

**UCHWAŁA NR XXIII/112/2016  
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYLESIU**

z dnia 29 listopada 2016 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Miasta i Gminy Międzylesie**

Na podstawie art. 18 ust. 2. pkt 15) ustawy z 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), w zw. z art. 229 pkt 3) ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zm.), Rada Miejska w Międzylesiu uchwała co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że wniesiona skarga na działalność Burmistrza Miasta i Gminy Międzylesie przez \_\_\_\_\_, w sprawie bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości, jest bezzasadna.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej Międzylesie do poinformowania skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Pismem z 07 listopada 2016 r. (data wpływu: 10 listopada 2016 r.),

złożyli skargę na działania Burmistrza Miasta i Gminy Międzyzlesie. Z treści skargi wynika, że wskazani właściciele zarzucają Burmistrzowi niegospodarność i niewłaściwy zarząd nieruchomościami, co doprowadza do uszczuplenia dochodów gminy przez zamiar bezprzetargowej sprzedaży nieruchomości gminnej, stanowiącej działkę o nr 216/1, położonej w Niemojowie. Skarżący podnoszą, że także są zainteresowani nabyciem rzeczony nieruchomości i organ winien sprzedać nieruchomość w trybie przetargu, gdyż ich zdaniem przesłanki sprzedaży bezprzetargowej, określone w art. 37 ust. 2. pkt 6) ustawy w dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.), w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości, nie mają zastosowania. Przepis art. 37 ust. 2. pkt 6) powołanej ustawy stanowi, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli 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. Z cytowanego przepisu wynika, że zwolnienie od trybu przetargowego uwarunkowane jest łącznym spełnieniem przesłanek: 1) niezbędności nieruchomości (lub jej części) do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz 2) brak możliwości jej samodzielnego zagospodarowania. W orzecznictwie przyjęto wykładnię, która nie pozwala na zastosowanie bezprzetargowego trybu sprzedaży nieruchomości przez jednostki samorządu terytorialnego, która ma związek funkcjonalny z więcej niż jedną nieruchomością. W stanie faktycznym sprawy przedmiotowa nieruchomość nie wykazuje związku funkcjonalnego z co najmniej dwoma innymi nieruchomościami. Jeżeli działka nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość i może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, zgodnie z art. 37 ust. 2. ustawy, jest zbywana w drodze bezprzetargowej. Podejmując decyzję o zbyciu gruntu w ramach poprawy stanu zagospodarowania decydujące znaczenie ma także fakt, czy zbywany grunt jest niezbędny do funkcjonowania „poprawianej” nieruchomości, a więc – w rozpatrywanej sprawie – odpowiedzieć należy na pytanie, czy działka nr 216/1 jest niezbędna do racjonalnego korzystania z posiadanych przez wnioskodawców nieruchomości (działki przyległe o nr 38/1 i 38/2). Na podkreślenie zasługuje, iż brzmienie art. 37 ust. 2. pkt 6) ustawy nie określa przesłanki niezbędności do korzystania sprzedawanego gruntu, lecz wskazuje na możliwość poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Działka podlegająca sprzedaży bezprzetargowej (o nr 216/1) na rzecz właścicieli działek przyległych (o nr 38/1 i 38/2), w trybie art. 37 ust. 2. pkt 6) ustawy, zlokalizowana jest na zboczu, o stromym pochyleniu. Stanowi w istocie wąski pas gruntu o kształcie nieregularnym, silnie wydłużonym, z jednej strony bezpośrednio przylegający do potoku Orlica, przez który to potok grunt ten jest systematycznie zalewany. Jest to teren podmokły, porośnięty roślinnością typową dla terenów podmokłych i bagiennych. Na uwagę zasługuje, że nieruchomość nie graniczy z nieruchomością skarżących. Położona jest w okolicy ich działki, ale nie w bezpośrednim sąsiedztwie. Skarżący nie mają bezpośredniego dostępu do tej działki, z terenu ich nieruchomości (działka nr 37). Zgodnie z przeznaczeniem, sprzedawana bezprzetargowo działka stanowi tereny rolne, uprawy polowe, sama nie posiada dostępu do drogi publicznej. Sprzedaż tej działki innej osobie niż właścicielom działek 38/1 i 38/2 spowoduje powstanie enklawy, działki gruntu otoczonej innymi nieruchomościami, bez dostępu do drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej jest możliwy jedynie przez działki o nr 83/1 i 83/2. Aktualnie działka nr 216/1 jest wykorzystywana przez właścicieli działek o nr 38/1 i 38/2, którzy od kilku lat dzierżawią część tej nieruchomości od Gminy Międzyzlesie, wykorzystując ją rolniczo. Działka ta służy wnioskodawcom do utrzymania i prowadzenia gospodarstwa. Podsumowując przedmiotowa działka nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, biorąc pod uwagę jej położenie. Nie wykazuje także użytku funkcjonalnego z więcej niż jedną nieruchomością. Ponadto nabycie działki zmierza do poprawy zagospodarowania tylko nieruchomości przyległej - wnioskodawców. Wbrew stanowisku skarżących podjęcie uchwały w warunkach art. 37 ust. 2 pkt. 6) ustawy może mieć miejsce także wówczas, gdy zainteresowanych nabyciem jest kilka podmiotów, a przedmiotowe zbycie nie musi wcale prowadzić do przyłączenia nieruchomości zbywanej bezprzetargowo do nieruchomości sąsiedniej (Wyrok WSA w Białymstoku z 20.03.2012 r., II SA/Bk 901/11). Z powyższych względów, skargę należy uznać za bezzasadną.

Pouczenie o treści art. 239 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zm.).

W przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, uznana została za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może, w odpowiedzi na tę skargę, podtrzymać swoje poprzednie stanowisko, z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy, bez zawiadamiania skarżącego.