Informacja o sposobie rozstrzygnięcia skargi

po rozpatrzeniu skargi wniesionej w dniu 3 czerwca 2026 r. przez uczestnika II przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 28 maja 2026 r. na sprzedaż nieruchomości położonych w obrębie Wysoczany, oznaczonych jako działki nr 47/1, 52/1 oraz 54/2 **uznaje się skargę w całości za niezasadną.**

UZASADNIENIE

Po przeanalizowaniu skargi z dnia 3 czerwca 2026 r. wniesionej przez uczestnika II przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 28 maja 2026 r. na sprzedaż nieruchomości oznaczonych jako działki nr 47/1, 52/1 oraz 54/2 położonych w obrębie Wysoczany, a także po zbadaniu dokumentacji dotyczącej przygotowania i przeprowadzenia postępowania przetargowego, należy stwierdzić, że podniesione w skardze zarzuty nie znajdują podstaw faktycznych ani prawnych, wobec czego skarga nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, że zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego są zbywane w drodze przetargu. Ustawodawca ustanowił zatem zasadę pierwszeństwa trybu przetargowego jako podstawowej formy rozporządzania mieniem publicznym. Tryb bezprzetargowy ma charakter wyjątku od tej zasady i może być stosowany wyłącznie w przypadkach enumeratywnie wskazanych przez ustawę. Przepisy przewidujące możliwość odstąpienia od przetargu podlegają ścisłej wykładni i nie mogą być interpretowane rozszerzająco.

Skarżąca zarzuca naruszenie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niezastosowanie trybu bezprzetargowego. Zarzut ten jest bezzasadny.

Zgodnie z powołanym przepisem przedmiotem sprzedaży bezprzetargowej może być nieruchomość lub jej część, jeżeli może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość nabyć, a jednocześnie nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

Z treści przepisu jednoznacznie wynika, że obie przesłanki muszą zostać spełnione łącznie.

Sam fakt sąsiedztwa nieruchomości nie stanowi podstawy do zastosowania trybu bezprzetargowego ani nie kreuje po stronie właściciela nieruchomości sąsiedniej roszczenia o nabycie gruntu publicznego.

W ocenie organu przesłanki określone w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zostały w niniejszej sprawie spełnione. Działki objęte przetargiem stanowią samodzielne nieruchomości geodezyjne posiadające określoną powierzchnię, odrębny byt prawny oraz możliwość samodzielnego funkcjonowania w obrocie prawnym. Jak wynika z treści ogłoszenia o przetargu, działki posiadają dostęp do dróg publicznych lub dróg gminnych. Nie stanowią one wydzielonych pasów gruntu pozbawionych samodzielnego znaczenia gospodarczego, których jedyną funkcją byłoby powiększenie nieruchomości sąsiedniej.

Nie można również zgodzić się ze stanowiskiem skarżącej, jakoby działki mogły poprawić warunki zagospodarowania wyłącznie należących do niej nieruchomości. Działki objęte sprzedażą graniczą również z innymi nieruchomościami, a zatem potencjalnie mogłyby oddziaływać na sposób korzystania z większej liczby gruntów sąsiednich.

Nie zasługuje również na uwzględnienie twierdzenie, że działki nr 47/1, 52/1 i 54/2 stanowią drogę dojazdową do nieruchomości należących do skarżącej i z tego względu powinny zostać sprzedane wyłącznie jej.

Przede wszystkim należy zauważyć, że działki te nie są oznaczone w ewidencji gruntów jako drogi i nie

stanowią urządzonej drogi publicznej ani wewnętrznej. Skarżąca nie przedłożyła również żadnych dokumentów potwierdzających istnienie prawa rzeczowego lub obligacyjnego, które przyznawałoby jej uprawnienie do korzystania z tych nieruchomości jako wyłącznego dojazdu do posiadanych gruntów.

Z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika ponadto, że nieruchomości należące do skarżącej posiadają dostęp do drogi publicznej. W konsekwencji brak jest podstaw do przyjęcia, że sprzedaż przedmiotowych działek doprowadzi do pozbawienia tych nieruchomości dostępu do drogi publicznej.

Za całkowicie chybiony należy uznać zarzut istnienia „ukrytej wady prawnej" nieruchomości. Wadą prawną nieruchomości mogą być istniejące prawa osób trzecich, ograniczenia wynikające z decyzji administracyjnych, wpisy w księdze wieczystej lub inne obciążenia istniejące w chwili sprzedaży. Tymczasem skarżąca wskazuje wyłącznie na hipotetyczną możliwość wystąpienia w przyszłości z roszczeniem o ustanowienie drogi koniecznej.

Ewentualne roszczenie z art. 145 Kodeksu cywilnego nie powstaje automatycznie i nie obciąża nieruchomości z mocy prawa. O jego istnieniu oraz zakresie decyduje każdorazowo sąd powszechny po przeprowadzeniu postępowania dowodowego. Sama możliwość wystąpienia z takim roszczeniem nie stanowi więc wady prawnej nieruchomości i nie może być podstawą do kwestionowania legalności przetargu.

Nie znajduje również uzasadnienia zarzut dotyczący rzekomego braku podstawy prawnej do przeprowadzenia sprzedaży w drodze przetargu.

Rada Gminy Komańcza uchwałą Nr LXIX/531/2024 z dnia 27 lutego 2024 r. wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Komańcza, w tym działek objętych niniejszym postępowaniem. Uchwała ta pozostaje w obrocie prawnym i korzysta z domniemania legalności. Organ wykonawczy gminy był zatem zobowiązany do jej wykonania.

Stosownie do art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym gospodarowanie mieniem komunalnym należy do kompetencji wójta. Wójt realizuje w tym zakresie zadania własne gminy oraz wykonuje uchwały rady gminy. Nie ma przy tym żadnych podstaw prawnych do twierdzenia, że rada gminy powinna odrębnie upoważniać wójta do zastosowania trybu przetargu nieograniczonego. Przeciwnie, skoro ustawodawca w art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustanowił zasadę sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu, zastosowanie tego trybu nie wymaga szczególnego upoważnienia.

Podnoszona przez skarżącą okoliczność skierowania do Rady Gminy i Wójta wezwania do usunięcia naruszenia prawa również pozostaje bez znaczenia dla oceny legalności przeprowadzonego przetargu. Sam fakt kwestionowania uchwały lub zarządzenia przez zainteresowaną osobę nie pozbawia tych aktów mocy obowiązującej ani nie powoduje obowiązku wstrzymania czynności związanych z gospodarowaniem mieniem komunalnym.

Należy również zwrócić uwagę, że skarżąca już podczas pierwszego przetargu przeprowadzonego w dniu 22 stycznia 2026 r. uczestniczyła w procedurze sprzedaży nieruchomości jako uczestnik przetargu. Wniosła wadium i wyraziła wolę ubiegania się o nabycie nieruchomości w trybie przetargowym. Dopiero bezpośrednio przed rozpoczęciem drugiego przetargu zakwestionowała samą dopuszczalność zastosowanego trybu sprzedaży.

Okoliczność ta nie ma wprawdzie decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, jednak potwierdza, że zarzuty dotyczące niedopuszczalności trybu przetargowego nie były wcześniej podnoszone.

W toku analizy skargi nie stwierdzono żadnych naruszeń przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami ani rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, które mogłyby mieć wpływ na przebieg lub wynik przetargu. Przetarg został ogłoszony zgodnie z obowiązującymi przepisami, warunki udziału były jednakowe dla wszystkich uczestników, a postępowanie przeprowadzono z zachowaniem zasad jawności, konkurencyjności i równego traktowania uczestników.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że wszystkie zarzuty podniesione w skardze są niezasadne, a przeprowadzony w dniu 28 maja 2026 r. przetarg został przeprowadzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W konsekwencji brak jest podstaw do unieważnienia przetargu lub wstrzymania dalszych czynności związanych z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości.