

Interpelacja

(nr 15280)

do ministra infrastruktury

w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących własność gminy miasta w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej

Szanowny Panie Ministrze! W związku z prośbą o pomoc skierowaną do mojego biura poselskiego przez grupę mieszkańców regionu wodzisławsko-rybnickiego, a w szczególności na przykładzie zgłoszenia pana B. W., zwracam się z prośbą do Pana Ministra o pomoc.

Pan B. W. zwrócił się do prezydenta miasta Wodzisławia Śląskiego w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej własność gminy miasta Wodzisławia Śląskiego, położonej w Wodzisławiu Śląskim u zbiegu ulic Kubsza i Jana, oznaczonej jako działka nr 884/316 o pow. 57 m², mapa 3, obręb Wodzisław, opisanej w księdze wieczystej nr KW 55218-W, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej będącej jego własnością.

Wiadomym jest, że warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w protokole z rokowań prowadzonych z nabywcą. Protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowi podstawę do zawarcia umowy notarialnej. W przypadku pana B. W. do chwili obecnej nie zostały przeprowadzone żadne rokowania, a urząd miasta ograniczył się jedynie do jednostronnego ukształtowania treści protokołu z przeprowadzonych rzekomo rokowań oraz wystąpienia z żądaniem zaakceptowania jego treści i podpisania.

Przypominam, że rokowania to dwustronny proces komunikowania się, którego celem jest osiągnięcie porozumienia w sytuacji dotyczącej dojścia do jednolitego stanowiska. To proces wzajemnego poszukiwania takiego rozwiązania, które satysfakcjonowałyby zaangażowane w rokowania strony.

Dlatego ich brak nie uprawnia żadnej ze stron do przyjęcia tylko swego rozwiązania istniejącego problemu.

W związku z powyższym pan B. W. wniósł o rozpoczęcie procedury rokowań, podczas których wspólnie przez obie strony miałyby zostać ustalone warunki przedmiotowej sprzedaży. Ponadto prezydent miasta Wodzisławia Śląskiego poza jednostronnym, władcym określeniem zasad zbycia przedmiotowej nieruchomości próbował również nałożyć w umowie sprzedaży na przyszłego nabywcę obowiązek zagospodarowania nieruchomości, pomimo iż w aktualnie obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami nie ma unormowania zezwalającego na nałożenie w umowie sprzedaży obowiązku zagospodarowania nieruchomości przy jej sprzedaży. Przypominam, że przepisy tej ustawy mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących i każda regulacja odmienna, zawarta np. w cywilnoprawnej umowie stron, może być dotknięta wadą nieważności bezwzględnej.

Prezydent miasta Wodzisławia Śląskiego w piśmie z dnia 30 grudnia 2009 r. skierowanym do pana B. W. bez wyjaśnienia, na jakiej podstawie prawnej, sformułował twierdzenie, że właściciel gruntu przed zbyciem nieruchomości w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej może taką sprzedaż poprzedzić umową cywilnoprawną (zobowiązującą) z przyszłym nabywcą, która stanowić będzie zabezpieczenie wykonania w niej obowiązków ze strony nabywcy pod rygorem ustanowienia hipoteki kaucyjnej. W tym zakresie pan B. W. nie zgadza się z decyzją prezydenta miasta Wodzisławia Śląskiego. W jego ocenie przy sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej nie ustala się sposobów i terminów ich zagospodarowania, a co za tym idzie, nie stosuje się kar umownych. Sposób zagospodarowania nieruchomości zbytej na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej winien być jedynie zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ponadto ustalona cena zbycia przedmiotowej nieruchomości znacznie odbiega od ceny rynkowej, jaką można ustalić, biorąc pod uwagę średnie ceny zawarte w operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych za ostatni rok kalendarzowy, a które dotyczyły działek o prawie identycznej powierzchni oraz położonych w bezpośrednim sąsiedztwie z przedmiotową nieruchomością.

Dodatkowo na uwagę zasługuje fakt, że sąsiednie Urzędy Miast – Jastrzębia Zdroju oraz Żor, w sposób zgoła odmienny interpretują w tym zakresie ustawę o gospodarce nieruchomościami oraz inne przepisy, które regulują zasady sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących własność gminy miasta w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

W załączeniu przesyłam odpowiedź na interpelację^{*)} skierowaną do prezydenta miasta Jastrzębia Zdroju, z której jednoznacznie wynika m.in., że urząd ten stoi na stanowisku, iż przy sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej nie ustala się sposobów i terminów ich zagospodarowania, a co za tym idzie, nie stosuje się kar umownych.

W związku z powyższym kieruję zapytanie: Czy, uwzględniając przedstawione okoliczności, widzi Pan możliwość i skieruje ww. propozycje zmian legislacyjnych do dalszych prac mających na celu precyzyjne i jednoznaczne określenie zasad sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących własność gminy miasta w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, inaczej mówiąc, czy istnieje możliwość zmian legislacyjnych mających na celu jasne określenie kwestii dopuszczalności lub ich braku zawierania umów zobowiązujących, na podstawie których urzędy miast lub gmin będą mogły nałożyć w umowie sprzedaży na przyszłego nabywcę obowiązek zagospodarowania nieruchomości, pomimo iż w aktualnie

obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami nie ma unormowania zezwalającego na nałożenie w umowie sprzedaży obowiązku zagospodarowania nieruchomości przy jej sprzedaży?

Dodatkowo, mając na uwadze powyższe, kieruje do Pana Ministra następujące pytania:

1. Czy z nabywcą nieruchomości powinny być spisywane protokoły uzgodnień, jeżeli tak, to jakie zapisy się w nich powinny znajdować?

2. Czy w umowie zobowiązującej w sprawie ustalenia warunków zagospodarowania wspomnianych nieruchomości w przypadku ich niedotrzymania dozwolone jest stosowanie kar umownych?

3. Wiadomym jest, że nieruchomości muszą być zagospodarowane zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego. Czy w takim przypadku nabywcy nieruchomości może być wyznaczony termin realizacji określonej władczo przez miasto czy gminę inwestycji, którą nabywca będzie musiał w ściśle określonym czasie zrealizować?

4. Zwracam się również z prośbą o wyjaśnienie, na jakiej podstawie prawnej mogło zostać sformułowane twierdzenie zawarte w piśmie Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego z dnia 30 grudnia 2009 r., że właściciel gruntu przed zbyciem nieruchomości w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej może taką sprzedaż poprzedzić umową cywilnoprawną (zobowiązującą) z przyszłym nabywcą, która stanowić będzie zabezpieczenie wykonania w niej obowiązków ze strony nabywcy pod rygorem ustanowienia hipoteki kaucyjnej. Jakie przepisy prawne to regulują?

5. Na jakich zasadach odbywa się wycena wspomnianych nieruchomości i jakie kryteria powinny być brane pod uwagę, a w szczególności, czy rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy powinien uwzględnić sytuację, w której tylko właściciel nieruchomości przyległej do nieruchomości zbywanej może uzyskać pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego lub użytkowego?

Z wyrazami szacunku

Posel Adam Gawęda

Warszawa, dnia 17 marca 2010 r.

^{*)} Załącznik – w aktach Sekretariatu Posiedzeń Sejmu.