



Urząd Miejski w Przecławiu

powiat mielecki, woj. podkarpackie

NIP 817-10-80-352 Nr ident. 000544125

Tel.: 17 581 31 19 (CENTRALA)

Faks: 17 581 31 16

urazdmiejski@przeclaw.org

www.przeclaw.org

39-320 Przecław

ul. Kilińskiego 7

IR.680.59.2020

R A D A M I E J S K A
w P r z e c ł a w i u

Wpl.
dnia 20. 11. 2020

Nr sprawy 88/2020

Przecław, dnia 20.11.2020 r.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Pani Anna Szlachetka

W odpowiedzi na Pani pismo z dnia 3.11.2020 r. (data wpływu do urzędu 4.11.2020 r.) w sprawie zbadania przetargu na sprzedaży nieruchomości położonej w Wylowie, składającej się z działki nr ewid. 548, w załączeniu do niniejszego pisma przesyłam opinię prawną w powyższym zakresie sporządzoną przez Radcę Prawnego Pana Roberta Wójcika.

Z poważaniem,

BURMISTRZ
Siembab
Renata Siembab

Załącznik:

1. Opinia prawna

Otrzymują:

1. Adresat - za pośrednictwem Biura Rady Miejskiej w Przecławiu
2. Aa.

Przecław, dnia 18.11.2020 r.

Opinia prawna

Dot. sprzedaży działki nr 548 położonej w Wylowie.

Sprzedaż działki nr 548 położonej w Wylowie przez spółkę „Dwa Brzegi” Sp. z o.o. w Przecławiu będącej jednocześnie spółką komunalną rodzi poważne wątpliwości co do zgodności procedury przetargowej z obowiązującymi przepisami prawa oraz przez wzgląd na treść samego przetargu.

W pierwszej kolejności należy podnieść, iż zgodnie z uchwałą nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki „Dwa Brzegi” nr 3/2014 r. z dnia 4.08.2014 r. wyrażono zgodę na zbycie tej nieruchomości oraz zalecono zaktualizowanie jej wyceny. Zgodnie z operatem szacunkowym rzeczoznawcy Iwony Gubernat z dnia 15.10.2014 r. wartość tej nieruchomości wyceniono na kwotę 503.460,00 złotych. Następnie uruchomiona została procedura przetargowa w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pierwszy przetarg odbył się dnia 26.05.2015 r. gdzie ustalono cenę wywoławczą netto, która wynosiła 388.592,00 złote. Zgodnie z przepisem art. 67 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości. Trudno zatem odpowiedzieć na pytanie dlaczego wobec ustalenia rzeczoznawcy, iż wartość rynkowa nieruchomości to 503.460,00 złotych, w pierwszym przetargu ustalono cenę na poziomie kwoty 388.592,00 złote oraz z czego ta kwota wynikała albowiem tak jak już nakreślono, winna to być kwota odpowiadająca wartości rynkowej nieruchomości a więc na poziomie 503.460,00 złotych.

Ponadto w przedmiotowej procedurze przetargowej zawarto swoiste polecenie/warunek o następującej treści: „Nieruchomość powinna zostać zagospodarowana na Dom Seniora – prowadzenie placówki zapewniającej całodobową i dzienną opiekę osobom starszym.” co również jest wątpliwe w sensie prawnym.

Należy zaznaczyć w tym miejscu, iż polecenie rozumiane, jako nakazanie innej osobie określonego zachowania się, nieczyniące z nakazującego ani innej osoby wierzyciela, jest unormowane w kodeksie cywilnym tylko w przepisie art. 893 w regulacji dotyczącej darowizny oraz w przepisie art. 982 w regulacji dotyczącej dziedziczenia testamentowego.

Natomiast zgodnie z przepisem art. 157 kodeksu cywilnego własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem. Z tej regulacji wynika, że nikt nie może być właścicielem nieruchomości pod pewnymi warunkami. Zakaz przenoszenia własności nieruchomości pod warunkiem wprowadzony tym przepisem wynika z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa ich obrotu.

Są jednak możliwości zawarcia w umowie sprzedaży nieruchomości określonych klauzul warunkowych, na przykład taką klauzulą jest określenie wykorzystywania danej nieruchomości na takie a nie inne cele. Niemniej jednak takie postanowienie nie będzie oznaczało, że nabywca takiej nieruchomości jako właściciel nie będzie mógł wykorzystywać tej nieruchomości na inne cele niż te zawarte w umowie – taką możliwość jako właściciel wciąż będzie miał. Jednakże kiedy postąpi wbrew uregulowaniom umowy, zbywca może mieć przykładowo możliwość dochodzenia od nabywcy określonej kary umownej, o ile strony taką możliwość przewidziały. Reasumując zakaz określonego działania w stosunku do nabywcy nieruchomości a obwarowanie jakiegoś działania konsekwencjami, np. odszkodowawczymi, to dwie różne sprawy. Zakaz zastrzeżenia warunku odnosi się tylko do przeniesienia własności nieruchomości, to jak już powiedziano następuje ono bezwarunkowo. Warunek jednak może rodzić dla nabywcy negatywne konsekwencje na przykład w postaci wspomnianej zapłaty kary umownej.