

**UCHWAŁA Nr/ ... /2023
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOTOWIE
z dnia października 2023 r.**

**w sprawie odstąpienia od zbycia w drodze przetargu nieruchomości stanowiącej własność Gminy
Miasto Złotów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) w związku z art. 37 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) Rada Miejska w Złotowie uchwala, co następuje:

§ 1. Odstępuje się od zbycia, w drodze przetargu ,nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 72/18 o powierzchni 72 m², położonej w Złotowie w rejonie ul. Powstańców, w obrębie geodezyjnym nr 091 miasta Złotów, dla której Sąd Rejonowy w Złotowie prowadzi księgą wieczystą o numerze PO1Z/00022889/6, na rzecz ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, z przeznaczeniem pod budowę stacji transformatorowej UKL.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Złotowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie
do projektu uchwały Rady Miejskiej w Złotowie
w sprawie odstąpienia od zbycia w drodze przetargu nieruchomości
stanowiącej własność Gminy Miasto Złotów

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego obszar położony wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 188 przy ulicy Powstańców zatwierdzonym uchwałą nr XLI/297/2018 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 25 czerwca 2018 r. działka nr 72/18 oznaczona jest symbolem E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. Zgodnie z wypisem rejestru gruntów działka nr 72/18 sklasyfikowana jest jako RVI – grunty orne.

Wedle przepisu art. 37 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dopuszczalne jest zbycie, za zgodą rady gminy, nieruchomości w trybie bezprzetargowym na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. W katalogu celów publicznych ustawodawca między innymi w art. 6 pkt 2 wymienia budowę i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

W powyższej sprawie należy przytoczyć orzecznictwo Sądu Administracyjnego w Lublinie (wyrok II SA/Lu 243/10 z dnia 10 czerwca 2010 r.), w którym stwierdzono dopuszczalność bezprzetargowego zbycia nieruchomości zarówno zabudowanej budynkiem, w którym znajdują się urządzenia energetyczne, jak i nieruchomości, na której mają być wybudowane w przyszłości budynki, urządzenia, czy budowle służące do przesyłania energii elektrycznej oraz inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Stacja transformatorowa jest też urządzeniem infrastruktury technicznej, o którym mowa w art.37 ust.3. Nieruchomość objęta uchwałą została już zabudowana stacją trafo SN/nn, co było następstwem warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydanych ENEA Operator Sp. z o.o. nr 20054/2020/OD5/RR9 oraz § 20 uchwały Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego obszar położony wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 188 przy ul. Powstańców.


Wz. Burmistrza
Tomasz Stoltmann
Zastępca Burmistrza

RP.0722.1.23

Opinia prawna
do projektu uchwały Rady Miejskiej w Złotowie
w sprawie odstąpienia od zbycia w drodze przetargu nieruchomości
stanowiącej własność Gminy Miasto Złotów

Przedstawiam następujące uwagi do przedłożonego mi projektu uchwały:

Projekt uchwały zakłada wyrażenie przez Radę zgody na odstąpienie od zbycia, w drodze przetargu, nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 72/18 o powierzchni 72 m², położonej w Złotowie w rejonie ul. Powstańców, w obrębie geodezyjnym nr 091 miasta Złotów, dla której Sąd Rejonowy w Złotowie prowadzi księgą wieczystą o numerze PO1Z/00022889/6, na rzecz ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, z przeznaczeniem pod budowę stacji transformatorowej UKL.

Zgodnie z przepisem art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), dalej „u.g.n.”, stanowiącym podstawę materialnoprawną podjęcia uchwały, *wojewoda albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości:*

- 1) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;*
- 2) zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.*

Przepis ten (w ramach punktu 1) umożliwi zatem wprowadzenie zarządzeniem wojewody lub ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (dla nieruchomości Skarbu Państwa) albo uchwałą odpowiedniej rady lub odpowiedniego sejmiku (dla nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego) bezprzetargowego trybu zbycia w przypadku, gdy zbywana nieruchomość jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez

podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową.

W doktrynie (E. Bończak-Kucharczyk [w:] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany*, LEX/el. 2022, art. 37.) wskazuje się – iż w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe warunek ten spełniają w praktyce tylko towarzystwa budownictwa społecznego i spółdzielnie mieszkaniowe, i ewentualnie niektóre spółki celowe, natomiast w odniesieniu do realizacji innych celów publicznych spełniają go fundacje realizujące cele publiczne.

Cele publiczne, o których mowa w art. 37 ust. 3 u.g.n., należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w art. 6 u.g.n. (wyrok NSA z 19.05.1999 r., II SA/Wr, 1499/98). Jednakże podmiot realizujący cele publiczne może skorzystać z bezprzetargowego trybu nabycia nieruchomości tylko wtedy, gdy podmiot ubiegający się o bezprzetargową sprzedaż, wynajem bądź dzierżawę nieruchomości realizuje wyłącznie cel publiczny, a nie także cel publiczny (por. wyrok NSA z 17.10.2008 r., I OSK 503/08, LEX nr 511511; wyrok WSA w Gdańsku z 20.12.2007 r., II SA/Gd 620/07, LEX nr 507878).

Zgodnie z art. 6 pkt 2 u.g.n. celem publicznym w rozumieniu ustawy jest również budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

W wyroku z 20.12.2007 r., II SA/Gd 620/07, WSA w Gdańsku wyraził pogląd, iż skoro w art. 37 ust. 3 u.g.n. ustawodawca wymaga, aby inne cele publiczne były realizowane przez podmioty, dla których są one celami statutowymi, i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową, to przeznaczanie dochodów w całości na realizację celów statutowych (publicznych) nie może być niejako zależne od woli danego podmiotu, lecz musi wynikać z rozwiązań ustawowych, tj. bezprzetargowy tryb zbycia zastosować można wówczas, gdy przepisy prawa obligują dany podmiot do przeznaczania osiągniętych dochodów wyłącznie na cele statutowe, które muszą być ponadto publiczne.

Wedle mojej wiedzy nie ma przepisów prawa, które obligowałyby ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu do przeznaczania osiągniętych dochodów wyłącznie na cele statutowe, przy czym z zakresu przedmiotu działalności tej spółki ujawnionego w KRS wynika, że obejmuje ona również i te stanowiące celu publicznego (np. działalność maklerska związana z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych).

W ramach analizowanego przypadku nie zachodzą w mojej ocenie przesłanki uzasadniające odstąpienie od przetargu na zbycie tej nieruchomości, a zatem w przypadku podjęcia tej uchwały przez Radę Miejską w Złotowie może zostać ona objęta postępowaniem nadzorczym Wojewody Wielkopolskiego.

Paweł Tabor
RADCA PRAWNY

mgr Paweł Tabor
Ed P - 252
radca prawny