

**PODLASKI URZĄD WOJEWÓDZKI  
w BIAŁYMSTOKU  
15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 3**

NK-II.4131.128.2013.AK

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.)

**stwierdzam nieważność**

zarządzenia Nr 12/12 Wójta Gminy Giby z dnia 16 kwietnia 2012 r. w sprawie: sprzedaż nieruchomości, będących własnością Gminy Giby w formie bezprzetargowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

**UZASADNIENIE**

W dniu 16 kwietnia 2012 r. Wójt Gminy Giby wydał zarządzenie Nr 12/12 w sprawie: sprzedaż nieruchomości, będących własnością Gminy Giby w formie bezprzetargowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Na mocy ww. zarządzenia, nieruchomość stanowiąca własność Gminy Giby, oznaczona jako działka o nr geodezyjnym 52 o pow. 200 m<sup>2</sup>, położona w obrębie Pogorzelec w Gminie Giby, przeznaczona została do sprzedaży bezprzetargowej dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oznaczonej jako działka o nr geodezyjnym 53. Ponadto, zgodnie z zapisami ww. zarządzenia, nieruchomość stanowiąca własność Gminy Giby nie mogła być zagospodarowania jako odrębna nieruchomość.

Przedmiotowe zarządzenie wpłynęło do organu nadzoru w dniu 20 listopada 2013 r. i z urzędu poddane zostało kontroli legalności. Przeprowadzona analiza zapisów zarządzenia wykazała, iż wydane ono zostało z istotnym naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu

16 grudnia 2013 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia jego nieważności.

Wskazać należy, iż w świetle przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Bezprzetargowa sprzedaż nieruchomości gminnej ma charakter wyjątkowy, a przepisy dopuszczające taką możliwość nie podlegają wykładni rozszerzającej.

Tryb bezprzetargowy dopuszczalny jest zatem w przypadkach enumeratywnie określonych w art. 37 ust. 2 cytowanej ustawy. Taka możliwość zachodzi m.in. wówczas, gdy 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 (art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy).

Innymi słowy, tryb bezprzetargowy sprzedaży działki gminnej może mieć miejsce jedynie w przypadku, gdy tylko jedna osoba może być zainteresowana jej kupnem. W sytuacji natomiast kiedy zainteresowanych może być więcej i sprzedawana nieruchomość lub część nieruchomości może mieć związek funkcjonalny z więcej niż jedną nieruchomością przyległą, taki tryb sprzedaży jest niedopuszczalny.

W przedmiotowej sprawie, z dokumentacji pozyskanej w toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego wynika jednoznacznie, iż nieruchomość gminna przylegała bezpośrednio do dwóch nieruchomości, tj. działki oznaczonej nr geodezyjnym 53 oraz nr 50. Zatem teoretycznie jej zbycie mogło przyczynić się do poprawy warunków zagospodarowania tych dwóch nieruchomości.

Bez znaczenia dla oceny legalności przedmiotowego zarządzenia pozostaje fakt, iż tylko jeden z właścicieli ww. działek zgłosił chęć zakupu przedmiotowego gruntu. Bez wpływu jest również fakt zachowania przez organy Gminy Giby procedury określonej w ustawie o gospodarce nieruchomościami, tj. podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości gminnych przeznaczonych do zbycia oraz brak wyraźnego zainteresowania jej zakupem innych uprawnionych podmiotów.

Wskazać należy, iż kwestia braku odpowiedzi na informację o sprzedaży nieruchomości nie może stanowić podstawy do odstąpienia od zasady przetargowej formy zbywania nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 7 lipca 2010 r., sygn. akt IV SA/Po 230/10).

Najistotniejszą kwestią przy rozstrzyganiu czy konkretna działka może być zbyta w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest okoliczność, czy istnieją inne nieruchomości, których właściciele mieliby na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo wystąpienia do organu z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania własnej nieruchomości. Natomiast brak reakcji właściciela innej nieruchomości przylegającej do sprzedawanej działki nie może oznaczać, iż powyższe zwalnia organ z obowiązku przeprowadzenia przetargu.

Mając na uwadze powyższe, w okolicznościach przedmiotowej sprawy sprzedaż nieruchomości oznaczonej jako działka nr geodezyjnym 52 mogła nastąpić jedynie po przeprowadzeniu przetargu. **Umowa zawarta bez zachowania ww. procedury jest bezwzględnie nieważna.** Tezę powyższą potwierdza orzecznictwo sądowe (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2006 r., IV CSK 98/06).

Podkreślenia również wymaga, iż jedynym kryterium badania aktów prawnych jednostek samorządu terytorialnego przez organ nadzoru, jest ich zgodność z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Kwestie celowości czy zasadności podejmowanych rozstrzygnięć nie mogą wpływać na ocenę zgodności z prawem danego aktu prawnego.

W związku z powyższym należało wyeliminować z obrotu prawnego zarządzenie Nr 12/12 Wójta Gminy Giby z dnia 16 kwietnia 2012 r. w sprawie: sprzedaż nieruchomości, będących własnością Gminy Giby w formie bezprzetargowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, jako wydane z istotnym naruszeniem art. 37 ust 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Otrzymuje:

Wójt Gminy Giby

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO

Lidia Stupak  
Dyrektor  
Wydziału Nadzoru i Kontroli