



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 13-12-2019

Znak: PNK.I.4130.105.2019

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 XVI/72/2019 Rady Miejskiej w Opatowcu z dnia 15 listopada 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym niezabudowanej nieruchomości gruntowej.

Uzasadnienie

W dniu 15 listopada 2019 roku Rada Miejska w Opatowcu podjęła uchwałę Nr XVI/72/2019 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym niezabudowanej nieruchomości gruntowej. Jako podstawę prawną uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 888 kodeksu cywilnego.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru w dniu 25 listopada 2019 roku.

Na mocy przedmiotowej uchwały Rada Miejska w Opatowcu wyraziła zgodę na zbycie w drodze bezprzetargowej nieruchomości położonej w Rogowie, stanowiącej własność Gminy, oznaczoną w ewidencji gruntów, jako działka o numerze ewidencyjnym 408 o powierzchni 0,04 ha, na rzecz właściciela nieruchomości przyległej, tj. działki o numerze ewidencyjnym 407. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że działka o numerze ewidencyjnym 408 przylega bezpośrednio do działek 406 i 407 oraz że gmina nie planuje przeprowadzania inwestycji na terenie w/w nieruchomości.

W dniu 4 grudnia 2019 roku Wojewoda Świętokrzyski zawiadomił Radę Miejską o wszczęciu postępowania nadzorczego dotyczącego uchwały Nr XVI/72/2019 oraz wyznaczył termin na złożenie przez Radę ewentualnych wyjaśnień. W dniu 9 grudnia 2019 roku do Wojewody wpłynęły wyjaśnienia Przewodniczącego Rady, z których wynika, że działka nr 408 nie może być zagospodarowana, jako odrębna nieruchomość i jest niewykorzystywana przez gminę, natomiast poprawi warunki zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

Zgodnie z treścią art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204), 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 jedynego 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 informacji zamieszczonych w serwisie https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gpmap=gp0 wynika, iż działka nr 408 stanowi drogę dojazdową do działki oznaczonej nr ewid. 405. W pierwszej kolejności należy podnieść, iż ani w uchwale ani w przesłanych wyjaśnieniach Rada nie uzasadnia, dlaczego nieruchomość nie może być wykorzystywana na cele, na które zgodnie z mapą została wyodrębniona tj., jako droga dojazdowa. Ponadto podejmując uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości oznaczonej, jako działka o numerze 408, 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 409 oraz 405. 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	1348307.3302395.3790858
Nazwa dokumentu	Rozstrzygnięcie nadzorcze dot. uchwały Nr XVI 72 2019 Rady Miejskiej w Opatowcu z dnia 15.11.2019 .pdf
Tytuł dokumentu	Rozstrzygnięcie nadzorcze dot. uchwały Nr XVI/72/2019 Rady Miejskiej w Opatowcu z dnia 15.11.2019
Sygnatura dokumentu	PNK.I.4130.105.2019
Data dokumentu	13.12.2019
Skrót dokumentu	813716DC4B9EA776C8F6DFA08EF639469C55A198
Wersja dokumentu	1.6
Data podpisu	13.12.2019 15:27:59
Podpisane przez	Zbigniew Adam Koniusz Wojewoda Świętokrzyski

EZD 3.90.65.65.27553

Data wydruku: 17.12.2019

Autor wydruku: Sekretariat WPNiK (Inspektor - Justyna Janik)