



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

NK.II.0911-14/38/07



Rozstrzygnięcie nadzorcze

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

stwierdzam

nieważność uchwały Nr IV/14/06 Rady Miejskiej w Lubawce z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie do sprzedaży części działki nr 522, położonej w obrębie 2 Lubawki w drodze bezprzetargowej, z powodu istotnego naruszenia prawa.

UZASADNIENIE

Na sesji dnia 28 grudnia 2006 r. Rada Miejska w Lubawce, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), podjęła uchwałę Nr IV/14/06 w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie do sprzedaży części działki nr 522, położonej w obrębie 2 Lubawki w drodze bezprzetargowej. Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru dnia 5 stycznia 2007 r.

Jednym z podstawowych uprawnień rady gminy, jest gospodarowanie mieniem gminy, do czego ustawodawca upoważnił ją na mocy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Ustawodawca postanowił również, iż podstawową zasadą mającą zastosowanie przy realizacji tego obowiązku jest zbywanie nieruchomości w drodze przetargu, co też jest zgodne z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawodawca dopuścił jednak możliwość odstępstwa od przetargowego zbycia nieruchomości, o czym stanowił w art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zastosowanie trybu bezprzetargowego zbycia nieruchomości jest jednak obwarowane spełnieniem jednej z przesłanek zawartych w treści ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomość może zostać zbyta w trybie bezprzetargowym, jeżeli:

- 1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu;
- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;
- 3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;
- 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, niezbędne do poprawienia warunków 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;

7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;

8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;

9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;

10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.

11) jest sprzedawana na rzecz partnera prywatnego lub spółki, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jako wkład własny podmiotu publicznego, w celu realizowania zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego, z zastrzeżeniem art. 25 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno - prywatnym.

Jednym z warunków, których spełnienie upoważnia do bezprzetargowego zbycia nieruchomości jest konieczność poprawienia warunków 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, o czym stanowi art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W przedmiotowej uchwale Rada Miejska w Lubawce wyraziła zgodę na bezprzetargowe zbycie nieruchomości – działki nr 522 (po podziale), która, jak stanowi uchwała, jest położona przy ul. Brzozowej. Działka ta ma poprawić zagospodarowanie posiadanej już działki gruntu. Przedmiotowa uchwała nie zawiera informacji odnośnie działki, której zagospodarowanie ma zostać poprawione. Tymczasem z mapy przesłanej dnia 31 stycznia 2007 r. za pośrednictwem faxu, przedstawiającej działkę o numerze 522 oraz sąsiednie działki, wynika, iż działka nr 522 stanowi samodzielną działkę i może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. Tym samym Rada Miejska w Lubawce wyrażając zgodę na bezprzetargowe zbycie działki nr 522 nie zrealizowała przesłanki umożliwiającej jej dokonanie rozporządzenia nieruchomością w trybie bezprzetargowym, co czyni przedmiotową uchwałę sprzeczną z prawem.

Ponadto Sąd Najwyższy - Izba Cywilna w wyroku z dnia 5 lipca 2006 r., IV CSK 98/2006, stwierdził, iż bezprzetargowa sprzedaż na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami wchodzi w rachubę jedynie wtedy, gdy tylko jedna osoba może być zainteresowana kupnem. Wtedy organizowanie przetargu nie miałoby sensu. Jeśli jednak zainteresowanych może być więcej i sprzedawana nieruchomość lub część nieruchomości może mieć związek funkcjonalny z więcej niż jedną nieruchomością przyległą, taki tryb sprzedaży jest niedopuszczalny. (Rzeczpospolita 2006/158 str. C3) Tymczasem z przesłanej mapy można wywnioskować, iż zainteresowanie nabyciem działki 522 mogłoby przejawiać więcej podmiotów.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. nr 163 poz. 1270 z późn. zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Krzysztof Grzelczyk

Krzysztof Grzelczyk