

UCHWAŁA Nr 436/XLII/14
RADY POWIATU BYDGOSKIEGO
z dnia 6 listopada 2014r.

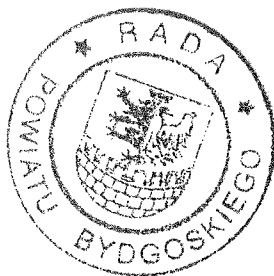
w sprawie odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa podjęciem przez Radę Powiatu Bydgoskiego uchwały Nr 399/XXXVIII/14 z dnia 24 kwietnia 2014r. dotyczącej wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości położonej w Kotomierzu

Na podstawie art. 87 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2013r. poz. 595 z późn. zm.¹) Rada Powiatu Bydgoskiego uchwala, co następuje:

§ 1. Odmawia się uwzględnienia wezwania i , działających przez pełnomocnika radcę prawnego z Kancelarii Doradca, do usunięcia naruszenia prawa w wyniku podjęcia przez Radę Powiatu uchwały Nr 399/XXXVIII/14 z dnia 24 kwietnia 2014r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w Kotomierzu poprzez sprzedaż w drodze przetargu działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 341 o pow. 4,2395 ha stanowiącej własność Powiatu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Powiatu Bydgoskiego, zobowiązując go do przekazania pełnomocnikowi Wzywających uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący
Rady Powiatu Bydgoskiego
[Signature]
Zenon Rydelski

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645, z 2014r. poz. 379 i poz. 1072

Uzasadnienie

W dniu 8 października 2014r. do Rady Powiatu Bydgoskiego wpłynęło wezwanie i działających przez pełnomocnika radcę prawnego z Kancelarii Doradca, do usunięcia naruszenia prawa w wyniku podjęcia przez Radę Powiatu uchwały Nr 399/XXXVIII/14 z dnia 24 kwietnia 2014r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości w Kotomierzu. Cytowana uchwała była z urzędu poddana w terminie 30 dni od jej podjęcia nadzorowi Wojewody Kujawsko – Pomorskiego. Wojewoda w stosunku do niej nie wydał rozstrzygnięcia nadzorczego i nie wyeliminował jej z obrotu prawnego.

Analizując skargę, Rada Powiatu Bydgoskiego stwierdza, iż nie zasługuje ona na uwzględnienie z kilku względów. Na wstępie należy zaznaczyć, iż art. 87 ustawy o samorządzie powiatowym stwierdza, że „każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą podjętą przez organ powiatu w sprawie z zakresu administracji publicznej, może, po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia, zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego”. Przepis ten wprowadza kilka warunków, które muszą zostać spełnione, aby skarga była dopuszczalna. Jest to, po pierwsze - warunek naruszenia interesu prawnego uchwałą organu powiatu, po drugie - musi to być akt z zakresu administracji publicznej, po trzecie – konieczne jest uprzednie wezwanie organu powiatu do usunięcia naruszenia prawa tym aktem.

Analizując warunek, iż uchwała będąca przedmiotem wezwania w niniejszym przypadku nie jest aktem z zakresu administracji publicznej należy podzielić pogląd jaki zajął Naczelny Sąd Administracyjny, przyjmując, że „do aktów organów gminy objętych zakresem skargi z art. 101 u.s.g. należy zaliczyć te z nich, które nie są czynnościami cywilnoprawnymi i nie wywołują bezpośrednio skutków cywilnoprawnych, choć są podejmowane z zamiarem podjęcia w przyszłości określonych czynności cywilnoprawnych” (uchwała NSA z 6 listopada 2000 r., OPS 11/2000). Rada Powiatu Bydgoskiego stoi na stanowisku, że taka interpretacja odnosi się też do art. 87 ustawy o samorządzie powiatowym i jest prawidłowa. Skargami z omawianego tu przepisu objęte być mogą te akty organów powiatu i gminy, „które nie mają charakteru cywilnoprawnego, a więc takie uchwały, które same przez się nie są czynnościami cywilnoprawnymi i nie wywołują skutków cywilnoprawnych, choć są podejmowane z zamiarem podjęcia w przyszłości określonych czynności cywilnoprawnych. Chodzi tu więc o działania gminy i powiatu na etapie poprzedzającym podejmowanie czynności cywilnoprawnych. Tak jest przy podejmowaniu przez organy gminy i powiatu rozstrzygnięcia o tym, czy określona nieruchomość (nieruchomości) ma być przeznaczona do sprzedaży” (wyrok WSA w Warszawie z 13 maja 2004 r., I SA 2184/2003). Dotyczy to stanowisko także uchwał, w których Rada Powiatu wyraża wolę zbycia nieruchomości a to znaczy, że działa jak właściciel. Będzie to bowiem działanie ze sfery prawa cywilnego, a nie administracji publicznej. Przyjmując takie stanowisko należy stwierdzić, iż uchwała w przedmiocie zbycia nieruchomości nie podlega zaskarżeniu w trybie art. 87 ustawy o samorządzie powiatowym tak jak i z art. 101 ustawy o samorządzie gminnym (zapisy treści obu artykułów ustaw są takie same).

Niezależnie od powyższego wzywający nie spełniają także drugiego warunku, gdyż nie wykazali oni aby akt ten naruszał ich interes prawny, a przepis prawa materialnego (ustawy o gospodarce nieruchomościami) nie daje z mocy prawa podmiotom graniczącym z mieniem powiatu pierwszeństwa w jego nabyciu. Analizując należy najpierw stwierdzić, iż interes prawny „musi to być interes o charakterze osobistym, czyli własny, zindywidualizowany i skonkretyzowany. Interes ten musi wynikać ze ściśle określonego przepisu prawa oraz odnosić się wprost do podmiotu kwestionującego akt prawa miejscowego i dotyczyć bezpośrednio tego podmiotu” (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego

z 23 maja 2002 r., IV SA 1486/2001, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z 4 maja 2006 r., II SA/Bk 763/2005). „W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, iż interes prawny podmiotu wnoszącego skargę na uchwałę organu gminy musi wynikać z normy prawa materialnego kształtującej sytuację prawną tego podmiotu” (por. wyrok NSA z 11 kwietnia 2008, II OSK 1749/2007; wyrok NSA z 15 lutego 2008 r., I OSK 1788/2007, wyrok NSA z 10 stycznia 2008 r., II OSK 1335/2007; wyrok WSA w Gdańsku z 11 października 2007 r., III SA/Gd 291/2007). Aby skarga mogła zostać uznana za uzasadnioną, interes prawny skarżących musi zostać naruszony. W ten sposób spod kontroli sądowej wyłączone są skargi tych osób, których uprawnienia ani obowiązki nie zostały zmodyfikowane przez zaskarżony akt. „Warunkiem uznania legitymacji skarżącej nie mógł być sam fakt posiadania przez nią interesu prawnego czy bezpośrednie zaangażowanie w sprawie tego interesu, ale niebudzące wątpliwości naruszenie jej interesu prawnego” (wyrok NSA z 25 maja 2006 r., II OSK 1422/2005). W tym miejscu należy stwierdzić, że zgodnie z art. 32 ust. 2 „do zadań zarządu powiatu należy w szczególności 3) gospodarowanie mieniem powiatu” i z tego względu zarzuty Wzywających są chybione, bo na przestrzeni lat 2011 – 2014 byli oni na bieżąco informowani w pismach Zarządu, że działka jest przedmiotem dzierżawy do 2012r. (WN.6840.11.2011 z 31 sierpnia 2011r.), o braku możliwości sprzedaży części działki nr 341 dla poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (WN.6840.10.2014 z 30 lipca 2014r.) Ponadto pismo Zarządu Powiatu z 27 sierpnia 2014r. (WN.6840.10.2014) stanowiące załącznik do niniejszego uzasadnienia a nie wskazane przez Wzywających w załącznikach do wezwania wyraźnie wykazuje, że nie są oni, najemcami lokali, dzierżawcami gruntu, poprzednimi właścicielami lub ich spadkobiercami i nie mogą skorzystać z pierwszeństwa w zakupie nieruchomości (art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n.) jak i to, że przedmiotowa działka stanowi odrębną nieruchomość (art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n.). Skoro i drugi warunek cytowanego przepisu art. 87 ustawy o samorządzie powiatowym nie został spełniony uwzględnienie wezwania do usunięcia naruszenia prawa jest niemożliwe.

Przewodniczący
Rady Powiatu Bydgoskiego

Zenon Rydelski

Bydgoszcz, dnia 27 sierpnia 2014 r.

WN.6840.10.2014

[REDACTED]

W związku z pismem z dnia 18 lutego 2013 r. (data wpływu 19 sierpnia 2014 r.) w sprawie oferty na wykup w drodze bezprzetargowej nieruchomości o pow. ok. 1000 m² położonej w Kotomierzu, stanowiącej fragment działki nr 341 uprzejmie wyjaśniam, że zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – u.g.n. (Dz. U. z 2014 r. poz. 518) zasadą jest zbywanie nieruchomości należących do Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego w drodze przetargowej, natomiast droga bezprzetargowa stanowi wyjątek od w/w zasady. Przypadki sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej zostały określone w art. 37 ust. 2 u.g.n. Zgodnie z powołanym w w/w piśmie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. tryb bezprzetargowy można zastosować, gdy przedmiotami zbycia są nieruchomości lub jej części, jeśli mogą poprawić się warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność albo oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. W niniejszej sprawie działka nr 341 o pow. 4.2395 ha posiada dostęp do drogi i nie ma przeszkód do zagospodarowania jej jako odrębnej nieruchomości. Przy czym należy zaznaczyć że niezależnie od tego, iż w przepisie mowa jest o nieruchomościach lub ich częściach, niezgodne z intencją ustawodawcy byłoby dokonywanie podziału nieruchomości nadającej się do zagospodarowania po to, by jej część (już jako samodzielnie nienadająca się do zagospodarowania) zbyć na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej (por. komentarz do art. 37 u.g.n. Ewa Bończak-Kucharczyk). Warto zaznaczyć, że samo ubieganie się o nabycie nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży nie stanowi jakiegokolwiek uprawnienia prawnorzeczowego chronionego prawem materialnym ani nie upoważnia do wysuwania roszczeń o nabycie nieruchomości, poza tym sam zamiar polepszenia warunków zagospodarowania danej nieruchomości nieruchomością przyległą stanowiącą własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego nie ma charakteru roszczenia, a stanowi jedynie interes faktyczny zainteresowanego.

Ponadto przedmiotowa działka przylega do innych działek stanowiących własność osób fizycznych, a w orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntował się pogląd, że tryb 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, a umowa zbycia zawarta bez przetargu jest bezwzględnie nieważna - art. 58 k.c. w zw. z art. 37 ust. 1 u.g.n. (por. wyrok SN z dnia 6 marca 2009 r., II CSK 589/08, LEX nr 530697).

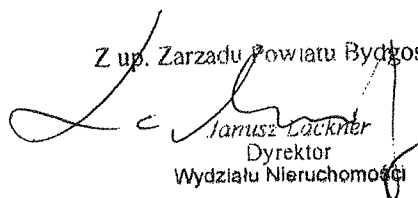
Z kolei art. 34 ust. 1 pkt 1-3 u.g.n. dokładnie wymienia osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości. Tak więc pierwszeństwo w nabyciu przysługuje

osobom, które mają roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisów. Roszczenie oznacza możliwość żądania od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, aby te podmioty zbyły nieruchomość na rzecz żądającego. Należy jednak wyjaśnić, że to nie art. 34 u.g.n. przyznaje tym osobom roszczenia, lecz wynikają one z innych przepisów. Zatem jeśli danej osobie przysługuje już roszczenie o nabycie nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, to na mocy art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n. mogą one skorzystać dodatkowo z pierwszeństwa w zakupie w razie zbywania interesującej ich nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Drugą grupę osób, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, stanowią poprzedni właściciele nieruchomości lub ich spadkobiercy, którzy zostali pozbawieni prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. Trzecią grupą osób, którym przepis art. 34 ust. 1 u.g.n. przyznaje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, są najemcy lokali mieszkalnych - ale mają oni pierwszeństwo w nabyciu tylko wtedy, gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony

W związku z powyższym wyjaśniam, iż nie przysługuje Państwu pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości położonej w Kotomierzu, gmina Dobrcz, oznaczonej ewidencyjnie nr 341. Nie przysługuje Państwu także roszczenie o jej nabycie i, o którym mowa w art. 34 ust. 2 pkt. 2 u.g.n.

Informuję, że Rada Powiatu Bydgoskiego uchwałą nr 399/XXXVIII/14 z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości położonej w Kotomierzu wyraziła zgodę na sprzedaż działki nr 341 w drodze przetargu. Ogłoszenie o przetargu zostało podane do publicznej wiadomości dnia 25 sierpnia 2014 r. przez: wywieszenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Bydgoszczy przy ul. Zygmunta Augusta 16; zamieszczenie na stronach internetowych: www.powiat.bydgoski.pl i www.bip.powiat.bydgoski.pl; przesłanie do wywieszenia na tablicach ogłoszeń do: Burmistrza Koronowa; Wójtów Gmin: Dobrcz, Osielsko, Pruszcz; Agencji Nieruchomości Rolnych; Sołtysów Wsi: Borówno, Dobrcz, Gądecz, Kotomierz, Kozielec, Magdalenka, Nekla, Sienno, Stronno, Strzelce Dolne, Strzelce Górne, Suponin, Trzebień, Trzeciewiec, Trzęsacz, Włóki, Wudzyn, Wudzynek, Zalesie oraz wyciąg z ogłoszenia o przetargu przesłano do zamieszczenia w prasie codziennej ogólnokrajowej.

Z up. Zarządu Powiatu Bydgoskiego


Jarosław Łackner
Dyrektor
Wydziału Nieruchomości

Insp. K.

Wojciech Kowalska