

Rada Miasta Czerwieńsk

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) **stwierdzam nieważność w całości uchwały nr V/37/11 Rady Miasta Czerwieńsk z dnia 27.04.2011 r. w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości**

Uzasadnienie

W dniu 27.04.2011 r. Rada Miasta Czerwieńsk podjęła uchwałę nr V/37/11 w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości.

Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 2.05.2011 r.

Przeprowadzana przez organ nadzoru ocena prawna powyższej uchwały prowadzi do wniosku, iż akt ten jest sprzeczny z prawem, tj. art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Naruszenie powyższego przepisu przejawia się w podjęciu przez Radę Miasta decyzji o zwolnieniu sprzedaży nieruchomości będących własnością Gminy Czerwieńsk, przy braku zaistnienia przesłanek, o których mowa w powyższym przepisie.

Przypomnieć należy, iż w art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) rada gminy może w drodze uchwały zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane

przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

W realiach niniejszej sprawy, przyczyną podjęcia przez radę badanej uchwały było złożenie przez ENEA sp. z o.o. oferty nabycia nieruchomości, na których zlokalizowane są wybudowane przez spółkę stacje transformatorowe. Obiekty powyższe (kierując się w tym zakresie wskazówkami zawartymi w art. 143 ust. 2 u.g.n.) bezsprzecznie można zaliczyć do „urządzeń infrastruktury technicznej”, o których mowa w cytowanym art. 37 ust. 3 u.g.n. Powyższe stwierdzenie nie legitymuje jeszcze jednak działalności prawodawczej rady w omawianej kwestii. Zaakcentować bowiem należy, iż w art. 37 ust. 3 u.g.n. ustawodawca odnosząc się do nieruchomości, które mają być zbyte posługuje się zwrotem „przeznaczone na realizację”. Wykładnia językowa powyższego terminu nakazuje przyjąć, że ewentualna zgoda na bezprzetargową sprzedaż dopuszczalna jest tylko w odniesieniu do tych nieruchomości, na których proces inwestycyjny (w tym przypadku budowa urządzeń infrastruktury technicznej) dopiero będzie realizowany. Powyższa teza zgodna jest również z *ratio legis* wprowadzonego uregulowania. Zamiarem ustawodawcy było bowiem ułatwienie i wspieranie realizacji inwestycji celu publicznego. Z wniosku złożonego przez ENEA sp. z o.o. wynika, iż na nieruchomościach, o których nabycie ubiega się spółka, proces inwestycyjny już dawno się zakończył, a nabycie gruntu ma jedynie uregulować istniejący stan prawny. Powyższe nie daje zatem podstaw do udzielenia przez radę zgody, na podstawie art. 37 ust. 3 u.g.n., do bezprzetargowego zbycia nieruchomości.

Nawet jednak, gdyby uznać, iż przesłanki przewidziane w przywołanym przepisie uległy zniszczeniu, to udzielenie przez radę zgody i tak wydaje się pozbawione podstaw prawnych. Należy bowiem odnotować, iż w dniu 23.11.2005 r. Rada Miasta podjęła uchwałę nr 173/XXI/05 w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Czerwieńsk oraz zasad nabywania nieruchomości przez Gminę Czerwieńsk (Dz. U. Woj. Lub. z 2006 r. Nr 7, poz. 118 z późn. zm.). Na mocy §6 pkt 1 przedmiotowej uchwały rada wyraziła już zgodę na zbywanie w drodze bezprzetargowej nieruchomości przeznaczonych m.in. na realizację urządzeń infrastruktury technicznej. Powyższa uchwała nadal obowiązuje i posiada status aktu prawa miejscowego, dopóki nie zostanie więc zmieniona lub wyeliminowana z obrotu prawnego wiąże organy gminy.



Poczynione wyżej uwagi nie przesądzają jednakże o całkowitym braku, w realiach niniejszej sprawy, możliwości zbycia przedmiotowych nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Należy bowiem odnotować, iż potencjalnym źródłem zwolnienia z obowiązku przeprowadzenia przetargu może być przepis art. 37 ust. 2 pkt 1 u.g.n. Zgodnie z powyższym uregulowaniem nieruchomości jest zbywana w trybie bezprzetargowym, jeżeli sprzedaż następuje na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34 u.g.n. Zgodnie natomiast z przywołanym art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n. pierwszeństwo w nabyciu przysługuje między innymi podmiotowi, który posiada roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy u.g.n. lub odrębnych przepisów. Takim „odrębnym przepisem” jest m. in. art. 231 Kodeksu cywilnego, który przyznaje samoistnemu posiadaczowi gruntu w dobrej wierze, który wzniosł na nim urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, roszczenie o przeniesienie na niego własności tej nieruchomości. Jeżeli więc organ wykonawczy ustali, iż w rozpoznawanym przypadku zachodzą wszystkie przesłanki zawarte w art. 231 Kodeksu cywilnego, wówczas będzie on mógł podjąć samodzielną decyzję o sprzedaży przedmiotowych nieruchomości z pominięciem procedury przetargu.

Na marginesie prowadzonych rozważań odnotować dodatkowo należy, iż podjęta przez radę uchwała (abstrahując od jej prawnej dopuszczalności) zredagowana została w sposób wadliwy. W §1 rada przewidziała bowiem, iż określone nieruchomości mogą być zbyte w procedurze bezprzetargowej. Taką zawartość treściową uchwały uznać należy za niewystarczającą. Zaakcentować należy, iż art. 37 ust. 3 u.g.n. pozwala na wyrażenie zgody na pominięcie procedury przetargowej w ściśle określonych w tym przepisie przypadkach. Taka nieruchomość musi być albo przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe albo na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo też na realizację innych celów publicznych (w ostatnim z przypadków nabywca musi nadto spełniać ściśle określone wymogi). Z treści uchwały winno zatem wynikać, z uwagi na którą z przesłanek zawartych w tymże przepisie rada wyraża zgodę na rezygnację z przeprowadzenia przetargu. Zapisy takie nabierają szczególnej wagi, jeżeli podstawą udzielenia zgody jest ostatnia z wyżej wymienionych przesłanek. Sprzedaż bowiem możliwa jest wówczas na rzecz konkretnego nabywcy, który spełnił wszystkie wymogi przewidziane omawianym przepisem (m.in. dochody tego nabywcy muszą w całości być przeznaczane na działalność statutową).

Poprzestanie jedynie na ogólnym stwierdzeniu, iż rada wyraża zgodę na sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym, odrywa treść takiej zgody od przesłanek warunkujących jej udzielenie, czyniąc ją tym samym zgodą o charakterze generalnym i bezwarunkowym.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO
Czesław Domalewski
DYREKTOR GENERALNY

Pouczenie:

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Otrzymują: **DYREKTOR**
Wydziału Nadzoru i Kontroli

1. adresat *Teresa Kaczmarek*

2. ad acta
INSPEKTOR
w Oddziale Nadzoru
w Wydziale Nadzoru i Kontroli
Sławomir Dudziak