

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE  
WOJEWODY LUBUSKIEGO**

**Nr NK-I.4131.113.2015.MDud**

z dnia 14 lipca 2015 r.

**Rada Gminy Kłodawa**

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) stwierdzam nieważność § 3 uchwały Nr VII/54/2015 Rady Gminy Kłodawa z dnia 17 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia wysokości bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości.

**Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 17 czerwca 2015 r. Rada Gminy Kłodawa podjęła uchwałę w sprawie ustalenia wysokości bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości.

Uchwała doręczona została organowi nadzoru w dniu 25 czerwca 2015 r.

Po dokonaniu analizy prawnej uchwały organ nadzoru stwierdza, że § 3 uchwały istotnie narusza prawo, tj. art. 68 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2015 r. poz. 782).

Zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. 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 (art. 68 ust. 1b ustawy).

Mocą przedmiotowej uchwały Rada Gminy Kłodawa ustaliła wysokość bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości. W § 3 uchwały postanowiła, że koszty związane z przygotowaniem lokalu do sprzedaży oraz koszty związane z zawarciem aktu notarialnego pokrywa nabywca.

W ocenie organu nadzoru uprawnienie Rady Gminy do podjęcia uchwały, na podstawie której właściwy organ będzie mógł udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości nie rozciąga się na możliwość zobowiązania nabywcy nieruchomości do ponoszenia kosztów związanych z przygotowaniem lokalu do sprzedaży oraz kosztów związanych z zawarciem aktu notarialnego. Takie zagadnienia nie mogą być regulowane w drodze uchwały, lecz powinny być konkretyzowane w umowie sprzedaży nieruchomości. Rada Gminy podejmując uchwałę w sprawie określenia wysokości bonifikaty przy sprzedaży nieruchomości nie może regulować kwestii przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy. Ponoszenie dodatkowych kosztów związanych z transakcją sprzedaży nieruchomości stanowi zagadnienie cywilnoprawne. Pomiędzy stronami transakcji powstaje stosunek cywilnoprawny, natomiast zgodnie z art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Rada Gminy mocą przedmiotowej uchwały nie może zatem wyłączać podstawowej zasady w obrocie cywilnoprawnym - zasady swobody umów. Dlatego też zapis § 3 uchwały z uwagi na fakt, że w sposób istotny narusza przepisy prawa, podlega stwierdzeniu nieważności.

Wobec powyższego należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

z up. Wojewody Lubuskiego  
Dyrektor Wydziału Nadzoru  
i Kontroli

**Teresa Kaczmarek**