



Znak: P-1.4131.196.2025.AKS
Szczecin, 10 czerwca 2025 r.

Rada Gminy Karnice

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 XIII/109/2025 Rady Gminy Karnice z dnia 5 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na bezprzetargową sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy Karnice.

Uzasadnienie

Dnia 5 maja 2025 r. Rada Gminy w Karnicach podjęła uchwałę Nr XIII/109/2025 Rady Gminy Karnice z dnia 5 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na bezprzetargową sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy Karnice. Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie dnia 12 maja 2025 r.

W świetle § 1 uchwały Nr XIII/109/2025 Rada Gminy Karnice wyraziła zgodę na bezprzetargowe zbycie nieruchomości stanowiącej własność gminy położonej w obrębie ewidencyjnym Karnice, oznaczonej jako działka nr 73 o powierzchni 0,1095 ha w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiącej działkę nr 25/1.

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

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

XIII/109/2025 została podjęta z naruszeniem art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce 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 nie tylko 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 73, do Wójta gminy Karnice wystąpiono z prośbą o przedstawienie dodatkowych informacji³, w tym wyjaśnienie, dlaczego nieruchomość ta nie może zostać zagospodarowana jako odrębna. W odpowiedzi⁴ Wójt poinformował, że właściciel działki nr 25/1, na rzecz którego ma zostać zbyta nieruchomość, wystąpił ze stosownym wnioskiem w tej sprawie a także, że brak jest innych właścicieli nieruchomości, którzy mogliby z takim wnioskiem wystąpić. Jednocześnie, Wójt nie odniósł się w żaden sposób do drugiego z warunków, którego spełnienie jest niezbędne do tego, by możliwa była sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym – a mianowicie nie wyjaśnił, dlaczego działka nr 73 o pow. 0,1095 ha nie może zostać zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

Tymczasem, cechy działki nr 73 uwidocznione na dołączonej do pisma Wójta mapce poglądowej, takie jak wielkość regularny kształt i położenie (działka z dwóch stron graniczy z działkami drogowymi) świadczą o tym, że ww. nieruchomość może zostać zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. Tym samym, stwierdzić należy, że w przedmiotowej sprawie nie zostały ziszczone warunki sine qua non determinujące możliwość zbycia nieruchomości z pominięciem trybu przetargowego.

Zgodnie ze argumentacją Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie *Jak wynika z przepisu art. 37 ust. 2 pkt. 6 u.g.n. zwolnienie od trybu przetargowego uwarunkowane jest łącznym spełnieniem następujących warunków: niezbędność nieruchomości (jej części) do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz brak możliwości jej samodzielnego zagospodarowania. Ocena ta dokonywana jest przez właściciela nieruchomości, czyli - organ Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Ocena ta nie może być jednak dowolna*⁵.

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

³ Pismo z dnia 20 maja 2025 r., znak: P-1.4130.149.2025.AKS

⁴ Pismo z dnia 23 maja 2025 r.

⁵ Zob. Wyrok WSA w Olsztynie z 20.01.2015 r., sygn. akt: II SA/OI 1252/14, LEX nr 1635004.

W świetle powyższego podjęcie uchwały Nr XIII/109/25 z dnia 5 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na bezprzetargową sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy Karnice nastąpiło z naruszeniem przepisów prawa, tj. art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z powyższych względów, konieczne i w pełni uzasadnione jest stwierdzenie nieważności uchwały Nr XIII/109/2025 Rady Gminy Karnice z dnia 5 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na bezprzetargową sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność Gminy Karnice.

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