



**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

Szczecin, dnia 25 lutego 2004 r.

PN.2.R.0911 - 30/2004

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 153 poz. 1271, Nr 162 poz. 1568)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XVII/105/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 22 stycznia 2004 r. w sprawie sprzedaży działki niezabudowanej nr 262/2 o pow. 789 m², położonej w m. Chojna, obręb 3.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XVII/105/200 Rada Miejska w Chojnie powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 ze zm.) wyraziła zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej małżonkom
działki niezabudowanej nr 262/2 o pow. 789 m², położonej w Chojnie przy ul. Wilsona, obręb 3, jako niezbędnej do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej własnościowej. W uzasadnieniu do ww. uchwały podniesiono, że wnioskodawca jest właścicielem działki nr 261/2 o pow. 600 m² zabudowanej budynkiem mieszkalno – usługowym, który zgodnie z przyjętą linią zabudowy jest znacznie odsunięty od ulicy, co spowodowało, że nie posiada podwórka. Działka nr 262 przylega bezpośrednio do działki wnioskodawców, a po jej wykupie stanowić będzie zaplecze wykorzystywane w części jako podwórko, a w części jako ogród przydomowy pod uprawę warzyw. Z wyjaśnień Burmistrza Chojny nadesłanych pismami z dnia 20.02.2004 r., znak: RG.7224-38/2004 oraz z dnia 24.02.2004 r., znak: RG. 7224-40/2004 wynika ponadto, że działka, z której wydzielana jest część gruntu dla małżonków ma złe warunki gruntowo – wodne, przecinają ją rowy melioracyjne oraz występuje sieć kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowy teren ma od 1,5 do 2 m niższy poziom od działki siedliskowej, sklasyfikowany jest jako Bz – tereny zielone, jest podmokły. Wydzielona działka na poprawę warunków daje możliwość swobodnego dojazdu do działki zabudowanej oraz do działki będącej przedmiotem nabycia. W świetle

pisma Burmistrza Chojny z dnia 24.02.2004 r. pomimo istnienia powyższych niekorzystnych warunków gruntowo – wodnych, braku planu zagospodarowania przestrzennego, lecz przy zaangażowaniu środków finansowych, tj. opracowaniu planu zagospodarowania przestrzennego, odwodnieniu terenu, można byłoby dopuścić do zabudowy działki. Dlatego też Burmistrz Chojny stwierdza w ww. piśmie z dnia 24.02.2004 r., że w sprawie sprzedaży bezprzetargowej działki nr 262/2 o pow. 789 m2 nie może jednoznacznie stwierdzić, że spełnia ona wymogi art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

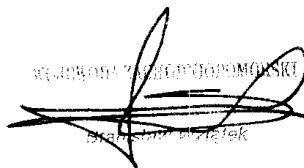
Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia są części nieruchomości, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza te części nabyć, jeżeli nie mogą być zbyte jako odrębne nieruchomości. Dla zastosowania ww. przepisu prawa niezbędnym jest zatem łączne wystąpienie następujących przesłanek:

1. przedmiotem zbycia są części nieruchomości, niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza te części nabyć,
2. powyższe części nieruchomości, nie mogą być zbyte jako odrębne nieruchomości.

W świetle powyższego stanu faktycznego należy stwierdzić, że w przypadku sprzedaży działki niezabudowanej nr 262/2 o pow. 789 m2, położonej w m. Chojna, obręb 3, nie zachodzą przesłanki ustawowe określone w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, które uzasadniałyby jej sprzedaż w drodze bezprzetargowej. Za powyższym stanowiskiem przemawia przede wszystkim duża powierzchnia działki wynosząca 789 m2, która jest większa aniżeli działka wnioskodawców Państwa nr 261/2 o pow. 600 m2, oraz fakt, iż posiada ona dostęp do drogi publicznej. Prowadzi to do wniosku, że może być zbyta jako odrębna nieruchomość. Jak już wyżej podkreślono, istnienia przesłanek ustawowych dla zastosowania bezprzetargowej sprzedaży przedmiotowej działki gruntu nie potwierdza także Burmistrz Chojny.

Tym samym więc brak jest podstaw prawnych do podjęcia przez Radę Miejską w Chojnie uchwały Nr XVII/105/2004 w sprawie sprzedaży działki niezabudowanej nr 262/2 o pow. 789 m2, położonej w m. Chojna, obręb 3. Powyższe powoduje sprzeczność tej uchwały z obowiązującym porządkiem prawnym. Ponieważ opisane naruszenie jest istotne, dlatego też stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały jest uzasadnione i konieczne.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia.

Wojewoda Zachodniopomorski

Andrzej Wziątek

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Chojnie,
2. a/a.