



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 30 stycznia 2017 r.

Poz. 425



Wojewoda Lubelski

Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN-II.4131.22.2017 Wojewody Lubelskiego

z dnia 26 stycznia 2017 r.

stwierdzające nieważność uchwały Rady Miejskiej w Krasnobrodzie z dnia 28 grudnia 2016 roku Nr XXII/146/2016 w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży i wysokości stawki procentowej przy sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Krasnobród na rzecz najemców, w części obejmującej § 1 pkt 4 uchwały.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Miejskiej w Krasnobrodzie z dnia 28 grudnia 2016 roku Nr XXII/146/2016 w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat od ceny sprzedaży i wysokości stawki procentowej przy sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Krasnobród na rzecz najemców, w części obejmującej § 1 pkt 4 uchwały.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXII/146/2016 Rady Miejskiej w Krasnobrodzie została doręczona organowi nadzoru w dniu 5 stycznia 2017 roku.

Uchwała została podjęta m.in. na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7, ust. 1a i 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm.).

Zgodnie z powołanymi przepisami, właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny (art. 68 ust. 1 pkt 7). W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, bonifikata obejmuje cenę lokalu, w tym cenę udziału w prawie własności gruntu lub, w przypadku gdy udział obejmuje prawo użytkowania wieczystego, pierwszą opłatę z tego tytułu; bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmuje wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości (art. 68 ust. 1a). W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku, o których mowa w ust. 1, określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Zarządzenie wojewody albo uchwała rady lub sejmiku stanowi akt prawa miejscowego lub może dotyczyć indywidualnych nieruchomości (art. 68 ust. 1b).

W § 1 pkt 4 przedmiotowej uchwały Rada Miejska ustaliła jako warunek udzielenia dla najemców lokali mieszkalnych bonifikaty od ceny sprzedaży - poniesienie kosztów aktu notarialnego.

W ocenie organu nadzoru powyższa regulacja została podjęta bez podstawy prawnej. W szczególności do stanowienia o kosztach związanych z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości gminnej nie upoważniają rady gminy przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powyższe uregulowanie narusza zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny, zgodnie z którą niedopuszczalnym jest, aby strona przyszłej umowy, tj. nabywca nieruchomości, nie miała wpływu na jej treść, z uwagi na to, iż jej postanowienia reguluje uchwała rady gminy narzucająca jednostronnie rozwiązania dla strony umowy. Umowa jest dwustronną czynnością prawną równorzędnych podmiotów regulowaną przepisami prawa cywilnego. O tym, kto poniesie koszty przygotowania aktu notarialnego decydują więc strony przyszłej umowy zgodnie z generalną zasadą autonomii woli stron.

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości należy do organu wykonawczego gminy, czyli do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) i jest czynnością mieszczącą się w pojęciu "gospodarowania mieniem gminy", która to materia z mocy prawa stanowi samodzielne kompetencje organu wykonawczego gminy. Zgodnie bowiem z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym do zadań organu wykonawczego gminy należy gospodarowanie mieniem komunalnym. Analogiczne rozwiązanie zawiera również ustawa o gospodarce nieruchomościami, która w art. 25 ust. 1 stwierdza, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt. Organ stanowiący gminy nie jest więc uprawniony do jednostronnego kształtowania treści umowy w zakresie obowiązku poniesienia kosztów związanych z zawarciem aktu notarialnego lub uzależniania możliwości udzielenia bonifikaty od nałożenia obowiązku w tym zakresie na nabywcę.

Kształtowanie postanowień umowy powinno bowiem mieć miejsce przy jej zawieraniu, a nie w uchwale określającej w sposób generalny warunki udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży. Powyższe stanowisko organu nadzoru potwierdza orzecznictwo sądowe, m.in. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 21 maja 2008 r. sygn. akt II SA/Wr 139/08 (baza orzeczeń LEX nr 519139), w którym Sąd wywiódł, że: *„Zapisy dotyczące obciążenia nabywcy nieruchomości kosztami przygotowania tej nieruchomości do sprzedaży (opłaty notarialne, sądowe, skarbowe, założenia księgi wieczystej, wycena nieruchomości, podział i inne), określające obowiązek nabywcy nieruchomości utrzymania obiektu w należytym stanie oraz obowiązek wpłacenia zaliczki przed nabyciem nieruchomości, również należą do postanowień (i to postanowień przedmiotowo nieistotnych), które powinny być konkretyzowane w umowie sprzedaży nieruchomości. Nie można zaś ich kwalifikować jako podstawowych reguł postępowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami. ”.*

Biorąc pod uwagę powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXII/146/2016 we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

w/z WOJEWODY LUBELSKIEGO
Robert Gmitruczuk
WICEWOJEWODA

Otrzymują:

- 1) Przewodniczący Rady Miejskiej w Krasnobrodzie
- 2) Burmistrz Krasnobrodu