

Zbywanie nieruchomości gminnych - interes prawny do zaskarżenia**Anna Główna, [radca prawny Warszawa](#), Rödl & Partner**

Skoro skarżący, jeszcze przed podjęciem przez organ gminy działań mających na celu sprzedaż działki w trybie bezprzetargowym, składał wnioski o jej zakup, to posiada interes do poddania kontroli sądu administracyjnego procedury bezprzetargowego zbywania nieruchomości pod kątem zgodności z przepisami prawa.

Tak uznał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z 15 listopada 2016 r., II SA/Bk 629/16. Zarządzeniem wydanym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), prezydent miasta przeznaczył do zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomość gminną - na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność A.S.

J.T. wezwał organ do usunięcia naruszenia interesu prawnego. Wyjaśnił, że w jego ocenie spełnił wszelkie kryteria prawne umożliwiające zakup działki zarówno w formie przetargowej jak i bezprzetargowej, zwłaszcza że na przestrzeni ostatnich 14 lat wielokrotnie występował z propozycją jej zakupu i odmawiano mu tego prawa. Naruszeniem prawa jest niezakwalifikowanie działki do przetargu w sytuacji, gdy o jej zakup występują co najmniej dwie osoby (on i A.S.).

Prezydent miasta wyjaśnił, że działka nie stanowi samodzielnej działki budowlanej i mogła być przeznaczona do zbycia wyłącznie na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. J.T. jest właścicielem działki przyległej, jednak ze względu na posadowienie na niej budynku niemieszkalnego w sposób uniemożliwiający faktyczny dostęp do zbywanej nieruchomości gminnej – nie spełnia on warunków z art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n.

J.T. wniósł skargę do sądu administracyjnego. Zarzucił niewłaściwe zastosowanie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. i wniósł o stwierdzenie nieważności zarządzenia. Wyjaśnił, że tryb zbycia bezprzetargowego nie może mieć zastosowania, gdy zbywana nieruchomość może poprawić warunki zagospodarowania co najmniej dwóch nieruchomości – w przedmiotowej sprawie jego i A.S. Naruszenia swojego interesu prawnego upatruje w uniemożliwieniu mu uczestnictwa w przetargu, który powinien być zarządzony dla zbywanej nieruchomości. Wskazał m.in., że pomimo, iż jego budynek znajduje się przy granicy ze zbywaną nieruchomością, to nie przylega do niej w całości, a ponadto przepisy u.g.n. nie przewidują uzależnienia wyboru trybu zbycia działek od usytuowania budynków czy ogrodzeń. Nadto istnieje możliwość wykonania komunikacji między działkami przez wybicie otworów w ścianie jego budynku. Skarga została oddalona. Sąd uznał, że o ile nie można odmówić skarżącemu prawa do poszukiwania ochrony sądowej z uwagi na wieloletnie deklarowanie zamiaru zakupu działki i wykazywanie zainteresowania jej zakupem, o tyle samo to zainteresowanie nie stworzyło jeszcze po jego stronie roszczenia o przetargowe czy bezprzetargowe nabycie tego mienia. W okolicznościach sprawy brak jest aktualnego, funkcjonalnego związku między działką skarżącego a działką zbywaną, a zatem tylko działce należącej do A.S. może realnie służyć połączenie jej z działką zbywaną. Zbycie zatem bezprzetargowe na rzecz A.S. nie nastąpiło z naruszeniem art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n.

Komentarz eksperta**Anna Główna, radca prawny i Senior Associate w warszawskim biurze Rödl & Partner**

Zgodnie z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (u.s.g.) każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego. W przedmiotowej sprawie przedmiotem skargi J.T. stało się zarządzenie dotyczące przeznaczenia nieruchomości gminnej do sprzedaży w trybie bezprzetargowy. W orzecznictwie sądowym wskazuje się, że takie zarządzenie może być zaskarżone w trybie art. 101 ust. 1 u.s.g. (wyroki WSA w Gdańsku z 26 marca 2014 r., II SA/Gd 410/13 i WSA we Wrocławiu z 25 maja 2009 r., II SA/Wr 36/09).

Stroną postępowania toczącego się na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g. może być jedynie podmiot, którego interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone. Oznacza to, że skarżący wnosząc skargę na podstawie ww. przepisu musi wykazać się nie tylko indywidualnym interesem prawnym lub uprawnieniem, ale także zaistniałym w dacie wnoszenia skargi naruszeniem tego interesu prawnego lub uprawnienia. Sąd w komentowanej sprawie uznał, że J.T. poprzez swoją aktywność, tj. wielokrotne zwracanie się prezydenta miasta o umożliwienie mu zakupu spornej działki,

doprowadził do zaktualizowania swojego indywidualnego i konkretnego interesu prawnego wynikającego z prawa własności, a bezprzetargowe zbycie tej nieruchomości innej osobie godzi w ten interes prawny. Ma on zatem legitymację skargową na podstawie art. 101 ust. 1 u.s.g. Niemniej ustalenie istnienia interesu prawnego i jego naruszenia nie prowadzi automatycznie do uwzględnienia skargi. Niekorzystna zmiana sytuacji skarżącego musi stanowić jednocześnie naruszenie obiektywnego porządku prawnego (wyrok WSA w Szczecinie z 25 maja 2016 r., II SA/Sz 218/16).

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. nieruchomość może być zbyta w trybie bezprzetargowym, jeśli może poprawić warunki zagospodarowania jednej nieruchomości przyległej do nieruchomości podlegającej zbyciu oraz jeśli zbywana nieruchomość nie może być zagospodarowana samodzielnie. Poprawa warunków zagospodarowania powinna być rzeczywista, możliwa i aktualna, a sam fakt przylegania działek do siebie nie tworzy jeszcze sytuacji funkcjonalnego ich powiązania. Zdaniem sądu, pomimo bezsprzecznego sąsiedztwa nieruchomości skarżącego ze sporną działką okoliczności wskazują, że na moment wydania zaskarżonego zarządzenia nie istniało bezpośrednie przejście między tymi działkami i bezpośrednie powiązanie, gdyż wzdłuż ich wspólnej granicy posadowiony był budynek (brak związku funkcjonalnego). Wyklucza to w stosunku do działki skarżącego przesłankę możliwości poprawy warunków jej zagospodarowania przez „dołączenie” do zbywanej działki. Propozycja skarżącego wykonania otworów w ścianie budynku celem umożliwienia komunikacji z działką zbywaną nie może tej oceny zmienić, bowiem zakłada jedynie stan hipotetyczny, a nie istniejący w dacie wydania zarządzenia. Natomiast poprawa warunków zagospodarowania działki A.S. przez nabycie przez niego spornej działki jest możliwa do stwierdzenia „na pierwszy rzut oka” i nie budzi wątpliwości. W komentowanej sprawie zabrakło zatem obiektywnego (tj. niezależnego od subiektywnego odczucia skarżącego) naruszenia porządku prawnego, gdyż realną możliwość poprawy warunków zagospodarowania miała tylko działka A.S.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/303109998-Zbywanie-nieruchomosci-gminnych---interes-prawny-do-zaskarzenia.html#ap-2>