



## WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, 2011-08-02

Znak: PNK.I.4131.75.2011

### ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym / Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 214, poz.1806, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48 poz.327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 , Nr 223, poz.1458, z 2009r. Nr 52,poz.420, Nr157, poz.1241, z 2010r. Nr 28, poz.142 i poz.146, Nr 106, poz.675, Nr 40, poz.230 /

#### **stwierdza się nieważność**

uchwały Nr XII/271/2011 Rady Miasta Kielce z dnia 27 czerwca 2011r. w sprawie sprzedaży nieruchomości położonej w Kielcach na osiedlu Dąbrowa II.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 27 czerwca 2011r. Rada Miejska w Kielcach podjęła uchwałę w sprawie sprzedaży nieruchomości położonej w Kielcach na osiedlu Dąbrowa II powołując w podstawie prawnej art.18 ust.2 pkt.9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym oraz art.37 ust.3 oraz art. 68 ust.1pkt.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r.o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2010 Nr 102 poz.651 j.t. z późn. zmianami ).

Do organu nadzoru niniejsza uchwała wpłynęła w dniu 4 lipca 2011. W § 1 przedmiotowej uchwały Rada wyraziła zgodę na sprzedaż, w trybie bezprzetargowym prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Kielce, położonej w Kielcach na osiedlu Dąbrowa II oznaczonej w ewidencji gruntów miasta Kielce jako działki: nr 2215 o pow.0,0674 ha, nr 2340 o pow.0,0656 ha i nr 2538 o pow.0,0640 ha, objętej księgą wieczystą K11L/00088500/2.

W § 2 niniejszej uchwały zastosowano 20% bonifikaty od ceny sprzedaży przedmiotowych nieruchomości .

W odpowiedzi na zawiadomienie Wojewody Świętokrzyskiego o wszczęciu postępowania nadzorczego (pismo PNK.I.4131.75.2011 ) przewodniczący Rady Miasta w piśmie z dnia 29.07.2011 znak BRM.0711.23.2011 dołączył nieopieczętowany wyciąg z mapy ewidencyjnej z usytuowaniem i oznaczeniem działek, a wyjaśnienia dotyczyły głównie interpretacji przepisu art.37 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przeprowadzona w toku postępowania nadzorczego analiza legalności wymienionej na wstępie uchwały, w ocenie organu nadzoru, istotnie narusza postanowienia art.37 ust.1 oraz ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Zgodnie z dyspozycją art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu

Należy stanowczo zauważyć, że zarówno systematyka oraz wykładnia celowościowa zapisu art. 37 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami statuuje generalną zasadę, zgodnie z którą przy sprzedaży nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego obowiązuje tryb przetargowy z enumeratywnie wymienionymi wyjątkami.

Natomiast w myśl brzmienia art. 37 ust. 3, powołanego w podstawie prawnej kwestionowanej uchwały, *wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą 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. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.*

Bezprzetargowe zatem zbycie nieruchomości gminnych za zezwoleniem rady gminy, może nastąpić wyłącznie z uwagi na przeznaczenie nieruchomości na cele publiczne, bądź cele wymienione w zdaniu 1 art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, i to wówczas, gdy cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. ( por.np. uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 października 2010r. IOSK 1188/10 ).

W przedmiotowej sprawie, w ocenie organu nadzorczego brak jest podstaw do zastosowania trybu bezprzetargowego. Dokonując analizy tego przepisu w świetle priorytetu jakim jest tryb przetargowy przy sprzedaży nieruchomości oraz wyjątkowości przypadków, w których można odstąpić od trybu przetargowego trudno zakwalifikować dany przypadek przeznaczenia nieruchomości, jak to określił organ uchwałodawczy na cele mieszkaniowe, dla indywidualnych osób - jako „wyjątkowość” uzasadniającą odstąpienie od generalnej zasady i wyrażenie zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym.

Organ nadzoru nie podziela stanowiska Rady Miasta Kielce w zakresie przedstawionej interpretacji zapisu ustawowego, bo gdyby iść tym tokiem rozumowania, że wystarczy wykazać cel mieszkaniowy aby zastosować tryb bezprzetargowy, to zbędnym byłoby dookreślanie przez ustawodawcę innych sytuacji wyjątkowych w tymże artykule 37 (np. dzierżawienia przez 10 lat, najmu, zasady pierwszeństwa, itp.), bo przy takim założeniu interpretacyjnym wystarczyłoby tylko wskazać cel mieszkaniowy danej osoby. W świetle przedstawionych wyjaśnień organu uchwałodawczego nie sposób zatem zgodzić się, iż Rada Miasta Kielce podjęła uchwałę zgodnie z przepisami ustawowymi.

Warto nadmienić, iż ratio legis omawianych przepisów ustawowych jest takie gospodarowanie przez upoważnione podmioty nieruchomościami Skarbu Państwa i samorządowymi, które ma służyć interesowi publicznemu ogółu obywateli a nie interesowi poszczególnych obywateli.

Konkludując należy stwierdzić, iż wymieniona na wstępie uchwała, w której wyrażono zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowej osobie fizycznej (małżeństwu) pod zabudowę jednorodziną narusza w sposób rażący zasady wyrażone w art.37.ust.1 oraz ust.3 ustawy gospodarce nieruchomościami.

W tym stanie rzeczy, mając na względzie przytoczone w uchwale podstawy prawne oraz wskazane wyżej powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w ocenie organu nadzoru stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

w/z WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

*B. Borkowski*  
WICEWOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI