

**Uchwała Nr XXVI/166/20  
Rady Miejskiej Zawichost  
z dnia 21 grudnia 2020r.**

w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach skargi wraz z odpowiedzią na skargę

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) w związku z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2325 ze zm.) Rada Miejska Zawichost uchwala, co następuje:

§ 1

Przekazuje do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach skargę skarżącą **Elżbiety Zgardzińskiej** na uchwałę nr XXIII/145/20 Rady Miejskiej Zawichost w sprawie sprzedaży w formie bezprzetargowej działki o numerze 378/1 położonej w obrębie miasta Zawichost, na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz uchwałę Nr XXIII/146/20 Rady Miejskiej Zawichost w sprawie sprzedaży w formie bezprzetargowej działki o numerze 378/2 położonej w obrębie miasta Zawichost, na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Udziela się odpowiedzi na skargę, o której mowa w § 1, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawichostu.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodnicząca**  
Rady Miejskiej  
*Edyta Rebiś*  
**mgr Edyta Rebiś**

UZASADNIENIE

Skarżąca złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach na uchwałę nr XXIII/145/20 Rady Miejskiej Zawichost w sprawie sprzedaży w formie bezprzetargowej działki o numerze 378/1 położonej w obrębie miasta Zawichost, na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz uchwałę Nr XXIII/146/20 Rady Miejskiej Zawichost w sprawie sprzedaży w formie bezprzetargowej działki o numerze 378/2 położonej w obrębie miasta Zawichost, na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

Stosownie do art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2325 ze zm.) organ, którego działanie jest przedmiotem skargi ( w przedmiotowej sprawie, tym organem jest Rada Miejska Zawichost) jest zobowiązany przekazać skargę w raz z odpowiedzią na skargę w terminie 30 dni od dnia jej wniesienia.

Z uwagi na powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione celem wypełnienia obowiązków nałożonych przepisami ww. ustawy.

**Przewodnicząca**  
Rady Miejskiej  
*Edyta Rebis*  
**mgr Edyta Rebis**

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXVI/166/20 Rady Miejskiej w Zawichoście  
z dnia 21 grudnia 2020r.

Zawichost, dnia 21 grudnia 2020r.

**Wojewódzki Sąd Administracyjny  
w Kielcach  
ul. Prosta 10  
25 – 366 Kielce**

**Skarżący:**

Elżbieta Zgardzińska

Zam. ul. Polna 3, 27 – 630 Zawichost

**Organ administracji:**

Rada Miejska w Zawichoście  
ul. Żeromskiego 50  
27 – 630 Zawichost

**ODPOWIEDŹ NA SKARGĘ**

Działając na podstawie przepisu art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2325 ze zm.) Rada Miejska w Zawichoście przekazuje skargę skarżącej Elżbiety Zgardzińskiej na uchwałę nr XXIII/145/20 Rady Miejskiej Zawichost w sprawie sprzedaży w formie bezprzetargowej działki o numerze 378/1 położonej w obrębie miasta Zawichost, na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz uchwałę Nr XXIII/146/20 Rady Miejskiej Zawichost w sprawie sprzedaży w formie bezprzetargowej działki o numerze 378/2

położonej w obrębie miasta Zawichost, na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wnosząc o:

1. oddalenie skargi w całości.

### Uzasadnienie

W dniu 20 listopada 2020 r. do Rady Miejskiej Zawichost wpłynęła skarga [REDAKTOWANO] na uchwałę nr XXIII/145/20 Rady Miejskiej Zawichost w sprawie sprzedaży w formie bezprzetargowej działki o numerze 378/1 położonej w obrębie miasta Zawichost, na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz uchwałę Nr XXIII/146/20 Rady Miejskiej Zawichost w sprawie sprzedaży w formie bezprzetargowej działki o numerze 378/2 położonej w obrębie miasta Zawichost, na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Skarżący wniósł o stwierdzenie nieważności ww. uchwał zarzucając:

- 1) sprzeczność istotnych ustaleń organu z zebraniem w sprawie materiale dowodowym wobec przyjęcia, że w stanie faktycznym sprawy istnieją podstawy do zbycia nieruchomości o nr ewid. 378/1 i 378/2 położonych w Zawichocie w trybie bezprzetargowym celem poprawy warunku zagospodarowania nieruchomości przyległej, podczas gdy działka o nr ewid. 378 stanowiła drogę gminną i dojazdową do działki skarżącej [REDAKTOWANO] o nr ewid. 368/1 i również do jej działki te nieruchomości przylegają, co stwierdzone zostało wyrokiem Sądu Rejonowego w Sandomierzu I Wydział Cywilny z dnia 11 września 2020 r., sygn. akt I C 301/19.
- 2) mające istotny wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania tj. art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 kpa
- 3) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niesadne niezastosowanie tego przepisu w stanie faktycznym sprawy i uznanie, iż nie ma obowiązków wyznaczenia przetargu do sprzedaży nieruchomości gminnych oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niezasadne zastosowanie tego przepisu w stanie faktycznym sprawy i podjęcie uchwały o sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym celem poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, naruszając tym samym prawa innych obywateli korzystających z tych nieruchomości.

**Odnosząc się do stawianych zarzutów, należy stwierdzić, co następuje:**

Zdaniem Organu skarga nie jest uzasadniona.

Zgodnie z protokołem sporządzonym w dniu 7 stycznia 2019 r. Pani [redacted] Pan [redacted] Szymanski, Pani [redacted], Pan [redacted] Kaczmarek wyrazili wolę nabycia części nieruchomości ozn. nr 378 oraz wykup tych części działki, które zostały przez nich przygrozione. Wszystkie te osoby nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a działka 378 ( przed podziałem) stanowi jedyną ich drogę dojazdową do posesji.

Skarżąca swoje roszczenie odnośnie wykupu działki wywodzi z nieprawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 11 września 2020 r. sygn. akt I C 301/19, który zapadł w sprawie pomiędzy skarżącą a Państwem [redacted], a Gmina nie była w tej sprawie stroną postępowania.

Skarżąca podnosi, że wyrażała wolę nabycia działki 378/2 przygrozonej przez Państwa [redacted] i twierdzi, że nie zaistniały przesłanki do bezprzetargowego zbycia działki 378/1 i 378/2.

W aktach sprawy prowadzonych przez merytorycznego pracownika znajduje się pismo znak: GKRRiOŚ-IV.680.1.2017 z dnia 6 czerwca 2017 r. podpisane z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy Zawichostu z którego wynika, że sprzedaż części działki 378/2 mogłaby pozbawić Państwa [redacted] dostępu do drogi.

Działka nr 378 nie jest drogą publiczną zaliczoną do kategorii dróg gminnych w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, a używana jest jako droga dojazdowa do nieruchomości ozn. nr ewid. 384 ( własność Pani [redacted] i Pana [redacted] Jędkowski), ozn. nr ewid. 377 ( własność Pani [redacted] Wojciechowski), ozn. nr ewid. 383 ( własność Pani [redacted] i Pana [redacted] Szymanski), ozn. nr ewid. 380 ( własność Pani [redacted] i Pana [redacted] Kaczmarek), ozn. nr ewid. 387 ( własność Pani [redacted] i Pana [redacted] Kaczmarek).

Działka 378 (przed podziałem) została przygrozona przez 5 właścicieli nieruchomości sąsiadujących bezpośrednio z tą działką. Nie stanowiła drogi dojazdowej do posesji Pani [redacted]. Z załączonego do skargi uzasadnienia do wyroku Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 11 września 2020 r. sygn. akt I C 301/19, wynika, że działka 378 ( przed podziałem) nigdy nie była wykorzystywana jako droga dojazdowa do jej posesji. Skarżąca posiada dojazd do swojej posesji od strony drogi publicznej.

W dniu 12 sierpnia 2020 r. mieszkańcy ul. Polnej tj. Pani [redacted] Pan

[redacted] Szymanski, Pani [redacted] Jędkowski, Pani [redacted] i [redacted] Kaczmarek i Pani [redacted]

Wojciechowski zostali zaproszeni na spotkanie z Burmistrzem Zawichostu w sprawie omówienia spraw związanych z wykupem zajętych przez ww. osoby części działek 378 i 379 ( numeracja działek przed podziałem). Ze spotkania została sporządzona notatka służbowa przez pracownika Urzędu Miasta i Gminy Zawichost, z której wynika, że zainteresowani mieszkańcy zostali powiadomieni o możliwości wytyczenia drogi dojazdowej do posesji oraz ewentualnego dokupienia i zagospodarowania przez Panią [redacted], Pana [redacted] [redacted] oraz Panią [redacted] pozostałych części z działki 378/6, które pozostaną niezagospodarowane gdy już będzie wytyczona i urządzona droga dojazdowa. Pani [redacted] i Pani [redacted] zadeklarowały chęć wykupu jeszcze w 2020 r. zagospodarowanych przez nich części działek.

Zgodnie z mailem Pana [redacted] posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności drogowej, droga przy wjeździe na posesję Państwa [redacted] posiada szerokość 6,8 metra. W sytuacji, gdyby Państwo [redacted] nie dokonali przygrodenia, urządzenie drogi dojazdowej do Pani [redacted] przez działkę 378/2 byłoby niemożliwe, gdyż szerokość wjazdu wynosiłaby ok. 3,8 metra.

Jeśli chodzi o drogi niepubliczne, to zgodnie z § 14 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. "Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m". W ust. 2 zaznaczono, iż "Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów".

W orzecznictwie podkreśla się, że oderwane od okoliczności faktycznych danego przypadku, założenie, że sam fakt przylegania nieruchomości gminnej do dwóch nieruchomości, jest równoznaczny z funkcjonalnym powiązaniem nieruchomości z każdą z przyległych działek i automatycznie wyklucza bezprzetargowy tryb sprzedaży, narusza zastrzeżone organowi wykonawczemu gminy prawo wyboru nabywcy nieruchomości ( wyrok WSA w Białymstoku z dnia 27 marca 2014 r., sygn. II SA/Bk 122/14).

W świetle art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomość lub jej części, jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli mogą poprawić warunki gospodarowania 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.

Zgodnie z wykładnią wypracowaną w orzecznictwie sądowoadministracyjnym art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie pozwala na zastosowanie bezprzetargowego trybu sprzedaży nieruchomości gminnej, która ma związek funkcjonalny z więcej niż jedną nieruchomością.

W przedmiotowej sprawie działki nr ewid. 378/1 i 378/2 w rzeczywistości funkcjonalnie były powiązane wyłącznie z gruntem osób na rzecz których podjęte zostały uchwały w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej.

W uzasadnieniu do wyroku z dnia 27 marca 2014 r., sygn. II SA/Bk 122/14, WSA w Białymstoku stwierdził, że przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozostawia organowi decyzyjnemu ocenę wystąpienia przesłanki pierwszeństwa w bezprzetargowym nabyciu nieruchomości gminnej, która samodzielnie nie może być zagospodarowana a może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości podmiotu zainteresowanego jej nabyciem. Oderwane od okoliczności faktycznych danego przypadku, założenie, że sam fakt przylegania nieruchomości gminnej do dwóch nieruchomości, jest równoznaczny z funkcjonalnym powiązaniem nieruchomości z każdą z przyległych działek i automatycznie wyklucza bezprzetargowy tryb sprzedaży, narusza zastrzeżone organowi gminy prawo wyboru nabywcy nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o oddalenie skargi.

Załącznik:

1. skarga wraz z załącznikami
2. odpis odpowiedzi na skargę

Z up. BURMISTRZA  
*Katarzyna Ziolo*  
Zastępca Burmistrza