



Znak: P-1.4131.220.2025.KN
Szczecin, 24 czerwca 2025 r.

Rada Gminy Wałcz

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

uchwały Nr XIV/134/2025 Rady Gminy Wałcz z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości nr 36/1 położonej w obrębie Kłosowo w drodze bezprzetargowej.

Uzasadnienie

Dnia 29 maja 2025 r. Rada Gminy Wałcz podjęła uchwałę Nr XIV/134/2025 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości nr 36/1 położonej w obrębie Kłosowo w drodze bezprzetargowej. Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie dnia 5 czerwca 2025 r.

W § 1 uchwały Nr XIV/134/2025 Rada Gminy Wałcz wyraziła zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Wałcz, oznaczonej jako działka ewidencyjna o numerze 36/1 o powierzchni 0,0177 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym 0023 Kłosowo, na rzecz właściciela nieruchomości zabudowanej nr 37/2 celem poprawy warunków jej zagospodarowania.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia ww. aktu wskazano art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹, zgodnie z którym *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.*

Mając na względzie powyższe, o ile nie budzi wątpliwości uprawnienie organu stanowiącego do podjęcia aktu w sprawie wyrażenia zgody na bezprzetargowe zbycie nieruchomości stanowiącej własność gminy, o tyle należy stwierdzić, że uchwała Nr XIV/134/2025 została podjęta z naruszeniem art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce

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

nieruchomościami. W świetle przepisów cyt. ustawy zasadą jest, że nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu (art. 37 ust. 1: *Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.*). Tryb bezprzetargowy – jako wyjątek od tak zdefiniowanej reguły – jest natomiast dopuszczalny w przypadkach enumeratywnie określonych w art. 37 ust. 2 tejże ustawy – nie ma wobec tego możliwości jego zastosowania w innych, niewymienionych w przepisie okolicznościach.

W myśl art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami warunkiem odstąpienia od trybu przetargowego jest poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiąca przesłankę pozytywną, ale także stwierdzenie niemożności zagospodarowania zbywanego terenu jako odrębnej nieruchomości - przesłanka negatywna. Wymienione przesłanki, zarówno pozytywna jak i negatywna, powinny być zatem spełnione łącznie², a brak wystąpienia którejkolwiek z nich wyklucza możliwość zbycia nieruchomości bez przeprowadzenia przetargu.

Celem zweryfikowania istnienia podstaw do zastosowania bezprzetargowego trybu zbycia działki nr 36/1, do Rady Gminy Wałcz wystąpiono z prośbą o przedstawienie dodatkowych informacji³, w tym wyjaśnienie, do kogo należą (osoba fizyczna, osoba prawna, Gmina) pozostałe działki przyległe do działki nr 36/1 (jeżeli takie istnieją) oraz czy właściciele nieruchomości przyległych, inni niż właściciel działki, na rzecz którego ma nastąpić zbycie, mieli możliwość wypowiedzenia się w kwestii zakupu tej nieruchomości.

Z analizy przesłanej⁴ organowi nadzoru dokumentacji przedmiotowej sprawy, w tym m.in. mapki ilustrującej położenie nieruchomości o numerze ewidencyjnym 36/1, nie wynika, aby mogła ona zostać zagospodarowana jako odrębna nieruchomość – przemawia za tym nieregularny kształt działki wraz z brakiem dostępu tej nieruchomości do drogi. Jednakże, w złożonych wyjaśnieniach dodatkowo poinformowano, że *zbywana w trybie bezprzetargowym działka nr 36/1 sąsiaduje z:*

- działką nr 37/2 – własność osoby fizycznej na rzecz której następuje zbycie,
- działką nr 112/1 i działką nr 37/1 własność osoby fizycznej (tej samej osoby),
- działką nr 36/2 – własność Gminy Wałcz.

W orzecznictwie sądowoadministracyjnym⁵ podnosi się, że zbycie nieruchomości z pominięciem procedury przetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest dozwolone wyłącznie wtedy, gdy tylko jedna osoba może być zainteresowana jej nabyciem. Wówczas bowiem organizowanie przetargu nie znajdowałoby uzasadnienia. Jeżeli jednak dana nieruchomość może stanowić obiekt zainteresowania co najmniej dwóch podmiotów, a jej powierzchnia w całości bądź w części może mieć związek funkcjonalny z więcej niż jedną nieruchomością przyległą, taki tryb sprzedaży jest niedopuszczalny. Stanowisko takie zostało potwierdzone w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2006 r., sygn. akt IV CSK 98/06 oraz z dnia 6 marca 2009 r., sygn. akt II CSK 589/08, w których Sąd orzekł, że określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami tryb sprzedaży nieruchomości nie ma zastosowania w sprawie, w której możliwość poprawienia warunków zagospodarowania odnosi się do większej liczby nieruchomości, wówczas bowiem musi być przeprowadzony przetarg.

² Zob. Wyrok NSA z 19.04.2021 r., sygn. akt: I OSK 2771/20, LEX nr 3243361.

³ Pismo z dnia 10 czerwca 2025 r., znak: P-1.4130.160.2025.KN.

⁴ Pismo z dnia 11 czerwca 2025 r., znak: GK.6845.24.2025.

⁵ Tak w wyrokach: NSA z dnia 14 stycznia 2016 r., sygn. akt I OSK 2843/15, WSA w Kielcach z dnia 17 sierpnia 2022 r., sygn. akt II SA/Ke 309/22, WSA w Gdańsku z dnia 30 marca 2022 r., sygn. akt II SA/Gd 652/21, WSA w Szczecinie z dnia 9 lutego 2023 r., sygn. akt II SA/Sz 768/22.

Tymczasem, w przedmiotowej sprawie, przeznaczona do zbycia nieruchomość gruntowa o numerze ewidencyjnym 36/1 graniczy nie tylko z nieruchomością należącą do wnioskodawcy, ale również z działkami o numerze ewidencyjnym 37/1 oraz 112/1, których właścicielem jest osoba fizyczna. Zainteresowany nabyciem ww. nieruchomości może być więc więcej niż jeden podmiot, zatem jej zbycie powinno nastąpić na równych prawach dla wszystkich - co zapewnia tryb przetargowy. Z pisma Wójta Gminy Wałcz z dnia 11 czerwca 2025 r. wynika nadto, że *nie było zapytania do właściciela nieruchomości nr 112/1 i 37/1 z propozycją kupna działki nr 36/1.*

W świetle wyżej opisanych okoliczności podjęcie uchwały Nr XIV/134/2025 z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości nr 36/1 położonej w obrębie Kłosowo w drodze bezprzetargowej nastąpiło z naruszeniem przepisów prawa, tj. art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a co za tym idzie konieczne i w pełni uzasadnione jest stwierdzenie nieważności tego aktu.

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