

Projekt

z dnia 4 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XVI/.../2025
RADY GMINY NOWE MIASTO LUBAWSKIE**

z dnia 27 listopada 2025 r.

**w sprawie skargi na sprzedaż nieruchomości przez Wójta Gminy Nowe Miasto Lubawskie z naruszeniem
prawa pierwszeństwa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 229 pkt 3 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572, 769) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Nowe Miasto Lubawskie stwierdza, że skarga na sprzedaż nieruchomości przez Wójta Gminy Nowe Miasto Lubawskie z naruszeniem prawa pierwszeństwa jest bezzasadna.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Gminy do poinformowania autora skargi o sposobie jej załatwienia, poprzez przesłanie odpisu niniejszej uchwały i jej uzasadnienia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Edyta Gorzka

Uzasadnienie

W dniu 22 września 2025 r. do Urzędu Gminy Nowe Miasto Lubawskie wpłynęło pismo, skierowane do Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie, zatytułowane *Skarga*. Z treści pisma wynika jest to skarga na sprzedaż nieruchomości przez Wójta Gminy Nowe Miasto Lubawskie z naruszeniem prawa pierwszeństwa.

W związku z tym, w dniach 6 i 13 października oraz 3 listopada 2025 roku odbyły się posiedzenia Komisji skarg, wniosków i petycji Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie, na które została zaproszona osoba skarżąca. Przedmiotowa skarga została złożona w interesie własnym. Pismo spełnia definicję skargi. Spełnia również wymogi w zakresie formy i treści określone dla skargi. Mając na względzie zapisy art. 223 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, iż organy samorządu terytorialnego rozpatrują oraz załatwiają skargi i wnioski w ramach swojej właściwości, a także zapisy art. 229 pkt 3 kpa wskazujące, że do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności wójta, właściwym organem jest rada gminy, w związku z faktem, iż skarga złożona została na Wójta należy uznać, że Rada Gminy jest właściwa do rozpatrzenia przedmiotowej skargi.

Z przedmiotowej skargi wynika, że osoba skarżąca uważa, iż działka, o której mowa w piśmie została sprzedana na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. w celu polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Zdaniem skarżącego w takim przypadku właściciel nieruchomości przyległej posiada prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. W ocenie Skarżącego wbrew obowiązki ustawowemu, nie został on powiadomiony o przysługującym mu prawie pierwszeństwa, a nieruchomość została sprzedana innej osobie. Zdaniem skarżącego sprzedaż dokonana z naruszeniem prawa pierwszeństwa jest nieważna z mocy prawa.

Komisja Skarg, wniosków i petycji Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie, po przeanalizowaniu akt sprawy, stwierdziła, że sprzedaż nieruchomości faktycznie została dokonana w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. w celu polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, a osoba, której sprzedano tę nieruchomość, posiadała nieruchomość przyległą do przedmiotowej działki. Nieprawdą jest, że zgodnie z ustawą w takim przypadku właściciel nieruchomości przyległej posiada prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. Zapisy dotyczące pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości zostały określone w art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie ma tam wskazań dotyczących przyległej nieruchomości. Natomiast zapisy dotyczące przyległej nieruchomości pojawiają się w art. 37 i uprawniają do sprzedaży bezprzetargowej nieruchomości. Prawdą jest, że nieruchomość została sprzedana innej osobie, niż skarżący. Skarżący nie został bezpośrednio poinformowany o zamiarze sprzedaży przez Gminę nieruchomości, gdyż gmina zgodnie z art. 35 ust. 1 przedmiotowej ustawy, sporządziła i podała do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Wykaz ten został wywieszony na okres 21 dni w siedzibie urzędu, a także opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ zlecił do ogłoszenia w prasie lokalnej – Gazecie Nowomiejskiej. W przedmiotowej transakcji nie ma podstaw do stwierdzenia prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przez składającego skargę. Sprawa nie dotyczyła bowiem lokalu mieszkalnego, wnioskujący nie był poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, gdyż poprzednim właścicielem tej nieruchomości było PKP. Nie przysługiwało tej osobie również roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, gdyż dotyczy to sytuacji określonej w art. 231 Kodeksu cywilnego (w przypadku budynku wzniesionego na cudzym gruncie) oraz w przypadku określonym w art. 35 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (uwłaszczenie spółdzielni mieszkaniowej). Nieprawdziwe jest również stwierdzenie skarżącego, że zgodnie z ustawą sprzedaż dokonana z naruszeniem prawa pierwszeństwa jest nieważna z mocy prawa. Zgodnie z art. 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadkach naruszenia przez właściwy organ art. 34 ust. 1-5 i 7 jednostka samorządu terytorialnego ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych. Oznacza to odpowiedzialność odszkodowawczą, a więc osoba, której prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości zostało pominięte, może domagać się odszkodowania na zasadach ogólnych. Przepis art. 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami rozumiany jest jako wyłączający sankcję nieważności czynności prawnej dokonanej wbrew przepisom ustawy, jaka wynika z art. 58 § 1 kodeksu cywilnego. Odpowiedzialność ponoszona na podstawie art. 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter wyłączny i nie pozwala na kwestionowanie ważności umowy zawartej z pominięciem prawa pierwszeństwa ani na kwestionowanie czynności prawnej na podstawie art. 59 kodeksu cywilnego. Jednakże w przedmiotowym przypadku skarżący nie posiadał prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości.

Jak wynika z analizy przepisów prawa oraz akt sprawy pracownicy Urzędu Gminy realizując sprzedaż przedmiotowej nieruchomości działali zgodnie z przepisami prawa. W związku z powyższym komisja skarg, wniosków i petycji oceniła, że skarga jest niezasadna.

Rada Gminy zgadza się z przedmiotową opinią i uznaje skargę za niezasadną.