

UCHWAŁA NR II.23.2012
Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój

z dnia 23 lutego 2012r.

**w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego, zniesienia odrębnej własności lokali i
zniesienie współwłasności nieruchomości**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz 1591 z późn. zm.)

Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój

u c h w a ł a

§ 1

Ustanowić odrębną własność lokalu użytkowego numer 1 (jeden) położonego w budynku numer 21 przy ulicy Adolfa Wodeckiego w Jastrzębiu Zdroju, wzniesionym na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 2928/143, dla której Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju prowadzi księgę wieczystą numer GL1J/00033392/4 do którego przynależy budynek udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia które nie są do użytku poszczególnych właścicieli na rzecz Gminy Miasta Jastrzębie Zdrój w drodze jednostronnej czynności prawnej. Znieść odrębną własność lokali użytkowych o numerach 1, 2B, 2A, 3 położonych w budynku numer 21 przy ulicy Adolfa Wodeckiego w Jastrzębiu Zdroju oraz lokalu użytkowego numer 4 położonego w budynku numer 23 przy ulicy Adolfa Wodeckiego w Jastrzębiu Zdroju, które to budynki wzniesione są na nieruchomości opisanej w księdze wieczystej numer GL1J/00033392/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju.

Znieść współwłasność nieruchomości położonej w Jastrzębiu Zdroju, a opisanej w księdze wieczystej numer GL1J/00033392/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju, stanowiącej działki gruntu o numerach 2928/143 i 2929/143, w ten sposób, że własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 2929/143 przeniesiona zostanie na rzecz Lecznico – Rehabilitacyjnego Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej ORTHOGON Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

a własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 2928/143 przeniesiona zostanie na rzecz: Gminy Jastrzębie Zdrój w 760/10000 części, Eugeniusza i Marii małżonków Jaroch w 167/10000 części do wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, Roberta Huras, Joanny Cyl, Urszuli Lubryka, Agaty Guma do wspólności łącznej jako współników spółki cywilnej Honestus Spółka Cywilna z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju w 7672/10000 części oraz Kazimierza i Lidii małżonków Warszawskich w 1401/10000 części do wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Znieść współwłasność nieruchomości położonej w Jastrzębiu Zdroju, a opisanej w księdze wieczystej numer GL1J/00033392/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju, poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych o numerach 1, 2A, 2B i 3 położonych w budynku numer 21 przy ulicy Adolfa Wodeckiego w Jastrzębiu Zdroju, do których przynależy budynek udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia które nie są do użytku poszczególnych właścicieli, zgodnie z projektem inż. Antoniego Kasperca, a następnie przeniesienie własności lokalu numer 1 na rzecz Gminy Jastrzębie Zdrój, lokalu numer 2B na rzecz Eugeniusza i Marii małżonków Jaroch do wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, lokalu numer 2A na rzecz Roberta Huras, Joanny Cyl, Urszuli Lubryka, Agaty Guma do wspólności łącznej jako współników spółki cywilnej Honestus Spółka Cywilna z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju oraz lokalu numer 3 na rzecz Kazimierza i Lidii małżonków Warszawskich do wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Powyższych czynności dokonać bez spłat i dopłat ze strony budowlanych na rzecz Gminy Jastrzębie Zdrój.

§ 2

Wykonanie uchwały powierzyć prezydentowi Miasta Jastrzębie – Zdrój.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Traci moc uchwała numer LXIII/794/2010 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 28 października 2010 roku w sprawie rozwiązania umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i zniesienie współwłasności nieruchomości

Katowice, dnia 30 marca 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwałą Nr 11.23.2012 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 23 lutego 2012r. w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego, zniesienia odrębnej własności lokali i zniesienie wspólwłasności nieruchomości w całości, jako niezgodnej z przepisem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w związku z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, dalej jako „ustawa”.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałę Rada Miasta Jastrzębie-Zdrój ustanowiła odrębną własność lokalu użytkowego, zniósła odrębną własność lokali użytkowych oraz zniósła wspólwłasność nieruchomości. W podstawie prawnej przedmiotowej uchwały powołano przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. W świetle tego przepisu „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 ocenie organu nadzoru, cytowany wyżej przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy nie daje Radzie Miasta podstaw do podjęcia uchwały będącej przedmiotem niniejszego rozstrzygnięcia. Należy zwrócić uwagę na zakres przyznanej radzie gminy kompetencji do podjęcia uchwały, w oparciu o cytowany wyżej przepis ustawy. Wolę ustawodawcy było, aby rada gminy była organem wyłącznie właściwym do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, które dotyczą zasad dokonywania określonych tym przepisem czynności prawnych. Ponadto ustawodawca wart. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy określił, jakich czynności prawnych mogą dotyczyć uchwalone przez radę gminy zasady. Jest to nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie i wynajmowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Zamysłem ustawodawcy było, aby na podstawie przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a rada gminy podejmowała uchwały w sprawie zasad, czyli uchwały generalne, chociaż dopuści również możliwość podejmowania uchwał, dotyczących wyrażenia zgody na dokonywanie przez wójta czynności prawnych w indywidualnych sprawach, w przypadkach, gdy rada gminy nie określi takich zasad.

Przedmiotem kwestionowanej przez organ nadzoru uchwały jest ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego, zniesienie odrębnej własności lokali użytkowych oraz zniesienie wspólwłasności nieruchomości.

Należy zaznaczyć, że sposoby ustanowienia odrębnej własności lokali, zarówno mieszkalnych, jak i o innym przeznaczeniu, określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.). Ustanowienie odrębnej własności lokalu w rozumieniu tej ustawy oznacza powstanie prawa własności nieruchomości lokalowej w drodze trzech zdarzeń cywilnoprawnych, a mianowicie umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego wspólwłasność (art. 7 ust.

1 ustawy). W literaturze przedmiotu przyjmuje się, że jest to wyliczenie wyczerpujące. Oznacza to, że inny sposób ustanowienia odrębnej własności lokalu nie wchodzi w rachubę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2006r., sygn. akt I CKN 869/00, OSNC 2001/1/15). Tym samym za niedopuszczalne należy uznać ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, skoro to wójt działa w imieniu gminy w sprawach związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości, zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2010.102.651 z późn. zm.).

Odpowiednie przepisy dotyczące zniesienia wspólwłasności zawiera ustawa z dnia 24 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm), co oznacza, że są to czynności z zakresu prawa cywilnego, do dokonania których uprawniony jest właściwy organ gminy w ramach przysługujących mu kompetencji, jako że nie mieszczą się one w zakresie przedmiotowym art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy.

W ocenie organu nadzoru wymienione w kwestionowanej uchwale czynności nie mieszczą się w zakresie przedmiotowym art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy, wobec czego powinny zostać dokonane przez Prezydenta Miasta Jastrzębie - Zdrój w ramach przysługującej organowi wykonawczemu gminy, na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy, wyjątkowej kompetencji do gospodarowania mieniem komunalnym gminy. Podejmowanie przez radę gminy uchwały, w sprawach, które z mocy ustawy należy do wyjątkowej kompetencji organu wykonawczego, należy traktować jako istotne naruszenie prawa, uzasadniające stwierdzenie nieważności takiej uchwały. Stanowiska organu nadzoru znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych. Jak stwierdził WSA w Warszawie w wyroku z 7 października 2004 r. (II SA 3144/03, niepubl.) „art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym, uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczający zakres zwykłego zarządu, ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy, stanowiącej, iż to wójt gminy gospodaruje mieniem komunalnym. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygania w drodze uchwały wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy”.

W świetle powyższego uzasadnienia należy uznać, że uchwała Nr 11.23.2012 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 23 lutego 2012r. w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego, zniesienia odrębnej własności lokali i zniesienia wspólwłasności nieruchomości została podjęta z naruszeniem obowiązującego prawa, co uzasadnia stwierdzenie jej nieważności w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Odpowiedzialny za treść:	Tadeusz Sławik
Data wytworzenia:	23.02.2012
Opublikował w BIP:	Rafał Stelmaczonek
Data opublikowania:	01.03.2012 11:30

Ostatnio zaktualizował:	Rafał Stelmaczonek
Data ostatniej aktualizacji:	17.03.2016 15:58
Liczba wyświetleń:	773