

**UCHWAŁA NR LIX/428/23  
RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU**

z dnia 25 stycznia 2023 r.

**w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej w drodze bezprzetargowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a. ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

**§ 1.** Wyraża się zgodę na sprzedaż budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy 96,00 m<sup>2</sup> posadowionego na działce oznaczonej nr geod. 140/6 o powierzchni 0,1110 ha w obrębie geod. Ogródek, gm. Orzysz, będącego przedmiotem dzierżawy na czas nieokreślony od dnia 04.11.2021 r.

**§ 2.** Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu sprzedaży nieruchomości wymienionej w § 1 na rzecz obecnych dzierżawców.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady

**Anna Pilarczyk**

## Uzasadnienie

Sprzedaż obejmuje budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 96,00 m<sup>2</sup> posadowiony na działce oznaczonej nr geod. 140/6 o powierzchni 0,1110 ha w obrębie geod. Ogródek, gm. Orzysz, będący przedmiotem dzierżawy na czas nieokreślony od dnia 04.11.2021 r.

W dniu 16 maja 2022 r. przed Notariuszem Agatą Gałką został zawarty akt notarialny – umowa sprzedaży Repertorium A Nr 1919/2022 na mocy której Burmistrz działający w imieniu Gminy Orzysz, działając w trybie art. 34 ust. 1, 6 i 6a oraz art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) sprzedał najemcom przedmiotową nieruchomość. Na tej podstawie wnioskodawcy złożyli wniosek o wyodrębnienie nabywanej przez nich nieruchomości do odrębnej księgi wieczystej wraz z ujawnieniem w niej prawa własności. Złożony wniosek nie został uwzględniony i został oddalony postanowieniem Starszego Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym w Piszu IV Wydziale Ksiąg Wieczystych.

W uzasadnieniu Postanowienia wskazano, że zgodnie z art. 34 ust 6 i 6a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą przyznać, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1 i art. 60 ust. 1. Przepis ten stosuje się do budynków mieszkalnych lub użytkowych, stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.

Przedmiotowej sprzedaży nie można dokonać w trybie bezprzetargowym na podstawie generalnej Uchwały Nr III/25/06 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 grudnia 2006 r.

w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, udzielenia bonifikat oraz przyznania pierwszeństwa w ich nabyciu wraz ze zmianami. W treści tej uchwały zawarto stwierdzenie o przeznaczeniu do sprzedaży najemcom komunalnym nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, małymi domami mieszkalnymi, nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi oraz lokali mieszkalnych i użytkowych w domach wielomieszkaniowych. Nadto w sposób ogólny przyznano prawo pierwszeństwa w nabywaniu lokali użytkowych zakwalifikowanych do sprzedaży ich najemcom lub dzierżawcom, jeżeli umowy najmu lub dzierżawy zostały zawarte na czas nieokreślony. Przedmiotowa uchwała nie obejmuje swym zakresem przyznania prawa pierwszeństwa w nabyciu konkretnych budynków gospodarczych ich dzierżawcom albowiem tym uprawnieniem w sposób ogólny zostały objęte lokale będące w najmie lub w dzierżawie na czas nieokreślony. Przedmiotowa sprzedaż wymaga podjęcia uchwały indywidualnej.

Gmina Orzysz złożyła skargę na przedmiotowe orzeczenie Referendarza argumentując to tym, że w §1 i 3 powyższej uchwały wskazano, że przeznacza się do sprzedaży na rzecz najemców nieruchomości zabudowane budynkami użytkowymi lub gospodarczymi a pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje dzierżawcom, jeśli umowy dzierżawy zostały zawarte na czas nieokreślony.

Z wypełnieniem normy wskazanego przepisu mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie, mimo to ta czynność została uznana za nieważną. Niestety Sąd Rejonowy w Piszu IV Wydział Ksiąg Wieczystych podtrzymał rozstrzygnięcie zawarte w Postanowieniu Referendarza.

W ramach przedmiotowej uchwały Nr III/25/06 dokonano dotychczas trzech sprzedaży budynków użytkowych posadowionych przy ul. Wierzbńskiej, które były dzierżawione na czas nieokreślony (w 2016 – 1, 2017 – 1, 2018 – 1) bez podejmowania dodatkowych indywidualnych Uchwał. Dla tych nieruchomości zostały założone Księgi Wieczyste i dokonano wpisów dotyczących własności. Dlatego przedmiotowa sprzedaż została przez Notariusza potraktowana analogicznie. Jednakże w tym przypadku Referendarz zmienił dotychczasową interpretację i uznał, że potrzebna jest indywidualna Uchwała. Mając na uwadze powyższe okoliczności, zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.