



## WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: PNK.I.4130.100.2019

Kielce, dnia 29-11-2019

### 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 ze zm.)

### stwierdza się nieważność

uchwały Nr XVIII/104/2019 Rady Miejskiej w Działoszycach z dnia 31 października 2019 roku w sprawie sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

### Uzasadnienie

W dniu 31 października 2019 roku Rada Miejska w Działoszycach podjęła uchwałę Nr XVIII/104/2019 w sprawie sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej. Jako podstawę prawną uchwały wskazano m.in. art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. 2018, poz. 2204 ze zm. – dalej jako u.g.n.). Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru w dniu 8 listopada 2019 roku.

Na mocy przedmiotowej uchwały Rada Miejska w Działoszycach wyraziła zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości położonej w Działoszycach przy ul. Skalbmierskiej, stanowiącej własność Gminy Działoszyce, niemogącej zostać zagospodarowaną jako odrębna nieruchomość, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym 679 o powierzchni 272 m<sup>2</sup>, która poprawi warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. działki o numerze ewidencyjnym 680 o powierzchni 810 m<sup>2</sup>. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że działka o numerze ewidencyjnym 679 nie spełnia wymagań przewidzianych w przepisach, niezbędnych dla działki budowlanej, i nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

W dniu 20 listopada 2019 roku Wojewoda Świętokrzyski zawiadomił Radę Miejską w Działoszycach o wszczęciu postępowania nadzorczego dotyczącego uchwały Nr XVIII/104/2019 oraz wyznaczył termin na złożenie przez Radę ewentualnych wyjaśnień. W dniu 25 listopada 2019 roku do Wojewody wpłynęły wyjaśnienia Przewodniczącego Rady, z których wynika,

*niepodlega*

POLSKA  
STULECIE ODZYSKANIA  
NIEPODLEGŁOŚCI

że zagospodarowanie działki o numerze ewidencyjnym 679 w ramach Programu Rewitalizacji dla Miasta i Gminy Działoszyce nie posiada ekonomicznego uzasadnienia, gdyż trapezowy, nieregularny kształt działki pozwala na wybudowanie na niej zaledwie 3 – 4 miejsc parkingowych. Z tego względu lokalizacja parkingu została przeniesiona za zgodą Instytucji Zarządzającej. Przewodniczący Rady przedstawił również mapę sytuacyjną, z której wynika, że działka o numerze ewidencyjnym 679 posiada dostęp do drogi publicznej i przylega do nieruchomości oznaczonych jako działki ewidencyjne o numerach 677/2, 678 i 680.

Zgodnie z treścią art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. 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. Przepis ten wprowadza wyjątek od przewidzianej w art. 37 ust. 1 u.g.n. zasady, że nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 15 czerwca 2010 roku, I OSK 455/10, Legalis, przewidziane przez ustawę wyjątki od zbycia nieruchomości gminnej w drodze przetargu należy interpretować wąsko. Warunku braku możliwości zagospodarowania jako odrębnej nieruchomości nie można sprowadzać tylko do niedopuszczalności wzniesienia samodzielnych i trwałych obiektów budowlanych. Taka zabudowa nie stanowi jedyne sposobu wykorzystania danej nieruchomości. Formami zagospodarowania nieruchomości publicznych, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, są między innymi umowy zbycia czy inne umowy o udostępnienie takich nieruchomości do ich wykorzystania. W konsekwencji źródłem niemożliwości zagospodarowania nieruchomości lub jej części w inny sposób niż przez bezprzetargową sprzedaż (ustanowienie użytkowania wieczystego) na rzecz właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej może być brak chętnych do zawarcia powołanych umów dotyczących danej nieruchomości, a ponadto dowodem braku możliwości zagospodarowania, w omawianym znaczeniu, może być w szczególności przeprowadzony z wynikiem negatywnym przetarg na sprzedaż takiej nieruchomości. Ponadto, jak stwierdził w wyroku z dnia 15 maja 2019 roku, I OSK 432/19, Legalis, Naczelny Sąd Administracyjny, kwestią rozstrzygającą, czy konkretna działka może być zbyta w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. jest okoliczność czy istnieją inne nieruchomości, których właściciele mieliby na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. prawo wystąpienia do organu z wnioskiem o sprzedanie nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania własnej nieruchomości. Ewentualny brak reakcji właścicieli innych nieruchomości przylegających

do sprzedawanej działki nie może oznaczać, iż powyższe zwalnia organ z obowiązku przeprowadzenia przetargu.

Z przekazanych Wojewodzie wyjaśnień wynika, że istnieje możliwość zagospodarowania nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze 679 jako odrębnej nieruchomości, a jedynie niecelowe okazało się zagospodarowanie tej nieruchomości poprzez zlokalizowanie tam miejsc parkingowych. Zwrócić przy tym należy uwagę, że w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. jako jedną z przesłanek bezprzetargowego zbycia nieruchomości wskazano brak możliwości zagospodarowania działki jako odrębnej nieruchomości, nie zaś brak celowości takiego zagospodarowania. Przesłanki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, stanowiące wyjątki od zasady zbycia nieruchomości w drodze przetargu, należy interpretować wąsko. Niemożność zabudowy nieruchomości zgodnie z pierwotnie założonym celem nie oznacza, że nie może ona zostać zagospodarowana w inny sposób, z korzyścią dla całej wspólnoty samorządowej. Ponadto podejmując uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze 680 Rada Miejska nie rozważyła, czy sprzedaż tej nieruchomości na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. mogłaby się również przyczynić do poprawy warunków nieruchomości oznaczonych jako działki ewidencyjne o numerach 677/2 oraz 678. Szczególnie mając na względzie, że, jak wynika z przedstawionej przez Przewodniczącą Rady mapy, z uwagi na swoje usytuowanie względem przyległych nieruchomości oraz kształt i wielkość nieruchomości przyległych, sprzedaż nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze 679 w większej mierze przyczyniłaby się do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze 678, niż nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze 680.

Podjęcie przez radę gminy uchwały o wyrażeniu zgody na bezprzetargową sprzedaż nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, pomimo niespełnienia przesłanek określonych w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n., należy uznać za istotne naruszenie prawa. Z tego względu stwierdzenie nieważności uchwały w całości jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Podpis  
Zbigniew Koniusz  
Wojewoda Świętokrzyski



**Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:**

|                         |                                                                                           |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identyfikator dokumentu | 1335311.3269092.3744049                                                                   |
| Nazwa dokumentu         | Rozstrzygnięcie nadz. dot. uchwały RM w Działoszytach Nr XVIII 104 2019 z 31.10.2019r.pdf |
| Tytuł dokumentu         | Rozstrzygnięcie nadz. dot. uchwały RM w Działoszytach Nr XVIII/104/2019 z 31.10.2019r     |
| Sygnatura dokumentu     | PNK.I.4130.100.2019                                                                       |
| Data dokumentu          | 29.11.2019                                                                                |
| Skrót dokumentu         | 4DA034CC68DE594146D503733C040B235C25B717                                                  |
| Wersja dokumentu        | 1.7                                                                                       |
| Data podpisu            | 29.11.2019 13:20:41                                                                       |
| Podpisane przez         | Zbigniew Adam Koniusz Wojewoda Świętokrzyski                                              |
| Data podpisu            | 29.11.2019 13:21:02                                                                       |
| Podpisane przez         | Zbigniew Adam Koniusz Wojewoda Świętokrzyski                                              |
| Data podpisu            | 29.11.2019 13:21:36                                                                       |
| Podpisane przez         | Zbigniew Adam Koniusz Wojewoda Świętokrzyski                                              |

EZD 3.90.65.65.27553

Data wydruku: 04.12.2019

Autor wydruku: Sekretariat WPNiK (Inspektor - Justyna Janik)