



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, dnia 16 stycznia 2024 r.

P-1.4131.424.2023.KD

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688)

stwierdzam nieważność

§ 2 uchwały Nr L/383/2023 Rady Gminy Brojce z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości Pruszcz poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Uzasadnienie

W dniu 11 grudnia 2023 r. Rada Gminy Brojce podjęła uchwałę Nr L/383/2023 w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości Pruszcz poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 18 grudnia 2023 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr L/383/2023 organ stanowiący Gminy Brojce przywołał art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali¹. Zgodnie z pierwszym z powołanych przepisów: *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.* Drugie z unormowań stanowi natomiast, że: *Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.*

W § 1 uchwały Nr L/383/2023 Rada Gminy Brojce wyraziła zgodę na zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości Pruszcz oznaczonej numerem działki 190 o powierzchni 0,41 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Pruszcz dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą nr poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym położonym na przedmiotowej nieruchomości na rzecz współwłaścicieli nieruchomości, w sposób opisany w pkt 1 i pkt 2 tego przepisu.

¹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.).

Zdaniem organu nadzoru, Rada Gminy Brojce uprawniona była do wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości, jednak postanawiając w § 2 uchwały, że nastąpi to „bez obowiązku dokonania spłat i dopłat”, wykroczyła poza delegację ustawową przyznaną temu organowi przez prawodawcę.

Dokonując oceny zgodności z prawem uchwały Nr L/383/2023 należy mieć na uwadze że rada gminy – jako organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego – została wyposażona w określone kompetencje w zakresie gospodarowania mieniem gminnym, jednakże są one wyjątkami od zasady przyznającej wójtowi gminy (burmistrzowi, prezydentowi miasta) pierwszeństwo w gospodarowaniu i zarządzaniu mieniem gminnym, do których nie można stosować wykładni rozszerzającej. Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, gospodarowanie mieniem komunalnym należy do zadań wójta. Powyższe znajduje również odzwierciedlenie w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami², która w art. 11 ust. 1 ustanawia regułę reprezentacji jednostek samorządu terytorialnego przez ich organy wykonawcze, zaś w art. 25 ust. 1 wskazuje, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz, albo prezydent miasta. Zgodnie zatem z obowiązującymi przepisami to organ wykonawczy gminy upoważniony jest do dokonywania wszystkich czynności z zakresu obrotu nieruchomościami komunalnymi, w tym zawierania umów i umownego ustalania kwestii tam wskazanych. Rada gminy nie może natomiast podejmować działań, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze, która zobowiązuje do ścisłego przestrzegania kompetencji przyznanych poszczególnym organom³. Uprawnienia przypisane ustawowo danemu organowi gminy nie mogą więc być wykonywane przez inny organ tej jednostki samorządu terytorialnego, chyba że ustawa na to zezwala.

W świetle powyższego, uznać należy, że decydując w § 2 uchwały Nr L/383/2023, że zniesienie współwłasności nieruchomości nastąpi bez obowiązku dokonania spłat i dopłat, Rada Gminy Brojce przekroczyła swoje kompetencje i delegację ustawową. Norma kompetencyjna upoważniająca radę do podjęcia uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości (tu: udziałów w nieruchomościach) nie przyznaje jej uprawnienia do ustalania warunków i treści umowy zawieranej w oparciu o regulacje ustawy Kodeks cywilny⁴. Wprowadzenie takich postanowień do uchwały w powyższym przedmiocie narusza regulacje art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, jak również stoi w sprzeczności z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353¹ ustawy Kodeks cywilny. Stosownie bowiem do brzmienia ostatniego z przywołanych przepisów *strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego*. Podkreślenia wymaga, że zbycie nieruchomości (w tym jej części czy udziału w nieruchomości) następuje w drodze umowy cywilnoprawnej. Ustalenie warunków umowy podlega woli jej stron. Wyłącznie zatem strony stosunku cywilnoprawnego będą władne określić w umowie kwestie dotyczące ceny nieruchomości, jak również wszelkich kosztów związanych z przeniesieniem własności nieruchomości, a także innych regulacji odnoszących się *stricte* do warunków danej umowy. To organ wykonawczy oraz nabywca nieruchomości samodzielnie kształtują treść umowy w granicach wyznaczonych przez przepis art. 353¹ Kodeksu cywilnego, jak również unormowania ustawy o gospodarce nieruchomościami.

² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

³ Por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 554/07.

⁴ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).

Mając na względzie powyższe, stwierdzenie nieważności § 2 uchwały Nr L/383/2023 Rady Gminy Brojce z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości Pruszcz poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na 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.

Wojewoda Zachodniopomorski

Adam Rudawski

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Brojce,
- 2) aa.