

URZĄD MIASTA I GMINY  
11-520 RYŃ, UL. PATULIŃSKA 2

21. 07. 2017

DATA WPŁYWU

WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI

Olsztyn, 19 lipca 2017 r.

PN.4131. 187 .2017

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) **stwierdzam nieważność uchwały nr XXXIII/243/17 Rady Miejskiej w Ryńie z dnia 28 czerwca 2017 r.** w sprawie przeznaczenia do sprzedaży części korytarza w budynku mieszkalnym przy ul. Szkolnej 2 w Ryńie.

## UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Ryńie powołując się na art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.), przeznaczyła do sprzedaży części korytarza w budynku mieszkalnym przy ul. Szkolnej 2 w Ryńie i postanowiła, że sprzedaż ta nastąpi w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Zdaniem organu nadzoru, uchwała nr XXXIII/234/17 w sposób rażąco narusza obowiązujący porządek prawny.

W myśl art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasadą jest, że sprzedaż nieruchomości lub ich oddawanie w użytkowanie wieczyste następuje w drodze przetargu. Z ust. 2 ww. artykułu wynika jednak, iż nieruchomości mogą być również zbywane w drodze bezprzetargowej, np. jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość 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 (pkt 6).

W cytowanych przepisach ust. 1 i ust. 2 pkt 6 ww. art. 37 ustawy, jest mowa o nieruchomościach lub ich częściach.

Koniecznej jest zatem, w tym miejscu, zdefiniowanie pojęcia nieruchomości. Przepis art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r., poz. 380 z późn. zm.), stanowi: „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 piśmiennictwie

przyjmuje się, że przepis ten daje podstawę do rozróżnienia trzech kategorii nieruchomości: nieruchomości gruntowych, nieruchomości „budynkowych” i nieruchomości „lokalowych”. Nieruchomością lokalową jest przy tym, „część budynku (lokal), jeżeli na podstawie przepisów szczególnych jest ona traktowana jako odrębny od gruntu przedmiot własności. Podstawę normatywną do ustanowienia odrębnej własności lokalowej stanowi przede wszystkim ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (patrz K. Piasecki, Kodeks cywilny, Komentarz, Księga pierwsza, Część ogólna, Zakamycze 2003, Lex).

Wskazana ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 z późn. zm.), stanowi w art. 2 ust. 1, że samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. W myśl ust. 2 art. 2 przedmiotowej ustawy, samodzielnym lokalem mieszkalnym, 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. Spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia (ust. 3).

Ustawa o własności lokali wyróżnia zatem tylko dwa rodzaje lokali – samodzielne mieszkalne (które funkcjonalnie nie stanowią części składowej innego lokalu, a korzystanie z nich nie wiąże się z koniecznością użytkowania urządzeń znajdujących się w innym lokalu (patrz Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 6 lipca 2005 r., sygn. akt OSK 1653/2004) oraz o innych funkcjach, czyli zasadniczo lokale użytkowe, choć w świetle ustawy może być to każdy lokal o funkcjach innych niż mieszkalne.

Przeznaczona do sprzedaży część korytarza nie stanowi nieruchomości w rozumieniu cytowanych przepisów Kodeksu cywilnego oraz ustawy o własności lokali, a wobec tego nie może być przedmiotem obrotu. W świetle powyższego brak jest podstaw prawnych do podjęcia uchwały nr XXXIII/243/17.

W związku z tym rozstrzygnięto, jak na wstępie.

**Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.**

wz. WOJEWODY  
WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO  
  
Sławomir Sadowski  
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski

Otrzymuje:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie,
2. Burmistrz Rynu.

