

Z wokandy: Bezprzetargowa sprzedaż działki pod ochroną NSA – gmina działała zgodnie z prawem

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 13, listopad 2025 13:04

Mateusz Jabłoński

Odśloni: 301

Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 4 listopada 2025 r. (sygn. I OSK 2982/23) oddalił skargę kasacyjną Wojewody Mazowieckiego w sprawie dotyczącej uchwały Rady Miejskiej w Mrozach, a której przedmiotem była zgoda na sprzedaż działki gminnej w trybie bezprzetargowym na rzecz właściciela sąsiedniej nieruchomości. Sąd uznał, że gmina zastosowała wyjątek od zasady przetargowej w sposób prawidłowy i zgodny z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Sprawa dotyczyła działki o powierzchni 0,13 ha, położonej w miejscowości Mała Wieś, przylegającej do nieruchomości prywatnej. Właściciel nieruchomości sąsiedniej był zainteresowany nabyciem gruntu, gdyż nieruchomość ta była częściowo zabudowana budynkami i urządzeniami stanowiącymi jego własność. Na działce znajdowało się również przyłącze wodociągowe obsługujące wspomniane budynki. Z tego też względu samodzielne zagospodarowanie spornej nieruchomości nie było możliwe.

Rada Miejska w Mrozach na mocy uchwały nr XLIII/409/2022 z dnia 26 sierpnia 2022 r. wyraziła zgodę na sprzedaż tej działki w trybie bezprzetargowym. Podstawą prawną był art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym nieruchomość jest zbywana w trybie bezprzetargowym, jeśli może się to przyczynić do warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, która stanowi własność lub jest oddana w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, bądź jeżeli nie może być samodzielnie zagospodarowana.

Wojewoda Mazowiecki, wykonując funkcję nadzorcą, zaskarżył uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, zarzucając jej niezgodność z prawem. W ocenie organu nadzoru rada gminy nie wykazała, że działka rzeczywiście nie mogła być samodzielnie zagospodarowana, a zastosowanie trybu bezprzetargowego było uznaniowe i niewystarczająco uzasadnione. WSA w Warszawie wyrokiem z 17 lipca 2023 r. (sygn. I SA/Wa 170/23) oddalił skargę wojewody, uznając, że organ gminy prawidłowo ustalił stan faktyczny i zastosował odpowiednie przepisy. WSA wskazał, że działka była w istocie trwale związana z nieruchomością sąsiednią, a jej samodzielne zagospodarowanie nie było możliwe.

Wojewoda wniósł skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego, zarzucając wyrokowi m.in. błędną wykładnię art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz naruszenie przepisów postępowania, w tym art. 141 § 4 p.p.s.a., poprzez niewystarczające uzasadnienie wyroku przez WSA.

NSA oddalił skargę. W uzasadnieniu wskazano, że zarzuty wojewody miały charakter ogólny i nie wskazywały konkretnych przepisów, które miałyby być naruszone. Sąd przypomniał, że skarga kasacyjna jest środkiem sformalizowanym i wymaga precyzyjnego określenia naruszeń prawa. NSA nie może samodzielnie uzupełniać lub interpretować intencji strony skarżącej.

W odniesieniu do meritum sprawy, NSA potwierdził, że Rada Miejska w Mrozach miała prawo do zbycia działki w trybie bezprzetargowym. Nieruchomość nie mogła być odrębnie zagospodarowana, a jej nabycie przez właściciela działki przyległej poprawiało sposób korzystania z nieruchomości. Dodatkowo działka była częściowo zajęta przez budynki i urządzenia techniczne należące do tego właściciela, co czyniło sprzedaż uzasadnioną gospodarczo.

NSA uznał również, że brak szczegółowego uzasadnienia uchwały nie stanowi naruszenia prawa. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie wymaga, aby uzasadnienie uchwały rady zawierało rozbudowaną argumentację – wystarczające jest wskazanie podstawy prawnej i celu zbycia.

Z wokandy: Bezprzetargowa sprzedaż działki pod ochroną NSA – gmina działała zgodnie z prawem

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 13, listopad 2025 13:04

Mateusz Jabłoński

Odsłony: 301

Wyrok jest prawomocny. Wojewoda Mazowiecki został zobowiązany do zapłaty na rzecz Gminy Mrozy kwoty 360 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Orzeczenie NSA ma znaczenie praktyczne dla jednostek samorządu terytorialnego, przypominając, że zastosowanie trybu bezprzetargowego wymaga wykazania przesłanek ustawowych, ale nie musi być nadmiernie sformalizowane. Dla gmin jest to potwierdzenie, że decyzje o sprzedaży gruntów w trybie bezprzetargowym – o ile oparte na realnych przesłankach faktycznych – podlegają ochronie sądowej przed nieuzasadnioną ingerencją nadzoru.

Wyrok NSA z 4 listopada 2025 r. (sygn. I OSK 2982/23)

Źródło: CBOSA