

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KUNOWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji nr działki
1330/1, położonej w obrębie 0012 - Nietulisko Duże**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) w związku z art. 13 ust. 1, art. 28 oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1080), § 9 pkt 2 załącznika do uchwały Nr VIII.51.2019 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Kunów (Dz. Urz. Woj. Św. z 2019 r. poz. 1165 i 3478), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Kunów, położonej w obrębie **0012 - Nietulisko Duże**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer **1330/1** o powierzchni **0,0209 ha**, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KI10/00059083/3**, wskazanej na załączniku do uchwały.

2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1, nastąpi w trybie bezprzetargowym na rzecz właściciela nieruchomości przyległej, oznaczonej numerem ewidencyjnym 595.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kunów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Kunowie

Piotr Rakoczy



Uzasadnienie

Działka przeznaczona do sprzedaży stanowi własność Gminy Kunów. Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1080) zwanej dalej „ugn”, nieruchomość lub jej część może być zbyta w drodze bezprzetargowej, jeżeli jej nabycie przez właściciela nieruchomości przyległej pozwoli na poprawę warunków zagospodarowania tej nieruchomości, a zbywana działka nie może być samodzielnie zagospodarowana jako odrębny przedmiot własności.

Jednocześnie, zgodnie z § 9 pkt 2 załącznika do uchwały Nr VIII.51.2019 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Kunów (Dz. Urz. Woj. Św. z 2019 r. poz. 1165 i 3478), sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Kunów może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Kunowie, wyrażonej w drodze odrębnej uchwały.

Przedmiotem niniejszej uchwały jest wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 1330/1, o powierzchni 0,0209 ha, położonej w obrębie 0012 - Nietulisko Duże, stanowiącej własność Gminy Kunów, ujawnionej w księdze wieczystej Nr KI10/00059083/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zgodnie z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów, uchwalonego uchwałą Nr LVII/387/06 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 31 maja 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Św. z 2006 r. Nr 181, poz. 2124; z 2010 r. Nr 247, poz. 2443; z 2020 r. poz. 1437, 2082 i 3642; z 2021 r. poz. 2605, 3018, 3019 i 3254; z 2022 r. poz. 2271 i 4129; z 2023 r. poz. 1714 i 3926 oraz z 2025 r. poz. 522), działka oznaczona numerem 1330/1, położona w obrębie 0012 - Nietulisko Duże znajduje się w całości na obszarze oznaczonym symbolem L2MN/RM jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, działka położona w strefie ochrony konserwatorskiej.

Działka ta stanowi niewielki fragment nieruchomości gminnej powstały w wyniku zatwierdzonego podziału działki nr 1330. Podział ten dokonany został na wniosek właściciela nieruchomości przyległej oznaczonej nr 595, który wystąpił o nabycie części gruntu gminnego celem poprawy warunków zagospodarowania własnej nieruchomości oraz umożliwienia racjonalnego ukształtowania granic działki, która w części zajęta jest budynkiem gospodarczym wraz z ogrodzeniem.

W wyniku postępowania podziałowego powstały dwie odrębne działki:

- 1) działka nr 1330/1 o powierzchni 0,0209 ha, przeznaczona na sprzedaż w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej nr 595;
- 2) działka nr 1330/2 o powierzchni 1,06 ha, która pozostanie w zasobie nieruchomości Gminy Kunów.

Działka nr 1330/1 nie ma możliwości samodzielnego zagospodarowania w sposób zgodny z planem miejscowym, ze względu na swoją niewielką powierzchnię, prostokątny kształt oraz położenie pomiędzy nieruchomością gminną stanowiącą nieruchomość gruntową a działką nr 595. Teren ten w części zajęty jest budynkiem gospodarczym i ogrodzeniem, co uniemożliwia jego samodzielne wykorzystanie jako odrębnej nieruchomości budowlanej.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ugn, co do zasady nieruchomości publiczne są zbywane w drodze przetargu, jednakże ustawodawca przewidział w ust. 2 katalog wyjątków, w których dopuszczalne jest zbycie w trybie bezprzetargowym.

Jednym z nich jest sytuacja określona w art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn, zgodnie z którym zbycie może nastąpić bez przetargu, jeżeli przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość lub jej część, która może poprawić warunki

zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność (lub będącej w użytkowaniu wieczystym) osoby nabywającej, pod warunkiem, że zbywana nieruchomość nie może być samodzielnie zagospodarowana.

Przepis ten formułuje zatem dwie kumulatywne przesłanki, których spełnienie warunkuje możliwość zastosowania trybu bezprzetargowego:

- 1) zbywana nieruchomość powinna mieć funkcjonalny związek z nieruchomością przyległą, poprzez faktyczne lub potencjalne polepszenie warunków jej zagospodarowania;
- 2) zbywana nieruchomość, ze względów faktycznych lub prawnych, nie może być samodzielnie zagospodarowana zgodnie z jej przeznaczeniem.

Jak wynika z utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych (por. wyrok NSA z 14 września 2017 r., sygn. I OSK 407/17; wyrok SN z 6 marca 2009 r., sygn. III CSK 589/08; wyrok NSA z 12 września 2025 r., sygn. I OSK 117/24), sprzedaż bezprzetargowa jest dopuszczalna jedynie wtedy, gdy zbywana nieruchomość może poprawić warunki zagospodarowania jednej konkretnej nieruchomości przyległej. W przypadku, gdy nieruchomość przylega do kilku działek i mogłaby polepszyć warunki zagospodarowania więcej niż jednej z nich, dopuszczalny jest wyłącznie tryb przetargowy, a zawarcie umowy bez przetargu stanowiłoby naruszenie art. 37 ust. 1 ugn i skutkowałoby nieważnością czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.).

W analizowanym przypadku wszystkie wymienione przesłanki zostały spełnione:

- 1) działka nr 1330/1 bezpośrednio przylega tylko do jednej nieruchomości prywatnej – działki nr 595;
- 2) działka ta ma niewielką powierzchnię (0,0209 ha), ma prostokątny kształt o szerokości około 2,77 m, co czyni niemożliwym jej samodzielne zagospodarowanie;
- 3) nabycie działki przez właściciela działki nr 595 umożliwi racjonalne ukształtowanie granic nieruchomości oraz poprawi funkcjonalność zagospodarowania terenu zgodnie z planem miejscowym (np. umożliwi korzystniejsze rozmieszczenie zabudowy, miejsc postojowych lub dojazdów).

Tym samym, sprzedaż w trybie bezprzetargowym znajduje pełne uzasadnienie zarówno w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i w ugruntowanej linii orzeczniczej.

Operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej, położonej w obrębie 0012 - Nietulisko Duże, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr działki 1330/1, o powierzchni 0,0209 ha, został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca majątkowy określił rynkową wartość tej nieruchomości na kwotę 15 811,00 zł netto (słownie: piętnaście tysięcy osiemset jedenaście złotych i 00/100).

Biorąc pod uwagę położenie, wielkość i kształt działki, a także ograniczone możliwości jej samodzielnego zagospodarowania, utrzymywanie tej nieruchomości w zasobie Gminy Kunów należy uznać za niecelowe z punktu widzenia zarówno ekonomicznego, jak i funkcjonalnego. Działka nie przedstawia potencjału inwestycyjnego ani użytkowego dla gminy, natomiast jej sprzedaż w trybie bezprzetargowym umożliwi uporządkowanie stanu własnościowego terenu, poprawę zagospodarowania przestrzennego oraz racjonalne wykorzystanie nieruchomości sąsiedniej.

W wyniku realizacji niniejszej uchwały Gmina Kunów uzyska dochód w postaci ceny sprzedaży ustalonej w wysokości nie niższej niż wartość określona w operacie szacunkowym. Dodatkowym trwałym efektem finansowym będzie wzrost wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości, który po sprzedaży będzie obciążał nowego właściciela działki.

Mając na uwadze należało podjąć niniejszą uchwałę.

Opracował: Referat Gospodarki Mieniem