

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA MŁAWA**  
**z dnia .....**

**w sprawie**  
**sprzedaży nieruchomości komunalnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40), art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344) Rada Miasta Mława uchwała, co następuje:

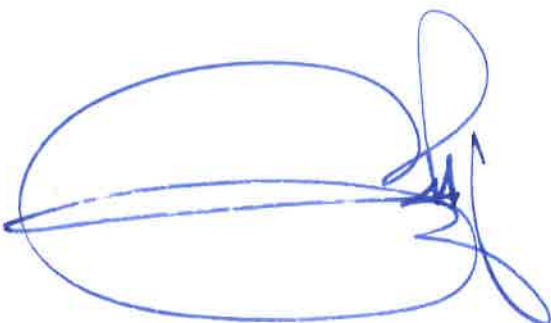
**§1.** Rada Miasta Mława wyraża zgodę na sprzedaż wynoszącego 1/4 udziału w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów m. Mławy jako działka nr 1431/4 o powierzchni 0,2379 ha, położonej przy ul. Batalionów Chłopskich.

**§2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mława.

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

**Przewodniczący Rady Miasta**

**Lech Prejs**



RADA  
MIASTA  
MŁAWA  
Czybulska  
01-4300

## Uzasadnienie do uchwały w sprawie sprzedaży nieruchomości komunalnej

Przedmiotem uchwały jest udział 1/4 w nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1431/4, położonej w Mławie przy ul. Batalionów Chtopskich. Udział jest własnością Miasta Mława. Nieruchomość jest zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi. Jej położenie zostało przedstawione na wyrysie z mapy ewidencyjnej, załączonym do uzasadnienia. Nieruchomość jest położona na terenie, dla którego nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnioski o sprzedaż złożyli współwłaściciele nieruchomości, do których należy cały pozostały udział oraz właściciel nieruchomości sąsiedniej. Kopie wniosków oraz opinia prawna zostały załączone do niniejszego uzasadnienia.

Przepis art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadza zasadę przetargowego zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy. W ust. 2 tego przepisu ustawodawca dopuścił wyjątki od przetargowego trybu zbywania nieruchomości. Jednym z nich jest wskazana w pkt 9 sytuacja, w której zbycie nie dotyczy całej nieruchomości lecz jedynie udziału w tej nieruchomości, a jednocześnie zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli tej nieruchomości. Do organów gminy należy wybór trybu sprzedaży nieruchomości w konkretnej sytuacji faktycznej i prawnej. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 września 2014 r., sygn. I OSK 1475/14, przepis art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy ma zastosowanie w sytuacji „gdy wolą gminy jest zawarcie umowy sprzedaży udziału we współwłasności ze współwłaścicielem. Oczywiście jest bowiem to, że wystąpić mogą sytuacje, w których zawarcie takiej umowy jest ekonomicznie uzasadnione.”

Nieruchomość jest zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi w złym stanie technicznym, które wymagają pilnych decyzji co do ich remontu lub rozbiórki. Koszty utrzymania nieruchomości ponoszą jej współwłaściciele, do których należy udział wynoszący 3/4, którzy są zainteresowani nabyciem od Miasta Mława pozostałego udziału w nieruchomości. Wybór trybu przetargowego sprzedaży nieruchomości może spowodować wejście Miasta Mława w spór sądowy, co może skutkować dalszą dekapitalizacją części składowych nieruchomości i dodatkowymi kosztami. W związku z tym sprzedaż udziału w nieruchomości na rzecz jej współwłaścicieli jest ekonomicznie uzasadniona.

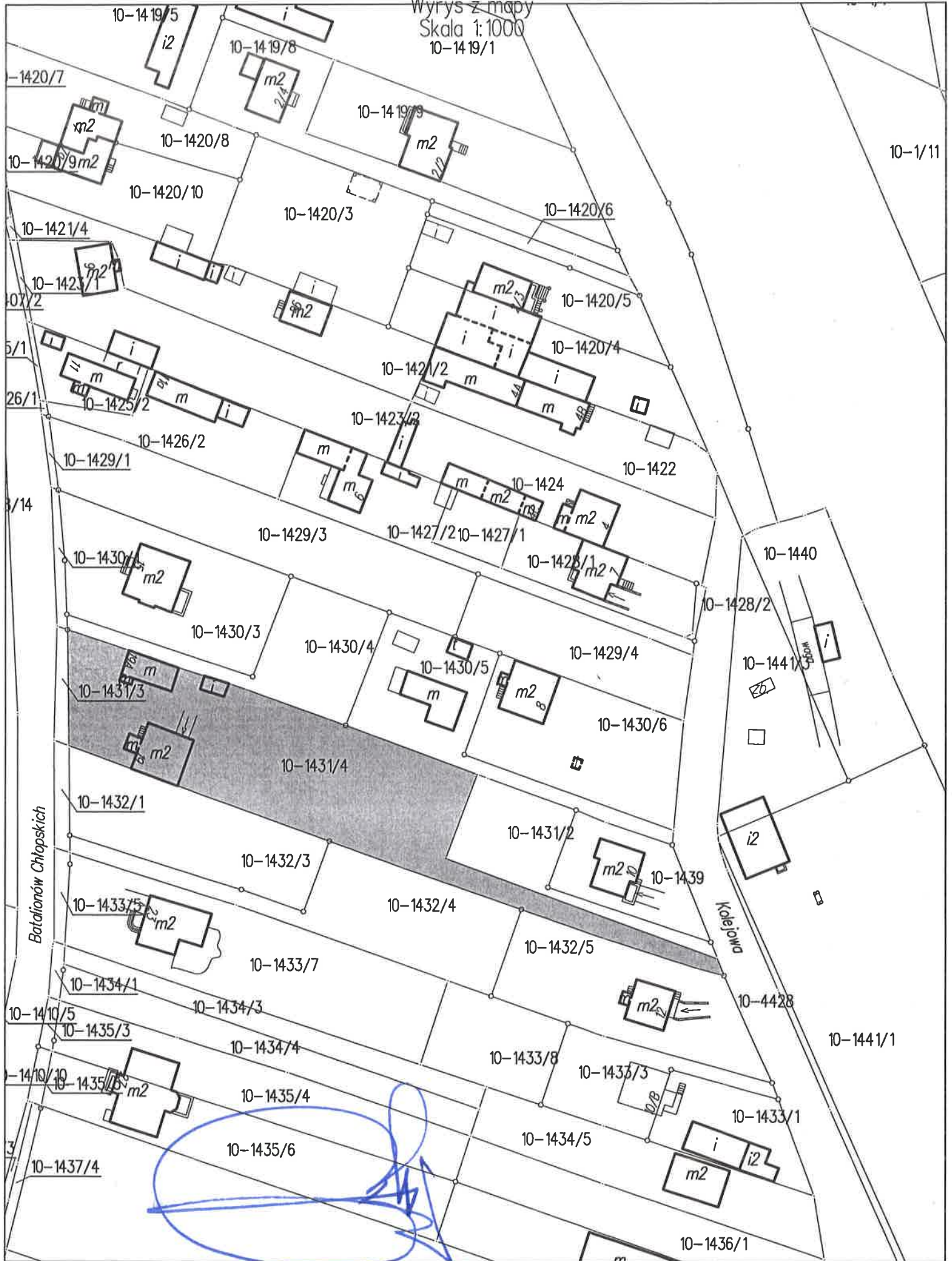
Cena sprzedaży udziału zostanie ustalona w wysokości nie niższej niż jego wartość, określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

### Załączniki:

1. wyrys z mapy ewidencyjnej
2. pisma Małgorzaty i Andrzeja Rybickich z dnia 28.11.2022 r., 9.02.2023 r., 6.03.2023 r., 30.03.2023 r. (kopie)
3. pisma Lecha Tańskiego z dnia 27.01.2023 r., 19.04.2023 r. (kopie)
4. skarga/petycja Lecha Tańskiego z dnia 19.04.2023 r. (kopia)
5. opinia prawna (kopia)



Wrys z mapy  
Skala 1:1000  
10-14 19/1



10-1/11

10-1440

10-1441

10-1442

10-4428

10-1441/1

10-1436/1

Łomia 28.11.2022r

Małgorzata i Andrzej Rybicy

URZĄD MIASTA MŁAWY	
Kancelaria Urzędu	
Wpłynęło	2022 -11- 29
L. dz.	15222.P.2022uuw
Podpis	.....

Burmistrz Miasta Mławy  
Pan Sławomir Kowalewski

Zwracamy się z prośbą o sprzedaż udziału w nieruchomości, której jesteśmy współwłaścicielami wraz z Gminą Miasta Mławy. Nieruchomość jest położona w Mławie przy ulicy Batalionów Chłopskich 19, dla nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta o numerze PL1M/00023326/0.

*Rybicy Andrzej  
Małgorzata*

Andrzej Rybicki

<b>URZĄD MIASTA MŁAWA</b> <b>Kancelaria Urzędu</b>	
Wpłynęło	2023 -02- 09
L. dz.	2305. PA. 2023/111
Podpis	.....

Mława, dn. 09-02-2023r.

Przewodniczący Rady Miasta

Pan Lech Prejs

Rada Miasta Mława

W związku z procedowaniem na sesji Rady Miasta uchwały dotyczącej sprzedaży udziału mniejszościowego (1/4 części) w nieruchomości położonej przy ul. Batalionów Chłopskich, oznaczonej jako działka nr 1431/4 (PL1M/00023326/0), zwracam się z uprzejmą prośbą o odroczenie głosowania nad uchwałą w sprawie ogłoszenia przetargu na sprzedaż tej nieruchomości. Prośbę motywuję faktem podjęcia rokowań z urzędem miasta w celu wyjścia ze współwłasności w drodze umownego zniesienia współwłasności poprzez podział lub odkupienie udziału przez współwłaściciela. Rokowania gwarantują bezkonfliktowe wyjście ze współwłasności w krótkim czasie.

Nieruchomość od lat miała nieuregulowany stan prawny i popadła w ruinę, istniejąca zabudowa (po pożarze) stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa publicznego, a wprowadzenie tam kolejnego współwłaściciela może doprowadzić do wieloletniego konfliktu. Miasto nabyło udział w drodze spadkobrania, dzięki postępowaniu spadkowemu, które prowadziłem wiele lat na własny koszt i tylko moim staraniem. Proszę o uwzględnienie moich argumentów i podjęcie decyzji zgodnej z zasadami współżycia społecznego. Niewyobrażalne jest bowiem, by urządzać przetarg na sprzedaż mniejszościowego udziału w domu jednorodzinnym osobie trzeciej, co może nastąpić jako efekt uchwały, w sytuacji gdy współwłaściciel jest zainteresowany jego nabyciem na warunkach rynkowych.

Z wyrazami szacunku

*Andrzej Rybicki*

Mława, 06.03.2023r

Małgorzata i Andrzej Rybicy

Mława, 06.03.2023r	
Województwo Mazowieckie	
Starostwo Powiatowe	
Kancelaria Urzędu	
Wpłynęło	2023 -03- 07
L. dz.	3466.P.A.2023.UW
Podpis	.....

Szanowny Pan  
Sławomir Kowalewski  
Burmistrz Miasta Mława

### Wniosek o sprzedaż udziału nieruchomości w trybie bezprzetargowym

Jako większościowy współwłaściciel (3/4 części) działki zabudowanej o numerze ewidencyjnym 1431/4, położonej w Mławie przy ul. Batalionów Chłopskich, której współwłaścicielem mniejszościowym (1/4 części) jest Miasto Mława, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt. 9 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023 poz. 344) wnoszę o sprzedaż bezprzetargową udziału w celu zniesienia współwłasności. Działka jest zabudowana dwoma budynkami: jeden budynek do pilnej rozbiórki (zagroża bezpieczeństwu), drugi budynek to dom mieszkalny jednorodzinny do kapitalnego i pilnego remontu, a przede wszystkim do jak najszybszego zabezpieczenia tego co w obecnej sytuacji niszczeje.

Odmowa sprzedaży mniejszościowego udziału w drodze bezprzetargowej będzie naruszeniem przepisu art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy co potwierdza w sposób oczywisty sporządzona na nasze zlecenie opinia prawna adwokata doktora nauk społecznych w dziedzinie prawa pana Wojciecha Sosnowskiego.

Ze zdumieniem przyjęliśmy informację, że Miasto Mława rozważa sprzedaż swego udziału w drodze przetargu. Nie ma żadnych argumentów uzasadniających taki tryb. Jest to działanie prowadzące do dalszej dekapitalizacji naszego wspólnego majątku. Nieruchomość jest od lat pustostanem, a istniejąca zabudowa ze względu na awaryjny stan techniczny wymaga zgodnego działania współwłaścicieli w celu zabezpieczenia, by nie stwarzała zagrożenia katastrofą budowlaną.

Tylko dzięki naszym wieloletnim staraniom i na nasz koszt został uregulowany stan prawny nieruchomości, w konsekwencji czego miasto nabyło swój udział. Chcemy ten udział odkupić, żeby wyjść ze współwłasności, której istotą jest jej przejściowy stan. Działanie miasta (tryb przetargowy) skutkuje jego utrwaleniem, dlatego nie możemy się na to zgodzić.

Analiza stanu prawnego i faktycznego prowadzi do jednoznacznych wniosków. Jednak gdyby przyjąć założenie (z którym oczywiście się nie zgadzamy), że Burmistrz ma prawo sprzedać swój udział w drodze przetargowej to brak jest przesłanek uzasadniających ten wybór, chyba że jest nią chęć generowania konfliktu. Wybór trybu przetargowego zmusi nas do **zniesienia współwłasności na drodze sądowej**, która będzie kosztowna i na długi okres zablokuje możliwość racjonalnego rozporządzania nieruchomością (w tym sprzedaży udziałów).

Miasto nabyło nieruchomość w drodze spadku i dotąd nie ponosiło żadnych kosztów, jednak przez lata ewentualnej batalii sądowej jako współwłaściciele będziemy domagać się partycypacji Miasta w kosztach utrzymania tej nieruchomości. Biorąc pod uwagę, iż jest to od lat pustostan (po pożarze) należy uwzględnić (w trybie pilnym!) koszty rozbiórki jednego budynku, remontu lub zabezpieczenia drugiego budynku, koszty likwidacji przyłączy czy wreszcie ubezpieczenia nieruchomości, itp.

Reasumując: odmowa sprzedaży udziału w drodze bezprzetargowej będzie naruszeniem przepisów prawa, działaniem wbrew logice, rachunkowi ekonomicznemu i zasadom współżycia społecznego. Doprowadzi wprost do konfliktu, dekapitalizacji wspólnego majątku oraz generowania kosztów sądowych.

**Złudna chęć osiągnięcia zysku ponad wartość rynkową** posiadanego przez miasto udziału już naraziła nas na koszty, co powoduje że tracimy nadzieję na polubowne załatwienie sprawy. Wzywamy do dogłębnej analizy stanu prawnego i faktycznego, która w okolicznościach niniejszej sprawy jasno wskazuje optymalne dla obu współwłaścicieli rozwiązanie.

Z poważaniem

*Flora Rybicki  
Małgorzata Szybała*

W załączeniu:

1. Opinia prawna w przedmiocie wykładni przepisu art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami w kontekście sprzedaży w trybie bezprzetargowym udziału w nieruchomości, sporządzona przez adwokata doktora Wojciecha Sosnowskiego.

Toruń, 3 marca 2023 r.

**Opinia prawna w sprawie Andrzeja Rybickiego**

**Sporządzający: adwokat doktor Wojciech Sosnowski**

## OPINIA

Przedmiotem niniejszej opinii jest wykładnia przepisu art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako ugn), w kontekście sprzedaży w trybie bezprzetargowym udziału w nieruchomości istniejącemu współwłaścicielowi.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na systematykę omawianego przepisu. Z treści przepisu art. 37 można wyprowadzić następujące obowiązki oraz tryby w jakich może dojść do sprzedaży bądź oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Pierwszym z trybów, a zaraz trybem **obligatoryjnym** jest sprzedaż bądź oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Ustawa traktuje tryb określony w przepisie art. 37 ust. 1 ugn jako regułę i ustanawia zasadniczą konieczność korzystania z tej formy zbycia nieruchomości.

Drugi tryb, który również należy traktować jako **obligatoryjny** (o czym dalej w treści opinii), jest trybem w którym do sprzedaży może dojść w trybie bezprzetargowym, na rzecz określonych w przepisie art. 37 ust. 2 pkt. 1 – 22 ugn.

Trzeci tryb wykreowany jest przez treść przepisu art. 37 ust. 3 ugn jako możliwość wydania przez wojewodę albo właściwego ministra do spraw budownictwa decyzji umożliwiającej odstąpienia od przeprowadzania przetargu na zbycie nieruchomości.

W pierwszej kolejności należy posłużyć się wykładnią językową, biorąc pod uwagę ogólny sens i konstrukcję przepisu. Skoro bowiem ustawa, co do zasady, zastrzega obowiązek organizacji przetargu, to przepis art. 37 ust. 2 ugn należy interpretować jako wyjątek od tej zasady, a zarazem jako zamknięty katalog sytuacji, w których nieruchomość ma być zbyta w trybie bezprzetargowym. Na **obligatoryjność trybu bezprzetargowego** wskazuje użycie zwrotu „jest zbywana”. W sytuacji gdyby ustawodawca chciał stworzyć jednostce Skarbu Państwa prawo do wyboru trybu (np. kierując się regułami rynkowymi) to redakcja przedmiotowego przepisu wskazywałaby na taką możliwość np. poprzez dodanie zwrotu „może być zbyta”.



Warto zwrócić uwagę na redakcję dalszych wyjątków zawartych w treści przepisu art. 37 ugn. Katalog ten obejmuje m.in. takie inwestycje jak Centralny Port Komunikacyjny, Muzeum Westerplatte i kilka innych inwestycji o strategicznym znaczeniu (elektrownia jądrowa, terminal regazyfikacyjny). Zdaniem sporządzającego niniejszą opinię, skoro w katalogu tym nie ma wyróżnień np. na inwestycje strategiczne czy też prywatne, to prowadzi to do ogólnego wniosku, że wolą ustawodawcy było stworzenie katalogu okoliczności, które zmuszają jednostkę Skarbu Państwa do sprzedaży nieruchomości na rzecz określonych podmiotów. W innym wypadku łatwym do wyobrażenia scenariuszem (redukując *ad absurdum*) byłaby możliwość organizacji przetargu przez jednostkę Skarbu Państwa w przypadku państwowej inwestycji o strategicznym znaczeniu dla państwa, a która znajduje się w katalogu zawartym w przepisie art. 37 ust. 2 ugn.. **Podkreślenia wymaga jednak fakt, że katalog zarysowany w przepisie art. 37 ust. 2 ugn jest jednolity i nie różnicuje uprawionych do nabycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym.**

Powyższe stanowisko podzielają również przedstawiciele doktryny prawa cywilnego – obrotu nieruchomościami. E. Gniewek wskazuje, że: *Z całą mocą trzeba podkreślić, że ustawodawca taksatywnie wskazuje wyjątki od zasady rozporządzania przetargowego, a stosowne przepisy podlegają ścisłej wykładni. Wypada jednak zauważyć, że ustawodawca posługuje się w pierwszym rzędzie szeroką listą przypadków **obligatoryjnego wyłączenia przetargu (art. 37 ust. 2 GospNierU)**, zaś w dalszej kolejności przewidziano możliwość fakultatywnego zwolnienia od przetargu na podstawie zarządzenia wojewody lub uchwały rady gminy, rady powiatu czy sejmiku wojewódzkiego (art. 37 ust. 3 GospNierU). Nie można także zapominać o trzeciej ewentualności przejścia na tryb bezprzetargowy (tryb rokowań) w razie negatywnego wyniku przeprowadzonego dwukrotnie postępowania przetargowego<sup>393</sup> (art. 39 ust. 2 GospNierU). Najistotniejsze znaczenie mają oczywiście **obligatoryjne wyłączenia przetargu.**<sup>1</sup>*

Podobnie w przypadku nieco starszej literatury, która jednak zachowuje aktualność choćby z faktu, że sprzedaż na rzecz współwłaściciela w trybie bezprzetargowym była już uregulowana w poprzednich wersjach przedmiotowego aktu. D. Pęchorzewski i M. Horoszko wskazują, że: *W art. 37 ust. 2 ustawy*

<sup>1</sup> E. Gniewek (red.), Komentarz do ustawy: Gospodarka nieruchomościami. Prawo rzeczowe. Tom 3. System Prawa Prywatnego, s.357-358, Warszawa 2020

*przewidziano zamknięty katalog przypadków, kiedy następuje bezprzetargowe zbywanie nieruchomości publicznych. (...) Przepis art. 37 ust. 2 ustawy określa przypadki obligatoryjne zbycia nieruchomości publicznych w drodze bezprzetargowej.<sup>2</sup>*

Podkreślenia wymaga również, że orzecznictwie nie traktuje się faktu wielości chętnych do nabycia danej nieruchomości jako przyczynę do odstąpienia od obowiązku sprzedaży bezprzetargowej. Tytułem przykładu wskazać należy orzeczenie WSA w Lublinie z dnia 17 kwietnia 2009 r. wydanego w sprawie o sygn. akt II SA/Lu 651/08, w którym sąd ten zauważył iż: *Odnosząc się do zarzutu skarżących, że tryb bezprzetargowy nie mógł być w sprawie zastosowany, ponieważ w ocenie skarżących zainteresowanych nabyciem części działki nr (...)69 "mogło być więcej", wyjaśnić należy, że przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 nie uzależnia trybu bezprzetargowego od liczby zainteresowanych kupnem określonej części nieruchomości gminnej, lecz od spełnienia przesłanek w tym przepisie wymienionych.*

Podobnie, choć na kanwie innego stanu faktycznego, orzekł WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 20 stycznia 2015 r. wydanym w sprawie o sygn.. akt II SA/OI 1252/14, w którym sąd ten zauważył, że: *Jak wynika z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.) zwolnienie od trybu przetargowego uwarunkowane jest łącznym spełnieniem następujących warunków: niezbędność nieruchomości (jej części) do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz brak możliwości jej samodzielnego zagospodarowania. Oceny tej dokonuje właściciel nieruchomości, czyli - organ Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.*

Reasumując, zdaniem sporządzającego niniejszą opinię:

1. przepis art. 37 ust. 2 pkt 1-22 ugn tworzą zamknięty katalog okoliczności w jakich jednostka Skarbu Państwa musi zbyć nieruchomość na rzecz określonych w tym katalogu podmiotów, w przypadku ich sprzedaży,
2. odstępowanie od trybu przetargowego możliwe jest jedynie na zasadach określonych w ustawie bądź w decyzji stosownego organu.

*Wojciech Sosnowski*  
*dr Wojciech Sosnowski*  
ADWOKAT

Strona 3

<sup>2</sup> D. Pęchorzewski, M. Horoszko, Gospodarka nieruchomościami. Komentarz, NB 3-4, Warszawa 2009

Małgorzata i Andrzej Rybiccy

URZĘD MIASTA MŁAWA	
Wpłynęło	2023 -03- 30
L. dz.	4940.PA.2023.UW
Podpis	.....

Mława, 30.03.2023r

Szanowny Pan  
Sławomir Kowalewski  
Burmistrz Miasta Mława

EW  
31.03.2023r  
[Signature]

Na podstawie art. 210 KC i kolejnych wzywamy Miasto Mława do zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Mławie przy ul. Batalionów Chłopskich 19 w drodze umowy zawartej bezpośrednio między współwłaścicielami rzeczy. Jesteśmy zainteresowani odkupieniem udziału zgodnie z jego wartością rynkową wskazaną przez eksperta powołanego przez Miasto.

Od listopada 2022 roku nie uzyskaliśmy odpowiedzi czy Miasto chce odsprzedać nam swój udział zgodnie z jego wartością czy nie. W ostatnim czasie dowiedzieliśmy się, iż Miasto rozważa chęć wystawienia go do przetargu publicznego. Uzasadnieniem takiego działania ma być wniosek sąsiada o nabycie tegoż udziału. Biorąc pod uwagę dotychczasowe doświadczenie wiemy, że ma to służyć wyłącznie generowaniu/eskalacji wieloletniego konfliktu sąsiedzkiego.

Prosimy o zajęcie jednoznacznego stanowiska w ciągu 7 dni, odmowa lub brak odpowiedzi zmusi nas do **wystąpienia do sądu o zniesienie współwłasności bez zgody współwłaścicieli**. Oczywiście wystąpimy też o **zabezpieczenie w postaci zakazu sprzedaży udziału do czasu rozstrzygnięcia sporu**, tak aby uniemożliwić Miastu planowaną sprzedaż. Mamy nadzieję, iż Miasto powstrzyma się od kolejnych działań na naszą szkodę przynajmniej do czasu rozpatrzenia wniosku o zabezpieczenie przez Sąd. Mamy nadzieję, że Miasto nie zechce kolejny raz występować z pozycji mocniejszego i sprzedać swój udział zanim niezależny Sąd zdąży zająć się sprawą. Niestety mieliśmy też nadzieję, iż Miasto nie zechce wykorzystywać konfliktu sąsiedzkiego do osiągnięcia zysku ponad wartość rynkową posiadanego udziału, a chyba jest inaczej.

Uważamy wykorzystywanie przez Miasto Mława swej uprzywilejowanej pozycji jako współwłaściciela za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a w tej konkretnej sprawie również sprzeczne z rachunkiem ekonomicznym. Nieruchomość ze względu na awaryjny stan techniczny zabudowy wymaga zgodnego współdziałania właścicieli, natomiast działania Miasta są w jawnej sprzeczności z dbałością o nasz wspólny majątek. Od czasu jak Miasto stało się współwłaścicielem nie sprawuje pieczy właścicielskiej, a nam jako współwłaścicielom ogranicza możliwość podejmowania działań poprzez brak odpowiedzi na składane wnioski.

Dlatego wyznaczamy 7 dniowy termin do udzielenia informacji:

1. kiedy i jak Miasto jako współwłaściciel zainteresuje się zabezpieczeniem zabudowy
2. w jakim trybie możemy wspólnie dokonać rozbiórki zabudowy już stwarzającej zagrożenie dla bezpieczeństwa
3. w dalszej kolejności konieczna jest ekspertyza techniczna budynku mieszkalnego czy po pożarze nadaje się do remontu
4. jeśli ekspertyza potwierdzi, że budynek nadaje się do remontu to kiedy i w jaki sposób remont ma zostać przeprowadzony i sfinansowany.

Jako współwłaściciele  $\frac{3}{4}$  udziału informujemy Miasto Mława jako współwłaściciela  $\frac{1}{4}$  udziału, iż konieczne jest pilne podjęcie działań na naszej wspólnej nieruchomości. W budynku doszło do uszkodzeń ścian wewnętrznych i zewnętrznych z miejscowymi zawaleniami oraz częściowego (a nad jedną częścią całkowitego) zawalenia dachu. W budynku widoczne są zarysowania i utrata połączeń pomiędzy elementami konstrukcyjnymi, co stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa. Budynki są posadowione bezpośrednio na granicy z działkami sąsiadów, dlatego konieczne jest niezwłoczne podjęcie działań w celu ograniczenia zagrożenia zarówno dla właścicieli, sąsiadów i osób postronnych.

Żądamy udzielenia odpowiedzi na piśmie w ciągu 7 dni, bo działania muszą być podjęte w trybie pilnym.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. S. S. S.' followed by a large flourish.

Lech Tański

Mława, dnia 27.01.2023  
URZĄD MIASTA MŁAWA  
Kancelaria Urzędu  
Wpłynęło 2023-01-27  
L. dz. 1579.P.A.2023/WW  
Podpis .....

**Burmistrz Miasta Mławy**

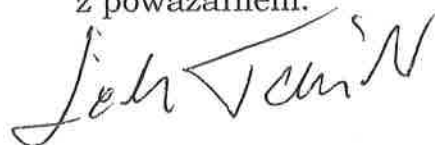
**ul. Stary Rynek 19**

**06-500 Mława**

### **Oferta zakupu działki**

Niniejszym wyrażam zainteresowanie zakupem należącego do miasta udziału w działce nr 1431/4 położonej w Mławie, przy ul. Batalionów Chłopskich 19 i 19A, dla której Sąd Rejonowy w Mławie prowadzi Księgę Wieczystą nr PL1M000233260. W związku z powyższym proszę o udzielenie pisemnej informacji odnośnie możliwości zakupu, ceny, terminu oraz warunków przetargu.

z poważaniem:



**Lech Tański**

Mława 19 kwietnia 2023 r.

URZĄD MIASTA MŁAWA  
Kancelaria Urzędu

Wpłynęło 2023 -04- 19

L. dz. 5921.P.A.2023/WW

Podpis

**Burmistrz Miasta Mława**

Stary Rynek 19

06-500 Mława

do wiadomości

**Rada Miasta Mława**

dotyczy: GPP.6840.17.2022.EW

Szanowny Panie Burmistrzu,

W odpowiedzi na pismo z dnia 29 marca 2023 r. dotyczącego możliwości zbycia udziału w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze 1431/4 w Mławie w trybie bezprzetargowym, niniejszym stanowczo wzywam do zorganizowania przetargu w tym przedmiocie.

Należy bowiem przypomnieć, iż fundamentalną regułą dysponowania dobrami publicznymi (czy to wydatkowaniem na zakup określonej rzeczy za środki publiczne, czy też zbywaniem rzeczy wchodzącej w skład majątku gminy) jest transparentność i równość, które to mają być zagwarantowane przez tryb przetargu publicznego.

Naczelny Sąd Administracyjny stoi na stanowisku, że przewidziane przez ustawę wyjątki od zbycia nieruchomości gminnej w drodze przetargu należy interpretować wąsko - (wyrok I OSK 455/10). Ten sam Sąd w innym wyroku (I OSK 432/19) podkreśla, że kwestią rozstrzygającą prawo do zbycia w drodze bezprzetargowej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami jest m.in. okoliczność, czy istnieją inne nieruchomości, których właściciele mieliby prawo do wystąpienia z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania własnej nieruchomości. A sam brak reakcji właścicieli innych nieruchomości przylegających do sprzedawanej działki nie może oznaczać zwolnienia z obowiązku przeprowadzenia przetargu.

W tej sprawie wniosek właściciela nieruchomości sąsiedniej został złożony, co może jedynie utwierdzać w przekonaniu o konieczności organizacji przetargu.

Pan Burmistrz odstąpienie od zasady przetargowej argumentuje tym, że jego organizacja spowodować może konieczność angażowania Gminy w spór sądowy. Nie jest to spostrzeżenie do końca trafne, gdyż odstąpienie od organizacji przetargu może prowadzić do sporu sądowego z innymi zainteresowanymi nabyciem udziału w tej nieruchomości.

Wniosek ten nie jest także do zaakceptowania z tego względu, że w przypadku zbycia udziału w drodze przetargu to nie Miasto Mława będzie stroną ewentualnego sporu sądowego dotyczącego zniesienia współwłasności lecz nowy właściciel udziału.

W przypadku zainteresowania w nabyciu udziału większej liczby oferentów aniżeli sami współwłaściciele organizacja przetargu wydaje się także ekonomicznie uzasadniona dla Miasta Mława, gdyż potencjalnie możliwym jest uzyskanie wyższej ceny z przetargu niż cena wynikająca z oszacowania rzeczoznawcy majątkowego.

Reasumując, wzywam do odstąpienia od zamiaru zbycia udziału w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze 1431/4 w Mławie w drodze bezprzetargowej.

w załączeniu:



- odpis pisma do wiadomości Rady Miasta Mława;

Mława 19 kwietnia 2023 r.

**Lech Tański**

**Komisja Skarg Wniosków  
i Petycji Rady Miasta Mława**  
Stary Rynek 19  
06-500 Mława

dotyczy: GPP.6840.17.2022.EW

**SKARGA/PETYCJA**

<b>URZĄD MIASTA MŁAWA</b> Kancelaria Urzędu	
Wpłynęło	2023 -04- 19
L. dz.	5920. PA-2023/W
Podpis	.....

Szanowna Komisjo,

niniejszym pismem postuluję o odstąpienie od zamiaru sprzedaży udziału w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze 1431/4 w Mławie w drodze bezprzetargowej.

W piśmie z dnia 29 marca 2023 r. Pan Burmistrz Miasta Mławy poinformował mnie o odstąpieniu od sprzedaży udziału we wspomnianej nieruchomości w trybie przetargu publicznego, pomimo zainteresowania nabyciem tej nieruchomości przez właściciela nieruchomości sąsiedniej. Z mojej wiedzy wynika też, że oprócz mojej osoby jest jeszcze więcej osób zainteresowanych nabyciem udziału w tym gruncie.

Tymczasem Pan Burmistrz stanął na stanowisku, że zbycie udziału w drodze bezprzetargowej przyczyni się do uniknięcia zaangażowania Gminy w spór sądowy dotyczący zniesienia współwłasności.

Argument ten nie jest jednak trafny, gdyż w przypadku zbycia udziału w drodze przetargu to nie Miasto Mława będzie stroną ewentualnego sporu sądowego dotyczącego zniesienia współwłasności lecz nowy właściciel udziału.

Dodatkowo w przypadku zainteresowania w nabyciu udziału większej liczby oferentów aniżeli sami współwłaściciele, organizacja przetargu wydaje się także ekonomicznie uzasadniona dla Miasta Mława, gdyż potencjalnie możliwym jest



uzyskanie wyższej ceny z przetargu niż cena wynikająca z oszacowania rzeczoznawcy majątkowego.

Trzeba mieć na względzie także to, że dysponowania dobrami publicznymi (czy to wydatkowaniem na zakup określonej rzeczy za środki publiczne, czy też zbywaniem rzeczy wchodzącej w skład majątku gminy) jest transparentność i równość, które to mają być zagwarantowane przez tryb przetargu publicznego.

Naczelny Sąd Administracyjny stoi na stanowisku, że przewidziane przez ustawę wyjątki od zbycia nieruchomości gminnej w drodze przetargu należy interpretować wąsko - (wyrok I OSK 455/10). Ten sam sąd w innym wyroku (I OSK 432/19) podkreśla, że kwestią rozstrzygającą prawo do zbycia w drodze bezprzetargowej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami jest okoliczność, czy istnieją inne nieruchomości, których właściciele mieliby prawo do wystąpienia z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania własnej nieruchomości. A sam brak reakcji właścicieli innych nieruchomości przylegających do sprzedawanej działki nie może oznaczać zwolnienia z obowiązku przeprowadzenia przetargu.

W tej sprawie wniosek właściciela nieruchomości sąsiedniej został złożony.

Dlatego też zwracam się o odstąpienie od zamiaru zbycia udziału w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze 1431/4 w Mławie w drodze bezprzetargowej.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jacek Tomasz'.

Przepis art. 37 ust. 1 u.g.n. wprowadza zasadę przetargowego zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy. W ust. 2 tego przepisu ustawodawca dopuścił wyjątki od przetargowego trybu zbywania nieruchomości. Jednym z nich jest wskazana w pkt 9 sytuacja, w której zbycie nie dotyczy całej nieruchomości lecz jedynie udziału w tej nieruchomości, a jednocześnie zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli tej nieruchomości. Zaistnienie takiej sytuacji nie obliguje jednak do zastosowania trybu bezprzetargowego (tak również Bończak-Kucharczyk Ewa, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany Lex 2021). Wymóg stosowania trybu przetargowego jest przejawem dodatkowych rygorów prawnych, mających na celu zapewnienie transakcjom dotyczącym zbywania nieruchomości publicznych z jednostek samorządu terytorialnego niezbędnej w takich przypadkach przejrzystości, a także konieczność osiągania celów nie tylko stricte ekonomicznych. Przewidziany m.in. w art. 37 ust. 1 pkt 9 tryb bezprzetargowy, stanowiąc odstępstwo od tych rygorów, jest jedynie opcją dla jednostki samorządu terytorialnego, z której może lecz nie musi skorzystać. Zatem w sytuacji, o której mowa w tym przepisie, dopuszczalnym jest zastosowanie trybu przetargowego (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 marca 2007 r. sygn. I OSK 1998/06 oraz wskazany w odpowiedzi na skargę wyrok z dnia 25 września 2014 r. sygn. akt I OSK 1475/14, Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 23 listopada 2021 r. II SA/Gl 1084/21). Jak możemy przeczytać w Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 stycznia 2014 r. I SA/Wa 2152/13 „Należy bowiem zwrócić uwagę, że z treści art. 37 ust. 2 pkt 9 u.g.n. nie wynika bezwarunkowy nakaz zbywania udziału na rzecz współwłaścicieli nieruchomości, jak również nie można wywodzić z niego istnienia po stronie współwłaścicieli roszczenia o nabycie udziału w nieruchomości.” Oznacza to, że przepis art. 37 ust. 2 pkt 9 u.g.n. ma zastosowanie gdyby wolą Gminy (właściciela udziału) był zamiar jego sprzedaży na rzecz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Skoro Gmina ww. udziału nie przeznaczyła do zbycia w w/w trybie, to tym samym uprawniona była do przeznaczenia go w całości do sprzedaży w drodze przetargu. Ponadto jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 września 2014 r. I OSK 1475/14 przepis powyższy znajduje zastosowanie jedynie w sytuacji, gdy wolą gminy jest zawarcie umowy sprzedaży udziału we współwłasności ze współwłaścicielem. Przepis ten nie może być natomiast rozumiany jako nakładający na gminę obowiązek zbycia udziału we współwłasności na rzecz współwłaściciela. Jego rola sprowadza się bowiem do udzielenia gminie prerogatywy do odformalizowania i przyspieszenia procedury sprzedaży, wówczas gdy gmina zamierza zbyć swój udział na rzecz współwłaściciela nieruchomości. W żadnej jednak mierze przepis ten nie uniemożliwia skierowania przez gminę przysługującego jej udziału we współwłasności nieruchomości do sprzedaży w drodze przetargu, jeśli w konkretnej sytuacji gmina uzna, że sprzedaż w tym trybie może przynieść jej korzystniejszy ekonomicznie rezultat.