



WOJEWODA PODKARPACKI

ul. Grunwaldzka 15, 35-959 Rzeszów

P. F. Potera
p.m. 2024 01 31
W

Rzeszów, 2024-01-28

P-II.4131.2.32. 2024

Urząd Gminy w Krempczynie

Wpłynęło, dnia 30.01.2024

Nr UG.6840.20.2023

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r., poz. 40 z późn. zm.)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr XLI/325/2023 Rady Gminy Krempczna z dnia 27 grudnia 2023r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego mieszczącego się w budynku mieszkalnym nr 27 wraz z udziałem części gruntu pod budynkiem w miejscowości Polany w trybie bezprzetargowym.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Gminy Krempczna wyraziła zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego mieszczącego się w budynku mieszkalnym nr 27 wraz z udziałem części gruntu pod budynkiem w miejscowości Polany w trybie bezprzetargowym.

W podstawie prawnej uchwały został powołany przepis art. 18 ust.2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust.1 i art.37 ust. 2 pkt 6 i pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r., poz. 344 ze zm).

W toku kontroli zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z naruszeniem prawa.

Zgodnie z brzmieniem art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami przywołanego w podstawie prawnej uchwały, nieruchomość jest zbywana w drodze

bezpłatnej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomości lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Przedmiotem badanej przez wojewodę uchwały jest przeznaczenie do sprzedaży w trybie bezpłatnym lokalu mieszkalnego, znajdującego się w budynku wielorodzinnym wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej, na rzecz pozostałych dwóch właścicieli lokali mieszkalnych pozostających w tym budynku.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż zgodnie z definicją wynikającą z art. 46 § 1 kodeksu cywilnego : „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.”

Na gruncie polskiego prawa można wyróżnić 3 rodzaje nieruchomości: gruntową, budynkową i lokalową.

Ponieważ przedmiotowa uchwała dotyczy sprzedaży lokalu, w pierwszej kolejności zdaniem wojewody należy rozstrzygnąć kwestię, czy mamy do czynienia z nieruchomością lokalową, która może być przedmiotem sprzedaży.

Otóż zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 2 cyt. ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.z 2021r., poz. 1048) – samodzielnym lokalem mieszkalnym, pozostaje: „ wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.”

Nieruchomość lokalowa staje się więc niezależną nieruchomością tylko wówczas, jeżeli zostanie wyodrębniona z nieruchomości macierzystej takiej jak grunt lub budynek. Co jednak istotne, na mocy przepisów, ani budynek (nieruchomość budynkowa), ani część tego budynku (nieruchomość lokalowa) nie stanowią części składowej nieruchomości gruntowej, na której się znajdują. Są odrębnym przedmiotem własności.

Podstawowym warunkiem zatem, aby dany lokal w ogóle mógł stanowić nieruchomości lokalową w rozumieniu cyt. wyżej ustawy musi być spełnione jedno kryterium – być samodzielny. Warunki uzyskania takiej samodzielności tj. ustanowienia odrębnej własności lokalu możemy znaleźć w art. 2 ust. 1a i ust. 2 ustawy o własności lokali.

I tak zgodnie z brzmieniem art. 2 ust 1a w/w ustawy: „Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę, albo skutecznie dokonany zgłoszeniem i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy”.

Zatem, aby lokal mieszkalny mógł zostać sprzedany, musi stanowić odrębny przedmiot własności, przy czym nie może ona istnieć w oderwaniu od nieruchomości gruntowej i posadowionego na niej budynku, w którym lokal się znajduje.

O tym czy dana nieruchomości lokalowa jest wystarczająco samodzielna i czy spełnia wymogi ustawowe, aby stanowić odrębny przedmiot własności decyduje starosta lub wyznaczony przez niego organ nadzoru architektoniczno-budowlanego stosownie do brzmienia art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Starosta po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego wydaje zaświadczenie o samodzielności lokalu. Po uzyskaniu powyższego zaświadczenia nieruchomości lokalowa dopiero spełnia przesłanki, aby podlegać procedurze obrotu w tym sprzedaży.

Ponieważ z uzasadnienia do uchwały Rady Gminy Krempna Nr XLI/325/2023 z dnia 27 grudnia 2023r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego mieszczącego się w budynku mieszkalnym nr 27 wraz z udziałem części gruntu pod budynkiem w miejscowości Polany w trybie bezprzetargowym, nie można było wywnioskować, czy w/w lokal stanowi odrębny przedmiot własności, wojewoda wystąpił pismem z dnia 10 stycznia 2024r. znak: P-II.40.2024 do Wójta Gminy Krempna o złożenie wyjaśnień w przedmiocie statusu prawnego lokalu wraz z przedłożeniem dokumentów w sprawie.

Z wyjaśnień uzyskanych od Wójta w dniu 19 stycznia 2024r. wynika, że lokal stanowiący przedmiot sprzedaży ma niewielką powierzchnię tj stanowi jedno duże pomieszczenie, bez łazienki i kuchni, bez ogrzewania ani żadnego zaplecza sanitarnego i nie może on być wykorzystany bez gruntownej i nierentownej modernizacji (remontu) do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Zdaniem wójta gminy może on zostać zagospodarowany racjonalnie

jako przyłączenie do sąsiadujących samodzielnych dwóch lokali mieszkalnych w budynku, które zostały sprzedane osobom fizycznym w roku 2006r.

Wójt oświadczył ponadto, że na dzień podjęcia przedmiotowej uchwały gmina nie dysponowała zaświadczeniem o samodzielności lokalu, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali, ale w przypadku gdy dojdzie do sprzedaży, to o takie zaświadczenie wystąpi on do Starosty Jasielskiego. W ocenie wójta uchwała jest zasadna, albowiem przeznaczona do sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokal, który nie może funkcjonować samodzielnie, a mógłby poprawić sytuację lokalową właścicieli dwóch pozostałych lokali w budynku.

Wojewoda nie podziela stanowiska prezentowanego przez wójta w niniejszej sprawie.

W ocenie organu nadzoru lokal mieszkalny przeznaczony do sprzedaży przyjętą uchwałą nie spełnia ustawowych przesłanek, o których mowa w przepisach ustawy o własności lokali tj. nie stanowi samodzielnej nieruchomości lokalowej (brak zaświadczenia starosty na okoliczność samodzielności lokalu) co stanowi warunek konieczny, aby gmina mogła go skutecznie zbyć.

Natomiast odnosząc się do podnoszonej przez wójta kwestii zasadności sprzedaży w/w lokalu w trybie bezprzetargowym na rzecz właścicieli dwóch pozostałych w budynku lokali wyjaśniam, iż wojewoda jako organ nadzoru nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego nie posiada uprawnień do oceny ewentualnej zasadności czy celowości podjęcia uchwały, albowiem bada ją wyłącznie pod kątem jej zgodności z prawem.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że uchwała Rady Gminy Krempna Nr XLI/325/2023 z dnia 27 grudnia 2023r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego mieszczącego się w budynku mieszkalnym nr 27 wraz z udziałem części gruntu pod budynkiem w miejscowości Polany w trybie bezprzetargowym - została podjęta z naruszeniem prawa.

Z tych też względów należało stwierdzić jej nieważność.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul Kraszewskiego 4 A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dnia od daty jego otrzymania.

Do wiadomości:

1. Wójt Gminy Krempna
2. Przewodniczący Rady Gminy Krempna

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Mariusz Jurecki
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru