

UCHWAŁA NR VI/76/24
RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI

z dnia 6 listopada 2024 r.

w sprawie przekazania skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszcy wraz z odpowiedzią na skargę.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm. ¹⁾) oraz art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 935), Rada Gminy Aleksandrów Kujawski uchwala, co następuje:

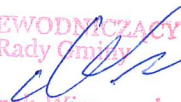
§ 1. Przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszcy skargę Pana A. B. i Pana M. O. z dnia 9 października 2024 r. (data wpływu 14 października 2024 r.) zaskarżającą w całości uchwałę nr V/59/2024 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 2 października 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości w obrębie ewidencyjnym Opczki gm. Aleksandrów Kujawski wraz z odpowiedzią na skargę, nie uwzględniając jej zarzutów.

§ 2. Treść odpowiedzi na skargę stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Do przekazania skargi wraz z odpowiedzią na skargę, podejmowania wszelkich czynności w toku postępowania i reprezentowania Rady Gminy Aleksandrów Kujawski przed Sądem Administracyjnym upoważnia się Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski.

2. Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski może ustanowić pełnomocnika procesowego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Marek Wieczorek

KADCA PRAWNY

Marcin Brzdęk

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572.

Załącznik do uchwały Nr VI/76/24
Rady Gminy Aleksandrów Kujawski
z dnia 6 listopada 2024 r.

Aleksandrów Kujawski, dnia 06.11.2024 r.

Skarżący:

Pan A. B.

Pan M. O.

Organ administracji:

Rada Gminy Aleksandrów Kujawski

Adres: **Urząd Gminy Aleksandrów Kujawski**

ul. J. Słowackiego 12

87-700 Aleksandrów Kujawski

Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Bydgoszczy
ul. Jana Kazimierza 5
85-035 Bydgoszcz

ODPOWIEDŹ NA SKARGĘ

Na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r., poz. 935) w imieniu Rady Gminy Aleksandrów Kujawski przekazuję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy skargę Pana A. B. oraz Pana M. O. z dnia 9 października 2024 r. (data wpływu 14 października 2024 r.) na uchwałę nr V/59/24 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 2 października 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości w obrębie ewidencyjnym Opoczki, gm. Aleksandrów Kujawski wraz z odpowiedzią na nią **wnosząc o:**

- 1) **oddalenie w całości przedmiotowej skargi** na podstawie art. 151 ustawy z 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r., poz. 935)
- 2) zasądzenie solidarnie od skarżących na rzecz organu ewentualnych kosztów postępowania, w tym ewentualnych kosztów zastępstwa procesowego

Uzasadnienie

W dniu 2 października 2024r. Rada Gminy Aleksandrów Kujawski uchwałą nr V/59/24 wyraziła zgodę na zamianę nieruchomości w obrębie ewidencyjnym Opoczki, gm. Aleksandrów Kujawski. Przedmiotem niniejszej uchwały jest zamiana nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem ewidencyjnym 117/2 o powierzchni 0,3162 ha położonej w obrębie Opoczki zapisanej w księdze wieczystej nr WL1A/00007108/1 stanowiącej własność gminy Aleksandrów Kujawski na prywatną osoby fizycznej nieruchomość gruntową oznaczoną numerem ewidencyjnym 116/1 o powierzchni 0,0607 ha położoną w obrębie ewidencyjnym Opoczki zapisanej w księdze wieczystej WL1A/00011161/1.

W dniu 14 października 2024r. do tutejszego urzędu wpłynęła skarga Pana A. B. oraz Pana M. O., w której wnoszą o stwierdzenie nieważności przyjętej uchwały w całości.

Stan faktyczny:

Pismem z dnia 21 lipca 2024 r. Pan K. L. zwrócił się do Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski o możliwość wykupu działki nr 117/2 położonej w obrębie ewidencyjnym Opoczki, gmina Aleksandrów Kujawski.

W ramach weryfikacji wniosku organ ustalił, iż jest to jedna z działek, którą Gmina Aleksandrów Kujawski, zgodnie z decyzją Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 09.06.2006r. znak: WRR/DW.7723-3/15/76/9/06 nabyła z mocy prawa i stanowi ona obszar po nieistniejącej już kolei wąskotorowej –

przedmiotowa działka nie stanowi drogi jak podnoszą skarżący, tym samym nie może stanowić jedyny dojazd do działki oznaczonej nr 121, czy też poprawiać komunikację nieruchomości sąsiednich, w tym dostęp do dróg publicznych.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków działka nr 117/2 to grunt o powierzchni 0,3162 ha, który został określony jako użytek **Tr czyli tereny różne** tzn: wszystkie pozostałe grunty, niezaliczone do innych użytków gruntowych, w szczególności zajęte pod budowle ziemne, takie jak: wały przeciwpowodziowe niezaliczone do terenów komunikacyjnych, kopce oraz groble niewchodzące w skład stawów. Działka nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXX/239/21 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Kujawski przewidziana jest jako **teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej**.

Z uwagi na fakt, iż gmina Aleksandrów Kujawski nie posiadała planów co do zagospodarowania niniejszej działki, organ wykonawczy podjął decyzję o jej ewentualnym zbyciu.

Biorąc powyższe pod uwagę Wójt rozpatrzył wniosek Pana K. L. i podjął niezbędne czynności mające na celu określenie sposobu zbycia przedmiotowej nieruchomości tj. działki nr 117/2 obręb Opoczki, w tym podjął czynności z udziałem wszystkich właścicieli gruntów sąsiednich, w tym osobami skarżącymi, co oni sami w treści skargi potwierdzają. Na podstawie dokonanych analiz ustalono, że wnioskodawca jest zainteresowany niniejszym gruntem, a dodatkowo posiada on grunt stanowiący działkę nr 116/1 obręb Opoczki, który bezpośrednio przylega do istniejącej drogi publicznej gminnej (działka nr 103/1). Działka ta wnioskodawcy to teren o powierzchni 0,0607 ha stanowiąca pas o długości ok. 530 m i maksymalnej szerokości 2m., której granice ewidentnie świadczą o tym, iż została ona już wcześniej wydzielona i wytyczona z myślą o polepszeniu warunków gminnej działki drogowej. W wyniku przeprowadzonych analiz gmina uznała, że nabycie niniejszej działki przyczyni się do poszerzenia posiadanej i zorganizowanej drogi gminnej co pozytywnie wpłynie na poprawę jej funkcjonowania oraz poprawi bezpieczeństwo ruchu jej użytkowników.

Mając powyższe na uwadze organ wykonawczy zdecydował się o zasadności zamiany działki o numerze ewidencyjnym nr 117/2 w zamian za działkę nr 116/1 stanowiącą własność Pana K. L. **Nabycie działki nr 116/1 w ocenie organu znacząco przyczyni się do poprawy zagospodarowania przyległej drogi gminnej poprzez umożliwienie jej poszerzenia oraz poprawy bezpieczeństwa na niej** (np. poprzez przeznaczenie tego terenu pod chodnik mający na celu poprawę bezpieczeństwa na tym odcinku drogi, na poprawę jej odwodnienia, usadowienia oświetlenia czy też stworzenia możliwości realizacji przystanku autobusowego).

Zatem korzystając z prawa określonego w art. 37 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145) tj: *Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli: zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny*” organ wykonawczy **Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski podjął decyzję o zasadności zamiany niniejszej nieruchomości w sposób bezprzetargowy. Tym samym inicjatywa w tym zakresie należała zgodnie z obowiązującym prawem do organu wykonawczego, który dla potwierdzenia słuszności swojego zdania zwrócił się do Rady Gminy Aleksandrów Kujawski tylko i wyłącznie zgody na taką czynność.** Podjęta uchwała organu przez to, i zgodnie z jej treścią, zobowiązała wójta do konkretnego działania w zakresie gospodarowania nieruchomościami, jak próbują w sposób nieuprawniony wykazać skarżący.

Biorąc powyższe pod uwagę organ wykonawczy – Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski skierował do organu stanowiącego, uchwałodawczego i kontrolnego - Rady Gminy Aleksandrów Kujawski wniosek oraz projekt uchwały w przedmiocie zgody na zamianę nieruchomości w obrębie ewidencyjnym Opoczki, gm. Aleksandrów Kujawski, w treści zgodnej z treścią ostateczniej podjętej przez radę gminy uchwały. Wniosek ten w pierwszej kolejności został skierowany do komisji rady gminy - Komisji Gospodarki Przestrzennej, Komunalnej i Rolnej, która po wnikliwym zapoznaniu się ze sprawą, uznała za słuszne i uzasadnione argumenty wójta gminy opiniując przedmiotowy wniosek oraz projekt uchwały pozytywnie, w pełni podzielając jego stanowisko. Organ wykonawczy wziął udział w Komisji Gospodarki Przestrzennej, Komunalnej i Rolnej opiniującej projekty uchwał, na której dokładnie omówił potrzebę podjęcia uchwały, podstawę prawną, jej cel oraz przewidywane skutki. Projekt uchwały następnie został skierowany na sesję rady gminy i wprowadzony do porządku obrad rady na dzień 2 października 2024 r. W ramach procedowania tego punktu porządku obrad Przewodniczący Rady Gminy Aleksandrów Kujawski wpięty poprosił o jej uzasadnienie wnioskodawcę tj. Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski. Następnie swoje

pozytywne stanowisku w przedmiocie uchwały wyraziła Komisja Gospodarki Przestrzennej, Komunalnej i Rolnej Rady Gminy. W ramach dyskusji w przedmiocie sprawy Przewodniczący również udzielił głosu skarżącemu M. O., który w ramach swojego wystąpienia miał możliwość przedstawienia swojego stanowiska w sprawie, ale jego argumenty zbieżne z treścią przedmiotowej skargi, nie znalazły zrozumienia i uznania w oczach radnych kierujących się w tym zakresie interesem Gminy, jej mieszkańców oraz użytkowników drogi, która w wyniku zamiany działek zyska poszerzenie, które pozytywnie wpłynie na poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego na niej.

Rada Gminy Aleksandrów Kujawski ostatecznie na swojej sesji dnia 2 października podjętą Uchwałą nr V/59/24 wyraziła zgodę na zamianę nieruchomości w obrębie ewidencyjnym Opoczki, gm. Aleksandrów Kujawski motywując to tym iż **przedmiotowa uchwała jest w interesie Gminy Aleksandrów Kujawski, zamiana jest realizowana na jej wniosek w związku z jej obowiązkiem zapewnieniem komunikacji w gminie oraz wolą poprawienia bezpieczeństwa na drodze.**

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego naruszenia prawa w zakresie:

- interesu prawnego skarżących wynikającego z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami oraz art. 145 w związku z art. 140 kodeksu cywilnego,
- art. 18 ust. 9 pkt 9 lit) a ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 7 Konstytucji RP,
- art. 37 ust. 2 pkt 4 oraz art. 35 w związku z art. 15 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami,
- § 2 oraz § 3 Załącznika do Uchwały nr XVIII/136/20 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Aleksandrów Kujawski w zakresie ich nabywania i zbywania oraz ich wydzierżawienia najmu lub użyczenia na okres dłuższy niż trzy lata
- § 131 ust. 1 w związku z § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej

organ wskazuje, że nie podziela zdania skarżących, iż ten poprzez wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości w formie zamiany przekroczył zakres przyznanych mu kompetencji oraz postąpił niezgodnie z obowiązującymi go przepisami prawa.

Niewątpliwy jest fakt, że uchwałą nr V/59/24 Rada Gminy Aleksandrów Kujawski dokonała niezbędnej czynności, wynikającej z obowiązujących przepisów zapisanych w:

- art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym tj. „*Rada w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy*”,
- art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. ,poz. 1145) tj: *Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.*
- art. 37 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. ,poz. 1145) tj: *Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli: zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny.*

a mianowicie **rada niniejszą uchwałą wyraziła zgodę na zbycie nieruchomości znajdującej się w zasobach gminy Aleksandrów Kujawski poprzez zamianę nieruchomości o numerze ewidencyjnym 117/2 na nieruchomość o numerze ewidencyjnym nr 116/1 w obrębie Opoczki, gmina Aleksandrów Kujawski, co zgodnie z obowiązującymi przepisami odbywa się w drodze bezprzetargowej – co jest jednym z kilku ustawowych wyjątków od obowiązki zbywania nieruchomości gminnych w drodze przetargu.**

Organ, w tym miejscu wyraźnie wskazuje, stanowczo nie zgadzając się ze skarżącymi, że dysproporcja w obszarze, czy nawet wartości zamienionych gruntów jest działaniem niezgodnym

z przepisami prawa. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. ,poz. 1145) nie wprowadza w tym zakresie żadnych ograniczeń wyraźnie wskazując, że w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości. Jeszcze do niedawna, do połowy tego roku, organ w podejmowanych uchwałach w podobnych sprawach wprost wpisywał takie zastrzeżenie, natomiast zgodnie ze stanowiskiem nadzorczym Wojewody Kujawsko-Pomorskie zaprzestał tej praktyki w wyniku zarzutu, iż zapisy tego typu są powieleniem przepisów prawa, czego nie można robić. Przedmiotowa uchwała była jedną z pierwszych uchwał tego typu, gdy takie zapisy nie są już stosowane, ale jak najbardziej będą respektowane w ramach wszelkich przeniesień własności gruntów przez organ wykonawczy. Tym samym organ pragnie uspokoić skarżących, że po wykonanej wycenie nieruchomości przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego Gmina Aleksandrów Kujawski nie będzie pokrzywdzona finansowo na przedmiotowej zamianie i z pewnością otrzyma należną jej dopłatę.

Wskazana podstawa prawna podjęcia zaskarżonej uchwały dowodzi, że Rada Gminy Aleksandrów Kujawski działała podejmując ją zgodnie z prawem, w żaden sposób nie obeszła przepisów o przetargowym zbyciu nieruchomości, w związku z tym iż w przypadku zamiany nieruchomości odbywa się to w trybie bezprzetargowym o czym wprost mówi art. 37 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa określonego w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami organ podziela stanowisko skarżących, iż w ramach czynności prowadzonych do zbycia należy sporządzić wykaz nieruchomości. Celem niniejszego wykazu jest nie tylko poinformowanie o wprowadzeniu nieruchomości do obrotu, ale przede wszystkim zapewnienie pełnej jawności gospodarowania nieruchomościami przez jednostki samorządu terytorialnego. Jednakże wyjaśnienia wymaga, kiedy organ jest zobligowany do jego przygotowania. Zgodnie z art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wykaz ten co do zasady winien zawierać odpowiednio: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości; powierzchnię nieruchomości; opis nieruchomości; przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania; termin zagospodarowania nieruchomości; **cenę nieruchomości**; wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego; wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy; terminy wnoszenia opłat; zasady aktualizacji opłat; informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Zatem **przygotowanie niniejszego wykazu obliuguje organ do poniesienia kosztów związanych z sporządzeniem operatu szacunkowego.** Organ w tym przypadku podziela stanowisko wyrażone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi z dnia 3.11.2017 znak: II SA/Łd 760/17, w którym to orzekł, że **bezzasadne jest obligowanie gminy do sporządzenia kosztownych wycen w odniesieniu do nieruchomości, które mogą zostać wycofane ze sprzedaży lub Rada Gminy może się nie zgodzić na sprzedaż nieruchomości.** W związku z powyższym **wykaz ten sporządza się po podjęciu uchwały przez Radę Gminy.** Na dzień złożenia skargi organ nie posiadał jeszcze sporządzonego operatu szacunkowego, zatem nie było możliwe przygotowanie wykazu, który w ramach dalszej procedury zamiany zostanie sporządzony. Co więcej, na co pomimo, że skarżący mają tego pełną świadomość i wyartykułowali wprost w treści skargo, **podjęcie uchwały o wyrażeniu zgody na zamianę nieruchomości, organ stanowczo podkreśla, że taka uchwała sama przez się nie przenosi własności nieruchomości, ani do tego organu wykonawczego nie zobowiązuje, tylko jest jej stanowiskiem i wyraża nią swoją zgodę na czynność. Dla przeniesienia własności nieruchomości zgodnie z kodeksem cywilnym koniecznym jest zawarcie stosownej umowy i to formie aktu notarialnego, a w czynności tej Gminę reprezentują Wójt jako organ wykonawczy.**

Odnosząc się dalej do zarzutów skarżących organ pragnie po raz kolejny podkreślić, iż wskazanie formy prawnej i sposobu zbycia niniejszej nieruchomości nie wynikało z inicjatywy Rady Gminy Aleksandrów Kujawski. Przedmiotowa uchwała została zainicjonowana na wniosek Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski, w którym to uzasadnił, że zbycie niniejszej nieruchomości poprzez zamianę ma na celu nabycia nowego gruntu, który przyczyni się do polepszenia warunków zagospodarowania istniejącej drogi gminnej, jej poszerzenie, a w konsekwencji umożliwi poprawę bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego, co jest obowiązkiem i interesem Gminy, interesem użytkowników drogi, którymi w większości są jej mieszkańcy.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami to wójt gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości w taki sposób by jakiegokolwiek decyzje w zakresie obrotu ziemią zaspokajały interes oraz potrzeby Gminy, w tym jak najszerszego grona wspólnoty mieszkańców.

Zatem wskazanie w niniejszej uchwale sposobu zbycia przedmiotowej nieruchomości było wyłączenie wyrażeniem zgody na propozycję, którą organ wykonawczy wskazał na etapie wniosku do Rady Gminy Aleksandrów Kujawski, celem potwierdzenia się w słuszności podjętej decyzji.

Odnosząc się do zasad gospodarowania mieniem komunalnym Gminy Aleksandrów Kujawski jest to uregulowane jest to uregulowane w uchwale nr XVIII/136/20 z dnia 20 lutego 2020 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Aleksandrów Kujawski w zakresie ich nabywania i zbywania oraz ich wydzierżawienia, najmu lub użyczenia na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2020 r. poz. 1357 ze zm.) zgodnie z:

- § 2 Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Aleksandrów Kujawski należy do Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski, który w gospodarowaniu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Aleksandrów Kujawski winien kierować się zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności, z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, zasad współżycia społecznego, przepisów Ustawy oraz postanowień niniejszych zasad
- § 3 Gospodarując nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Aleksandrów Kujawski, Wójt dokonuje wyboru formy prawnej przekazania nieruchomości osobom prawnym, osobom fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, przeprowadza postępowanie przewidziane przepisami prawa w przypadku przekazywania nieruchomości osobom prawnym i fizycznym w trybie bezprzetargowym oraz zawiera umowy cywilnoprawne.

Pomimo szerokich kompetencji przyznanych Wójtowi w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminnymi, podobnie jak w przypadku innych gminnych jednostek samorządu terytorialnego, powszechną praktyką jest, iż organ wykonawczy nie tylko informuje organ stanowiący o podejmowanych czynnościach w tym zakresie, ale występuje do niego z wnioskiem, projektem uchwały o udzielenia zgody, czy też wyrażenie stanowiska. Powyższa praktyka powoduje, iż istotne z punktu widzenia funkcjonowania Gminy decyzję dotyczące obrotu nieruchomościami nie są indywidualnymi działaniami organu wykonawczego, tylko są poddawana szerokim konsultacjom, wymianie opinii i spostrzeżeń, a przez to są dogłębnie przeanalizowane w kontekście interesu jednostki, z uwzględnieniem stanowiska radnych tj, osób wybranych przez mieszkańców do ich reprezentowania w strukturze funkcjonowania gminy, osób reprezentujących mieszkańców poszczególnych okręgów wyborczych, które znają często lepiej niż organ wykonawczy potrzeby lokalnych społeczności w gminie. Poza tym poprzez to obrót nieruchomościami w gminie jest jawny, trafia do mieszkańców, a przez to pozwala właśnie takim osobom jak skarżący, na formułowanie swoich zastrzeżeń poprzez zaskarżanie takich uchwał, jak ma to miejsce w przedmiotowej sprawie. W przypadku braku podjęcia przedmiotowej uchwały przez radę gminy o wyrażeniu zgody na zamianę nieruchomości, skarżący byłiby pozbawieni możliwości prawa obrony ich interesu prywatnego, na którym opierają swoją skargę.

Organ jednocześnie pragnie zaznaczyć, że liczne podejmowane w tym zakresie uchwały o wyrażeniu zgody na obrót nieruchomościami przez Radę Gminy Aleksandrów Kujawski podlegają nadzorowi prawnemu Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, który nigdy ich nie kwestionował. Również uchwała będąca przedmiotem skargi nie została zakwestionowana w ramach czynności nadzorczych przez wojewodę.

Organ nie zgadza się, iż dopuścił się naruszenia przepisów zawartych w § 131 ust. 1 w związku z § 143 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20.06.2002r. w sprawie zasad techniki prawodawczej. Przepisy ustrojowych ustaw samorządowych zasadniczo nie przewidują wymogu sporządzania uzasadnień do projektów i samych uchwał. Obowiązek sporządzenia uzasadnienia do projektu uchwały można wywieść z przepisów § 143 w zw. z § 131 ust. 1 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej. Niemniej jednak **wskazana norma prawna wynikająca z tych przepisów nie określa jednak bliżej zawartości uzasadnienia do projektu uchwały. W ocenie organu uzasadnienie przedmiotowej uchwały w połączeniu z jej treścią i wskazana podstawą prawną w sposób jasny, konkretny, rzeczowy i zwięzły wskazywało podstawę, potrzebę podjęcia uchwały, jej cel oraz przewidywane skutki.** Niemniej zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 lipca 2020 r., sygn. II FSK 3202/19 **wartość normatywną ma bowiem wyłącznie akt prawa miejscowego (normy w nim zamieszczone), a nie jego uzasadnienie, które ma jedynie wartość informacyjną.** Do projektu uchwały, jak i ostatecznie podjętej przez radę gminy zgodnie ze wzorcem poprawnej legislacji zostało załączone uzasadnienie, które w ocenie organu wraz z samą treścią uchwały, w tym jej podstawy prawnej, nie powinno stwarzać najmniejszych wątpliwości interpretacyjnych tak w zakresie samej czynności, jej podstawy, skutku oraz

intencji w kontekście interesu Gminy. Organ stanowczo nie zgadza się ze stwierdzeniem skarżących, że uzasadnienie kwestionowanej uchwały jest fikcyjne i lapidarne, a zarzut ten jest nieuprawniony, bezpodstawny i krzywdzący.

Organ nie podziela zdania, że w ramach podjętej uchwały został naruszony interes prawny skarżących. Skarżący powołują się, że organ podejmując decyzję o zbyciu niniejszej nieruchomości pozbawił ich swobodnego dostępu komunikacyjnego do posiadanych przez nich nieruchomości, przy czym w tym miejscu należy wskazać iż zamienione przez Gminę **działka nr 117/2 zgodnie z ewidencją gruntów nie stanowi drogi**. Dotychczasowa działka gminna nr 117/2 to grunt o powierzchni 0,3162 ha po byłej kolejce wąskotorowej, który został określony jako użytek **Tr czyli tereny różne**, który zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Kujawski jest **terenem rolniczej przestrzeni produkcyjnej**, o czym szczegółowo było już wcześniej.

Skarżący Pan M. O. jest właścicielem działki nr 119, która posiada bezpośredni zjazd z drogi publicznej powiatowej nr 2528C. Natomiast własność Pana A. B. stanowi nieruchomość o numerze ewidencyjnym nr 121. Nieprawdą jest jak wskazuje skarżący, że działka nr 117/2 stanowi wyłączny dojazd do posiadanej przez niego nieruchomości, bowiem działka ta bezpośrednio przylega do drogi gminnej (działka nr 118/2). **Powyższe obrazuje mapka sytuacyjna znajdująca się w aktach sprawy.**

Bezzasadnym jest również twierdzić, że organ nie wziął pod uwagę chęci nabycia nieruchomości nr 117/2 przez skarżących. Sami skarżący wskazują, że w kwestii dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 117/2 były przeprowadzane niejedne rozmowy. Ostatecznie do tutejszego urzędu wpłynęło wyłącznie pismo Pana M. O., w którym wyraził zainteresowanie nabyciem własności działki nr 117/2. Skarżący podkreślają, iż powodem woli nabycia przez nich nieruchomości spornej działki gminnej było polepszenie warunków związanych z dojazdem do posiadanych przez nich działek – co jest nieprawdą bowiem nieruchomości obu skarżących są dobrze skomunikowane i mają bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Co więcej skarżący M. O. jak wskazano wcześniej wziął udział w sesji rady gminy, miał możliwość i zabrał w przedmiotowej sprawie głos na sesji rady gminy, ale jego wniosek i argumentacja nie znalazła uznania wśród radnych Gminy Aleksandrów Kujawski. Najistotniejsze niemniej w tej całej sprawie jest o czym też szerzej było wcześniej, że skarżona zamiana gruntów jest realizowana w interesie samej Gminy, na jej wniosek, w celu poprawy bezpieczeństwa jej drogi publicznej poprzez jej poszerzenia, a nie w celu polepszenia warunków zagospodarowania czyichkolwiek gruntów prywatnych. Tym samym nieuprawniony jest zarzut skarżących, że organ dokonując zamiany dowolnie wybrał jednego z zainteresowanych właścicieli gruntów sąsiednich, bowiem zbycie gruntu gminnego nie będzie realizowane w celu poprawy zagospodarowania jakiejkolwiek działki sąsiedniej, bo w takim przypadku jako podstawa podjęcia zaskarżonej uchwały byłby przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145) - a był nim punkt 4 mówiący o zamianie nieruchomości.

Reasumując należy podkreślić, że tak Wójt Gminy Aleksandrów Kujawski oraz Rada Gminy Aleksandrów Kujawski funkcjonując z symbiozie, wspierając się i uzupełniając w kompetencjach oraz kontrolując wzajemnie winny kierować się zasadami prawidłowej i racjonalnej gospodarki, szczególnej staranności, z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz zasad współżycia społecznego. W ocenie organu Rady Gminy Aleksandrów Kujawski, które pokrywa się ze stanowiskiem Wójta Gminy Aleksandrów Kujawski, zmiana działki nr 117/2 na działkę nr 116/1 zostało przeprowadzone w interesie Gminy Aleksandrów Kujawskich i jej mieszkańców oraz przyczyni się do rozwoju warunków w zakresie infrastruktury technicznej, stanu dróg gminnych, a co za tym idzie przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa na drodze, a w konsekwencji polepszenia warunków życiowych szerszego grona społeczności gminnej. Chęć zamiany przedmiotowych nieruchomości wynika wprost z potrzeb i możliwości Gminy Aleksandrów Kujawski, Niezrozumiałym dla organu jest jak skarżący sami się do tego odwołując, iż tylko wtedy zamiana jest uzasadniona, próbują to kwestionować w sytuacji, kiedy nawet w ramach dyskusji przed podjęciem zaskarżonej uchwały te uzasadnienie wprost zostało wyartykułowane na pytania zadane radzie w wystąpieniu na sesji przez skarżącego M. O.

W związku z powyższym organ wnosi jak na wstępie.

Załączniki:

1. Skarga wraz z aktami sprawy, w tym:
 - wniosek Pana K. L. z dnia 21 lipca 2024 r.
 - wniosek Wójta Gminy do Rady Gminy stanowiący projekt uchwały wraz z uzasadnieniem i mapą

- zaskarżona uchwała Rady Gminy wraz z uzasadnieniem i mapą sytuacyjną
 - wyciąg z protokołu sesji Rady Gminy, na której podjęto zaskarżoną uchwałę
 - wypis z ewidencji gruntów działki gminnej podlegającej zamianie, z którego wynika że to tereny różne a nie droga
 - mapa sytuacyjna wszystkich przytoczonych działek wraz prezentacją dostępu do dróg
 - uchwała Rady Gminy o przekazaniu skargi do WSA wraz z odpowiedzią
2. Odpis odpowiedzi na skargę
 3. Pełnomocnictwo

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Marek Wieszorek

UZASADNIENIE

Stosownie do art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 935) organ, którego działanie jest przedmiotem skargi, przekazuje skargę sądowi wraz z aktami sprawy i odpowiedzią na skargę w terminie 30 dni od dnia jej wniesienia.

W dniu 14 października 2024 r. wpłynęła do tut. organu skarga Pana A.B. i Pana M.O. z dnia 09 października 2024 r. do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy na uchwałę nr V/59/24 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 02.10.2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zmianę nieruchomości w obrębie ewidencyjnym Opoczki gm. Aleksandrów Kujawski.

W uzasadnieniu skarżący wskazują na wadliwość uchwały.

W związku z powyższym, nie uwzględniając jej zarzutów przekazuje się skargę wraz z odpowiedzią do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Marek Wiśniewski
Marek Wiśniewski

