



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX.I. GH -0914- *35* /10

Warszawa, dnia *11 sierpnia* 2010 r.

Rada Miejska w Piasecznie

***ul. Kościuszki 5
05 -500 Piaseczno***

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 , z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146 i Nr 40, poz. 230)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 1449/LXIX/2010 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej działek gminnych oznaczonych nr ew. 402/1 i 125/3 położonych w Piasecznie w obrębie 24 - z powodu istotnego naruszenia art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 i Nr 106, poz.675).

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 7 lipca 2010 r. Rada Miejska w Piasecznie podjęła uchwałę w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej działek gminnych oznaczonych nr ew. 402/1 i 125/3, położonych w Piasecznie w obrębie 24. Uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9

lit."a" ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Z informacji zawartych w uzasadnieniu do uchwały wynika, że Rada wyraziła zgodę na bezprzetargową sprzedaż nieruchomości - właścicielom ośmiu nieruchomości przyległych do tychże nieruchomości, którzy skierowali do Rady wnioski w tej sprawie. Sprzedawane nieruchomości stanowią drogę wewnętrzną (ulica Putramenta), będącą drogą dojazdową do nieruchomości położonych wzdłuż tej drogi.

Protokół z obrad 49 sesji Rady Miejskiej w Piasecznie wskazuje, że pomiędzy mieszkańcami ulicy istnieje konflikt. Ulica Putramenta jest jedynym dojazdem do nieruchomości położonych po zachodniej stronie ulicy, natomiast nieruchomości położone po stronie wschodniej – cyt. – mają ustanowione służebności i posiadają inne wygodne dojazdy od strony Ulianowskiej i Wyszyńskiego, czyli bez dostępu do ulicy Putramenta mogą się doskonale obejść. Mimo to, stojąc na gruncie prawa żądają nieograniczonego dostępu do ul. Putramenta, zmiierzając by wąska 4-materia droga biegnąca pod oknami budynków mieszkalnych, stała się drogą służącą do obsługi składu budowlanego, a więc wykorzystywaną przez samochody ciężarowe.”.

Kierując się zasadą słuszności, uznając argumentację wnioskodawców Rada podjęła kwestionowaną uchwałę.

Należy podkreślić, że nadzór Wojewody nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego, w świetle przepisów ustawy. o samorządzie gminnym, sprawowany jest pod kątem przestrzegania przepisów powszechnie obowiązujących, mających charakter zarówno ustrojowy jak też materialny oraz proceduralny. Obowiązujące przepisy nie dają bowiem Wojewodzie uprawnień do dokonywania oceny pod względem celowości, gospodarności czy rzetelności działań samorządów. Wojewoda nie może także badać ewentualnego naruszenia uprawnienia lub interesu osób trzecich.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego, zmiierzającego do zbadania zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, że zawarta w niej regulacja narusza w sposób istotny art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, będący podstawą prawną jej podjęcia.

W świetle cyt. wyżej przepisu, nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część, mogące poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć - jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Należy podkreślić, że bezprzetargowe zbywanie nieruchomości publicznych ma charakter wyjątkowy, a przepisy dopuszczające taką możliwość podlegają ścisłej wykładni.

Z brzmienia art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że ma on zastosowanie w sprawie, w której nabycie działki zmierza do poprawy warunków zagospodarowania tylko jednej nieruchomości przyległej a nadto sprzedawana działka nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

Okoliczności sprawy dotyczącej bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości wskazanych w kwestionowanej uchwale wskazują, że nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgoda na sprzedaż nieruchomości została wyrażona nie jednemu a ośmiu właścicielom, a sprzedawane nieruchomości mogą być (i w istocie są) zagospodarowane jako odrębna nieruchomość, stanowią bowiem drogę wewnętrzną.

W takiej sytuacji sprzedaż nieruchomości może nastąpić po przeprowadzeniu przetargu, a umowa zawarta bez przetargu jest bezwzględnie nieważna (art. 58 kc w zw. z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Tezę tę potwierdza orzecznictwo sądowe (wyrok SN z dnia 5 lipca 2006 r. IV CSK 98/06 i z dnia 6 marca 2009 r. II CSK 589/08).

W związku z powyższym należało wyeliminować z obrotu prawnego uchwałę Rady Miejskiej w Piasecznie, wskazaną w sentencji niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego w całości, jako podjętą z istotnym naruszeniem prawa.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały z mocy prawa, z dniem jego doręczenia.

WOJEWODA MAZOWIECKI
w/z

Dariusz Piątek
Wicewojewoda Mazowiecki