



Znak: P-1.4131.20.2025.AA
Szczecin, 15 stycznia 2025 r.

Rada Miejska w Chojnie

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940)

stwierdzam nieważność

§1 uchwały Nr VII/58/2024 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 12 grudnia 2024 r. w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości niezabudowanej, położonej w obrębie Stoki, działka nr 117/2 i działka nr 121/2, w zakresie wyrazów: „działka nr 117/2 o powierzchni 0,0045 ha oraz”, a także tytułu ww. aktu, w zakresie wyrazów: „działka nr 117/2 i”

Uzasadnienie

W dniu 12 grudnia 2024 r. Rada Miejska w Chojnie podjęła uchwałę Nr VII/58/2024 w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości niezabudowanej, położonej w obrębie Stoki, działka nr 117/2 i działka nr 121/2.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 20 grudnia 2024 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr VII/58/2024 organ stanowiący Gminy Chojna wskazał przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹.

Zgodnie z ww. przepisem ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Powołane regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowią natomiast, że: Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.).

przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji (art. 13 ust. 1) oraz 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 (art. 37 ust. 2 pkt 6).

Jednocześnie, co istotne, należy mieć na względzie, że w art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzono generalną zasadę, zgodnie z którą nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Tryb bezprzetargowy – jako wyjątek od tak ustalonej reguły – dopuszczalny jest wyłącznie w przypadkach enumeratywnie określonych w art. 37 ust. 2 i 3 tego aktu. Taka możliwość zachodzi m.in. wówczas, gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, które nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, **jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej**, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć.

Podstawowymi przesłankami, które decydują o możliwości zastosowania art. 37 ust. 2 pkt 6 omawianej ustawy, są więc: okoliczność, że przeznaczona do zbycia nieruchomość może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości **przyległej** (przesłanka pozytywna), oraz niemożność zagospodarowania owej nieruchomości jako odrębnej nieruchomości (przesłanka negatywna)².

W uchwale Nr VII/58/2024 Rada Miejska w Chojnie – w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami – wyraziła zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości niezabudowanych położonych w obrębie Stoki, **działka nr 117/2 o powierzchni 0,0045 ha oraz działka nr 121/2 o powierzchni 0,0031 ha, jako niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej – działki nr 118 obręb Stoki, stanowiącej własność osoby fizycznej (załącznik graficzny).**

W uzasadnieniu do podjętego aktu Rada wskazała, że działki nr 117/2 oraz nr 121/2 obręb Stoki zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowią własność gminy Chojna. Działki nr 117/2 i 121/2 przylegają bezpośrednio do działki nr 118, której właścicielem jest wnioskodawca. Sprzedaż przedmiotowej działki wpłynie na poprawę zagospodarowania działki przyległej oraz umożliwi do niej dojazd.

W toku prowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru wystąpił pismem z dnia 8 stycznia 2024 r., znak: P-1.4131.20.2025.AA o przesłanie mapy, na której wyraźnie będzie zaznaczone położenie działki nr 118 względem działek nr 117/2 oraz 121/2, bowiem załącznik graficzny do uchwały Nr VII/58/2024 nie jest w tym zakresie precyzyjny.

Z analizy dokumentacji, w szczególności przesłanej mapki ilustrującej położenie nieruchomości, jednoznacznie wynika, że w przedmiotowej sprawie nie została

² Por. G. Bieniek, S. Kalus, E. Mzyk, Z. Marmaj, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2008, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis.

spełniona przesłanka pozytywna, wynikająca z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Innymi słowy działka o numerze 117/2 nie posiada wspólnej granicy z działką nr 118, właściciela, któremu miałyby być sprzedana, i której zagospodarowanie miałyby poprawić. W związku z tym, w ocenie organu nadzoru, brak jest faktycznej możliwości, aby działka nr 117/2 mogła poprawić warunki zagospodarowania działki nr 118.

Nie może być bowiem wątpliwości, że w kontekście przepisu art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami działka przyległa do innej nieruchomości to działka bezpośrednio z nią granicząca.

Wszystkie przesłanki z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku zbycia działek nr 117/2 oraz nr 121/2 w celu poprawy zagospodarowania działki nr 118 spełniała wyłącznie nieruchomość nr 121/2. W żaden sposób takich warunków nie spełnia działka nr 117/2, bowiem nie graniczy ona bezpośrednio z działką nr 118. Działka nr 117/2 ma wspólną granicę wyłącznie z działką nr 121/2, 119 oraz 117/1. Nie można zatem przyjąć, że mogłaby ona poprawić warunki zagospodarowania działki nr 118.

Brzmienie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie dowodzi, że jednym z warunków *sine qua non* zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym jest możliwość poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Niespełnienie tego warunku wyklucza skorzystanie z trybu wskazanego w tym unormowaniu i powoduje konieczność przeprowadzenia przez organ samorządu przetargu. Jak wskazano w orzecznictwie sądowoadministracyjnym³ *powołany przepis wprowadza generalną zasadę, że nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego są sprzedawane i oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Od przetargowego trybu zbywania nieruchomości wprowadzono pewne wyjątki, w tym sprzedaż w celu poprawy zagospodarowania działki sąsiedniej.*

W świetle wyżej opisanych okoliczności, stwierdzenie nieważności §1 uchwały Nr VII/58/2024 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 12 grudnia 2024 r. w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości niezabudowanej, położonej w obrębie Stoki, działka nr 117/2 i działka nr 121/2, w zakresie wyrazów: „działka nr 117/2 o powierzchni 0,0045ha oraz”, a także tytułu ww. aktu, w zakresie wyrazów: „działka nr 117/2 i”, jest konieczne i uzasadnione.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Z upoważnienia
Wojewody Zachodniopomorskiego
Wicewojewoda Zachodniopomorski
I Wicewojewoda Zachodniopomorski
Bartosz Brożyński

³ Wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 7 czerwca 2023 r., sygn. akt II SA/Rz 180/23