

**UCHWAŁA NR LXXI/548/24**  
**RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU**

z dnia 28 lutego 2024 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 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1 i art. 34 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

**§ 1.** Wyraża się zgodę na sprzedaż lokalu niemieszkalnego – pomieszczenia garażowego nr 6 o powierzchni 27,24 m<sup>2</sup> w budynku posadowionym na działce oznaczonej nr geod. 316/23 o powierzchni 0,0437 ha w obrębie geod. miasta Orzysz, przy ul. Wojska Polskiego 28A, będącego przedmiotem najmu na czas nieokreślony od dnia 21.02.1996 r.

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

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

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

Przewodnicząca

**Anna Pilarczyk**

## Uzasadnienie

Sprzedaż obejmuje lokal niemieszkalny – pomieszczenie garażowe nr 6 o powierzchni 27,24 m<sup>2</sup> w budynku posadowionym na działce oznaczonej nr geod. 316/23 o powierzchni 0,0,0437 ha w obrębie geod. miasta Orzysz, przy ul. Wojska Polskiego 28A, będącego przedmiotem najmu na czas nieokreślony od dnia 21.02.1996 r.

W dniu 25 sierpnia 2023 r. przed Notariuszem Agatą Gałąką został zawarty akt notarialny – umowa sprzedaży Repertorium A Nr 2400/2023, na mocy którego Burmistrz działający w imieniu Gminy Orzysz, działając w trybie art. 34 ust. 6 oraz art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

(t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 344 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 Pisz IV Wydziale Ksiąg Wieczystych.

W uzasadnieniu Postanowienia wskazano, że zgodnie z art. 34 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 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 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 Pisz IV Wydział Ksiąg Wieczystych podtrzymał rozstrzygnięcie zawarte w Postanowieniu Referendarza.

W ramach przedmiotowej uchwały Nr III/25/06 dokonano w dniu 22 lipca 2022 r. wyodrębnienia lokalu niemieszkalnego – garażowego o nr 10 w tym samym budynku przy ul. Wojska Polskiego 28A w Orzyszu, bez podejmowania dodatkowej indywidualnej Uchwały. Dla tej nieruchomości została założona Księga Wieczysta 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.