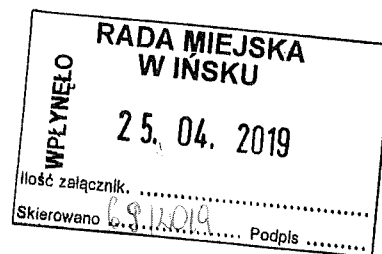




WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI



Szczecin, 25 kwietnia 2019 r.

P-1.4131.270.2019.AA

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VI/40/2019 Rady Miejskiej w Ińsku z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

Uzasadnienie

W dniu 28 marca 2019 r. Rada Miejska w Ińsku podjęła uchwałę Nr VI/40/2019 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 2 kwietnia 2019 r.

W przedmiotowym akcie Rada postanowiła o sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w obrębie I miasta Ińsko, przy ul. Wincentego Witosa, stanowiącej działkę nr 103/1, o powierzchni 28 m² na rzecz właściciela działki przyległej nr 124. Z uzasadnienia do ww. uchwały wynika m. in., że z uwagi na swoją wielkość, kształt, a także fakt, iż działka nr 103/1 stanowi jedyny dostęp do drogi publicznej dla działki nr 124 zostaje przeznaczona do sprzedaży w drodze bezprzetargowej, jako niezbędna do poprawienia jej warunków.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹ *nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, 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.*

Jednocześnie, należy mieć na względzie, że w art. 37 ust. 1 cyt. ustawy wprowadzono generalną zasadę stanowiącą, że nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w wieczyste użytkowanie w drodze przetargu. Tryb bezprzetargowy natomiast – jako wyjątek od tak ustalonej reguły - dopuszczalny jest w przypadkach enumeratywnie określonych w art. 37 ust. 2 tego aktu. Taka możliwość zachodzi m.in. wówczas, gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć.

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 z późn. zm.).



Brzmienie powołanego unormowania jednoznacznie dowodzi, że jednym z warunków *sine qua non* zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym jest niemożność jej odrębnego zagospodarowania, przy czym – w ocenie organu nadzoru – okoliczność ta nie może być utożsamiana z sytuacją, w której dana nieruchomość nie może zostać zabudowana. W świetle art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który z mocy art. 25 znajduje zastosowanie również do nieruchomości stanowiących własność gminy, formami zagospodarowania nieruchomości publicznych są między innymi umowy zbycia, dzierżawy, wynajmu i użyczenia. Stąd, uzasadniony jest wniosek, że źródłem braku możliwości zagospodarowania nieruchomości lub jej części w inny sposób, niż przez bezprzetargową sprzedaż (ustanowienie użytkownika wieczystego) na rzecz właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej może być brak chętnych do zawarcia tego rodzaju umów. Skoro tryb bezprzetargowy stanowi wyjątek od przyjętej w ustawie o gospodarce nieruchomościami zasady zbycia nieruchomości stanowiącej własność gminy w drodze przetargu, to przesłanki jego zastosowania powinny być jasno i rzetelnie wyłożone przez organ wykonawczy gminy².

Z przeprowadzonego przez organ nadzoru postępowania wyjaśniającego wynika, że działka nr 103/1 została przeznaczona do sprzedaży w drodze bezprzetargowej właścicielowi nieruchomości do niej przylegającej – nr 124, w celu poprawienia warunków zagospodarowania tej działki. Tymczasem, z mapy ilustrującej położenie wskazanych nieruchomości wynika, iż ze sprzedawaną nieruchomością nr 103/1 sąsiadują również działki nr 105, 104 stanowiące własność innych osób fizycznych oraz nr 103/2 będąca drogą publiczną, stanowiąca własność Gminy Ińsko.

W związku z powyższym, organ nadzoru wystąpił³ do Burmistrza Ińska z prośbą o przekazanie informacji, czy pozostali właściciele nieruchomości przyległych wyrazili zgodę na zbycie działki nr 103/1 w trybie bezprzetargowym, z uwagi na fakt, iż nie wyrażają chęci nabycia ww. działki.

W odpowiedzi⁴, Burmistrz Ińska wyjaśnił, że podjęcie uchwały Nr VI/40/2019 nie zostało poprzedzone uzyskaniem zgód od właścicieli nieruchomości przyległych do działki nr 130/1. Podnoszony przez Burmistrza argument, iż działka przyległa nr 124 nie ma dostępu do drogi publicznej, nie jest wystarczający wobec prawnej możliwości ustanowienia służebności gruntowej przechodu lub przejazdu przez sąsiednie działki taki dostęp posiadające. W tej sytuacji stwierdzić należy, że nie została spełniona jedna z przesłanek niezbędnych do skorzystania z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, bowiem zakupem tej nieruchomości mogą być zainteresowani także właściciele pozostałych działek przyległych.

Zbycie nieruchomości z pominięciem procedury przetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy jest dozwolone wyłącznie wtedy gdy tylko jedna osoba może być zainteresowana jej nabyciem – wówczas organizowanie przetargu nie znajdowałoby uzasadnienia. Jeżeli jednak dana nieruchomość może stanowić obiekt zainteresowania co najmniej dwóch podmiotów, a jej powierzchnia w całości bądź w części może mieć związek

² Por. wyroki: Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 21 stycznia 2014 r., sygn. akt II SA/Lu 541/13, Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2006 r., sygn. akt IV CSK 98/06, z dnia 6 marca 2009 r., sygn. akt I CSK 589/08.

³ Pismo z dnia 15 kwietnia 2019 r., znak: P-1.4130.374.2019.AA.

⁴ Pismo z dnia 16 kwietnia 2019 r. znak: GN.6810.24.2019.PZ.

funkcjonalny z więcej niż jedną nieruchomością przyległą, taki tryb sprzedaży jest niedopuszczalny⁵.

W konsekwencji powyższego, wobec uznania, iż uchwała Nr VI/40/2019 Rady Miejskiej w Ińsku z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej w sposób istotny narusza przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stwierdzenie jego nieważności jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Wojewoda Zachodniopomorski

Tomasz Hinc

.....

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Ińsku,
2. a/a.

⁵ Por. wyroki: Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 stycznia 2016 r., sygn. akt I OSK 2843/15, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 21 stycznia 2014 r., sygn. akt II SA/Lu 541/13, Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2006 r., sygn. akt IV CSK 98/06, z dnia 6 marca 2009 r., sygn. akt I CSK 589/08.

