

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE
WOJEWODY LUBUSKIEGO**

Nr NK-I.4131.299.2012.MGrz

z dnia 28 września 2012 r.

Sejmik Województwa Lubuskiego

Na podstawie art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (t.j.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1590 ze zm.) stwierdzam nieważność § 4 uchwały Nr XXX/275/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 września 2012 r. w sprawie określenia wysokości i warunków udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, budynkiem gospodarczym wraz budowlami infrastruktury technicznej, położonej w Nowym Dworcu nr 34, działka nr 115/5.

Uzasadnienie

W dniu 10 września 2012 r. Sejmik Województwa Lubuskiego podjął uchwałę w sprawie określenia wysokości i warunków udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, budynkiem gospodarczym wraz budowlami infrastruktury technicznej, położonej w Nowym Dworcu nr 34, działka nr 115/5.

Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 18 września 2012 r.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że uchwała w części § 4 istotnie narusza prawo, tj. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2012 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Mocą przedmiotowej uchwały Sejmik Województwa Lubuskiego wyraził zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, budynkiem gospodarczym wraz z budowlami infrastruktury technicznej, położonej w Nowym Dworcu nr 34, gmina Świebodzin, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 115/5 o powierzchni 0,0762 ha, dla której Sąd Rejonowy w Świebodzinie prowadzi księgę wieczystą nr ZG1S/00021168/7, zbywanej w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy. Ponadto Sejmik określił warunki udzielenia bonifikaty oraz wysokość stawek procentowych. W § 4 uchwały postanowił również, że nabywca nieruchomości ponosi koszty przygotowania dokumentacji formalno-prawnej niezbędnej do sprzedaży oraz koszty przeniesienia prawa własności.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 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, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana jako lokal mieszkalny. 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 ustawy). 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).

W ocenie organu nadzoru uprawnienie Sejmiku 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 przygotowania dokumentacji formalno-prawnej niezbędnej do sprzedaży oraz kosztów przeniesienia prawa własności. Takie zagadnienia nie mogą być regulowane w drodze uchwały, lecz powinny być konkretyzowane w umowie sprzedaży nieruchomości. Sejmik podejmując uchwałę w sprawie określenia wysokości i warunków udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości nie może regulować kwestii przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez województwo reprezentowane przez jego organ wykonawczy. Ponoszenie dodatkowych kosztów związanych z transakcją sprzedaży nieruchomości stanowi zagadnienie cywilnoprawne. Pomiędzy stronami transakcji powstaje stosunek cywilnoprawny, natomiast zgodnie z art. 353¹ 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. Sejmik mocą przedmiotowej uchwały nie może zatem wyłączać podstawowej zasady w obrocie cywilnoprawnym - zasady swobody umów. Dlatego też zapis § 4 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