

Or.0740.9.2019

## OPINIA PRAWNA

w sprawie wniosku Państwa \_\_\_\_\_ i o nabycie w trybie bezprzetargowym nieruchomości – działka nr 615/2 o pow. 0,0459 ha, położonej w m. Wysoka.

### **Wnioskodawca:**

Stanowisko ds. Mienia Komunalnego w Urzędzie Miasta i Gminy w Wysokiej – pismo z dnia 13 września 2019 r.

### **Stan faktyczny sprawy:**

Dnia 31 lipca 2019 r. Państwo \_\_\_\_\_, zam. Wysoka, ul. \_\_\_\_\_, złożyli wniosek o nabycie nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym dz. 615/2 o pow. 0.0459 ha, położonej w obrębie miasta Wysoka, stanowiącej własność Miasta i Gminy Wysoka, w trybie sprzedaży bezprzetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2018 r. poz. 2204 z późn. zm), dalej „u.o.g.n.” w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki posiadanej, oznaczonej numerem geodezyjnym 617/20, której są właścicielami.

Przedmiotowy wniosek wraz z załączonymi dokumentami stanowi integralną część niniejszej opinii prawnej.

We wniosku podnoszą, że działka nr 615/2 stanowi jedną z dwóch części działki budowlanej obszaru MN-24 zaprojektowanego jako całość ograniczona liniami „granica projektowanej działki budowlanej” zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka. Działki oznaczone nr geod. 615/2 i 617/20 przylegają do siebie i stanowią łącznie jedną działkę budowlaną zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały Nr XXXIV/231/2005 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 18 listopada 2005 r.

### **Przedmiot opinii prawnej:**

Czy Wnioskodawcy mogą nabyć przedmiotową działkę w trybie bezprzetargowym z art. 37 ust. 2 pkt 6 u.o.g.n.?

### **Stan prawny sprawy:**

Przepisy prawne:

art. 28 ust.1, art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), dalej u.o.g.n.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 u.o.g.n. sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 niniejszego działu. Warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzanych z nabywcą (ust. 2 zdanie drugie art. 28 ustawy).

Przepis art. 37 ust. 1 u.o.g.n. wprowadza generalną zasadę, że nieruchomości Skarbu Państwa lub stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego są sprzedawane w drodze przetargu. Z powołanego wyżej przepisu wynika, że nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu pod warunkiem zastosowanie przez właściwy organ wskazanego trybu postępowania, w tym przede wszystkim przeprowadzenia przetargu, poprzedzającego zawarcie umowy. Umowa zawarta bez zastosowania trybu przetargowego jest umową nieważną i ma do niej zastosowanie art. 58 kodeksu cywilnego.



Od przetargowego trybu zbywania nieruchomości wprowadzono pewne wyjątki określone w art. 37 ust 2 u.o.g.n. Należy podkreślić, że wszelkie wyjątki od przetargowego trybu zbycia nieruchomości mają wynikać wprost z przepisów ustawy i nie można ich interpretować rozszerzająco. Tryb bezprzetargowy można zastosować m. in. 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 one być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości (art. 37 ust. 2 pkt 6 u.o.g.n.). Ustawodawca sformułował w tym przepisie kilka warunków:

Po pierwsze zbywane bez przetargu nieruchomości lub ich części nie mogą zostać zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Niezgodne z intencją ustawodawcy byłoby jednakże dokonywanie podziału nieruchomości nadającej się do zagospodarowania po to, by jej część (już jako samodzielnie nienadającą się do zagospodarowania) zbyć na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Po drugie nie każde przyłączenie do jakiejś nieruchomości działki sąsiedniej poprawia warunki zagospodarowania tej nieruchomości. Oceny, czy taka poprawa następuje, należy dokonywać indywidualnie, w każdym przypadku osobno.

Po trzecie zastosowanie trybu bezprzetargowego jest możliwe tylko wtedy, gdy zbywana bez przetargu nieruchomość przyłączona jest do nieruchomości stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste, przy czym przepis nie wymaga, aby zbyta bez przetargu działka została scalona z sąsiednią działką w jedną nieruchomość (mimo, iż zbycie następuje na poprawę zagospodarowania działki sąsiedniej) a więc nie musi istnieć jedność praw nieruchomości przyłączanej i nieruchomości powiększanej.

Ponadto wskazać należy, że zastosowanie trybu bezprzetargowego z art. 37 ust. 2 pkt 6 nie może mieć miejsca w przypadku, gdy nabycie działki mogłoby poprawić warunki zagospodarowania nie tylko nieruchomości przyległej, ale i drugiej działki sąsiadującej. Gdy więc możliwość poprawienia warunków odnosi się do większej liczby nieruchomości, musi być przeprowadzony przetarg, a umowa sprzedaży zawarta bez przetargu jest bezwzględnie nieważna ( *wyrok SN z dnia 06.03.2009 r., II CSK 589/08 LEX nr 530697*).

#### **Wnioski:**

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że Państwo i są właścicielami działki oznaczonej nr geodezyjnym 617/20. Działki oznaczone nr geod. 615/2 i 617/20 przylegają do siebie i stanowią łącznie jedną działkę budowlaną zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały Nr XXXIV/231/2005 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 18 listopada 2005 r. Ponadto działka nr 615/2 stanowi jedną z dwóch części działki budowlanej obszaru MN-24 zaprojektowanego jako całość ograniczona liniami „granica projektowanej działki budowlanej” zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka.

Analizując plan zagospodarowania przestrzennego, należy przyznać rację Wnioskodawcom, że faktycznie nabycie przez nich przedmiotowej działki przyczyniłoby się do poprawienia warunków zagospodarowania działki nr 617/20, której to działki są właścicielami. Działka 615/2 mogłaby być przypuszczalnie samodzielnie zagospodarowana, jednakże z uwagi na odległość sytuowania budynku od granicy działki jak i uwarunkowania lokalizacyjne trudno byłoby samodzielnie sprzedać tą działkę, o ile w ogóle byłby ktoś nią zainteresowany. Ponadto bezpośrednio do przedmiotowej działki przylegają wyłącznie działki stanowiące własność Miasta i Gminy Wysoka ( działka nr 615/3 i działka nr 615/1).

Uważam, że podniesione przez Wnioskodawców argumenty, jak i zebrane w sprawie materiały dowodowe mogą stanowić podstawę do wyrażenia przez Radę Miasta i Gminy Wysoka zgody na zbycie przedmiotowej nieruchomości w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.o.g.n.

Wysoka, 25 września 2019 r.

RADCA PRAWNY

*Barbara Basara*  
Bd-P 148

Otrzymują:

1. 1 egz. Burmistrz MiG Wysoka
2. 1 egz. Sekretarz MiG Wysoka
3. 1 egz. Stanowiskom ds. Mienia Komunalnego UMiG
4. 1 egz. a/a





# Wysoka - System Informacji Przestrzennej - skala 1 : 500

WYRYS  
MIEJSKI WY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA WYSOKA  
Uchwała nr XXIV/231/2005 z dnia 18 listopada 2005 roku  
[Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2006 r., nr 29, poz. 500]  
Skala 1: 500

# MIN 24

Akacjowa

MPZP 001

# K4

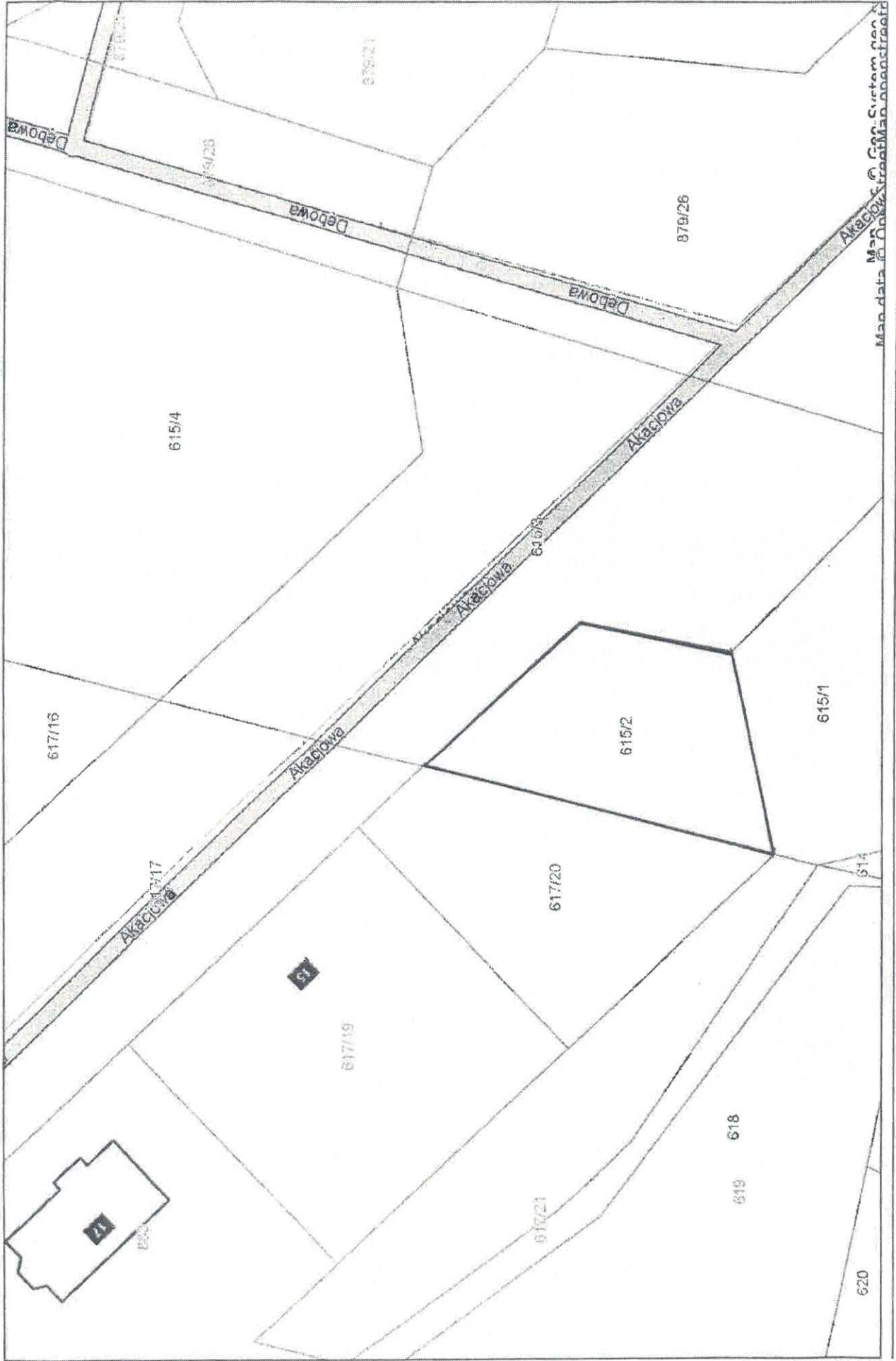
OPTYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY  
R1V6





# Powiat pilski - System Informacji Przestrzennej -

skala 1 : 500



Map data © OpenStreetMap contributors  
Map © 2019 © C.A.C. System s.p.a.

