



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 20 października 2017 r.

Poz. 3994



WOJEWODA LUBELSKI

### ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR PN-II.4131.353.2017 WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 18 października 2017 r.

**w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr XXVI/219/2017 Rady Powiatu Łukowskiego z dnia 14 września 2017 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikaty i wysokości stawki procentowej przy sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Powiatu Łukowskiego, w części obejmującym § 1 ust. 1 pkt 4 uchwały**

Na podstawie art. 79 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 814, ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXVI/219/2017 Rady Powiatu Łukowskiego z dnia 14 września 2017 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikaty i wysokości stawki procentowej przy sprzedaży lokali mieszkalnych będących własnością Powiatu Łukowskiego, w części obejmującej § 1 ust. 1 pkt 4 uchwały.

#### Uzasadnienie

Uchwała nr XXVI/219/2017 Rady Powiatu Łukowskiego została doręczona organowi nadzoru w dniu 27 września 2017 r.

W podstawie prawnej uchwały powołane zostały m.in. przepisy 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 ust. 1. pkt 4 przedmiotowej uchwały Rada Powiatu Łukowskiego postanowiła, iż jednym z warunków udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego będzie 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 powiatu przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ocenie organu nadzoru powyższe uregulowanie narusza zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> 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 powiatu narzucająca jednostronne 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 powiatu czyli do zarządu powiatu i jest czynnością mieszczącą się w pojęciu "gospodarowania mieniem powiatu", która to materia z mocy prawa stanowi samodzielne kompetencje organu wykonawczego powiatu. Zgodnie bowiem z art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie powiatowym do zadań zarządu powiatu należy gospodarowanie mieniem powiatu. Analogiczne rozwiązanie zawiera również ustawa o gospodarce nieruchomościami, która w art. 25b stwierdza, że powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu. Organ stanowiący powiatu nie jest więc uprawniony do jednostronnego nałożenia na przyszłych nabywców nieruchomości obowiązku poniesienia kosztów związanych z zawarciem aktu notarialnego.

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.”.

W tym stanie rzeczy stwierdzenia nieważności uchwały nr XXVI/219/2017 we wskazanej części jest uzasadnione.

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

WOJEWODA LUBELSKI

*Przemysław Czarnek*

Otrzymują:

- 1) Przewodniczący Rady Powiatu Łukowskiego
- 2) Starosta Łukowski