



Znak: P-1.4131.434.2025.AKS
Szczecin, 23 grudnia 2025 r.

Rada Gminy Świerzno

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XVII/114/2025 Rady Gminy Świerzno z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie *sprzedaży w trybie bezprzetargowym nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowania posiadanej działki.*

Uzasadnienie

Dnia 27 listopada 2025 r. Rada Gminy Świerzno podjęła uchwałę Nr XVII/114/2025 w sprawie *sprzedaży w trybie bezprzetargowym nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowania posiadanej działki.* Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie dnia 5 grudnia 2025 r.

W świetle § 1 ust. 1 i ust. 2 uchwały Nr XVII/114/2025 Rada Gminy Świerzno wyraziła zgodę na bezprzetargowe zbycie nieruchomości stanowiących własność gminy oznaczonych jako działki: nr 48/19 o powierzchni 0,0092 ha i nr 652/1 o powierzchni 0,0218 ha (ust. 1) w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oznaczonych jako działki: nr 48/11 o powierzchni 0,0190 ha, nr 48/12 o powierzchni 0,0240 ha, nr 48/13 o powierzchni 0,0382 ha (ust. 2).

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

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

nieruchomości stanowiącej własność gminy, o tyle należy stwierdzić, że uchwała Nr XVII/114/2025 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 poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, a także stwierdzenie niemożności zagospodarowania zbywanego terenu jako odrębnej nieruchomości. Wymienione przesłanki powinny być spełnione łącznie, a brak wystąpienia którejkolwiek z nich wyklucza możliwość zbycia nieruchomości bez przeprowadzenia przetargu.

Celem zweryfikowania istnienia podstaw do zastosowania bezprzetargowego trybu zbycia nieruchomości oznaczonych jako działki nr 48/19 i 652/1, po otrzymaniu mapy przedstawiającej przedmiotowe działki, wystąpiono do Wójta Gminy Świerzno z prośbą o przedstawienie dodatkowych informacji² w zakresie wskazania, kto jest właścicielem działek przyległych (gmina, osoba fizyczna, osoba prawna) oraz czy zostały podjęte działania celem ustalenia, czy wszyscy właściciele tych nieruchomości wyrażają zainteresowanie nabyciem działek nr 48/19 i 652/1. W odpowiedzi³ Wójt poinformował, że nie podjęto działań w celu ustalenia, czy właściciele działki nr 648 wyrażają chęć nabycia działek będących przedmiotem uchwały Nr XVII/114/2025.

Tymczasem, z mapy ilustrującej położenie nieruchomości oznaczonych jako działki nr 48/19 i 652/1 (§ 1 ust. 1 uchwały) oraz nieruchomości przyległych oznaczonych jako działki nr 48/11, 48/12 i 48/13 (§ 1 ust. 2 uchwały), wynika, że do działki nr 652/1 przylega bezpośrednio nieruchomość oznaczona jako działka nr 648.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2009 r., sygn.. akt: II CSK 589/08 *Określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. nie ma zastosowania w sprawie, w której nabycie działki zmierza do poprawienia warunków nie jednej nieruchomości przyległej, ale przynajmniej dwóch. Gdy więc możliwość poprawienia warunków odnosi się do większej liczby nieruchomości musi być przeprowadzony przetarg, a umowa zbycia zawarta bez przetargu jest bezwzględnie nieważna (art. 58 k.c. w zw. z art. 37 ust. 1 u.g.n.)*⁴. Tym samym, stwierdzić należy, że w przedmiotowej sprawie nie zostały ziszczone warunki sine qua non determinujące możliwość zbycia nieruchomości z pominięciem trybu przetargowego, a podjęcie uchwały 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 XVII/114/2025 Rady Gminy Świerzno z dnia 27 listopada

² Pismo z dnia 12 grudnia 2025 r., znak: P-1.4130.327.2025.AKS

³ Pismo z dnia 15 grudnia 2025 r., pismo z dnia 16 grudnia 2025 r.

⁴ Zob. Wyrok SN z dnia 6.03.2009 r., sygn. akt: II CSK 589/08, LEX nr 530697, a także Wyrok SN z dnia 5.07.2006 r., sygn. akt: IV CSK 98/06, LEX nr 459229.

2025 r. w sprawie sprzedaży w trybie bezprzetargowym nieruchomości na poprawienie warunków zagospodarowania posiadanej działki.

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