



**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

Szczecin, dnia 19 lipca 2016 r.

P-1.4131.183.2016.AB

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)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XV/100/16 Rady Gminy Rymań z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Rymań w trybie bezprzetargowym.

Uzasadnienie

W dniu 27 czerwca 2016 r. Rada Gminy Rymań podjęła uchwałę Nr XV/100/16 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Rymań w trybie bezprzetargowym. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 7 lipca 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.*

Jednocześnie, co istotne, 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 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.

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

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.).



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 użytkowania wieczystego) na rzecz właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej może być brak chętnych do zawarcia tego rodzaju umów. Dowodem potwierdzającym brak możliwości zagospodarowania nieruchomości może być w szczególności przeprowadzony z wynikiem negatywnym przetarg na sprzedaż takiej nieruchomości. 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.

W świetle powyższego, stwierdzić trzeba, iż w uzasadnieniu uchwały nie wskazano okoliczności, które uzasadniałyby zbycie działki nr 234/1 z pominięciem procedury przetargowej – wyjaśniono natomiast, że na jej terenie znajduje się stacja transformatorowa, która uniemożliwia jej zagospodarowanie jako działki budowlanej, co - w ocenie organu nadzoru – nie przesądza o tym, że zbywana nieruchomość nie może zostać zagospodarowana w sposób odrębny, tym bardziej, jeśli uwzględni się jej powierzchnię – 0,0757 ha, kształt oraz dostęp do drogi publicznej. Poinformowano również, że zbywana nieruchomość jest użytkowana bezumownie przez właścicieli działki nr 233/1, co jednak nie może mieć wpływu na tryb zbycia działki, ponieważ ustawodawca nie przewidział tego rodzaju przesłanki w treści art. 37 ust. 2 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W konsekwencji powyższego, wobec uznania, iż uchwała Nr XV/100/16 Rady Gminy Rymań z dnia 27 czerwca 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Rymań w trybie bezprzetargowym, w sposób istotny narusza przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stwierdzenie jej 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
Piotr Jania
Piotr Jania

Otrzymują:

1. Rada Gminy Rymań,
2. a/a.

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.