



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 05 sierpnia 2024 r.

P-1.4131.237.2024.KD

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr IV/21/2024 Rady Gminy Brojce z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym.

Uzasadnienie

W dniu 27 czerwca 2024 r. Rada Gminy Brojce podjęła uchwałę Nr IV/21/2024 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 16 lipca 2024 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr IV/21/2024 organ stanowiący Gminy Brojce wskazał przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹.

Zgodnie z ww. przepisem ustawy o samorządzie gminnym *do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.* Powołane regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowią natomiast, że: *Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji (art. 13 ust. 1) oraz Nieruchomość jest zbywana*

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.).

w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomości lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomości lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości (art. 37 ust. 2 pkt 6).

Jednocześnie, co istotne, należy mieć na względzie, że w art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzono generalną zasadę, zgodnie z którą nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Tryb bezprzetargowy – jako wyjątek od tak ustalonej reguły – dopuszczalny jest w przypadkach enumeratywnie określonych w art. 37 ust. 2 i 3 tego aktu. Taka możliwość zachodzi m.in. wówczas, gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomości 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 nieruchomości lub jej części nabyć.

Podstawowymi przesłankami, które decydują o możliwości zastosowania art. 37 ust. 2 pkt 6 omawianej ustawy, są więc: okoliczność, że przeznaczona do zbycia nieruchomości może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej (przesłanka pozytywna), oraz niemożność zagospodarowania owej nieruchomości jako odrębnej nieruchomości (przesłanka negatywna)².

W uchwale Nr IV/21/2024 Rada Gminy Brojce – w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami – wyraziła zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze 237/7 o powierzchni 0,56 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym 0010 Przybiernowo, gmina Brojce. W uzasadnieniu do podjętego aktu Rada wskazała, że zbycie nieruchomości nastąpić ma w związku z wnioskiem właściciela działki bezpośrednio graniczącej z działką nr 237/7 oraz że *Obecny układ granic działek stwarza istotne trudności w korzystaniu z nieruchomości wnioskodawcy, zarówno w zakresie użytkowania budynków mieszkalnych, jak i gospodarczego. Granica działek przebiega bezpośrednio przy ścianie budynku mieszkalnego oraz przy trzech ścianach budynku gospodarczego, co znacznie utrudnia prowadzenie prac remontowych i inwestycyjnych, które są niezbędne do utrzymania właściwego stanu technicznego obu budynków (...). Obecny układ granic uniemożliwia efektywne zagospodarowanie przestrzeni wokół budynków, co jest niezbędne do realizacji zaplanowanych inwestycji.*

Mając na względzie powyższe, stwierdzić należy, że niewątpliwie w przedmiotowej sprawie spełniona została przesłanka pozytywna wynikająca z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a sprzedaż nieruchomości gruntowej o numerze 237/7 poprawiłaby warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, należącej do wnioskodawcy, a mianowicie działki o numerze ewidencyjnym 237/6. Organ stanowiący Gminy Brojce nie wykazał jednak spełnienia przesłanki negatywnej wskazanego unormowania - niemożności zagospodarowania owej nieruchomości jako odrębnej nieruchomości.

Wobec powyższego, organ nadzoru wystąpił do Wójta Gminy Brojce³ o stosowne wyjaśnienia w tym zakresie. W odpowiedzi⁴, organ wykonawczy powielił argumenty wskazane w uzasadnieniu do uchwały Nr IV/21/2024 oraz przedstawił nowe, które jednak

² Por. G. Bieniek, S. Kalus, E. Mzyk, Z. Marmaj, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2008, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis.

³ Pisma z dnia 18.07.2024 r. i z dnia 23.07.2024 r., znak: P-1.4130.386.2024.KD.

⁴ Pisma z dnia 22.07.2024 r., znak: GN.6840.13.1.2024.DP i z dnia 25.07.2024 r., znak: GN.6840.13.2.2024.DP.

- zdaniem wojewody - nie dowodzą, że działka 237/7 nie może funkcjonować (być zagospodarowana) jako odrębna.

Z analizy dokumentacji przedmiotowej sprawy, w tym m.in. mapki ilustrującej położenie nieruchomości o numerach ewidencyjnych 237/7 i 237/6, wynika możliwość zagospodarowania działki nr 237/7 jako odrębnej nieruchomości. Wielkość zbywanej działki - 0,56 ha oraz jej regularny kształt przemawiają za możliwością zagospodarowania jej jako odrębnej samodzielnej nieruchomości. Podnoszone przez organy Gminy Brojce argumenty o niezbędności nieruchomości dla potencjalnego jej nabywcy (właściciela działki nr 237/6) nie są wystarczające wobec prawnej możliwości zastosowania w tej sprawie innych form udostępnienia nieruchomości do korzystania przez zainteresowanego, jak np. ustanowienia służebności gruntowej przechodu lub przejazdu.

Brzmienie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie dowodzi, że jednym z warunków *sine qua no* zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym jest brak możliwości jej odrębnego zagospodarowania. Niespełnienie tego warunku oznacza niemożność skorzystania z trybu wskazanego w tym unormowaniu, a tym samym podjęcia przez organ stanowiący gminy uchwały na jego podstawie.

Dodatkowo, zauważenia wymaga, że w orzecznictwie sądownoadministracyjnym⁵ podnosi się, że zbycie nieruchomości z pominięciem procedury przetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest dozwolone wyłącznie wtedy, gdy tylko jedna osoba może być zainteresowana jej nabyciem. Wówczas 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. Stanowisko takie zostało potwierdzone w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2006 r., sygn. akt IV CSK 98/06 oraz z dnia 6 marca 2009 r., sygn. akt II CSK 589/08, w których Sąd orzekł, że 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, wówczas bowiem musi być przeprowadzony przetarg.

Tymczasem, w przedmiotowej sprawie, przeznaczona do zbycia nieruchomość gruntowa o numerze ewidencyjnym 237/7 graniczy nie tylko z nieruchomością należącą do wnioskodawcy, ale również z działką o numerze ewidencyjnym 236/2, której właścicielami są osoby fizyczne oraz działkami nr 400/3 i nr 400/4 należącymi do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Zainteresowany nabyciem ww. nieruchomości może być więc więcej niż jeden podmiot, zatem jej zbycie powinno nastąpić na równych prawach dla wszystkich - co zapewnia tryb przetargowy. Z pisma Wójta Gminy Brojce z dnia 22 lipca 2024 r. wynika nadto, że przed podjęciem uchwały Nr IV/21/2024 „nie zostały przeprowadzone bezpośrednie konsultacje z właścicielami działek sąsiadujących z nieruchomością przeznaczoną na zbycie”.

W świetle wyżej opisanych okoliczności, stwierdzenie nieważności uchwały Nr IV/21/2024 Rady Gminy Brojce z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym, jest konieczne i uzasadnione.

⁵ Tak w wyrokach: NSA z dnia 14 stycznia 2016 r., sygn. akt I OSK 2843/15, WSA w Kielcach z dnia 17 sierpnia 2022 r., sygn. akt II SA/Ke 309/22, WSA w Gdańsku z dnia 30 marca 2022 r., sygn. akt II SA/Gd 652/21, WSA w Szczecinie z dnia 9 lutego 2023 r., sygn. akt II SA/Sz 768/22.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia.

I Wicewojewoda Zachodniopomorski
Bartosz Brożyński

.....

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Brojce,
- 2) aa.