

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁODZI**

Łódź, 5 czerwca 2026 r.

PNIK-I.4131.397.2026

Rada Gminy Andrespol

W nawiązaniu do zawiadomienia z dnia 22 maja 2026 r. znak: PNIK-I.4131.397.2026 o wszczęciu postępowania w celu kontroli legalności uchwały Nr XXVI/288/26 Rady Gminy Andrespol z dnia 22 kwietnia 2026 r. w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej działki gruntu stanowiącej mienie gminne, położonej w Stróży, a także w związku z odpowiedzią na ww. zawiadomienie udzieloną pismem z dnia 28 maja 2026 r. znak: ZAO.0711.19.2026, organ nadzoru dodatkowo zwraca uwagę, że przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), zwanej dalej u.g.n., stanowi wyjątek od generalnej reguły ustanowionej przez ustęp 1 tego artykułu - zgodnie z którą nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Stosownie do treści art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. 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 uwadze powyższe, w związku z koniecznością dokonania przez organ nadzoru oceny prawidłowości zastosowania przepisu art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n., proszę o przedstawienie okoliczności oraz dokumentów uzasadniających dokonanie sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, a także wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów prowadzonego dla działki ewidencyjnej nr 123/5. Należy zauważyć, że z ww. wyjaśnień Rady Gminy Andrespol nie wynika, że nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr 123/5 może poprawić warunki zagospodarowania wyłącznie jednej, konkretnej nieruchomości przyległej tj. działki numer 120/7, o powierzchni 1022 m², położonej w Stróży, przy ul. Olimpijskiej 31. Ponadto w trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego organ nadzoru ustalił, że zbycie przedmiotowej nieruchomości może wpłynąć na poprawę warunków zagospodarowania więcej niż jednej nieruchomości przyległej (nieruchomość ta sąsiaduje bowiem z działką nr 123/4) - co uniemożliwia zastosowanie trybu bezprzetargowego. W tym zakresie organ nadzoru wskazuje na ugruntowane już orzecznictwo

sądowoadministracyjne, które stanowi, że „brzmienie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. pozwala na stwierdzenie, że kwestią rozstrzygającą czy konkretna działka może być zbyta w drodze bezprzetargowej w oparciu o powołane unormowanie jest okoliczność, czy istnieją inne nieruchomości, których właściciele mieliby na podstawie tego przepisu prawo wystąpienia do organu z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania własnej nieruchomości. Przy czym, brak reakcji właścicieli innych nieruchomości przylegających do sprzedawanej działki nie może oznaczać, że organ nie ma obowiązku przeprowadzenia przetargu. Poprawa powinna być rzeczywista, możliwa i aktualna, nie zaś hipotetyczna, a do oceny powyższego trzeba sięgnąć po obiektywne kryteria. Organ gminy nie może więc dowolnie wybrać jednego z zainteresowanych właścicieli nieruchomości przyległych - nawet jeżeli uważa, że nabycie przez niego nieruchomości najbardziej poprawiłoby warunki zagospodarowania jego nieruchomości.” (wyrok WSA w Łodzi z 2.12.2025 r., sygn. akt II SA/Łd 758/25). Rada gminy nie może więc dowolnie wybrać jednego właściciela nieruchomości przyległych (nie informując pozostałych właścicieli) - nawet jeżeli uważa, że nabycie przez niego nieruchomości najbardziej poprawiłoby warunki zagospodarowania jego nieruchomości (wyrok WSA w Warszawie z 17 lipca 2023 r., sygn. akt I SA/Wa 170/23).

Wobec powyższego, w terminie do dnia 11 czerwca 2026 r., proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres e - Doręczeń: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Justyna Szymańska-Chłódzyńska
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru
i Kontroli**

(podpisano elektronicznie)

Do wiadomości:

Wójt Gminy Andrespol