



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

NK-3.4131. 362.2013.WE

p. H. Klumka
pr. p. Kucharski
do p. Kucharski
emf

Urząd Miasta Szczecin
BIURO RADY MIASTA

Dnia 06-06-2013

Wpłynęło 833

L. dz.

Urząd Miasta Szczecin
Biuro Obsługi Interesantów
KANCELARIA GŁÓWNA

Dnia 04-06-2013

Wpłynęło 13158

L. dz.

Szczecin, dnia 24 maja 2013 r.

Urząd Miasta Szczecin
Sekretariat Za:

12-06-2013

Wpłynęło 37

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175 poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r., poz. 567, z 2013 r., poz. 153)

stwierdzam nieważność

uchwały **Nr XXIX/838/13 Rady Miasta Szczecin** z dnia 22 kwietnia 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż pomieszczeń nie spełniających wymogu samodzielności lokali.

Uzasadnienie

W dniu 22 kwietnia 2013 r. Rada Miasta Szczecin podjęła uchwałę Nr XXIX/838/13 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż pomieszczeń nie spełniających wymogu samodzielności lokali.

W § 1 ww. aktu Rada postanowiła wyrazić zgodę na sprzedaż pomieszczeń (udziału związanego z pomieszczeniem) nie spełniających wymogu samodzielności lokalu, wskazując w pkt 1 – 4 miejsca położenia tych pomieszczeń.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XXIX/838/13 Rada Miasta Szczecin przywołała przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym stanowiący, iż *do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.*

Z cyt. regulacji wynika, iż rada gminy wyposażona została w uprawnienie do określania zasad gospodarowania mieniem gminy oraz wyrażania zgody na zawarcie umów dzierżawy lub najmu w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat strony



Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie
ul. Wały Chrobrego 4, 70 – 502 Szczecin
tel. 91 4303-315, 91 4342-413, fax 91 4330-250,
e-mail: wojewoda@szczecin.uw.gov.pl

zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Kompetencja organu stanowiącego gminy w tym zakresie podlega jednak pewnym ograniczeniom:

- 1) odnosi się ona tylko do czynności, których przedmiotem są nieruchomości komunalne, zgoda nie jest więc wymagana, jeżeli przedmiotem obrotu jest mienie ruchome gminy;
- 2) rada gminy może podjąć uchwałę określającą zasady dokonywania czynności, o których mowa w omawianym punkcie ustawy; w takim przypadku podejmowanie decyzji w tych sprawach należy do organów wskazanych w uchwale (w praktyce - do wójta, burmistrza, prezydenta miasta);
- 3) zgoda rady na najem lub dzierżawę nieruchomości komunalnych jest wymagana wtedy, gdy czas trwania stosunku prawnego wynikającego z umowy dzierżawy lub najmu ma być dłuższy niż trzy lata albo czas nieoznaczony, nie obejmuje więc umów najmu lub dzierżawy zawieranych na czas krótszy - do trzech lat łącznie;
- 4) zgoda rady jest również konieczna, w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość oraz gdy ustawy szczególne stanowią inaczej.

Takie rozumienie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a potwierdza przepis art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta) należy gospodarowanie mieniem komunalnym, a także art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), który powierza gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości organowi wykonawczemu gminy. Jedynym ograniczeniem tego organu w tym procesie jest konieczność uzyskiwania zgody rady gminy w przypadku, gdy nie zostały określone zasady, bądź gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W niniejszej sprawie podkreślenia jednakże wymaga, że przedmiotem umów, m.in. sprzedaży, stosownie do postanowień ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), mogą być rzeczy, a więc zarówno rzeczy ruchome, jak i nieruchomości. Ustawodawca nie definiuje wprawdzie w ustawie o samorządzie gminnym pojęcia nieruchomości, lecz zgodnie z art. 46 §1 ustawy Kodeks cywilny *nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności*. W świetle powyższego, uzasadnionym jest stwierdzenie, iż rada gminy posiada uprawnienie do wyrażania zgody na zawarcie wyłącznie tych umów, których przedmiotem jest nieruchomość w rozumieniu przepisów prawa.

Jednocześnie, w niniejszej sprawie wskazania wymagają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). W art. 2 ust. 1 tego aktu prawodawca używając pojęcia samodzielnego lokalu mieszkalnego wskazuje, że o możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu decyduje jego określona cecha - samodzielność. Zatem nie jest dopuszczalne ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż części lokalu, izby, pomieszczenia, jeśli nie mają one cech samodzielnego lokalu i w związku z tym nie mogą stać się odrębnymi nieruchomościami lokalowymi. Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 15 marca 1989 r., sygn. akt III CZP 14/89 stwierdził, iż samodzielny lokal, mimo że może być współwłasnością kilku osób, nie może zostać podzielony na mniejsze części niespełniające wymogu samodzielności, a więc niemogące być odrębnymi samodzielnymi lokalami. Części te nie mogą więc stać się odrębną własnością - ani żadnego ze współwłaścicieli tego lokalu, ani innej osoby. Nie jest też możliwe nabycie własności takich części w drodze umowy, ani w żaden inny sposób.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy że Rada Miasta Szczecin wydając zgodę na sprzedaż pomieszczeń (udziału związanego z pomieszczeniem) nie spełniających wymogu samodzielności lokalu, w sposób istotny naruszyła powołane wyżej przepisy obowiązującego prawa.

W konsekwencji stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXIX/838/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 kwietnia 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż pomieszczeń nie spełniających wymogu samodzielności lokali, jest konieczne i uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 92 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.




wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO
Ryszard Mićko
WICEWOJEWODA

Otrzymuje:

- Rada Miasta Szczecin,
- aa.