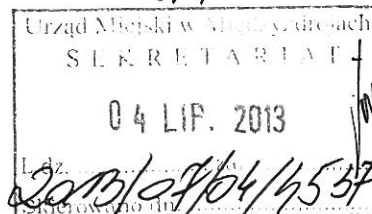




**WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI**

NK-3.4131.428.2013.WE



Szczecin, dnia 28 czerwca 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594)

**stwierdzam nieważność**

**uchwały Nr XL/382/2013 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości.**

**Uzasadnienie**

W dniu 28 maja 2013 r. Rada Miejska w Międzyzdrojach podjęła uchwałę Nr XL/382/2013 w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości.

W § 1 ww. aktu Rada postanowiła wyrazić „zgoda na wydzierżawienie na okres 15 lat lokalu użytkowego o powierzchni 52,97m<sup>2</sup>, usytuowanego w budynku przy ul. Zwycięstwa 3 w Międzyzdrojach na działce nr 163/5, obręb 20, o powierzchni 349m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr 15805”.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XL/382/2013 Rada Miejska w Międzyzdrojach przywołała przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym stanowiący, iż *do wyłącznej własności 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 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 włącznie;

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 ze 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. dzierżawy, 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, z uwagi na fakt, iż przedmiotem kwestionowanej uchwały jest lokal użytkowy, wskazać należy przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Zgodnie z art. 2 ust. 2 ww. aktu *samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest 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. Z kolei, stosownie do art. 7 ustawy o własności lokali, *odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej*.*

Analiza przywołanych unormowań prowadzi do wniosku, że prawodawca używając w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali pojęcia „samodzielnego lokalu”, wskazuje jedynie, że o możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu decyduje jego określona cecha - samodzielność.

Z treści art. 7 ww. aktu natomiast wynika, że wpis prawa własności lokalu, z którym jest związany udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i udział w nieruchomości wspólnej, ma charakter konstytutywny, a zatem taki, który powoduje powstanie, zmianę lub

ustanie prawa bądź stosunku prawnego (tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., sygn. akt III CZP 152/07).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że fakt, na który powołała się Zastępca Burmistrza Międzyzdrojów w piśmie z dnia 13 czerwca 2013 r., znak: GN.6845/910/2013.HH, iż lokal użytkowy o powierzchni 52,97m<sup>2</sup>, usytuowany w budynku przy ul. Zwycięstwa 3 w Międzyzdrojach posiada atrybut samodzielności, nie przesądza o tym, że stanowi on nieruchomość w rozumieniu przepisów obowiązującego prawa. Dla ustanowienia odrębnej własności tego lokalu niezbędny jest bowiem stosowny wpis do księgi wieczystej.

Reasumując, stwierdzić należy że Rada Miejska w Międzyzdrojach wydając zgodę na dzierżawę lokalu niestanowiącego nieruchomości, w sposób istotny naruszyła powołane wyżej przepisy obowiązującego prawa, w konsekwencji stwierdzenie nieważności uchwały Nr XL/382/2013 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości, 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 Miejska w Międzyzdrojach
- aa.