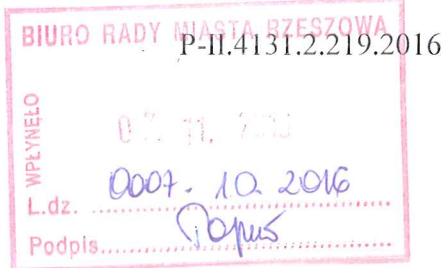




WOJEWODA PODKARPACKI
ul. Grunwaldzka 15
35-959 Rzeszów
skr. poczt. 297



Rzeszów, 2016-11-03



ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały Nr XXXI/656/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym – z powodu naruszenia art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę Nr XXXI/656/2016 z dnia 27 września 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Jako podstawę prawną uchwały wskazano art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 63 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2014 poz. 121). W § 1 uchwały Rada Miasta Rzeszowa wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości położonych w Rzeszowie obr. 208 oznaczonych jako działki o następujących numerach: 1063/6 o powierzchni 54m², 1065/3 o powierzchni 74m², 1067/6 o powierzchni 3m², 1067/3 o powierzchni 125m², 1069/5 o powierzchni 377m², 1072/262 o

powierzchni 1301m² objęte księgą wieczystą nr RZ1Z/00065811/7 oraz działka nr 1064/3 o powierzchni 113m² objęta księgą wieczystą nr RZ1Z/00051446/6, stanowiące własność Gminy Miasto Rzeszów, w drodze bezprzetargowej, na rzecz Develop Investment Sp. z o.o.

W toku kontroli legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że uchwała narusza obowiązujące przepisy prawa. Pismem z dnia 21 października 2016 r. zostało wszczęte postępowanie nadzorcze. Zdaniem organu nadzoru Rada Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXI/656/2016 naruszyła przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią przedmiotowego przepisu art. 37 ust. 2 pkt 6, nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, 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.

W uzasadnieniu do uchwały wskazano, że zbycie nieruchomości następuje na rzecz właściciela nieruchomości przyległej w celu poprawy warunków jej zagospodarowania i jednocześnie nie mogą one być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Nieruchomości gminne są częściowo zabudowane budynkiem Galerii Millenium Hall, a częściowo stanowią komunikacyjne ciągi piesze, otoczone bryłą budynku Galerii w związku z ich wewnętrznym usytuowaniem. Nieruchomości Gminy bezpośrednio przylegają do nieruchomości stanowiących własność Develop Investment Sp. z o.o.

Podkreślić w tym miejscu należy, że jak wynika z ww. art. 37 ust. 2 pkt 6 zwolnienie od trybu przetargowego uwarunkowane jest łącznym spełnieniem następujących warunków: niezbędność nieruchomości (jej części) do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz brak możliwości jej samodzielnego zagospodarowania. Oceny tej dokonuje właściciel nieruchomości, czyli - organ Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Ocena ta nie może być jednak dowolna.

Organ nadzoru zauważa również, że w treści § 1 uchwały Rady Miasta Rzeszowa nie wskazano na rzecz jakich nieruchomości przyległych (oznaczonych numerem działki ewidencyjnej) zbywane są nieruchomości Gminy Miasta Rzeszów w odniesieniu do których może być rozważona zasadność zastosowania bezprzetargowej procedury zbywania nieruchomości w trybie przepisu art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ani z treści uzasadnienia do uchwały, czy też wyjaśnień Przewodniczącego Rady Miasta Rzeszowa zawartych w piśmie z dnia 18 października 2016 r. nie

wynika również czy właściciel nieruchomości przyległych do działek wymienionych w § 1 uchwały wystąpił z wnioskiem o ich nabycie, wskazując argumenty umożliwiające zastosowanie ww. bezprzetargowego trybu zbycia nieruchomości. W uzasadnieniu do uchwały wskazano wręcz, „że uchwała stanowi jednocześnie podstawę do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości działek opisanych w projekcie uchwały, o treści objętej ugodą sądową zawartą pomiędzy Gminą Miasto Rzeszów, a Spółką Develop Investment, o ile wykazanie posiadania zgody organu stanowiącego na złożenie tego oświadczenia okaże się konieczne”.

Zarówno z uzasadnienia do uchwały jak i otrzymanych przez organ nadzoru map ewidencyjnych wynika, że działki wymienione w § 1 uchwały stanowiące własność Gminy Miasto Rzeszów zabudowane są, łącznie z działkami stanowiącymi własność Develop Investment Sp. z o.o., obiektem budowlanym- budynkiem Galerii Millenium Hall (wraz z garażem podziemnym). Nieruchomości Gminy objęte uchwałą Nr XXXI/656/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym są już trwale zagospodarowane przez właściciela nieruchomości sąsiednich, obiektu budowlanego i stanowią całość funkcjonalno- użytkową.

W świetle powyższych ustaleń nie można uznać, że zostały łącznie spełnione przesłanki (warunki) z art. 37 ust. 2 pkt. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami: niezbędność nieruchomości (jej części) do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz brak możliwości jej samodzielnego zagospodarowania.

Skoro w niniejszej sprawie nieruchomości wymienione w § 1 uchwały są już trwale zagospodarowane przez Develop Investment, to Rada Miasta Rzeszowa niewłaściwie zastosowała przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ta szczególna forma zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym nie może również zaspakajać roszczeń, czy rozstrzygać sporów sądowych toczących się pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego, a podmiotami które trwale zagospodarowały (zabudowały) nieruchomością komunalną.

Generalną zasadą zbywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i własność jednostek samorządu terytorialnego jest ich sprzedaż (oddawanie w użytkowanie wieczyste) w drodze przetargu. Powyższe wynika z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do

przepisów rozdziału 4 działu II ustawy. Ustawodawca dopuścił zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej, ale możliwość taką przewiduje wyłącznie w enumeratywnie wymienionych przypadkach. Wyjątki od powyższej zasady muszą być interpretowane ściśle.

Do istotnych wad, skutkujących stwierdzeniem nieważności uchwały, zalicza się między innymi naruszenie przepisów prawa ustrojowego oraz prawa materialnego, a także przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał (por. M. Stahl, Z. Kmiecik, Akty nadzoru nad działalnością samorządu terytorialnego (w świetle orzecznictwa NSA i poglądów doktryny), "Samorząd Terytorialny" 2001, z. 1-2, s. 101-102). W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że są to takiego rodzaju naruszenia prawa jak: podjęcie uchwały przez organ niewłaściwy, brak podstawy do podjęcia uchwały określonej treści, niewłaściwe zastosowanie przepisu prawnego będącego podstawą podjęcia uchwały i naruszenie procedury podjęcia uchwały.

W konsekwencji, z uwagi na przedstawiony wyżej aktualny stan faktyczny i prawny – nieruchomości wskazanych w § 1 uchwały Rady Miasta Rzeszowa, istniejący w dacie podejmowania uchwały, nie można uznać, że zostały spełnione przesłanki z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasadnym jest więc stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXI/656/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym z powodu niewłaściwego zastosowania przepisu prawa materialnego będącego podstawą podjęcia uchwały.

W świetle powyższego, wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest uzasadnione i należało orzec, jak na wstępie.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul. Kraszewskiego 4a, za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Otrzymują:

1. Prezydent Miasta Rzeszowa
2. Przewodniczący Rady Miasta Rzeszowa

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Marcin Zaborniak
DYREKTOR GENERALNY URZĘDU