



Olsztyn, 27 lipca 2026 r.

PN.4131.1.46.2026

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662) **stwierdzam nieważność w całości** uchwały nr XXXII/233/2026 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 26 czerwca 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność gminy.

Uzasadnienie

Rada Gminy Lidzbark Warmiński, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 399), Rada Gminy Lidzbark Warmiński podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność gminy.

Ww. uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 2 lipca 2026 r.

Zdaniem organu nadzoru powyższa uchwała podjęta została z istotnym naruszeniem prawa.

Przedmiotową uchwałą, Rada Gminy Lidzbark Warmiński wyraziła zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym nieruchomości gminnej o nr ewidencyjnym 104/3 (ob. Nowa Wieś Wielka, gmina Lidzbark Warmiński) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej - działki nr 104/4.

W toku badania nadzorczego uchwały ustalono, że działka nie przylega wyłącznie do działki 104/4. Działka ta bowiem przylega również do innej działki, do której właściciel działki 104/4 nie posiada tytułu prawnego - tj. działki nr 105, co wynika z treści uzasadnienia do uchwały i załączonego do projektu uchwały fragmentu mapy z geoportalu. Tym samym nieruchomość stanowiąca działkę nr 104/3, może poprawić nie tylko warunki zagospodarowania działki nr 104/4, ale także działki nr 105 (regularny kształt, odpowiednia powierzchnia). Zdaniem organu nadzoru, tryb bezprzetargowy w tej sytuacji nie może zostać zastosowany. Zgodnie z orzecznictwem sądowym, które ukształtowało się na gruncie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (akceptowane w pełni przez tut. organ), kwestią rozstrzygającą, czy konkretna działka może być zbyta w drodze bezprzetargowej w oparciu o ww. przepis ustawy 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.

Wedle stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego zawartego w wyroku z 19 czerwca 2024 r., I OSK 99/24, pominięcie trybu przetargowego na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest dopuszczalne, gdy nieruchomość gminna mogłaby poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych należących więcej niż do jednego podmiotu. W takim przypadku zainteresowani mogą być wszyscy właściciele tych nieruchomości, zatem ich zbycie powinno nastąpić na równych prawach dla wszystkich - co zapewnia tryb przetargowy. 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. Dokonana przez organ analiza w powyższym przedmiocie winna znaleźć wyraz w uzasadnieniu podjętego rozstrzygnięcia. Tryb bezprzetargowy stanowi odstępstwo od zasady zbywania nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego w drodze przetargu (art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a jego zastosowanie w sprawie implikuje po stronie organu administracji publicznej obowiązek przeprowadzenia szczegółowej i wnikliwej analizy stanu faktycznego oraz opisu wypełnienia przesłanek z art. 37 ust. 2 tejże ustawy. Alternatywnie należałoby przyjąć, że każdy wniosek złożony w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami mógłby zostać uwzględniony jedynie na podstawie subiektywnej woli organu i dokonania ocen jedynie szacunkowych (ograniczonych do kontroli wypełnienia przesłanek trybu wobec gruntów wnioskującego), co w istocie wyłączałoby wyjątkowy charakter trybu bezprzetargowego, jako odstępstwa od generalnej zasady. Sytuacja zaś taka byłaby niedopuszczalna.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego

Mateusz Szauer

I Wicewojewoda

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Otrzymują:

Przewodniczący Rady Gminy Lidzbark Warmiński

Wójt Gminy Lidzbark Warmiński