



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: PNK.I.4131.155.2022

Kielce, dnia 17-11-2022

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXVI/1335/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 13 października 2022 r. w sprawie sprzedaży udziału Gminy Kielce w prawie własności nieruchomości zabudowanej położonej w Kielcach przy ulicy Koziej 5 w całości.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 13 października 2022 r. Rada Miasta Kielce podjęła uchwałę Nr LXVI/1335/2022 w sprawie sprzedaży udziału Gminy Kielce w prawie własności nieruchomości zabudowanej w Kielcach przy ulicy Koziej 5. Uchwała została doręczona Wojewodzie Świętokrzyskiemu w dniu 19 października 2022 r.

Podstawę prawną przedmiotowej uchwały stanowi art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), zgodnie z którym 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.

W podstawie prawnej przywołano również art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) zgodnie z którym nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

W dniu 28 października 2022 r. Wojewoda Świętokrzyski zawiadomił Przewodniczącego Rady Miasta Kielce o wszczęciu postępowania nadzorczego oraz wyznaczył termin na złożenie ewentualnych wyjaśnień w sprawie.

W dniu 4 listopada br. wpłynęło do organu nadzoru pismo znak: GN-III.7125.42.2020 (datowane na 3 listopada 2022 r.) zawierające stanowisko Przewodniczącego Rady Miasta Kielce. Powołując się na przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.) wyjaśniono, że odrębna własność lokalu powstaje oprócz jednostronnej czynności prawnej dotychczasowego właściciela nieruchomości zabudowanej albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność, w drodze umowy – art. 7 ww. ustawy. Podniesiono, że „Istotą tej umowy jest jednoczesne wyodrębnienie nieruchomości lokalowej i następnie przeniesienie własności tej nieruchomości wraz z odpowiednim (obliczonym zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali) udziałem w nieruchomości wspólnej, na inny podmiot.”. Wskazano, że zdanie drugie § 1 uchwały opisuje pięć odrębnych nieruchomości (lokalowych), które mają zostać przeznaczone do zbycia. Zbycie każdej z tych nieruchomości z osobna możliwe jest po ich wyodrębnieniu. „w zdaniu drugim § 1 uchwały nastąpiło więc oznaczenie nieruchomości przeznaczonych do zbycia, a precyzyjniej do wyodrębnienia i zbycia.”

W § 1 uchwały Rada Gminy Kielce postanowiła o wyrażeniu zgody na sprzedaż udziału Gminy Kielce, wynoszącego 20130/49865 części, ujawnionego w akcie notarialnym Rep A 6977/2022 z dnia 16.09.2022r. obejmującego pięć niewyodrębnionych lokali mieszkalnych oznaczonych numerami 1, 1a, 2a, 5 i 10 o łącznej powierzchni 201,30 m² usytuowanych w budynku znajdującym się na nieruchomości położonej przy ulicy Koziej 5 wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i we współwłasności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków Miasta Kielce jako działka 986 o pow. 0,0696 ha, obr. 0010, uregulowanej w księdze wieczystej numer (...). Sprzedaż o której mowa w zdaniu poprzedzającym nastąpić miała wraz z wyodrębnieniem:

- lokalu nr 1 o pow. użytkowej 36,40 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 3640/49865
- lokalu nr 1a o pow. 41,60 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 4160/49865
- lokalu nr 2a o pow. użytkowej 38,80 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 3880/49865
- lokalu nr 5 o pow. użytkowej 40,50 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 4050/49865
- lokalu nr 10 o pow. użytkowej 44,00 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 4400/49865”.

Analizowana uchwała podjęta została z istotnym naruszeniem prawa.

Tytuł uchwały wskazuje, że tematyką uchwały jest zbycie udziału Gminy Kielce w prawie własności nieruchomości zabudowanej. Z tytułem uchwały nie koresponduje natomiast treść § 1 nadzorowanej uchwały. Organ stanowiący określając udział Gminy odniósł się do udziału ujawnionego w akcie notarialnym bez określenia nieruchomości, w której ten ma przysługiwać Gminie Kielce. Rada Miasta Kielce dokonała jedynie określenia, że udział 20130/49865 części, ujawniony w akcie notarialnym Rep A 6977/2022 z dnia 16.09.2022 r. obejmuje pięć niewyodrębnionych lokali mieszkalnych oznaczonych numerami 1, 1a, 2a, 5 i 10 o łącznej powierzchni 201,30 m² usytuowanych w budynku znajdującym się na nieruchomości położonej przy ulicy Koziej 5 wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i we współwłasności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków Miasta Kielce jako działka 986.

Zgodnie z normą kompetencyjną art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym organ stanowiący gminy zobowiązany jest do wyrażenia zgody na określone w niej czynności prawne tj. nabycie zbycie, obciążanie wydzierżawianie, wynajmowania nieruchomości. Z definicji nieruchomości zawartej w art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny jak również art. 4 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami można wyróżnić nieruchomość gruntową, nieruchomość budynkową oraz nieruchomość lokalową. Organ stanowiący gminy wyrażając zgodę na dokonanie czynności prawnej powinien precyzyjnie nazwać tę czynność na którą się godzi oraz określić przedmiot tej czynności w sposób nie budzący wątpliwości.

Zastrzeżenia organu nadzoru dotyczą § 1 uchwały, z którego nie da się jednoznacznie wywieść, czy przedmiotem zgody jest sprzedaż samodzielnego udziału w nieruchomości, czy sprzedaż niewyodrębnionych lokali mieszkalnych (niemogących być samodzielnym przedmiotem sprzedaży), czy też przedmiotem zgody jest ustanowienie odrębnej własności wymienionych w tym paragrafie lokali. Przepis art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym stanowi

uprawnienie dla rady gminy do podjęcia uchwały o określonej treści a mianowicie uchwały o wyrażeniu zgody na daną czynność prawną w sprawach majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Dla oceny legalności przepisów niniejszej uchwały istotny jest zakres upoważnienia ustawowego, wyznaczony przez treść normy kompetencyjnej. Rada Miasta Kielce poprzez nie określenie nieruchomości, której udział będzie przedmiotem obrotu nie zrealizowała upoważnienia ustawowego wynikającego z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Organ stanowiący powinien ściśle realizować upoważnienia ustawowe. Niewypełnienie przez radę gminy kompetencji jak i jej przekroczenie traktowane jest jako istotne naruszenia prawa skutkujące stosownie do art. 91 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzeniem nieważności uchwały w zakresie w którym przekroczony kompetencje ustawowe.

Zauważyć należy, że wedle wyjaśnień złożonych na wszczęte postępowanie nadzorcze celem organu stanowiącego było wyrażenie zgody na zbycie pięciu odrębnych nieruchomości (lokalowych) a dokładniej wyodrębnienie i zbycie. Nieruchomością lokalową jest lokal stanowiący odrębną własność wyodrębniony zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. Bez jego wyodrębnienia i dokonania wpisu w księgę wieczystą nieruchomość lokalowa nie istnieje jako odrębny przedmiot własności. Ustawa o własności lokali dopuszcza natomiast ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu przez właściciela nieruchomości i nabywcę lokalu (art. 8 ust. 3 ustawy o własności lokali), na skutek której dojdzie do ustanowienia odrębnej własności lokalu i jednoczesnego przeniesienia tego prawa na nabywcę. Analizowana uchwała swoim przedmiotem nie obejmuje jednak zgody na dokonanie tej czynności.

W związku ze wskazanymi wyżej naruszeniami stwierdzenie nieważności uchwały w całości jest zasadne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Podpis
Zbigniew Koniusz
Wojewoda Świętokrzyski

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	2009444.5410711.6824637
Nazwa dokumentu	rozstrzygnięcie nadzorcze.pdf
Tytuł dokumentu	rozstrzygnięcie nadzorcze
Sygnatura dokumentu	PNK.I.4131.155.2022
Data dokumentu	17.11.2022
Skrót dokumentu	36AB37635EC8D9550DAB823181B1E7A62893525D
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	17.11.2022 13:58:29
Podpisane przez	Zbigniew Adam Koniusz Wojewoda Świętokrzyski
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.108.75.75.

Data wydruku: 17.11.2022

Autor wydruku: Sekretariat WPNiK (Starszy Inspektor)