

## UCHWAŁA NR XLI/297/2022

### RADY GMINY DĘBNICA KASZUBSKA

z dnia 27 stycznia 2022 r.

#### w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości nr 265, obręb geodezyjny Budowo w trybie bezprzetargowym

Na podstawie art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i 815) oraz § 3 ust. 3 Zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Dębica Kaszubska oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, stanowiących załącznik do uchwały Nr XXXVIII/266/2021 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 25 listopada 2021 r. (Dziennik Województwa Pomorskiego z 2021 r. poz. 4600) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż, w trybie bezprzetargowym, nieruchomości stanowiącej własność Gminy Dębica Kaszubska, oznaczonej numerem działki ewidencyjnej 265, o powierzchni 0,03 ha, położonej w obrębie Budowo, dla której Sąd Rejonowy w Słupsku VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SL1S/00076923/8.

§ 2. Nieruchomość opisana w § 1 zostanie zbyta na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oznaczonej ewidencyjnie jako działka o numerze 266, obręb Budowo.

§ 3. Lokalizację działek, o których mowa w § 1 i § 2 przedstawia załącznik graficzny do uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębica Kaszubska.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Dębica Kaszubska

*Ireneusz Ziółkowski*

Załącznik  
do uchwały nr XLI/297/2022  
Rady Gminy Dębica Kaszubska  
z dnia 27 stycznia 2022 r.

### LOKALIZACJA DZIAŁEK



## UZASADNIENIE

1. Regulacje prawne uprawniające lub zobowiązujące do podjęcia uchwały:

- 1) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 i 815), dalej zwaną u.g.n.:
  - a) art. 13 ust. 1, zgodnie z którym z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji,
  - b) art. 37 ust. 2 pkt 6 stanowiący, że przedmiotem zbycia w trybie bezprzetargowym 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;
- 2) § 3 ust. 3 Zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Dębica Kaszubska oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, stanowiących załącznik do uchwały Nr XXXVIII/266/2021 Rady Gminy Dębica Kaszubska z dnia 25 listopada 2021 r. (Dziennik Województwa Pomorskiego z 2021 r. poz. 4600) - zbycia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości dokonuje się po wyrażeniu zgody Rady, w formie odrębnej uchwały.

2. Przybliżenie regulowanego stanu faktycznego.

Zbycie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Dębica Kaszubska, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 265 o powierzchni 0,03 ha położonej w obrębie geodezyjnym Budowo poprawi warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej – działki o numerze 266 i następuje na wniosek jej współwłaścicieli.

Zgodnie z wyrokiem Najwyższego Sądu Administracyjnego I OSK 432/19 z dnia 19 maja 2019 r. w świetle przepisów u.g.n. nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu (art. 37 ust. 1). Tryb bezprzetargowy natomiast dopuszczalny jest w przypadkach enumeratywnie określonych w art. 37 ust. 2 tejże 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 u.g.n.). Podobny pogląd zaprezentował Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lipca 2006 r. (sygn. akt IV CSK 98/06), zgodnie z którego treścią bezprzetargowa sprzedaż na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. wchodzi w rachubę jedynie wtedy, gdy tylko jedna osoba może być zainteresowana kupnem. Wtedy organizowanie przetargu nie ma sensu. Jeśli jednak zainteresowanych może być więcej i sprzedawana nieruchomość lub część nieruchomości może mieć związek funkcjonalny z więcej niż jedną nieruchomością przyległą, to wówczas taki tryb sprzedaży jest niedopuszczalny. Powyższe stanowisko zostało potwierdzone również w późniejszym orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2009 r. (sygn. akt II CSK 589/08), w którym to orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał, iż określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. nie ma zastosowania w sprawie, w której nabycie działki zmierza do poprawienia warunków nie jednej nieruchomości przyległej, ale przynajmniej dwóch. Gdy więc możliwość poprawienia warunków odnosi się do większej liczby nieruchomości musi być przeprowadzony przetarg. Warto również zwrócić uwagę na wyrok Wojewódzkiego Sądu w Kielcach z dnia 28 kwietnia 2021 r. II SA/Ke 1076/20, który stanowi, że pominięcie trybu przetargowego na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. nie jest dopuszczalne, gdy nieruchomość gminna mogłaby poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych, należących więcej niż do jednego podmiotu. W takim przypadku,

zainteresowani mogą być wszyscy właściciele tych nieruchomości, zatem ich zbycie powinno nastąpić na równych prawach dla wszystkich - co zapewnia tryb przetargowy. Dla terenu obejmującego działki nr: dz. 262, 263/1, 261, 263/2, **265**, 266, 259, 285, obręb Budowo w 2008 roku została wydana decyzja Wójta Gminy Dębica Kaszubska o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (znak sprawy PP 7331-119/07/2008 z dnia 17.07.2008 r., z późn. zm.) dla inwestycji polegającej na dobudowie stawów pstrągowych w miejscowości Budówko obręb Budowo gmina Dębica Kaszubska, co wpłynęło na zagospodarowanie i wykorzystywanie obszaru na prowadzenie działalności związanej z chowem i hodowlą ryb oraz pozostałych organizmów wodnych w wodach śródlądowych. Działka nr 265 stanowi wąski pas gruntu położony pomiędzy działkami o nr 266 i 263/2, które są współwłasnością tych samych osób, i które ubiegają się o jej nabycie. W ewidencji gruntów działka oznaczona jest jako dr – droga, której fizycznie nie ma. Na podstawie ogólnodostępnych portali internetowych, tj. geoportal czy ortofotomapa można stwierdzić, że działka jest częściowo porośnięta drzewami, co również potwierdzono w dniu 18 stycznia 2022 r. wizją w terenie. Na miejscu brak jest jakichkolwiek śladów świadczących o przebiegu drogi. Kształt działki, powierzchnia i jej położenie oraz brak dostępu do drogi publicznej świadczy o tym, że nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. Nieruchomość nr 265 rozdziela dwie działki, tj. nr 266 i 263/2, a także umiejscowione w nich urządzenie hydrotechniczne – rów umożliwiający regulację stanu wody na którym wybudowana jest śluza wodna. Biorąc pod uwagę konfigurację działek 263/2, 265, 266, ich wzajemne relacje celowe jest ich łączne wykorzystywanie i prowadzenie na nich inwestycji. W miejscu tym należy podkreślić, że pomimo tego, że działka nr 265, będąca przedmiotem niniejszej uchwały, leży pomiędzy dwoma działkami i co do zasady powinna być przedmiotem rozważań co do sprzedaży jej w trybie przetargu ograniczonego na rzecz właścicieli nieruchomości przyległych, niezasadne jest jego organizowanie, ponieważ działka nr 266 jak i działka nr 263/2 stanowią współwłasność tych samych podmiotów, a organizacja przetargu w tej sytuacji pociągnie za sobą dodatkowe koszty. Z uwagi na ukształtowanie terenu nieruchomości nr 265 i nr 266, uznano, że jedynie sprzedaż nieruchomości nr 265 na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości nr 266, wpłynie pozytywnie na jej funkcjonalność. Ocenie poddano również wpływ sprzedaży działki nr 265 na polepszenie warunków nieruchomości nr 512 i nr 511/1 obręb Gałęzów, które również z nią graniczą. Pomimo ich bezpośredniego ze sobą sąsiedztwa, powiązanie ich nie wpłynie należycie na funkcjonalność tych działek. Prawidłowość takiego rozpatrywania potwierdza wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 15 listopada 2016 r., sygnatura, II SA/Bk 629/16, którego teza brzmi „(...) poprawa warunków zagospodarowania, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. powinna być rzeczywista, możliwa i aktualna. Sam fakt przylegania działek do siebie nie tworzy jeszcze sytuacji funkcjonalnego ich powiązania. Stan ten należy oceniać z uwzględnieniem okoliczności indywidualnej sprawy.”.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdza się, że nieruchomość nr 265 poprawi jedynie warunki zagospodarowania w sposób rzeczywisty, możliwy oraz wpłynie pomyślnie na funkcjonalność nieruchomości nr 266.

### 3. Możliwe skutki finansowe.

- 1) koszty poniesione przez Gminę Dębica Kaszubska związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, tj. operat szacunkowy określający wartość nieruchomości – około 600,00 zł;
- 2) dochód Gminy Dębica Kaszubska – cena nieruchomości uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, możliwa do określenia po przedłożeniu przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego.

Mając na uwadze powyższe przedkładałam do decyzji Radzie Gminy Dębica Kaszubska projekt uchwały, który jest w pełni uzasadniony i racjonalny.