

BR

22.08.2018.
Sank

Projekt Burmistrza

Uchwała Nr/18
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu
z dnia 2018 r.

RADY
WPLYNEŁO
dnia 22.08.2018.

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w formie bezprzetargowej na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej

Na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), § 4 pkt 6 lit. c Uchwały nr XXXVI/354/17 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 19 czerwca 2017 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Międzyrzecze

uchwała się co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 1a położonej w obrębie 0007 Kuligowo – 2, oznaczonej jako działka gruntu nr ewid. 99/8 o pow. 0,0869 ha – na rzecz właściciela nieruchomości sąsiedniej.

§ 2. Sprzedaż nastąpi w formie bezprzetargowej na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

§ 3. Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia.

Brak zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym
4.07.2018.
Stanisław Flis
RADCA PRAWNY

UZASADNIENIE

Gmina Międzyrzecz jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny), oznaczonej jako działka nr ewid. 99/2 o pow. 0,2000 ha położonej w Kuligowie 1a (obręb 0007 Kuligowo), dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GW1M/00022571/3.

Prawo własności ww. nieruchomości Gmina nabyła od Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa na podstawie umowy przeniesienia własności (akt notarialny Rep. A nr 7360/04 z dnia 16 grudnia 2004 r.)

Ze względu na zły stan techniczny budynku, w 2015 r. – z przedmiotowej nieruchomości wyprowadzano lokatorów. Po oszacowaniu kosztów remontu nieruchomości, została podjęta decyzja o przeznaczeniu jej do sprzedaży w formie przetargu z uwagi na bardzo wysoki koszt remontu..

W związku z powyższym zlecono wykonanie wyceny rzeczoznawczyom majątkowym. Podczas wizji lokalnej stwierdziły, że stan faktyczny jest niezgodny ze stanem prawnym nieruchomości, a mianowicie:

- budynek nie jest samodzielny, gdyż znajduje się w nim wejście do sąsiedniego budynku nr 1b stanowiącego własność osoby fizycznej,
- nieruchomości oznaczonej nr 1a i 1b mają wspólny strych, dach i piwnice,
- wejścia na strych i do piwnic również znajduje się w budynku gminnym, a korzysta z nich także właściciel nieruchomości sąsiedniej.

Kształt działki jest bardzo nieregularny, więc trudno a wręcz nie można dokonać jej podziału.

W trakcie wyjaśniania zaistniałej sytuacji stwierdzono, co następuje:

- aktem nadania Nr 255859 z dnia 01 marca 1958 r. nadano osobie fizycznej gospodarstwo rolne o powierzchni około 7,90 ha oraz budynki: dom mieszkalny ½ (3 izby), obora ½, stodoła ½, szopa 6 x 6, do wspólnego użytkowania z inną osobą,
- orzeczenie o wykonaniu aktu nadania w części dotyczącej ustalenia ceny gospodarstwa (działki) wydane przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Międzyrzeczu nr RLUR-II/26/59 z dnia 16 lipca 1959 r. na mocy którego ustalono szacunek gospodarstwa (działki) nr 40, położonego w Kuligowie grom. Bobowicko. Powierzchnia ww. działki to 7,62 ha,
- na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Powiatowego w Międzyrzeczu z dnia 27 lipca 1968 r. nr NS 179/68 przejęto na własność Skarbu Państwa nieruchomość rolną bez zabudowań, położoną we wsi Kuligowo grom. Bobowicko, składająca się z działek nr 53 i 111 o łącznej powierzchni 7,07 ha (jest to część opisanej powyżej nieruchomości). Przejęte grunty zostały oddane do produkcji rolnej.
- spadkobiercy poprzedniego właściciela starali się o przywrócenie własności przedmiotowej nieruchomości, jednak jak wynika z korespondencji, grunty gospodarstwa zostały przejęte na własność Państwa z tytułu zadłużeń finansowych i nie podlegały zwrotowi,

— w 1979 r. we wsi Kuligowo prowadzone były prace scaleniowo wymienne, została również zmieniona numeracja działek. Działka oznaczona nr 99 stanowiła współwłasność w 1/2 część opisywanego powyżej właściciela nieruchomości rolnej. W wyniku podziału powstały dwie działki oznaczone nr: 99/6 o pow. 0,2519 ha stanowiąca wyłączną własność rolnika i 99/2 o pow. 0,2000 ha, która wchodziła w skład zasobu PFZ. Takie numery działek funkcjonowały do roku bieżącego. Również opinia urbanisty wykazała, iż nie korzystne jest sprzedaż działki jako odrębna nieruchomość z uwagi na obecne uwarunkowania przestrzenne i przepisy budowlane. Głównym czynnikiem ograniczającym znacznie możliwość racjonalnego zagospodarowania działki jest niewłaściwy dojazd do działki oraz istniejąca zabudowa. Szerokość działki od strony gminnej nie przekracza 3 m szerokości w najwyższym miejscu, co nie spełnia wymogów przewidzianych prawem. Urbanista analizując uwarunkowania przestrzenne rejonu działki 99/2 zaproponował możliwość sprzedaży jej w częściach: A, B i C. W związku z powyższym w wyniku podziału powstały działki o nr ewid. 99/7, 99/8 oraz 99/9. Działka o nr ewid. 99/7 mogła by zostać przeznaczona na poprawę zagospodarowania działki o nr ewid. 98, gdyż istniejący na działce budynek jest usytuowany w odległości 1 m od granicy działki, co znacznie ogranicza możliwość ewentualnej przebudowy lub rozbudowy budynku ze względu na wymagane przepisy związane z sytuowaniem budynków. W przypadku braku zainteresowania właściciela działki o nr ewid. 98, zakupem części działki nr ewid. 99/7 może być zainteresowany właściciel działki o nr ewid. 99/6. Natomiast działka o nr ewid. 99/8 proponuje się do sprzedaży na poprawę zagospodarowania działki o nr ewid. 99/6. Rozwiązanie takie ułatwi inwestycje związane z istniejącym budynkiem bliźniaczym. Natomiast działka o nr ewid. 99/9 ze względu na brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej czy wewnętrznej, winna być sprzedana na poprawę zagospodarowania jednej z przyległych działek budowlanych (działki o nr ewid.: 99/3, 99/5/ 98) lub właściciela działki nr 99/8 proponowanego podziału. W przypadku braku zainteresowania właścicieli działek nr ewid.: 99/3, 99/5 oraz 98 zakupem działki 99/9 na poprawę zagospodarowania działki może być właściciel działki o nr ewid. 99/6.

Obecnie budynek stoi niemal po połowie na obu działkach nr: 99/6 i 99/8. Nie stanowi nieruchomości samodzielnej, gdyż ani budynek nr 1a ani nr 1b – nie mogą funkcjonować odrębnie. Wspólny korytarz, strych, piwnice czy instalacje uniemożliwiają odrębną sprzedaż części budynku stanowiącego własność gminną.

Pismem z dnia 08 grudnia 2016 r. obecna właścicielka nieruchomości przyległej nr ewid. 99/6 wnioskowała o bezprzetargową sprzedaż działki nr 99/2 obecnie działka po podziale nr ewid. 99/8.

Z uwagi na przytoczone argumenty i wyjaśnienia, wnoszę o wyrażenie zgody na bezprzetargową sprzedaż nieruchomości zabudowanej oznaczonej nr ewid. 99/8 o pow. 0,0869 ha na rzecz właściciela nieruchomości przyległej na mocy art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), który stanowi, że 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.

Oba warunki zawarte w tym przepisie zostaną spełnione, gdyż nabycie nieruchomości gminnej poprawie warunki korzystania z nieruchomości prywatnej (bezwartunkowa możliwość korzystania z nieruchomości), a jednocześnie, pomimo swojej dużej powierzchni – nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

BURMISTRZ

mgr inż. Remigiusz Lorenz