

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-I.4131.93.2013.AHor

z dnia 9 kwietnia 2013 r.

Wójt Gminy Otyń

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) stwierdzam nieważność Zarządzenia Wójta Gminy Otyń Nr 0050.6.2013 z dnia 20 lutego 2013 r. w sprawie odpłatnego przeniesienia własności gruntu stanowiącego mienie komunalne Gminy Otyń w trybie art. 231 § 2 Kodeksu Cywilnego.

Uzasadnienie

W dniu 20 lutego 2013 r. Wójt Gminy Otyń wydał Zarządzenie Nr 0050.6.2013 w sprawie odpłatnego przeniesienia własności gruntu stanowiącego mienie komunalne Gminy Otyń w trybie art. 231 § 2 Kodeksu Cywilnego. Przedmiotowe zarządzenie zostało doręczone organowi nadzoru w dniu 11 marca 2013 r.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że zarządzenie istotnie narusza prawo, a mianowicie art. 37 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.), w związku z art. 231 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).

W § 1 badanego zarządzenia Wójt wskazał, że „w związku ze wzniesieniem na działce stanowiącej mienie komunalne Gminy Otyń oznaczonej numerem ewidencyjnym 234/6 o powierzchni 0,1517 ha położonej w miejscowości Zakęcie urządzeń o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki - Zarządzam za zgodą Spółki Operatora Gazociągów Przemysłowych Gaz - SYSTEM S.A Oddział Wrocław ul. Gazowa 3,50-513 Wrocław, odpłatne przeniesienie własności gruntu oznaczonego w ewidencji działką nr 234/6 o powierzchni 0,1517 ha położonego w miejscowości Zakęcie stanowiącego mienie komunalnego Gminy Otyń za wynagrodzeniem ustalonym przez biegłego rzeczoznawcę w trybie art. 231 § 2 KC na rzecz w/w Spółki”. Z zapisu tego wynika, iż intencją Wójta była bezprzetargowa sprzedaż wskazanej wyżej nieruchomości na rzecz spółki, a podstawą do dokonania tej czynności miałyby w jego ocenie stanowić art. 231 § 2 kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem „Właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem”. Należy jednak zauważyć, że w zakresie decydowania o sprzedaży nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, gminy zobowiązane są postępować stosownie do treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Funkcją przetargu jest bowiem umożliwienie podmiotowi zainteresowanemu w zawarciu określonej umowy wyboru najkorzystniejszej dla niego oferty (ochrona interesu publicznego) spośród ofert zgłaszanych przez uczestników przetargu i na zawarcie z wybranym oferentem umowy. Wszyscy uczestnicy przetargu mają takie same prawa i obowiązki oraz podlegają jednolitym regułom postępowania. Kodeksowa regulacja przetargu opiera się na zasadzie wolności kontraktowej (por. Z. Radwański: Prawo cywilne - część ogólna, C.H. Beck, Warszawa 2004, s. 302 i n.). Sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej jest wyjątkiem od reguły i nie można w tym zakresie stosować wykładni rozszerzającej. W art. 37 ust. 2 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami enumeratywnie zostały wymienione sytuacje kiedy dopuszczalna jest sprzedaż bez zachowania trybu przetargowego.

W ocenie organu nadzoru art. 231 § 2 Kodeksu cywilnego nie stanowi regulacji szczególnej do art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie uprawnia organu do pominięcia trybu zbywania nieruchomości określonego w art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to, że zastosowanie trybu przetargu w przedmiotowej sprawie jest obowiązkowe. Podkreślić bowiem należy, że przepis art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 marca 2007r. sygn. akt I OSK 1998/06). Identyczny pogląd wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w uzasadnieniu do wyroku z dnia 9 września 2010 r. w sprawie o sygn. akt II SA/Ol 662/10. Sąd ten wskazał również, że w przypadku skorzystania przez właściciela z uprawnienia przysługującego mu na podstawie art. 231 § 2 kodeksu cywilnego nie może być mowy o pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust.1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do tego przepisu

pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości posiada osoba fizyczna, której przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży stosowny wniosek. Natomiast art. 37 ust. 2 pkt 1 w/w ustawy zwalnia z obowiązku przetargu nieruchomości zbywane na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34 ustawy. Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości realizuje się natomiast dopiero w momencie podjęcia przez podmiot uprawniony działań zmierzających do realizacji roszczenia o nabycie. Taka sytuacja będzie mieć miejsce w przypadku żądania zgłoszonego przez samoistnego posiadacza w oparciu o przepis art. 231 § 1 kodeksu cywilnego. Nie będzie się ona jednak odnosić do właściciela nieruchomości gruntowej na której wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości znacznie przenoszącej wartość zajętej na ten cel działki (art. 231 § 2 kodeksu cywilnego), gdyż nie posiada on prawa pierwszeństwa wynikającego z roszczenia o nabycie nieruchomości.

Warto przywołać również wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 17 lutego 2004r., sygn. akt SA/Sz 2131/03, w uzasadnieniu którego Sąd wskazał, że tryb bezprzetargowy uzasadnia art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami odwołujący się do prawa pierwszeństwa wynikającego z mocy odrębnych przepisów, do których należy m.in. art. 231 § 1 k.c., stanowiący o roszczeniu samoistnego posiadacza nieruchomości w dobrej wierze względem właściciela nieruchomości, w sytuacji, gdy posiadacz ten wniósł budynek lub inne urządzenie na cudzym gruncie o wartości przewyższającej wartość zajętej na ten cel działki. Roszczenie oparte na podstawie art. 231 § 2 k.c. jest natomiast roszczeniem właściciela, w tym przypadku gminy. Skorzystanie przez gminę z prawa pierwszeństwa nabycia byłoby w tym przypadku nieuzasadnione, gdyż godzi w istotę tej regulacji. W tej sytuacji zasadne jest przeprowadzenie przetargu. Argumenty jakoby realizacja przez właściciela nieruchomości roszczeń wynikających z art. 231 § 2 k.c. pozwalała na pominięcie trybu zbywania nieruchomości określonego w art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami są całkowicie nieuzasadnione.

W związku z tym stwierdzić należy, iż na podstawie art. 231 § 2 kodeksu cywilnego nie nabywa się roszczenia wskazanego w art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to, że realizacja roszczenia właściciela o zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej na podstawie art. 231 § 2 kodeksu cywilnego wymaga zastosowania trybu przetargu.

Na marginesie należy również wskazać, że Wójt w podstawie prawnej zarządzenia powinien powołać się również na stosowne przepisy Uchwały Nr XXXVIII 220/05 z dnia 25 listopada 2005 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Otyń (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego z 2006 r. Nr 9, poz. 212 ze zm.), które jako podstawowe zasady gospodarowania nieruchomościami umożliwiają mu samodzielną sprzedaż nieruchomości gminnych.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak na wstępie.

Pouczenie:

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli

Teresa Kaczmarek