

		
PREZYDENT MIASTA RACIBÓRZ ul. Króla Stefana Batorego 6 47-400 Racibórz	Racibórz,	21.09.2020 r.

GN.6823.2.3.2020

**Szanowna Pani
Gabriela Lenartowicz
Poseł na Sejm RP
Biuro Poselskiej**

**ul. Opawska nr 13
47-400 Racibórz**

W odpowiedzi na otrzymane w dniu 14 sierpnia 2020 r. pismo w przedmiocie interwencji Wspólnot Mieszkaniowych ul. Szczęśliwej nr 29-33 i 35-43 w Raciborzu w sprawie złożonej przez Gminę Miasto Racibórz rezygnacji z prawa pierwokupu w stosunku do nieruchomości gruntowej położonej w Raciborzu przy ulicy Szczęśliwej, niniejszym przedstawiam stanowisko w sprawie:

W dniu 13 lutego 2020 r. przed Notariuszem Agatą Rabczuk w Kancelarii Notarialnej z siedzibą w Raciborzu, zawarta została warunkowa umowa sprzedaży pomiędzy Przedsiębiorstwem Gospodarki Lokalami „DOM” z siedzibą w Raciborzu (sprzedającym) a Sp. z o.o. Opal House z siedzibą w Poznaniu (kupującym).

Warunkową umową sprzedaży objęta została m.in. działka gruntu opisana ewidencyjnie numerem 917 k.m.10 obręb Racibórz o powierzchni 0,4351 ha, stanowiąca własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym na rzecz Przedsiębiorstwa Gospodarki Lokalami „DOM” z siedzibą w Raciborzu, wolną od obciążeń i praw osób trzecich nieujawnionych w księdze wieczystej GL1R/00028731/2 Sądu Rejonowego w Raciborzu, za wyjątkiem dzierżawy altany śmietnikowej i części drogi wewnętrznej na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Szczęśliwej 29-33 i wpisu w dziale III powołanej księgi – nieodpłatnej i bezterminowej służebności przechodu i przejazdu na rzecz kaźdoczesnych właścicieli, użytkowników wieczystych działki 679/109 przez działkę nr 764/106 (obecnie nr 917 w wyniku scalenia kompleksu działek wpisanych w dziale I-O tej księgi). W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz, przedmiotowa działka zlokalizowana jest częściowo na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (H63MW – co stanowi 48,2% pow. działki i H63'MW – co stanowi 26,3% pow. działki) oraz częściowo na terenach dróg wewnętrznych (H5KDW – co stanowi 25,5% pow. działki).

Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów i budynków, działka nr 917 sklasyfikowana jest jako „Bp” – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie budowy.

verte

W przedmiotowej warunkowej umowie sprzedaży praw, zawarte zostało zobowiązanie obciążające nabywcę do generalnego remontu dróg oraz budowy kompleksów garaży w terminie dwóch lat od zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz nabywcy, w stosunku do nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą nr GL1R/00028731/2, jak również do innej nieruchomości, objętej umową warunkową z dnia 13 lutego 2020 r..

Na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 65 z późn.zm.), gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej, nabytej uprzednio przez zbywcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego oraz prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę, za cenę ustaloną pomiędzy stronami w warunkowej umowie sprzedaży.

Zarządzeniem Nr 606/2020 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie rezygnacji z prawa pierwokupu nieruchomości gruntowych niezabudowanych opisanych ewidencyjnie numerami działek: 917, 695/121, 697/122 i 777 (k.m.10) oraz 3763/174 i 3617/174 (k.m.2), położonych w Raciborzu przy ulicy Szczęśliwej, Opawskiej i dr. Józefa Rostka, Gmina Miasta Racibórz nie skorzystała z przysługującego prawa pierwokupu w stosunku do nieruchomości objętych jej treścią.

Biorąc pod uwagę reguły wynikające z przepisów wynikających z §1 ust.1 pkt 3 i 4 Zarządzenia Nr 231/2007 Prezydenta Miasta Racibórz – organu wykonawczego gminy z dnia 22 czerwca 2007 r. w sprawie zasad rezygnacji z prawa pierwokupu ze zmianami, nie znaleziono podstaw do skorzystania z przysługującego gminie prawa pierwokupu w stosunku do działki gruntu nr 917, albowiem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta nie jest przeznaczona na cele publiczne, jak również nie stanowi terenu atrakcyjnego pod względem funkcjonalnym. Wskazać również należy, iż działka gruntu będąca przedmiotem interwencji Wspólnot mieszkaniowych przylega bezpośrednio do działek gruntu, pozostających we współwłasności wyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych oznaczonych odpowiednio ul. Szczęśliwa nr 29-33 (działka nr 654/106) i ul. Szczęśliwa 35-43 (działka nr 653/106), nie będących we współwłasności Gminy Miasta Racibórz.

Biorąc powyższe pod uwagę, należy podkreślić, że Gmina Racibórz rezygnując z prawa pierwokupu użytkowania wieczystego nieruchomości należącej do Skarbu Państwa działała legalnie chroniąc przy tym interes publiczny rozumiany jako dobro ogółu mieszkańców. Organy Gminy muszą działać w interesie wszystkich mieszkańców, czyli w interesie społecznym chronionym przez interes publiczny. Interes publiczny musi być rozpatrywany zawsze wielopłaszczyznowo, co oznacza, że nie wystarczy zaspokoić indywidualne potrzeby mieszkańców, ale należy ocenić skutki takiego działania w sferze ekonomicznej i społecznej. Nie bez znaczenia pozostaje również dbałość o finanse publiczne.

W literaturze prawa administracyjnego wskazuje się, że odwołanie się do interesu publicznego wymaga każdorazowo dokonywania oceny skutków rozstrzygnięć z punktu widzenia respektowania wartości wspólnych dla całego społeczeństwa. Natomiast w przedmiotowej sprawie spór dotyczy grupy mieszkańców reprezentujących interes faktyczny związany z wąską grupą właścicieli. Należy pamiętać, że organy Gminy muszą działać na podstawie i w granicach prawa, a w tym przypadku prawo określające granice działania nie dawało racjonalnie uzasadnionych przesłanek do skorzystania z prawa pierwokupu. Oczekiwania mieszkańców wobec władz Gminy nie są uzasadnione, ponieważ Prezydent z najwyższą starannością, dokonując dogłębnej analizy przedstawionej oferty pierwokupu, podjął decyzję odmowną. Należy podkreślić, że procedura zgłaszania do Gminy Racibórz ofert skorzystania z prawa pierwokupu jest często stosowana i w tym zakresie organy Gminy zawsze postępują według zgodnych z prawem standardów. Można również wspomnieć, że mieszkańcy ul. Szczęśliwej ze zrozumiałych pewnie względów, nie zgłaszali nigdy organom Gminy utrudnień w korzystaniu z drogi wewnętrznej, której właścicielem jest Skarb Państwa. Brak bowiem legitymacji prawnej Gminy do udziału w sporach, w których nie jest stroną.

Podsumowując należy stwierdzić, że skorzystanie z prawa pierwokupu przez Gminę Racibórz w każdym przypadku wiąże się z analizą i oceną pod względem prawnym, ekonomicznym, funkcjonalnym i społecznym. W przedmiotowej sprawie nie ujawnione zostały w momencie podejmowania przez Prezydenta decyzji żadne przesłanki, które spowodowałyby konieczność wydatkowania środków publicznych na zakup prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej wewnętrzną drogę osiedlową przy ul. Szczęśliwej, przy której Gmina Racibórz nie posiada innych nieruchomości, dla których działka nr 917 byłaby niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania. Natomiast obecne zaangażowanie się Gminy w spór pomiędzy prywatnymi podmiotami, tj. PGL „DOM” Sp z o.o. oraz Wspólnotami Mieszkaniowymi przy ul. Szczęśliwej nie jest prawnie dopuszczalne. W świetle prawa spory tego typu rozpatrywane są przez sądy powszechne. Organy Gminy nie posiadają kompetencji w zakresie prowadzenia spraw spornych pomiędzy prywatnymi podmiotami. Natomiast interesy mieszkańców Gminy zabezpiecza i chroni w ramach wykonywanych przez siebie zadań własnych i zleconych. Zakup prawa użytkowania wieczystego gruntu od Skarbu Państwa do takich spraw nie należy.

W załączeniu:

- mapa terenu działki nr 917 k.m.10 obręb Racibórz

Otrzymuje:

1. Adresat.
2. GN-aa.