

## **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

### **WOJEWODY LUBUSKIEGO**

**NR NK-I.4131.165.2017.AHOR**

**z dnia 20 lipca 2017 r.**

**Rada Miejska w Witnicy**

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2016.446 t.j. ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr LI/295/2017 Rady Miejskiej w Witnicy w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców części obejmującej : § 2 ust. 1 pkt 5; § 2 ust. 2; § 2 ust. 3; § 2 ust. 4 oraz § 6.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 29 czerwca 2017 r. Rada Miejska w Witnicy podjęła uchwałę Nr LI/295/2017 w sprawie bonifikat od ceny nieruchomości przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców. Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 7 lipca 2017 r.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że uchwała w kwestionowanej części istotnie narusza prawo, tj. art. 68 ust. 1 pkt 7, art. 68 ust. 1b oraz art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147 t.j. ze zm.) – dalej jako ustawa.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy 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. Natomiast stosownie do art. 68 ust. 1b „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”. W świetle tych przepisów rada gminy może podjąć uchwałę w sprawie zasad sprzedaży lokali stanowiących własność gminy, określając przy tym warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Wysokość bonifikat rada może określić w sposób zróżnicowany, uzależniając je od szczegółowych warunków dotyczących zbywanych nieruchomości.

Podkreślić należy, że stosownie do art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym do kompetencji wójta (burmistrza) należy gospodarowanie mieniem komunalnym. Z kolei, zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy, organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze, natomiast jak wynika z treści art. 25 ust. 1 ustawy, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt. W związku z powyższym uznać należy, że rada gminy nie może w uchwale ze skutkiem wobec osób trzecich wiązać organu wykonawczego w zakresie spraw łączących się z zawieraniem umów cywilnoprawnych. Ustawa bowiem takich uprawnień radzie nie przyznaje. Rada gminy nie może więc decydować o ponoszeniu określonych kosztów związanych z zawarciem umowy cywilnoprawnej. Tymczasem stosownie do § 2 ust. 1 pkt 5 jednym z warunków do nabycia lokalu z bonifikatą miałyby być wymóg, iż "nabywca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem lokalu do sprzedaży oraz jego nabyciem". W dalszych przepisach tj. w § 2 Rada postanowiła, że: Koszty przygotowania lokalu mieszkalnego do sprzedaży, w szczególności koszty ustalenia ceny lokalu, ewentualnych podziałów i inwentaryzacji budynku ponoszone są przez nabywcę lokalu i nie podlegają zwrotowi w przypadku rezygnacji z kupna lokalu bądź nie dojścia do zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie nabywcy (ust.2); Rozpatrzenie wniosku o wykup lokalu następuje po uiszczeniu przez wnioskodawcę kwoty stanowiącej równowartość kosztów przygotowania

lokalu do sprzedaży (ust. 3); Nabywca ponosi koszty zawarcia umowy notarialnej oraz wszystkich opłat z nią związanych (ust. 4). Zapisy te stanowią naruszenie wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego tzw. zasady swobody umów – „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”. Zdaniem organu nadzoru to nabywca oraz dysponent mienia komunalnego – wójt(burmistrz), jako równorzędne strony stosunku cywilnoprawnego będą władne ustalić w umowie przeniesienia określonych praw do nieruchomości kwestie związane m.in. z obciążeniem jednej lub każdej ze stron opłatami i kosztami związanymi z zawarciem tej umowy. Rada gminy, jako podmiot niebędący stroną potencjalnej umowy sprzedaży nieruchomości, nie może narzucać stronom takiej treści umowy, w której arbitralnie decyduje o wymienionych wyżej kwestiach.

W ocenie organu nadzoru istotnie narusza prawo również przepis § 6, w którym Rada postanowiła, że „Jeżeli nabywca nieruchomości sprzeda nieruchomość lub wykorzysta ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu”. Zapis ten stanowi przekroczenie delegacji ustawowej przyznanej radzie gminy. Kwestia ta została bowiem uregulowana wprost w ustawie, a co za tym idzie lokalny prawodawca nie ma kompetencji do „ponownego” regulowania tej materii. Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy „Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu”.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak na wstępie.

Pouczenie:

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Lubuskiego  
Dyrektor Wydziału Nadzoru  
i Kontroli

**Teresa Kaczmarek**