

**Uchwała**  
**Rady Gminy Janowiec Kościelny**  
**z dnia .....**

**W sprawie : odmowy uwzględnienia uzupełnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa w uchwale Rady Gminy Janowiec Kościelny Nr XXXII/264/14 z dnia 31 marca 2014 roku.**

Na podstawie art. 101 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorząd gminnym (Dz.U.z 2013r.,poz. 594 ze zm.) **Rada Gminy Janowiec Kościelny uchwala**, co następuje:

**§1.1.** Nie uwzględnia się uzupełnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa złożonego przez Marzenę Krystkiewicz i Marka Krystkiewicz.

**2.** Upoważnia się Wójta Gminy Janowiec Kościelny do zawiadomienia stron o zajętych przez Radę stanowiskach.

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

## Uzasadnienie

Pismem z dnia 21 maja 2014 roku małżonkowie Marzena i Marek Krystkiewicz wezwali ponownie Radę Gminy Janowiec Kościelny do usunięcia naruszenia prawa poprzez uchylenie uchwały nr XXXII/264/14 z dnia 31 marca 2014 roku w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, składając tym razem uzupełnienie wezwania z dnia 10 kwietnia 2014r.

Wnioskodawcy nie zgadzają się z twierdzeniem, że nie są dzierżawcami działki numer 89 o powierzchni 0,58 ha, argumentując, że gmina nie wzywała ich nigdy do wydania rzeczy, czyli przedmiotowej nieruchomości po wygaśnięciu umowy. Podnoszą też, że ponosili ciężary podatkowe z tytułu użytkowania działki.

Umowa na dzierżawę nieruchomości z Wnioskodawcami była zawarta w okresie od 1.04.2005 roku do 30 czerwca 2009 roku. Dnia 30 czerwca 2009 roku umowa na dzierżawę wygasła, a mimo to dzierżawcy do 2012 roku ponosili ciężary podatkowe, które corocznie określały decyzje w sprawie podatku rolnego.

Wnioskodawcy udowadniają, że w sposób dorozumiany przedłużono umowę dzierżawy.

Kwestie bezumownego korzystania z cudzej rzeczy regulują przepisy art. 224, 225 oraz 674 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U.z 2014r, poz. 121).

W warunkach określonych normą art. 224 i art. 225 KC – właścicielowi, czyli gminie przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Małżonkowie Marzena i Marek Krystkiewicz oświadczają, że nadal użytkują przedmiotową nieruchomość, a zatem powinni ponosić ciężary podatkowe, a także czynsz z tytułu najmu. Gdy po zakończeniu umowy dotychczasowy dzierżawca nadal użytkuje grunt za zgodą właściciela, nawet dorozumianą, płaci z tego tytułu określone kwoty, czyli czynsz dzierżawny.

Zatem z tytułu kontynuacji wcześniejszego stosunku zobowiązaniowego gminie przysługuje roszczenie z tytułu uregulowania określonych kwot z tytułu czynszu i podatku rolnego.

Wnioskodawcy podatek rolny płacili za lata 2009 - 2012. Czynsz był płacony do 30 czerwca 2009 roku. Na kolejne sporządzenie i ogłoszenie wykazu nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży lub dzierżawy, nie było zgody mieszkańców sołectwa, w którym grunt jest położony. Dopiero 17.02 2014 roku mieszkańcy wydali pozytywną opinię w sprawie przeznaczenia nieruchomości do zbycia.

Tytuł prawny lub dorozumiana zgoda na użytkowanie gruntu nie mogą być przesłankami do zbycia nieruchomości w formie bezprzetargowej.

Zgodnie z art. 37 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.z 2014r, poz. 518) – nieruchomości stanowiące własność gminy sprzedawane są w drodze przetargu.

Zwolnienie z obowiązku przeprowadzenia przetargu, zgodnie z art. 37 ust.2 pkt 6 ustawy, wymaga łącznego spełnienia wszystkich przesłanek przewidzianych w tym przepisie. Podstawy do zastosowania tego trybu nie może stanowić wyłącznie chęć przyłączenia nieruchomości określonej numerem 89 do nieruchomości Państwa Krystkiewiczów, ponieważ istnieje możliwość zagospodarowania tejże nieruchomości jako samodzielnej. Do przedmiotowej działki prowadzi odrębna droga, oznaczona nr 91, która

jest połączona z drogą publiczną 168/2. Nie można przyjąć, że przedmiotowa działka nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

W uzupełnieniu należy podkreślić, że bezprzetargowe zbywanie nieruchomości publicznych ma charakter wyjątkowy, a przepisy dopuszczające taką możliwość podlegają ścisłej wykładni. Właściciel nieruchomości przyległej nie ma oczywiście roszczenia o jej nabycie, może jedynie złożyć wniosek. Podstawowymi przesłankami, które decydują o możliwości zastosowania bezprzetargowego trybu sprzedaży nieruchomości są: poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (przesłanka pozytywna) oraz niemożliwość zagospodarowania sprzedawanej nieruchomości jako odrębnej nieruchomości (przesłanka negatywna).

Z pewnością lokalizacja działki o nr 89 oraz jej położenie może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, zwiększając tym samym jej walory użytkowe, jednakże nie może to stanowić jedynej podstawy do ich zbycia w trybie bezprzetargowym.

Gmina z ogromną wnikliwością oceniała konieczność i potrzebę zbycia działki w trybie bezprzetargowym, jednak brak było podstaw do zastosowania bezprzetargowego trybu zbycia nieruchomości, bowiem nie zostały spełnione łącznie wszystkie przesłanki przewidziane w art.37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, niezbędne do zastosowania tego trybu sprzedaży.

W tym stanie rzeczy stwierdzić należy, że uchwała Rady Gminy Janowiec Kościelny nr XXXII/264/14 z dnia 31 marca 2014 roku nie narusza prawa tj. art. 37 ust.2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i brak jest podstaw do uznania wezwania Państwa Marzeny i Marka Krystkiewicz wraz z uzupełnieniem za zasadne.