



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

P-1.4131. 29 .2017.AB



Szczecin, dnia 20 stycznia 2017 r.

BWG

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, poz. 1579)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXI/288/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej, położonej w obrębie ewidencyjnym Chwarstnica.

Uzasadnienie

W dniu 22 grudnia 2016 r. Rada Miejska w Gryfinie podjęła uchwałę Nr XXXI/288/16 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej, położonej w obrębie ewidencyjnym Chwarstnica. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 29 grudnia 2016 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia kwestionowanej uchwały powołano m.in. art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹, zgodnie z którym *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.*

Należy mieć jednak na względzie, że cyt. regulacja wprowadza wyjątek od generalnej zasady, ustalonej w art. 37 ust. 1 ww. ustawy, w myśl której nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w wieczyste użytkowanie w drodze przetargu. W związku z tym, tryb bezprzetargowy dopuszczalny jest wyłącznie w przypadkach enumeratywnie określonych w art. 37 ust. 2 i ust. 3 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.

W judykaturze w sposób jednoznaczny podkreśla się, że bezprzetargowa sprzedaż na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest dopuszczalna wówczas, gdy tylko jedna osoba może być zainteresowana nabyciem. W takim przypadku bowiem, 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 funkcjonalny z więcej niż jedną nieruchomością przyległą, taki tryb sprzedaży jest niedopuszczalny. Powyższe stanowisko zostało potwierdzone w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2006 r., sygn. akt IV CSK 98/06, z dnia 6 marca 2009 r., sygn. akt II CSK 589/08.

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.).



W przywołanych orzeczeniach Sąd Najwyższy wskazał, iż określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami tryb sprzedaży nieruchomości nie ma zastosowania w sprawie, w której możliwość poprawienia warunków zagospodarowania odnosi się do większej liczby nieruchomości – w takim wypadku bowiem musi być przeprowadzony przetarg. Wykładnia ta jest zgodna z ratio legis art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który zakładając co do zasady przeprowadzanie przetargu, ma zapewnić zbywcy najlepsze warunki zbycia nieruchomości, a osobom zainteresowanym nabyciem nieruchomości - równe szanse w staraniach o zawarcie umowy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, podkreślić w pierwszej kolejności należy, że w badanej uchwale nie wskazano, na poprawienie warunków zagospodarowania której nieruchomości ma być sprzedana działka nr 62/8, stanowiąca użytek rolny RV. Okoliczność tę wyjaśnia dopiero treść uzasadnienia, z którego wynika, iż jest to nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym 61/1, do której to zbywana nieruchomość stanowi drogę dojazdową (działka nr 61/1 nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej). Z kolei, w piśmie z dnia 9 stycznia 2017 r., znak: BWG.6840.50.2016.JW, Zastępca Burmistrza Gryfina wyjaśnił, że do działki nr 62/8 przylegają także nieruchomości o numerach 62/9 oraz 60/3, będące własnością osób fizycznych. Wynika stąd, że nabyciem działki nr 62/8 mogą być zainteresowane również inne osoby – poza właścicielem działki nr 61/1.

W ocenie organu nadzoru, kwestię zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym należy badać przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności, mających wpływ na legalność działania organów gminy. W efekcie, niezbędne jest ustalenie, czy zbywana nieruchomość nie może być zagospodarowana odrębnie, a także – biorąc pod uwagę tezy zawarte w wyrokach sądów administracyjnych² – czy jej nabyciem może być zainteresowany tylko jeden podmiot, przy czym, Naczelny Sąd Administracyjny w orzeczeniu z dnia 14 stycznia 2016 r. dopuścił taką interpretację przepisu art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą istnieje *możliwość zastosowania trybu bezprzetargowego wówczas, gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część, która może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych, gdy tylko jedna osoba spośród ich właścicieli albo użytkowników wieczystych jest zainteresowana nabyciem całej nieruchomości, a pozostali wyrażają na to zgodę (na marginesie podobnie można byłoby oceniać zamiar nabycia zbywanej nieruchomości na współwłasność wszystkich zainteresowanych właścicieli nieruchomości spełniających przesłanki z art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n.). Celem normy zawartej w tym przepisie jest głównie umożliwienie wszystkim właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości przyległych nabycie nieruchomości zbywanej, o ile poprawi to warunki zagospodarowania ich nieruchomości. Zgodny sposób uregulowania tej kwestii może zwolnić gminę z działań i kosztów związanych z przeprowadzeniem przetargu*³.

Organ nadzoru podziela powyższe stanowisko, dlatego też, pismem z dnia 10 stycznia 2017 r., znak: P-1.4130.38.2017.AB, wystąpił do organu wykonawczego Gminy Gryfino z prośbą o poinformowanie, czy podejmowane były jakiegokolwiek czynności, zmierzające do ustalenia, czy właściciele przylegających do zbywanej nieruchomości działek nr 62/9 oraz 60/3 są zainteresowani jej kupnem. W odpowiedzi, Zastępca Burmistrza w piśmie z dnia 10 stycznia 2017 r., znak: BWG.6840.50.2016.JW, udzielił w tym zakresie odpowiedzi negatywnej.

W omawianym stanie faktycznym zatem stwierdzić należy, że tryb bezprzetargowy zbycia działki nr 62/8 w świetle brzmienia art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz poglądów judykatury, jest wykluczony. Wskazana nieruchomość stanowi grunt rolny (RV)

² por. wyroki WSA w Poznaniu z dnia 7 lipca 2010 r., sygn. akt IV SA/Po 230/10 oraz WSA w Olsztynie z dnia 27 września 2012 r., sygn. akt II SA/Ol 1078/12.

³ Wyrok NSA z dnia 14 stycznia 2016 r., sygn. akt I OSK 2843/15.

o pow. 0,0096 ha, a okoliczność, iż w istocie jest ona wykorzystywana jako droga dojazdowa do działki nr 61/1 nie jest wystarczającą przesłanką do uznania, że tylko jej warunki zagospodarowania może poprawić. W powołanym wyroku Sąd stwierdził, że istotny jest nie tylko aspekt przedmiotowy, ale również podmiotowy wykładni ww. przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym też znaczeniu, konieczne było rozważenie, czy właściciele pozostałych działek przyległych do zbywanej nieruchomości są chętni do ubiegania się o jej kupno, co w przedmiotowej sprawie zostało całkowicie przez organy Gminy Gryfino pominięte.

W konsekwencji powyższego, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXI/288/16 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej, położonej w obrębie ewidencyjnym Chwarstnica, 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.



wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Marek Subocz
WICEWOJEWODA

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Gryfinie,
2. a/a.