

Krempna, dnia 26 lutego 2024 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie
ul. Kraszewskiego 4A
za pośrednictwem
Wojewody Podkarpackiego
ul. Grunwaldzka 15,
35 – 959 Rzeszów

Znak: P-II.4131.2.32.2024

Skarżący: Rada Gminy Krempna, Gmina Krempna, 38-232 Krempna 85, NIP: 685-10-04-834, REGON: 370440330, tel. +48 (13) 441-40-45, mail: ugkrepna@wp.pl, reprezentowana przez Wójta Gminy Krempna

Strona przeciwna: Wojewoda Podkarpacki, ul. Grunwaldzka 15, 35 – 959 Rzeszów

SKARGA

**na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podkarpackiego z dnia 29 stycznia 2024 r.,
nr P-II.4131.2.32.2024**

Na podstawie art. 98 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 3 § 2 pkt 7 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2023 r. 1634 z późn. zm.) Rada Gminy Krempna wnosi skargę na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podkarpackiego z dnia 29 stycznia 2024 r., nr P-II.4131.2.32.2024, stwierdzające nieważność uchwały nr XLI/325/2023 Rady Gminy Krempna z dnia 27 grudnia 2023 r. 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.

Podstawą do wniesienia niniejszej skargi jest uchwała Rady Gminy Krempna nr XLII/330/2024 z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie wniesienia skargi na rozstrzygnięcie nadzorcze.

Skarżący w ww. uchwale zarzuca rażące naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zw. z art. 46 § 1 k.c., polegające na błędnym uznaniu, że Rada Gminy Krempna nie miała prawa do wyrażania zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego wskazanego w treści uchwały, bowiem przedmiot uchwały nie stanowi nieruchomości i nie może być przedmiotem obrotu;

- art. 91 ustawy o samorządzie gminnym poprzez przyjęcie, że przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z prawem.

Wskazując na powyższe uchybienia Rada Gminy Krempna, w myśl art. 148 ppsa wnosi o uchylenie w całości zaskarżonego aktu nadzoru oraz o obciążenie Wojewody Podkarpackiego kosztami postępowania w sprawie.

Uzasadnienie

Rada Gminy Krempna uchwałą nr XLI/325/2023 z dnia 27 grudnia 2023 r. wyraziła Wójtowi Gminy Krempna zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego mieszczącego się w budynku mieszkalnym nr 27 wraz z udziałem części gruntu pod budynkiem w miejscowości Polany w trybie bezprzetargowym. Przedmiotem uchwały jest lokal o pow. 28,72 m² znajdujący się w budynku wielorodzinnym nr 27 w Polanach wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz udziałem w wysokości 2972/18387 w prawie własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr 62 o pow. 0,2147 ha położony w miejscowości Polany, na której jest posadowiony budynek mieszkalny o nr 27, który nie stanowi mienia gromadzkiego Wsi Polany.

Zaskarżonym rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 29 stycznia 2024 r. Wojewoda Podkarpacki powołując się na przepis art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdził nieważność powyższej uchwały. W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała została podjęta z naruszeniem prawa, gdyż 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.

W ocenie skarżącego stanowisko organu nadzoru jest błędne, a przedmiotowa uchwała Rady Gminy Krempna nie narusza prawa.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że rozstrzygnięcie nadzorcze o nieważności uchwały zapada w razie ustalenia, że jest ona dotknięta wadą kwalifikowaną polegającą na tego rodzaju sprzeczności z prawem, która jest "czymś więcej" niż tylko nieistotnym naruszeniem prawa. Rozstrzygnięcie nadzorcze musi jednoznacznie wskazywać, jaki przepis prawa został uchwałą naruszony i na czym to naruszenie polegało. Orzecznictwo sądowo administracyjne jednolicie przyjmuje, że za istotne naruszenie prawa skutkujące stwierdzeniem nieważności uchwały organu gminy jest naruszenie przepisów wyznaczających kompetencję do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego - przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.

W ocenie Skarżącego błędne jest stanowisko organu nadzoru stwierdzające, że wskazany w uchwale lokal nie stanowi nieruchomości w znaczeniu przepisów kodeksu cywilnego, ustawy o samorządzie gminnym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z treścią art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g. gospodarowanie mieniem komunalnym należy do wójta gminy, jednak ustawa zastrzega do wyłącznej kompetencji rady podejmowanie uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu wyszczególnionych w art. 18 ust. 2 pkt 9 u.s.g. Do wyłącznej kompetencji rady należy w szczególności wyrażenie zgody na nabycie, zbycie i obciążenie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie lub najem na okres

dłuższy niż trzy lata albo na czas nieoznaczony. Ta sama zasada obowiązuje, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W tym miejscu należy przywołać uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 maja 2014 r. I OSK 274/14 (LEX nr 1480899), zgodnie z którym w przypadku sprzedaży nieruchomości lokalowej, tzn. wyodrębnionego lokalu i nieruchomości wspólnej (elementy wspólne budynku wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej), przy braku zasad sprzedaży nieruchomości gminnych rada gminy zobowiązana jest wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości lokalowej. Każda bowiem sprzedaż nieruchomości lub jej części należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem gminy, a tym samym powstaje podstawa do zastosowania art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Przepis ten wyznacza natomiast jednoznacznie zakres delegacji ustawowej dla rady gminy, który sprowadza się do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu (do których niewątpliwie zaliczyć należy czynność prawną, która polega na trwałym rozporządzeniu częścią zasobu nieruchomości gminnych, czyli zbycie prawa własności). Na marginesie jedynie wyjaśnić należy, że kompetencja rady gminy do podjęcia uchwały w przedmiocie sprzedaży lokali będących własnością tej gminy obejmuje sytuacje zbycia zarówno odrębnych nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., jak i pomieszczeń będących częściami składowymi budynku będącego odrębną nieruchomością, albo częściami składowymi gruntu zabudowanego budynkiem niebędącym odrębną nieruchomością, w którym nie wydzielono samodzielnych lokali, uznawanych za odrębne nieruchomości. Takie stanowisko dotyczące rozumienia pojęcia nieruchomości o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym zawarte zostało także w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 marca 2013 r., sygn. akt I OSK 2614/12 (LEX nr 1369001).

Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do wypaczeń i nieuprawnionego wniosku, że sprzedaż całej nieruchomości wymaga zgody rady gminy, zaś jej części składowej już nie. Przyjęcie takiego rozumienia omawianych przepisów w prostej linii prowadziłoby do stworzenia możliwości obchodzenia ustawowych rygorów prawnych, ponieważ w stosunku do każdej nieruchomości organ wykonawczy gminy mógłby dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez zgody rady, sprzedając bez zgody rady gminy po kolei części składowe konkretnej nieruchomości.

Mając zatem na uwadze postanowienia art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, jak i przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjąć należy, że w przypadku braku określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości, rada gminy ma kompetencje w przedmiocie wyrażania zgody na wymienione w tym przepisie czynności obrotu nieruchomościami, a w szczególności sprzedaż nieruchomości lub jej części.

Nie ma zatem racji organ nadzoru, że do podjęcia przez Radę Gminy Krempna zaskarżonej uchwały konieczne było uprzednie uzyskanie zaświadczenia starosty na okoliczność samodzielności lokalu, skoro w świetle powyższych argumentów sprzedaż każdego lokalu, także tego „niesamodzielnego” wymaga zgody rady gminy.

Dodatkowo należy podkreślić, że przedmiotowa uchwała Rady Gminy Krempna w opisie lokalu zawartym w § 1 uchwały, nie wskazywała, że tenże lokal ma charakter lokalu samodzielnego w rozumieniu ustawy o własności lokali. Podobnie w wyjaśnieniach Wójta Gminy z dnia 19 stycznia 2024 r. wprost wskazano, że przedmiotowy lokal może być sprzedany jako lokal przynależny do lokali mieszkalnych nr 1 i 2 będących własnością osób fizycznych, gdyż nie może być samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

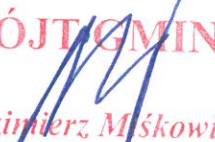
Na marginesie należy dodać, że w ocenie Skarżącego nie ma przepisu prawa obligującego organ wykonawczy do uzyskania zaświadczenia starosty powiatu o samodzielności lokalu (lub jego „niesamodzielności”) przed podjęciem uchwały przez organ stanowiący. Taka konieczność pojawia się dopiero przed wprowadzeniem nieruchomości do obrotu, czyli w przedmiotowym przypadku, dopiero przed zawarciem umowy sprzedaży lokalu.

Wobec powyższych okoliczności skarżący wnosi jak na wstępie.

W załączeniu:

1. Uchwała Rady Gminy Krempna Nr XLII/330/2024 z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie wniesienia skargi na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podkarpackiego.
2. Uchwała Rady Gminy Krempna Nr XLI/325/2023 z dnia 27 grudnia 2023 r. wraz z uzasadnieniem i uproszczoną inwentaryzacją.
3. Pismo Wojewody Podkarpackiego z dnia 10 stycznia 2024 r., znak: P-II.40.6.2024 wraz z wnioskiem Sołtysa Wsi Polany.
4. Wyjaśnienia z dnia 16 stycznia 2024 r. do Uchwały Rady Gminy Krempna Nr XLI/325/2023 z dnia 27 grudnia 2023 r. skierowane do Wojewody Podkarpackiego.
5. Rozstrzygnięcie nadzorcze z dnia 29 stycznia 2024 r. Wojewody Podkarpackiego.
6. Pismo Wójty Gminy Krempna do Sołtysa Wsi Polany z dnia 13 września 2023 r.
7. Protokół z zebrania wiejskiego z dnia 19 września 2023 r. wraz z Uchwałą zebrania.
8. Pismo Pani Anny Ornalik i Pani Lesławy Koruc z dnia 20 grudnia 2023 r.
9. Uchwała Rady Gminy Krempna Nr XXIX/232/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r. w sprawie sprzedaży lokalu nr 1 i nr 2 w budynku „Agronomówki” w Polanach.
10. Wystąpienie do Starostwa Powiatowego w Jasle z dnia 19 października 2006 r. i 23 października 2006 r. oraz zaświadczenie Starosty z dnia 26 października 2006 r., a więc prawie 10 miesięcy po podjęciu Uchwały przez Radę Gminy o sprzedaży lokali w budynku byłej „Agronomówki”.
11. Zaświadczenie Starosty z dnia 06 lutego 2024 r. o przynależności lokalu do lokali nr 1 i nr 2 w budynku „Agronomówki”.
12. Potwierdzenie wykonania przelewu opłaty sądowej.

W załączeniu przekazuje się również dokument wytworzony po podjęciu Uchwały Rady Gminy Krempna XLI/325/2023 z dnia 27 grudnia 2023 r. O dokumencie tym poinformowano szczegółowo w piśmie Gminy Krempna do Wojewody Podkarpackiego z dnia 16 stycznia 2024r.

WÓJTA GMINY

Kazimierz Miśkiewicz

Otrzymują:

1. Wojewoda Podkarpacki, ul. Grunwaldzka 15, 35-959 Rzeszów (2 egzemplarze).
2. A/a.