne dotyczące kwestii podniesionych we wniosku.

Biorąc pod uwagę cel umowy użyczenia z dnia 8 czerwca 2017 r. (dalej: „Umowa”), wyrażony w postanowieniu § 2, oraz opis faktycznie dokonanych na użyczonej nieruchomości naniesień (inwestycji), wskazanych w piśmie Stowarzyszenia z dnia 16 kwietnia 2019 r., należy przyjąć, że cała „infrastruktura rekreacyjno-sportowa”, która miałaby być obecnie – jak można sądzić z wniosku i tam przedstawionej koncepcji – przedmiotem umowy sprzedaży zawartej między Gminą (jako kupującym) a Stowarzyszeniem (jako sprzedawcą), stała się już *ex lege* – wskutek samego połączenia z przedmiotową nieruchomością gruntową – jej częścią składową (art. 48 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.; dalej: „k.c.”), a więc nie jest i nie może być przedmiotem odrębnych od prawa własności nieruchomości praw rzeczowych, w tym prawa własności (art. 47 § 1 k.c.), a tym samym nie może też być przedmiotem umowy, mającej za przedmiot przeniesienie tej własności ze Stowarzyszenia na Gminę (choćby dlatego, że Stowarzyszeniu nie przysługuje co do tej „infrastruktury rekreacyjno-sportowej” przymiot właściciela).

Z uwagi na powyższe oraz uwzględnivszy fakt, że naniesienia na gruncie Gminy były dokonywane przez Stowarzyszenie w związku z umową użyczenia, jedyną w tym przypadku instytucją, którą można rozważać w kontekście rozliczeń za te naniesienia, wydaje się być instytucja rozliczenia nakładów poczynionych przez Stowarzyszenie, jako biorącego do używania.

Wskazana powyżej kwestia ewentualnego rozliczenia nakładów na nieruchomość, poczynionych przez Stowarzyszenie, została precyzyjnie przez strony Umowy określona w postanowieniach jej § 10, zgodnie z którymi: *„Po zakończeniu umowy, biorący w użyczenie zwróci przedmiot umowy użyczającemu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu przejęcia bez dochodzenia od użyczającego zwrotu nakładów, które biorący do użyczenia poczynił w stosunku do użyczonej nieruchomości. Odstępstwo od w/w zasady jest możliwe, tylko w przypadku gdy strony umowy ustalą inne warunki w formie pisemnej stanowiącej aneks do niniejszej umowy”*.

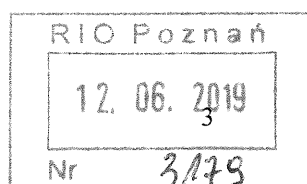
Takie umowne unormowanie przez strony umowy kwestii nakładów na użyczaną nieruchomość ma co najmniej dwa istotne – z punktu widzenia przedmiotu wniosku i stawianych w nim pytań – skutki prawne.

Pierwszy jest ten, że eliminuje konieczność poszukiwania właściwej podstawy prawnej – w ramach danego, konkretnego stosunku prawnego użyczenia – do rozliczania ewentualnych nakładów poczynionych względem rzeczy użyczonej przez biorącego do używania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r., sygn. akt III CZP 125/09). Nie ma więc w tym przypadku potrzeby analizowania, czy do powstania i zakresu ewentualnych roszczeń Stowarzyszenia z tytułu takich nakładów należy stosować przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, czy też przepisy o zleceniu, czy wreszcie jakiegokolwiek inne reguły rozliczania takich nakładów, dające się wyprowadzić z jakichś innych regulacji prawnych, których zastosowanie dałoby się uzasadniać tak czy inaczej zrekonstruowaną wolą stron, zawierającą konkretną umowę użyczenia.

Drugim bowiem skutkiem unormowania z § 10 jest ten, że wyłącznie tam wyrażona zasada, na którą obie strony zgodziły się przy zawarciu Umowy, będzie rządziła ewentualnym powstaniem i treścią roszczenia o zwrot nakładów na użyczaną nieruchomość, przysługującego Stowarzyszeniu wobec Gminy. Zasada ta jest natomiast taka, że Stowarzyszeniu nie przysługują i nie będą przysługiwać w przyszłości żadne roszczenia wobec Gminy z tytułu jakiegokolwiek nakładów na nieruchomość, bez względu na ich wartość, charakter, zgodność lub niezgodność z celem Umowy, itd. Dla ewentualnej zaś zmiany tej zasady i wykreowania jakiegokolwiek roszczenia o „zwrot nakładów” (jakiegoś zatem ich rozliczenia na rzecz Stowarzyszenia przez Gminę), strony Umowy zastrzegły konieczność uprzedniego zawarcia, i to z zachowaniem formy pisemnej, aneksu do Umowy, który ustalałby szczegóły takiego roszczenia lub roszczeń. Z opisu stanu faktycznego, zawartego we wniosku, oraz z przedstawionych wraz z wnioskiem dokumentów, wynika zaś, że takiego aneksu do Umowy nie zawarto. Nie ma też możliwości jego zawarcia obecnie, bowiem Umowa uległa już – jak wszystko na to zdaje się wskazywać – rozwiązaniu (wygaśnięciu, wyekspirowaniu), a to wobec faktu zawarcia jej na czas „nieokreślony” (§ 3 Umowy), przy równoczesnym uczynieniu już przez biorącego do używania (Stowarzyszenie) użytku z przedmiotowej nieruchomości w sposób odpowiadający Umowie (§ 2 Umowy oraz art. 715 k.c.).

Biorąc pod uwagę powyższe, w ocenie tut. Izby, nie jest możliwe – z zachowaniem zasad prawa cywilnego i z poszanowaniem woli stron wyrażonej w Umowie – przeprowadzenie przedstawionej we wniosku koncepcji „odkupienia” przez Gminę od Stowarzyszenia „infrastruktury rekreacyjno-sportowej”, wzniesionej na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy.

Stanowisko prezentowane przez Izbę nie stanowi wiążącej interpretacji prawa, a jedynie pogląd Izby w zakresie objętym pytaniem.



PREZES IZBY  
*Grażyna Wróblewska*  
Grażyna Wróblewska