UCHWAŁA NR XXXIV/260/2026
RADY GMINY KOMAŃCZA

z dnia 2 lipca 2026 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa dotyczącego uchwały Nr LXIX/531/2024 Rady Gminy Komańcza z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Komańcza

Na podstawie art. 18 ust. 1 oraz art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.),

Rada Gminy Komańcza
uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za bezzasadne wezwanie z dnia 3 czerwca 2026 r. do usunięcia naruszenia prawa poprzez stwierdzenie nieważności uchwały Nr LXIX/531/2024 Rady Gminy Komańcza z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Komańcza.

§ 2. Odmawia się uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 3. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Gminy Komańcza do przekazania niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem wnoszącej wezwanie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Komańcza

Paweł Kurinka

UZASADNIENIE

W dniu 3 czerwca 2026 r. do Rady Gminy Komańcza wpłynęło wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, dotyczące uchwały Nr LXIX/531/2024 Rady Gminy Komańcza z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Komańcza.

Wnosząca wezwanie zażądała stwierdzenia nieważności wskazanej uchwały, zarzucając w szczególności naruszenie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez zastosowanie trybu przetargowego zamiast bezprzetargowego, błędną ocenę możliwości samodzielnego zagospodarowania nieruchomości objętych uchwałą, nieuwzględnienie okoliczności, że nieruchomości te stanowią drogę dojazdową do gruntów będących jej własnością, a także naruszenie jej interesu prawnego.

Po przeanalizowaniu treści wezwania, obowiązujących przepisów prawa oraz całokształtu okoliczności sprawy Rada Gminy Komańcza uznała wezwanie za bezzasadne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że samo żądanie zawarte w wezwaniu nie mogło zostać uwzględnione w sposób oczekiwany przez wzywającą. Wzywająca domaga się bowiem stwierdzenia nieważności uchwały Nr LXIX/531/2024 Rady Gminy Komańcza. Tymczasem Rada Gminy nie posiada kompetencji do stwierdzania nieważności własnych uchwał. Kompetencja taka została przez ustawodawcę przyznana organom sprawującym nadzór nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego oraz sądom administracyjnym. Zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie nieważności uchwały organu gminy może nastąpić w ramach postępowania nadzorczego prowadzonego przez wojewodę lub w wyniku kontroli sprawowanej przez sąd administracyjny.

Instytucja wezwania do usunięcia naruszenia prawa przewidziana w art. 101 ustawy o samorządzie gminnym służy umożliwieniu organowi gminy dokonania ponownej oceny własnego aktu przed ewentualnym skierowaniem sprawy do sądu administracyjnego. W wyniku rozpatrzenia takiego wezwania rada gminy może uznać argumentację wzywającego za zasadną i podjąć działania zmierzające do zmiany lub uchylenia własnej uchwały, nie jest natomiast uprawniona do stwierdzenia jej nieważności w znaczeniu właściwym dla rozstrzygnięcia nadzorczego lub orzeczenia sądu administracyjnego. Już z tej przyczyny wezwanie nie mogło zostać uwzględnione w zakresie sformułowanego żądania. Niezależnie od powyższego Rada Gminy dokonała szczegółowej oceny wszystkich podniesionych zarzutów i nie znalazła podstaw do zmiany lub uchylenia kwestionowanej uchwały.

Przechodząc do merytorycznej oceny zarzutów należy wskazać, że uchwała Nr LXIX/531/2024 została podjęta przez Radę Gminy Komańcza w granicach kompetencji przyznanych jej przez przepisy prawa. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał dotyczących zasad gospodarowania mieniem komunalnym oraz wyrażanie zgody na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Uchwała będąca przedmiotem wezwania stanowiła wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości należących do Gminy Komańcza. Nie była natomiast aktem dokonującym sprzedaży ani określającym szczegółowy sposób przeprowadzenia procedury zbycia.

Czynności wykonawcze należały do kompetencji Wójta Gminy Komańcza jako organu wykonawczego gminy.

Nie znajduje uzasadnienia zarzut naruszenia art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 37 ust. 1 tej ustawy podstawową zasadą zbywania nieruchomości publicznych jest ich sprzedaż w drodze przetargu. Tryb bezprzetargowy ma charakter wyjątkowy i może być stosowany wyłącznie w przypadkach jednoznacznie określonych przez ustawodawcę. W orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalony jest pogląd, że przepisy ustanawiające wyjątki od zasady przetargowego zbywania nieruchomości powinny być interpretowane ściśle i nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej.

Przesłanki określone w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami mają charakter kumulatywny. Oznacza to, że dla dopuszczalności sprzedaży bezprzetargowej konieczne jest jednoczesne spełnienie dwóch warunków. Po pierwsze nieruchomość musi służyć poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Po drugie sama nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. Brak spełnienia któregokolwiek z tych warunków wyłącza możliwość zastosowania trybu bezprzetargowego.

W odniesieniu do działek nr 38/2, 47/1, 52/1 oraz 54/2 brak jest podstaw do uznania, że spełniają one wskazane przesłanki. Są to samodzielne nieruchomości ewidencyjne posiadające odrębny byt prawny, określoną powierzchnię oraz możliwość funkcjonowania w obrocie cywilnoprawnym. Nie stanowią one wydzielonych pasów gruntu pozbawionych znaczenia gospodarczego ani nieruchomości, których jedynym racjonalnym przeznaczeniem byłoby przyłączenie do konkretnej nieruchomości sąsiedniej.

Nie można również zgodzić się z twierdzeniem, że nieruchomości objęte uchwałą mogły poprawić warunki zagospodarowania wyłącznie nieruchomości należących do wzywającej. Z charakteru i położenia tych nieruchomości wynika, że ich ewentualne oddziaływanie nie ogranicza się wyłącznie do jednej nieruchomości sąsiedniej. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że jeżeli dana nieruchomość może poprawić warunki zagospodarowania więcej niż jednej nieruchomości przyległej, sprzedaż w trybie bezprzetargowym nie znajduje zastosowania, gdyż prowadziłaby do nieuzasadnionego uprzywilejowania jednego właściciela kosztem pozostałych potencjalnie zainteresowanych podmiotów. W takich przypadkach zastosowanie trybu przetargowego pozostaje rozwiązaniem zgodnym z zasadami gospodarowania mieniem publicznym oraz zasadą równego traktowania podmiotów zainteresowanych nabyciem nieruchomości.

Za nieudowodnione należy uznać twierdzenie, że nieruchomości objęte uchwałą stanowią jedyny dojazd do nieruchomości należących do wzywającej. Wzywająca nie przedstawiła żadnych dokumentów potwierdzających istnienie przysługującego jej prawa rzeczowego lub obligacyjnego do korzystania z tych nieruchomości jako wyłącznego szlaku komunikacyjnego. Jednocześnie działki objęte uchwałą nie są oznaczone w ewidencji gruntów jako drogi publiczne ani drogi wewnętrzne. Sam fakt faktycznego korzystania z nieruchomości nie skutkuje powstaniem po stronie korzystającego prawa do żądania jej nabycia ani nie ogranicza właściciela w wykonywaniu przysługującego mu prawa własności.

Ponadto z ustaleń organów gminy wynika, że nieruchomości należące do wzywającej posiadają dostęp do drogi publicznej. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że sprzedaż przedmiotowych nieruchomości doprowadzi do pozbawienia jej gruntów dostępu do sieci dróg publicznych.

Całkowicie bezzasadny jest również zarzut dotyczący rzekomej „ukrytej wady prawnej" nieruchomości. Wzywająca wywodzi istnienie takiej wady z potencjalnej możliwości wystąpienia w przyszłości z roszczeniem o ustanowienie służebności drogi koniecznej na podstawie art. 145 § 1 Kodeksu cywilnego. Argument ten nie znajduje jednak żadnego uzasadnienia prawnego.

Wada prawna nieruchomości polega na istnieniu określonych praw osób trzecich, ograniczeń wynikających z decyzji administracyjnych, wpisów w księgach wieczystych lub innych obciążeń istniejących już w chwili zbycia nieruchomości. Tymczasem wzywająca nie wskazuje żadnego istniejącego obciążenia nieruchomości, lecz jedynie hipotetyczną możliwość wystąpienia w przyszłości z określonym roszczeniem cywilnoprawnym. Roszczenie przewidziane w art. 145 § 1 Kodeksu cywilnego nie powstaje automatycznie i nie obciąża nieruchomości z mocy prawa. Ewentualne ustanowienie drogi koniecznej wymaga przeprowadzenia odrębnego postępowania sądowego, w ramach którego sąd dokonuje oceny wszystkich okoliczności sprawy. Sama możliwość wystąpienia z takim żądaniem nie stanowi wady prawnej nieruchomości i nie może wpływać na ocenę legalności uchwały Rady Gminy.

Nie znajduje również potwierdzenia zarzut naruszenia interesu prawnego wzywającej. Zgodnie z art. 101 ustawy o samorządzie gminnym interes prawny musi wynikać z konkretnej normy prawa materialnego przyznającej określone uprawnienie indywidualnemu podmiotowi. Interes taki powinien być własny, indywidualny, aktualny i bezpośredni.

Wzywająca nie wykazała istnienia przepisu prawa materialnego, który przyznawałby jej roszczenie o nabycie nieruchomości stanowiących własność Gminy Komańcza. W szczególności art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przyznaje właścicielowi nieruchomości sąsiedniej prawa podmiotowego do domagania się sprzedaży nieruchomości publicznej w trybie bezprzetargowym. Przepis ten określa jedynie jedną z dopuszczalnych form rozporządzenia nieruchomością przez właściciela publicznego i nie kreuje po stronie osoby zainteresowanej roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży.

Samo przekonanie wzywającej, że nieruchomości powinny zostać sprzedane w innym trybie, nie stanowi źródła interesu prawnego chronionego przez art. 101 ustawy o samorządzie gminnym. W istocie argumentacja zawarta w wezwaniu opiera się na interesie faktycznym związanym z oczekiwaniem nabycia nieruchomości na preferencyjnych warunkach, a nie na naruszeniu konkretnego prawa podmiotowego.

Należy ponadto podkreślić, że uchwała Nr LXIX/531/2024 została wykonana poprzez podjęcie przez Wójta Gminy czynności przewidzianych ustawą o gospodarce nieruchomościami, w tym sporządzenie wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, ich podanie do publicznej wiadomości oraz przeprowadzenie postępowań przetargowych. Czynności te zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i wywołały określone skutki prawne. Sam fakt niezadowolenia uczestnika postępowania z przyjętego sposobu sprzedaży

nieruchomości nie może stanowić podstawy do stwierdzenia niezgodności z prawem uchwały będącej podstawą tych działań.

Mając na uwadze całokształt zgromadzonego materiału, treść obowiązujących przepisów prawa oraz brak wykazania przez wzywającą naruszenia jej indywidualnego, własnego i konkretnego interesu prawnego, Rada Gminy Komańcza stwierdza, że uchwała Nr LXIX/531/2024 z dnia 27 lutego 2024 r. została podjęta zgodnie z obowiązującym prawem, a podniesione w wezwaniu zarzuty nie znajdują uzasadnienia. W konsekwencji wezwanie do usunięcia naruszenia prawa należało uznać za bezzasadne.