

OPINIA PRAWNA

w sprawie możliwości sprzedaży nieruchomości, na której znajduje się szkoła w Kozietulach na rzecz Stowarzyszenia prowadzącego tę szkołę.

Jeżeli chodzi o zbywanie nieruchomości gminnych, to zasadą jest ich zbycie w drodze przetargu publicznego, czy to nieograniczonego czy ograniczonego. Wyjątki od tej reguły przewidziane są w art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Żaden ze wskazanych w tym przepisie przypadków nie ma odniesienia do Stowarzyszenia w Kozietulach. Art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że "Wojewoda albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości:

1) przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową;

2) zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

Zatem Rada Gminy może w drodze uchwały odstąpić od sprzedaży nieruchomości gminnej w drodze przetargu, ale jedynie wtedy, gdy zachodzą okoliczności wymienione we wskazanym wyżej przepisie. Cele publiczne, na jakie może być zbywana nieruchomość zwalniana od sprzedaży w drodze przetargu, są wymienione w art. 6 ugn. I tak w pkt 6 tego przepisu jest zapis, mówiący o tym, że celem publicznym jest:

budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2021 r. poz. 478, 619 i 1630), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;

Stowarzyszenie prowadzi szkołę niepubliczną o uprawnieniach szkoły publicznej, a to nie jest prowadzenie szkoły publicznej. Zatem podjęcie uchwały zezwalającej na sprzedaż nieruchomości na rzecz Stowarzyszenia w Kozietulach będzie niezgodne z prawem i Burmistrz nie będzie mógł jej wykonać.

Jarosław Wołos
a d w o k a t