



WOJEWODA KUJAWSKO-POMORSKI

WNK.IV.4131.149.2020

K. Kulaszewska

2020 GRU. 3 11 Sekretarz Gminy

Bydgoszcz, 23 grudnia 2020 roku

Urząd Gminy Białe Błota
WPLYNEŁO DNIA
30. 12. 2020
Skierowano do...
L. dz. 32294... ilość zał. ...

Pan
Dariusz Fundator
Wójt
Gminy Białe Błota

K. Kulaszewska
Białe Błota

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR 14/2020

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały nr RGK.0007.90.2020 Rady Gminy Białe Błota z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym gruntu niezbędnego dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Gminy Białe Błota wyraziła zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym niezabudowanej działki położonej w Białych Błotach, stanowiącej własność Gminy Białe Błota oznaczonej geodezyjnie w ewidencji gruntów jako działka nr 463/8, oznaczonej na mapie, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały, właścicielowi nieruchomości przyległej o nr działki 462/7.

Podstawę prawną uchwały stanowi art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 6, art. 67 ust. 1, art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.).

Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 3 grudnia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 15 grudnia 2020 r. znak: WNK.IV.4131.149.2020, organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności ww. uchwały.

Wójt Gminy Białe Błota w odpowiedzi z dnia 18 grudnia 2020 r., znak: GPR.6840.5.2020 poinformował, że przedmiotem uchwały jest działka położona w Białych

Błotach nr 463/8 o pow. 0,0025 ha. Podjęcie uchwały nastąpiło na wniosek właścicieli działki nr 462/7. Rozstrzygając wniosek strony, Gmina wzięta pod uwagę położenie działki nr 463/8, jej kształt oraz możliwość wyprostowania czy też uporządkowania przebiegu granicy nieruchomości wnioskodawczyni tj. działki nr 462/7. Zdaniem Gminy Białe Błota sprzedaż działki nr 463/8 na rzecz właścicielki działki 462/7 bezsprzecznie poprawi warunki użytkowania działki nr 462/7. Nieruchomość ta zyska regularny kształt podobnie jak obecnie posiada działka nr 463/54. Na koniec Wójt Gminy poinformował, że właściciele działki nr 463/54 nie zostali powiadomieni przez Gminę Białe Błota o możliwości skorzystania z uprawnienia zgodnie z przepisem art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990), jak również podjęcie uchwały nie zostało poprzedzone uzyskaniem ich zgody na sprzedaż działki w trybie bezprzetargowym na rzecz właścicielki działki nr 462/7.

Zauważyć należy, że w uzasadnieniu uchwały organ stanowiący wskazał: „Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za zgodą organu uchwałodawczego organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego może zbywać w trybie bezprzetargowym nieruchomości lub ich części będące własnością gminy, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność osoby, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Opisana nieruchomość jest zbędna Gminie Białe Błota, a jednocześnie może ona poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej. Cena działki zostanie uzgodniona z nabywcą w wysokości nie niższej niż jej wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. Wobec powyższego podjęcie uchwały jest zasadne”.

Przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 powołanej ustawy wprowadza wyjątek od przewidzianej w art. 37 ust. 1 ustawy 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 kolei, zgodnie z przepisem 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. Skoro tryb bezprzetargowy stanowi wyjątek od przyjętej w ustawie zasady zbycia nieruchomości stanowiącej własność gminy w drodze przetargu, to przesłanki jego zastosowania powinny być jasno i rzetelnie wyłożone przez organ wykonawczy gminy.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak na wstępie.

Rozstrzygnięcie jest ostateczne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie przysługuje prawo wniesienia skargi za pośrednictwem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy, ul. Jana Kazimierza 5, 85-035 Bydgoszcz, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

WOJEWODA
KUJAWSKO-POMORSKI
Bocyd
Mikołaj Bogdanowicz

