

**UCHWAŁA NR XLII/1289/21
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 12 maja 2021 r.**

w sprawie skargi p.

na działania Prezydenta Miasta Łodzi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735), Rada Miejska w Łodzi

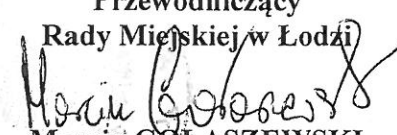
uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Skargę p. na działania Prezydenta Miasta Łodzi uznaje się za bezzasadną.

2. Skarga jest bezzasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, które stanowi jej integralną część.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania Skarżącemu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik

do uchwały Nr XLII/1289/21

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 12 maja 2021 r.

UZASADNIENIE

W dniu 26 marca 2021 r. do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działania Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie nabycia części nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Zgierskiej 18.

Na podstawie art. 237 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, Rada Miejska w Łodzi zawiadamia o następującym sposobie załatwienia skargi.

Z uzyskanych wyjaśnień wynika, że sprzedaż nieruchomości na rzecz ich dzierżawców regulowana była w następujący sposób:

1. Do dnia 23 sierpnia 2017 r. regulował ją art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmiał:

„Wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.”

Zgodnie z tym przepisem sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym na rzecz jej dzierżawcy poprzedzona musiała być kumulatywnym spełnieniem dwóch przesłanek:

- a) nabywca musiał być dzierżawcą nieruchomości w oparciu o obowiązującą umowę zawartą na okres co najmniej 10 lat;
- b) dzierżawca zabudował nieruchomość w oparciu o pozwolenie na budowę.

2. W okresie od dnia 23 sierpnia 2017 r. do 22 sierpnia 2018 r. kwestię tę regulowały art. 37 ust. 3, 3a i 3b, które brzmiały:

„3. 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 odpowiedni sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone 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.

3a. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości:

1) oddanych w dzierżawę albo użytkowanie, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi albo użytkuje nieruchomość nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat, a nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach;

2) w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca.

3b. Przepisu ust. 3 nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tym przepisie.”.

Zgodnie z tą regulacją, sprzedaż nieruchomości, po jej zabudowaniu na podstawie pozwolenia na budowę, w trybie bezprzetargowym możliwa była na rzecz dzierżawcy nieruchomości lub jej użytkownika, o ile nieruchomość była przez nabywcę dzierżawiona nieprzerwanie przez okres 10 lat, bądź była przez niego użytkowana nieprzerwanie przez okres 10 lat.

Podkreślić należy, że przy interpretacji przepisów stanowiących wyjątki od zasady (w tym przypadku chodzi o zasadę zbywania nieruchomości w drodze przetargu) nie należy stosować wykładni rozszerzającej. Dlatego też tryb bezprzetargowy zbycia nieruchomości możliwy był wyłącznie w przypadku korzystania z nieruchomości przez nabywcę w oparciu o umowę dzierżawy lub stosunek użytkowania, a stosunek dzierżawy lub użytkowania nie mógł mieć ani jednego dnia przerwy.

Takie rozumienie ww. przepisów potwierdza opinia prawna z dnia 17 października 2017 r. wydana w analogicznej sprawie.

Wniosek Skarżącego był rozpatrywany w oparciu o ww. przepisy. Na dzień rozpatrywania wniosku Wnioskodawca korzystał z gruntu bezumownie, a zatem przesłanka dzierżawy terenu nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat nie była spełniona.

Na marginesie należy wspomnieć, że - jak wynika z pisma ówczesnego Wydziału Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji z dnia 25 listopada 2004 r. – nie była spełniona także przesłanka zabudowy nieruchomości w oparciu o pozwolenie na budowę.

3. Aktualnie (od 22 sierpnia 2018 r.) kwestia sprzedaży nieruchomości na rzecz jej dzierżawcy także uregulowana jest w art. 37 ust. 3, 3a i 3b, które obecnie brzmią:

„3. 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.

3a. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości:

1) (uchylony);

2) w stosunku do których wygasło użytkowanie wieczyste na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub decyzji administracyjnej, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości albo jego spadkobierca.

3b. Przepisu ust. 3 nie stosuje się, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający warunki określone w tym przepisie.”.

Zatem obecnie regulacja odpowiada unormowaniom obowiązującym przed zmianą z dnia 23 sierpnia 2017 r.

Dodatkowo, zgodnie z opinią prawną z dnia 9 lipca 2020 r. przesłanka zabudowy nieruchomości w oparciu o pozwolenie na budowę może zostać spełniona jedynie wówczas, gdy dzierżawca dokona zabudowy dzierżawionej nieruchomości w oparciu o aktualną umowę dzierżawy.

Powyższe oznacza, że obecnie Skarżący mógłby się skutecznie ubiegać o bezprzetargowe nabycie nieruchomości wyłącznie w przypadku wydzierżawienia nieruchomości w oparciu o umowę dzierżawy zawartą na okres co najmniej 10 lat po zabudowaniu nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę po zawarciu tej umowy.

Kwestią odrębną pozostaje natomiast zakres sprzedaży, której podlegać w omawianym trybie może jedynie obszar wydzierżawiony.

Reasumując, nie ma możliwości prawnej, aby zrealizować sprzedaż wymienionej nieruchomości zgodnie z wnioskiem Skarżącego.

Wobec powyższego skargę uznaje się za bezzasadną.

Rada Miejska w Łodzi informuje, że niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.

Stosownie do art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, Rada Miejska w Łodzi informuje, że: „W przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”.

