

**UCHWAŁA NR XXVII/109/2016
RADY GMINY WYMIARKI**

z dnia 29 września 2016 r.

**w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim skargi
Wojewody Lubuskiego wraz z odpowiedzią na skargę.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), w związku z art. 54 § 1 i § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 718 ze zm.) Rada Gminy Wymiarki uchwała co następuje:

§ 1.

Postanawia się przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim skargę Wojewody Lubuskiego z dnia 29 sierpnia 2016 roku, NK-L0552.41.2016.AHor, na Uchwałę Nr XIX/62/2015 Rady Gminy Wymiarki z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wymiarki, doręczoną w dniu 02 września 2016 roku, wraz z odpowiedzią na skargę, jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wymiarki.

§ 3.

Upoważnia się Wójta Gminy Wymiarki do ustanowienia pełnomocnika procesowego, który będzie reprezentował Radę Gminy Wymiarki przed właściwym sądem administracyjnym w sprawie ze skargi, o której mowa w § 1 uchwały.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy


Halina Kiszka

Załącznik do Uchwały Nr XXVII/109/2016

Rady Gminy Wymiarki

z dnia 29 września 2016 r.

ODPOWIEDŹ ORGANU

**na skargę Wojewody Lubuskiego z dnia 29 sierpnia 2016 roku, NK-L0552.41.2016.AHor
na Uchwałę Nr XIX/62/2015 Rady Gminy Wymiarki z dnia 29 grudnia 2015 roku
w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiącej własność
Gminy Wymiarki
Uzasadnienie**

Wojewódzki Sąd Administracyjny

w Gorzowie Wielkopolskim

ul. Dąbrowskiego 13

66-400GorzówWielkopolski

Skarżący: Wojewoda Lubuski, ul. Jagiellończyka 8,66 – 400 Gorzów Wlkp.

Strona

przeciwna: Rada Gminy Wymiarki, ul. Księcia Witolda 5, 68 – 131 Wymiarki,

ODPOWIEDŹ ORGANU

**na skargę Wojewody Lubuskiego z dnia 29 sierpnia 2016 roku, NK-L0552.41.2016.AHor
na Uchwałę Nr XIX/62/2015 Rady Gminy Wymiarki z dnia 29 grudnia 2015 roku
w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiącej własność
Gminy Wymiarki**

Rada Gminy Wymiarki, działając na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 718 ze zm.) przesyła w załączeniu skargę Wojewody Lubuskiego z dnia 29 sierpnia 2016 roku, NK-L0552.41.2016.AHor, na Uchwałę Nr XIX/62/2015 Rady Gminy Wymiarki z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wymiarki, doręczoną w dniu 02 września 2016 roku.

Przekazując wyżej wskazaną skargę podaje, iż Rada Gminy Wymiarki nie znajduje podstaw do uchylenia uchwały w trybie art. 54 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 718 ze zm.).

W związku z powyższym, na podstawie art. 151 w zw. z art. 3 § pkt 5 i 6 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 270 ze zm.) wnoszę o:

1. oddalenie skargi w całości;
2. zasądzenie od Skarżącego na rzecz Gminy Wymiarki kosztów postępowania wg norm przepisanych;

Uzasadnienie

W dniu 02 września 2016 roku do Urzędu Gminy Wymiarki wpłynęła skarga Wojewody Lubuskiego z dnia 29 sierpnia 2016 roku, NK-L0552.41.2016.AHor, na Uchwałę Nr XIX/62/2015 Rady Gminy Wymiarki z dnia 29 grudnia 2015 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wymiarki.

Skarżący zarzucił wskazanej wyżej uchwale istotne naruszenie prawa, tj. art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.), wnosząc jednocześnie o stwierdzenie nieważności uchwały w całości.

W uzasadnieniu skargi wskazano, iż na gruncie stanu faktycznego sprawy wyrażenie zgody na bezprzetargową sprzedaż działki o nr ewid. 554/1 na rzecz Marka i Ewy małżonków Czarkowskich było niezgodne z przywołanym wyżej art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy.

W ocenie Skarżącego o niedopuszczalności zastosowania trybu bezprzetargowego przesądza okoliczność, że nieruchomość sąsiednia oznaczona jako działka o nr ewid. 553, dla której Sąd Rejonowy w Żaganiu prowadzi księgę wieczystą ZG1G/00034641/0, zabudowana jest budynkiem, w którym zostały wyodrębnione dwa lokale stanowiące obecnie odrębne nieruchomości. W związku z tym, że części nieruchomości nie została wyodrębniona, Gmina Wymiarki jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym 29/100. Natomiast Ewa i Marek małżonkowie Czarkowscy są właścicielami nieruchomości lokalowej, dla której Sąd Rejonowy w Żaganiu prowadzi księgę wieczystą ZG1G/00035569/8. Z własnością tego lokalu związany jest udział nieruchomości wspólnej, tj. w działce o nr ewid. 553, wynoszący 38/100. Natomiast Marek Czarkowski jest współwłaścicielem drugiej nieruchomości lokalowej w udziale wynoszącym 2/3 części, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Żaganiu prowadzi księgę wieczystą ZG1G/00034951/6, a której wielkość udziału w nieruchomości wspólnej wynosi 33/100.

Jednocześnie, w ocenie Skarżącego o niedopuszczalności zastosowania w omawianej sytuacji trybu bezprzetargowego przemawia także okoliczność, że nabyciem tej nieruchomości mogłaby być także inne osoby bowiem działka, o której mowa wyżej przylega także do innych nieruchomości sąsiednich. Nadto, w ocenie Skarżącego nieruchomość może być zagospodarowana jako nieruchomość samodzielna.

Rada Gminy Wymiarki nie podziela argumentacji Skarżącego z przyczyn niżej wskazanych.

Nie ulega wątpliwości, iż tryb bezprzetargowy dopuszczalny jest w przypadkach enumeratywnie określonych w art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Taka możliwość zachodzi między innymi, 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.

Okoliczność, że działka będąca przedmiotem sprzedaży w trybie bezprzetargowym przylega do więcej niż jednej działki nie daje sama przez się podstawy do stwierdzenia nieważności uchwały. W kwestii tej wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku, który w wyroku z dnia 27 marca 2014 roku, sygn. akt II SA/Bk 122/14 stwierdził, iż sam fakt przylegania nieruchomości gminnej do dwóch nieruchomości nie jest równoznaczny z funkcjonalnym powiązaniem nieruchomości z każdą z nich. Stwierdzenie funkcjonalnej więzi określonej nieruchomości z więcej niż jedną z nieruchomości sąsiednich zależy każdorazowo od poczynienia ustaleń na gruncie konkretnego stanu faktycznego. Argumentacja Skarżącego zawarta w uzasadnieniu skargi nie daje żadnych podstaw do tego, by uznać, że działka o nr ewid. 554/1 jest funkcjonalnie powiązana także z innymi, poza działką o nr ewid. 553, działkami sąsiednimi, tj. o nr 965, 554/2 i 551.

Wręcz przeciwnie zarówno położenie działki, jak i sposób jej wykorzystania wskazują, iż działka ta pozostaje funkcjonalnie związana wyłącznie z działką o nr ewid. 553. Działka o nr ewid. 554/1 została oddana Panu Markowi Czarkowskiemu w dzierżawę w 1997 roku. Działka ta była wówczas działką zaniedbaną, porośniętą chwastami, na działce zalegał gruz. Działka ta została uprzątnięta wyłącznie dzięki osobistym staraniom Pana Marka Czarkowskiego. Z uwagi na okoliczność, że działka o nr ewid. 553 posiada kształt nieregularny i w zasadzie pozbawiona jest podwórza, Pan Marek Czarkowski zagospodarował działkę 554/1 jako podwórze działki o nr ewid. 553, nadając jej walory rekreacyjne. Przez cały czas trwania dzierżawy działka ta w taki właśnie sposób jest użytkowana, co przesądza o jej ścisłym funkcjonalnym związku z działką o nr ewid. 553. Tymczasem, Skarżący w uzasadnieniu skargi nie wskazał na czym polega w jego ocenie funkcjonalny związek działki o nr ewid. 554/z działkami sąsiednimi, tj. o nr 965, 554/2 i 551, wskazując jedynie hipotetycznie na potencjalne istnienie takiego związku.

Podkreślić należy, że przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozostawia organowi decyzyjnemu (tu Wójtowi Gminy) ocenę wystąpienia przesłanki pierwszeństwa w bezprzetargowym nabyciu nieruchomości gminnej, która samodzielnie nie może być zagospodarowana a może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości podmiotu zainteresowanego jej nabyciem. Oderwane od okoliczności faktycznych danego przypadku, założenie, że sam fakt przylegania nieruchomości gminnej do dwóch nieruchomości, jest równoznaczny z funkcjonalnym powiązaniem nieruchomości z każdą z przyległych działek i automatycznie wyklucza bezprzetargowy tryb sprzedaży, narusza zastrzeżone organowi wykonawczemu Gminy prawo wyboru nabywcy nieruchomości. Brak rzetelnego wykazania przez Skarżącego na czym w okolicznościach badanej sprawy polegało naruszenie prawa materialnego przez wójta, godzi w konstytucyjną zasadę samodzielności jednostek samorządu terytorialnego.

Zauważyć także należy, iż jedynie od woli Gminy, wyrażonej w stosownej formie zależy, czy i na czyją rzecz nastąpi zbycie należącej do niej nieruchomości. Nie narusza zatem interesu prawnego właściciela nieruchomości sąsiedniej uchwała zezwalająca na zbycie nieruchomości gminnej na rzecz innej osoby. Uchwała ta w żaden sposób nie wpływa bowiem na sferę prawną właściciela nieruchomości sąsiedniej, o ile nie przysługuje mu żadne prawo rzeczowe na nieruchomości, której dotyczy uchwała.

Nie sposób także przyjąć na gruncie opisanych w uzasadnieniu skargi stosunków własnościowych dotyczących nieruchomości o nr ewid. 553, by przeszkodą w bezprzetargowym zbyciu działki o nr ewid. 554/1 była okoliczność, że nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem wielolokalowym, skoro łączna wartość udziałów przysługujących Panu Markowi Czarkowskiemu (w tym udziałów w nieruchomości wspólnej objętych współwłasnością) wynosi 71/100, zaś pozostały udział 29/100 należy do Gminy Wymiarki. Nie zmienia to bowiem w żaden sposób oceny, że jedyną osobą zainteresowaną w nabyciu nieruchomości oznaczonej jako działka o nr ewid. 554/1 mógł być właśnie Pan Marek Czarkowski.

Mając powyższe na uwadze Rada Gminy Wymiarki wnosi jak na wstępie.

Załączniki:

1. skarga wraz z załącznikami;
2. odpis odpowiedzi na skargę wraz z załącznikami;
3. uchwała Nr XXVII/109/2016 Rady Gminy Wymiarki z dnia 29 września 2016 roku w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim skargi Wojewody Lubuskiego wraz z odpowiedzią na skargę;