

**UCHWAŁA NR IV/9/2024
RADY GMINY MILÓWKA**

z dnia 25 czerwca 2024 r.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gminnej w trybie bezprzetargowym

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1, art. 28 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),

**Rada Gminy Milówka
uchwala, co następuje:**

§ 1.

Wyraża się zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Milówka, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 210/56, o powierzchni 0,0056 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Szare, jednostce ewidencyjnej Milówka, dla której Sąd Rejonowy w Żywcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr BB1Z/00178278/5.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Milówka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Kocierz

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Przepis art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) stanowi, iż z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 wyżej cytowanej ustawy.

Przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wskazuje natomiast, iż nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Gminy Milówka, oznaczona ewidencyjnie jako działka nr 210/56, o pow. 0,0056 ha, położona w obrębie ewid. Szare, jednostce ewid. Milówka, dla której Sąd Rejonowy w Żywcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr BB1Z/00178278/5.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Milówka, zatwierdzonym uchwałą Nr XLI/263/2014 Rady Gminy Milówka z dnia 28 marca 2014 r. (ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Śląskiego 1 kwietnia 2014 r. poz.1929), przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie dróg publicznych lokalnych (jednostka strukturalna KDL).

Przedmiotowa nieruchomość ma nieregularny kształt, nachylona jest w kierunku północnym i jest porośnięta roślinnością trawiastą i krzewami. Nieruchomość znajduje się w pasie drogowym dawnej drogi krajowej DK69, która z mocy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320) stała się drogą gminną. W stanie faktycznym obecnie teren nieruchomości nie jest w żaden sposób zagospodarowany pod drogę i nie pełni funkcji drogi. Nieruchomość nie jest również ujęta w żadnych planach inwestycyjnych w zakresie przebudowy lub remontu ww. drogi gminnej – o nazwie „dawna DK-69”. Zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy o drogach publicznych droga to budowla składająca się z części i urządzeń drogi, budowli ziemnych lub drogowych obiektów inżynierskich, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725), stanowiąca całość techniczno – użytkową, usytuowana w pasie drogowym i przeznaczona do ruchu lub postoju pojazdów, ruchu pieszych, ruchu osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, jazdy wierzchem lub pędzenia zwierząt. Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o drogach publicznych przez pas drogowy rozumie się wydzielony liniami rozgraniczającymi grunt wraz z przestrzenią

nad i pod jego powierzchnią, w którym jest (lub będzie) zlokalizowana droga. Ustawodawca w art. 2a ustawy o drogach publicznych nie mówi o pasie drogowym, tylko o drodze, czym zawęził pojęcie nieruchomości wyłączonej z obrotu. Z definicji drogi wynika więc, że jest to budowla przeznaczona do prowadzenia ruchu drogowego zlokalizowana w pasie drogowym (postanowienie SO w Kielcach z 29.04.2014 r., II Ca 940/13). Wskazane wyżej orzecznictwo opowiada się za rozumieniem „drogi publicznej” mogącej być przedmiotem prawa własności, która spełnia przesłanki określone w ustawie o drogach publicznych, w szczególności droga, o którą chodzi, musi istnieć, spełniając funkcje drogi. Z uwagi na spójność wewnętrzną przepisów ustawy o drogach publicznych i spójność całego systemu prawnego należy zatem twierdzić, że ustawodawca przepisem wyłączającym z obrotu prawnego drogi publiczne – ściślej nieruchomości będące takimi drogami – objął nieruchomości, które po zrealizowaniu procesu inwestycyjnego są budowlą przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego lub nieruchomości, które są uwzględnione w już istniejących planach inwestycyjnych i z uwagi na etap tych inwestycji w nieodległym, rozsądnym okresie taką budowlą się staną. Nie dotyczy to zatem nieruchomości dopiero przeznaczonych pod drogę publiczną i to w bliżej nieokreślonym terminie realizacji. W konsekwencji o zakazie z art. 2a ustawy o drogach publicznych można mówić dopiero wtedy, gdy nieruchomość przeznaczona na taką drogę przekształci się w nią faktycznie i prawnie lub ujęta jest w zaawansowanym planie inwestycyjnym.

Z wnioskiem o sprzedaż przedmiotowej nieruchomości wystąpił właściciel nieruchomości sąsiedniej, oznaczonej ewid. jako działka nr 210/57, a zbycie opisanej w uchwale rzeczonyj działki ma na celu poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, będącej własnością wnioskodawcy. Położenia przedmiotowej działki jak i sposób jej obecnego wykorzystania wskazują, że działka ta pozostaje funkcjonalnie związana z działką ewid. nr 210/57, stanowiącą własność wnioskodawcy.

Zgodnie z operatem szacunkowym, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, wartość rzeczonyj nieruchomości została określona na kwotę 2 720,00 zł netto (słownie: dwa tysiące siedemset dwadzieścia i 00/100 złotych), tj. 48,57 zł/m² netto. Cena nieruchomości zostanie ustalona w wysokości nie niższej niż jej wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego, a wpływ ze sprzedaży przyczyni się do realizacji dochodów budżetu gminy z tytułu sprzedaży majątku komunalnego.

W tym stanie rzeczy, podjęcie niniejszej uchwały należy uznać za zasadne.