

# MACIEJ DEREJCZYK I PARTNERZY

## KANCELARIA PRAWNICZA

50-127 Wrocław ul. Św. Mikołaja 59-60 /19, tel./fax +48 (71) 3230813 (14,15), email: kancelaria@ maciej.derejczyk.pl

Nowogród Bobrzański, dnia 23 lutego 2023 r.

### Opinia prawna

*w sprawie trybu postępowania Gminy w przypadku braku możliwości zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości działki bez dostępu do drogi publicznej – po przeprowadzeniu przetargu ograniczonego*

#### **I. Stan faktyczny. Przedmiot:**

Niniejsza opinia została sporządzona na wniosek p. Mirosława Walencika – Zastępcy Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego - w celu zajęcia stanowiska w następującej kwestii:

Gmina ogłosiła przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości stanowiącej działkę gruntu bez dostępu do drogi publicznej, która może zostać zbyta jedynie na powiększenie nieruchomości przyległej (posiadającej dostęp do drogi). Ogłoszenie dotyczyło wyłącznie sprzedaży działki a nie oddania jej w użytkowanie wieczyste. W ogłoszeniu o przetargu błędnie jednak wskazano, że w przetargu mogą uczestniczyć nie tylko właściciele nieruchomości sąsiednich ale też użytkownicy wieczystości nieruchomości sąsiednich. Jak się okazało jedynymi uczestnikami przetargu byli użytkownicy wieczystości nieruchomości sąsiadującej z działką przeznaczoną do sprzedaży. Ich oferta cenowa została przyjęta i uzgodniono termin podpisania umowy sprzedaży przed notariuszem, który jednak odmówił spisania aktu notarialnego z uwagi na niezgodność z obowiązującymi przepisami transakcji sprzedaży działki nie posiadającej dostępu do drogi publicznej na rzecz użytkownika wieczystego (a nie właściciela) działki sąsiadującej. Strony uzgodniły zwrot wpłaconej kwoty. Powstaje jednak pytanie dotyczące dalszych, formalnych działań Gminy („unieważnienia” przetargu?).

#### **II. Stan prawny. Wnioski:**

W świetle zapisów art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899) – potencjalnie działka, która nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość (np. z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej) może być przedmiotem zbycia jeśli może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć. Przepis odnosi się zatem zarówno do nabycia przez właściciela jak i użytkownika wieczystego działki sąsiedniej. Nie oznacza to jednak swobody w sposobie nabycia działki mającej poprawić warunki zagospodarowania działki sąsiedniej. Jeżeli bowiem działka sąsiednia i działka nabywana mają stanowić jednolitą całość, to nabywca powinien posiadać jednakowe prawa do obu w/w działek, tj. odpowiednio: prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. Niezgodne z w/w regułą nabycie własności działki gminnej przez użytkownika wieczystego działki sąsiedniej mogłoby skutkować poważnymi utrudnieniami w korzystaniu z własności zakupionej działki, po wygaśnięciu użytkowania wieczystego działki sąsiedniej, która

## MACIEJ DEREJCZYK I PARTNERZY

KANCELARIA PRAWNICZA

zapewnia dostęp do drogi publicznej. W konsekwencji zawarcie umowy sprzedaży działki gminnej, w wyniku rozstrzygnięcia przetargu ograniczonego na rzecz użytkowników wieczystych działki sąsiedniej, mogłoby skutkować nieważnością czynności prawnej (umowy sprzedaży) w rozumieniu art. 58 Kodeksu cywilnego.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujące procedurę przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości, tj. art. 37 i następne (Rozdział 4), nie przewidują w opisanym przypadku żadnego trybu „unieważnienia” przetargu. Procedura przetargowa zmierzająca do wyłonienia kandydata na nabywcę nieruchomości, jest związana z podejmowaniem czynności o charakterze cywilnoprawnym - w celu zawarcia umowy zbycia nieruchomości w formie aktu notarialnego. Tym samym Gmina jako organizator przetargu oraz zainteresowani nabyciem działki uczestnicy przetargu występują w roli podmiotów równorzędnych (Gmina nie ma w tym przypadku uprawnień organu administracyjnego do podejmowania jednostronnych działań o charakterze władczym). W konsekwencji brak jest podstaw prawnych do podjęcia decyzji „unieważniającej” przetarg. Celowe i uzasadnione jest jednak zamieszczenie na stronie BIP informacji dotyczącej faktu nie zawarcia umowy sprzedaży działki po przeprowadzonym przetargu, np. „z uwagi na błąd formalny w ogłoszeniu o przetargu, który mógłby skutkować unieważnieniem umowy sprzedaży - na podstawie art. 58 Kodeksu cywilnego”.

**RADCA PRAWNY**

***Magdalena Szydłowska***