

Projekt

z dnia 23 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KUNOWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji nr działki 182/4,
położonej w obrębie 0015 - Rudka**

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 0015 – Rudka, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 182/4 o powierzchni 0,0178 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KI10/00054661/4, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

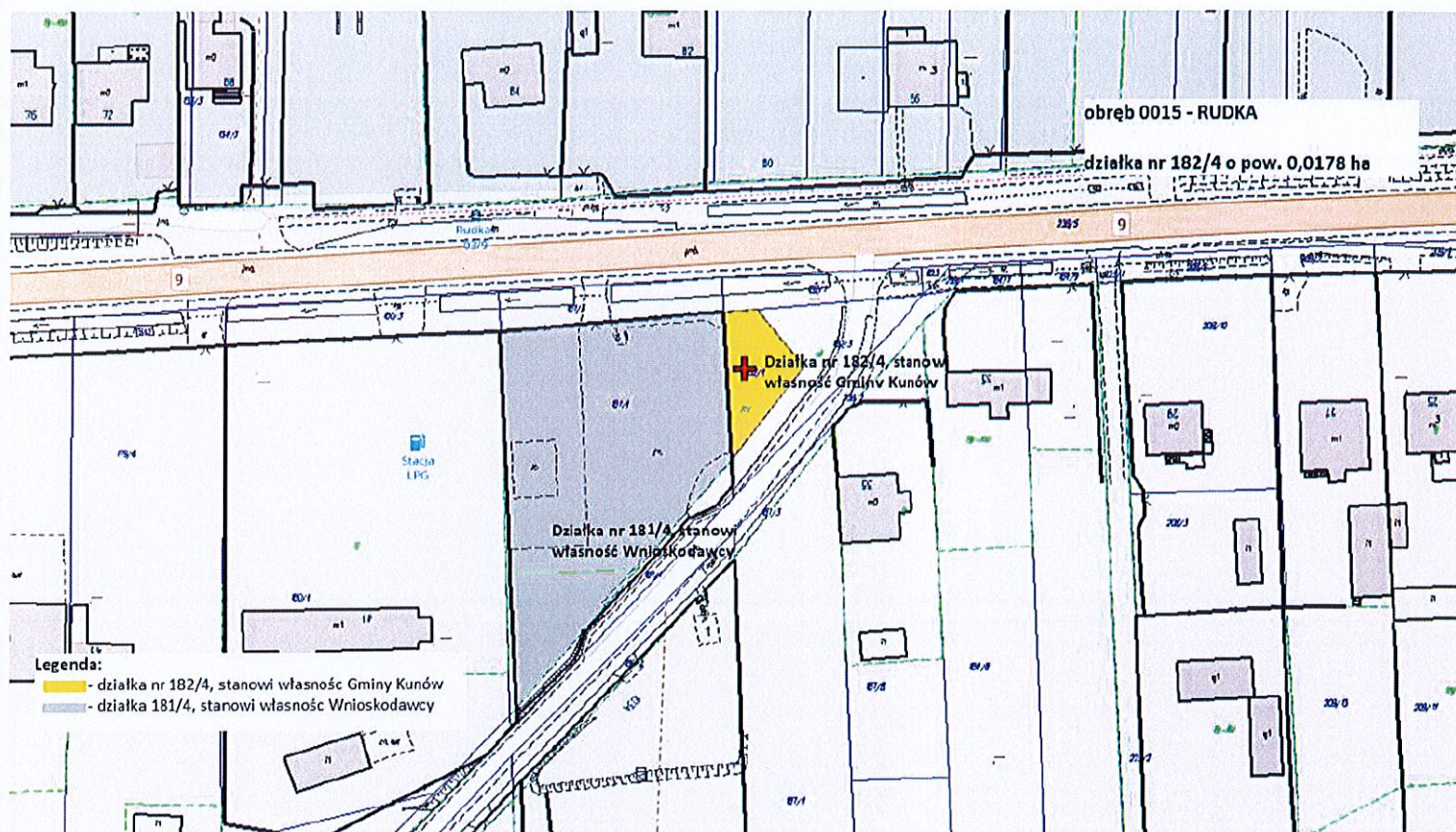
2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1, nastąpi w trybie bezprzetargowym na rzecz właściciela nieruchomości przyległej, oznaczonej numerem ewidencyjnym 181/4.

§ 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 182/4, o powierzchni 0,0178 ha, położonej w obrębie 0015 – Rudka, stanowiącej własność Gminy Kunów, ujawnionej w księdze wieczystej nr KI10/00054661/4, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zgodnie z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwo Rudka – część C, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV.541.2022 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 24 listopada 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Św. z 2022 r. poz. 4129), przedmiotowa działka znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem MNU6, co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

Działka ta stanowi niewielki, wydzielony fragment nieruchomości gminnej powstały w wyniku zatwierdzonego podziału działki nr 182/2. Podział ten dokonany został na wniosek właściciela nieruchomości przyległej oznaczonej nr 181/4, który wystąpił o nabycie części gruntu gminnego celem poprawy warunków zagospodarowania własnej nieruchomości oraz umożliwienia racjonalnego ukształtowania granic działki w kontekście planowanej inwestycji budowlanej.

W wyniku postępowania podziałowego powstały dwie odrębne działki:

- 1) działka nr 182/3 o powierzchni 0,0320 ha, przeznaczona na poszerzenie pasa drogi gminnej,
- 2) działka nr 182/4 o powierzchni 0,0178 ha, przeznaczona na sprzedaż w celu poprawienia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej nr 181/4.

Działka nr 182/4 nie ma możliwości samodzielnego zagospodarowania w sposób zgodny z planem miejscowym, ze względu na swoją niewielką powierzchnię, nieregularny kształt oraz położenie pomiędzy nieruchomością gminną stanowiącą pas drogi publicznej a działką nr 181/4. Teren ten nie posiada również dostępu do drogi publicznej, 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 182/4 bezpośrednio przylega tylko do jednej nieruchomości prywatnej – działki nr 181/4;

2) działka ta ma niewielką powierzchnię (0,0178 ha), nieregularny kształt i nie posiada dostępu do drogi publicznej, co czyni niemożliwym jej samodzielne zagospodarowanie;

3) nabycie działki przez właściciela działki nr 181/4 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 orzecniczej.

Operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 0015 – Rudka, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 182/4 o powierzchni 0,0178 ha, został sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 13 466,00 zł netto (słownie: trzynaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt sześć złotych 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