



Znak: P-1.4131.257.2025.KN
Szczecin, 29 lipca 2025 r.

Rada Miejska w Gryficach

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 XVIII/189/2025 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 30 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej przy ul. Pomorskiej o numerze geodezyjnym 515/21 o powierzchni 410,00 m² w obrębie geodezyjnym nr 4 miasta Gryfice na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej nr 447.

Uzasadnienie

Dnia 30 czerwca 2025 r. Rada Miejska w Gryficach podjęła uchwałę Nr XVIII/189/2025 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej przy ul. Pomorskiej o numerze geodezyjnym 515/21 o powierzchni 410,00 m² w obrębie geodezyjnym nr 4 miasta Gryfice na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej nr 447. Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie dnia 3 lipca 2025 r.

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

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

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 XVIII/189/2025 została podjęta z naruszeniem art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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 w przypadkach enumeratywnie określonych w art. 37 ust. 2 i ust. 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 § 1 uchwały Nr XVIII/189/2025 Rada Miejska w Gryficach wyraziła zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej numerem geodezyjnym nr 515/21 o powierzchni 410,00 m², położonej przy ul. Pomorskiej w obrębie geodezyjnym nr 4 miasta Gryfice, w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej nr 447.

Celem zweryfikowania istnienia podstaw do zastosowania bezprzetargowego trybu zbycia działki nr 515/21, do Burmistrza Gryfic wystąpiono z prośbą o przedstawienie dodatkowych informacji³, w tym wyjaśnienie przyczyn braku możliwości zagospodarowania działki nr 515/21 jako odrębnej nieruchomości oraz udzielenie informacji do kogo należą pozostałe działki przyległe do działki nr 515/21 oraz czy właściciele tych nieruchomości inni niż właściciel działki, na rzecz którego ma nastąpić zbycie, mieli możliwość wypowiedzenia się w kwestii zakupu tej nieruchomości. W odpowiedzi na to wystąpienie Burmistrz Gryfic wyjaśnił⁴, że bezprzetargowe zbycie działki nr 515/21 o powierzchni 410,00 m² zostało przygotowane na wniosek właściciela działki nr 447. Działka nr 515/21 nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, gdyż nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że - wbrew informacji zawartej w przesłanym przez Burmistrza piśmie - nie sposób uznać, że działka ewidencyjna nr 515/21 przy uwzględnieniu braku dostępu do drogi publicznej, nie może być zagospodarowana jako

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

³ Pismo z dnia 10 czerwca 2025 r., znak: P-1.4130.159.2025.KN.

⁴ Pisma z dni: 10 lipca 2025 r., znak: WNOŚ.6840.22.2025.AŻ, 16 lipca 2025 r., znak: WNOŚ.6840.23.2025.AŻ.

odrębna, samodzielna nieruchomość. Mając bowiem na uwadze wielkość działki, 410,00 m², kształt działki (regularny) oraz okoliczność, że działka ta przylega do działki nr 515/19, stanowiącej własność Gminy Gryfice, która ponadto posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nie sposób przyjąć, w ocenie organu nadzoru - że jej samodzielne zagospodarowanie jest wykluczone. Tymczasem, brzmienie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie dowodzi, że jednym z warunków zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym jest brak możliwości jej odrębnego zagospodarowania. Niespełnienie tego warunku oznacza niemożność skorzystania z trybu wskazanego w tym unormowaniu, a tym samym podjęcia przez organ stanowiący gminy uchwały na jego podstawie.

W orzecznictwie sądowoadministracyjnym⁵ podnosi się również, 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.

Tymczasem, w przedmiotowej sprawie, przeznaczona do zbycia nieruchomość gruntowa nr 515/21 graniczy nie tylko z nieruchomością należącą do wnioskodawcy, ale również z działkami ewidencyjnymi:

- nr 446 będącą własnością osób fizycznych,
- nr 448 będącą w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej,
- nr 515/19 – własność Gminy Gryfice.

Zatem, zainteresowany nabyciem działki nr 515/21 może być więc więcej niż jeden podmiot, a więc jej zbycie powinno nastąpić na równych prawach dla wszystkich - co zapewnia tryb przetargowy. Z pisma Burmistrza Gryfic z dnia 10 lipca 2025 r. wynika nadto, że właściciele nieruchomości przyległych nie mieli możliwości wypowiedzenia się w kwestii zakupu działki nr 515/21.

W świetle wyżej opisanych okoliczności podjęcie uchwały Nr XVIII/189/2025 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 30 czerwca 2025 r. *w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej przy ul. Pomorskiej o numerze geodezyjnym 515/21 o powierzchni 410,00 m² w obrębie geodezyjnym nr 4 miasta Gryfice na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej nr 447* nastąpiło z naruszeniem przepisów prawa, tj. art. 37 ust. 2 pkt 6

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.

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