

Radca prawny dr Sebastian MAJ
ul. Cementowa 5/5 45-358 Opole
Nr wpisu OP-874/2009

WSA

Opole, 28 listopada 2025 r.

Znak sprawy:

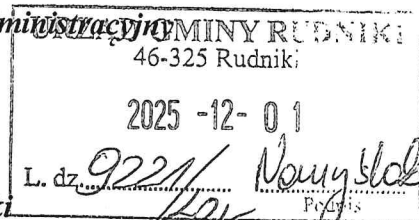
Uchwała Nr XXI/177/2025 Rady Gminy w Rudnikach z dnia 30 października 2025 r.
w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości

Wojewódzki Sąd Administracyjny
we Opolu

za pośrednictwem

Rady Gminy Rudniki

Ul. Wojska Polskiego 12, 46-325 Rudniki



Skarżący:

Sławomir NAPIERAJ

Pesel 78011007792

zam. 46-325 Żytniów, Żytniów nr 247

tel. 698 629 517 email: slaweknapieraj@wp.pl

reprezentowana przez radcę prawnego Sebastiana Maja

ul. Cementowa 5/5, 45-358 Opole

nr telefonu: 662056350, e-mail: s_maj@wp.pl

Adres do doręczeń elektronicznych AE:PL-65933-37090-CHHII-21

Organ:

Rada Gminy Rudniki

Ul. Wojska Polskiego 12, 46-325 Rudniki

SKARGA

dot. Uchwały Nr XXI/177/2025 Rady Gminy w Rudnikach z dnia 30 października 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości

Działając w imieniu Pana Sławomira Napieraj na podstawie art. 3 § 2 pkt 5-6) i 61 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, zwanej dalej PPSA, na podstawie dołączonego odpisu pełnomocnictwa,

zaskarżam w całości

Uchwałę Nr XXI/177/2025 Rady Gminy w Rudnikach z dnia 30 października 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości, zwaną dalej Uchwałą, i wnoszę o:

- 1) stwierdzenie jej nieważności w całości na podstawie art. 147 § 1 PPSA oraz orzeczenie, że nie podlega ono wykonaniu do czasu uprawomocnienia się niniejszego wyroku;
- 2) zasądzenie zwrot kosztów postępowania od organu na rzecz skarżącego zgodnie z art. 200 w zw. z art. 205 § 2 PPSA.

Zaskarżonej Uchwale zarzucam naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

1. art. 2 Konstytucji z dnia 2 kwietnia 1997 r. Rzeczypospolitej Polskiej, zwanej dalej Konstytucją, który ustanawia, że Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Oznacza to, że państwo działa w oparciu o prawo, które stoi ponad władzą, a jego rządy muszą opierać się na zasadach sprawiedliwości i demokracji. Tymczasem zaskarżony akt wbrew sprawiedliwości społecznej faworyzuje jednego członka wspólnoty gminnej kosztem innych, w tym Skarżącego;
2. art. 7 Konstytucji RP, zgodnie, z którym organy jednostek samorządu terytorialnego obowiązane są do działania na podstawie i w granicach prawa. Oznacza to, że podejmując działania muszą ściśle przestrzegać norm prawnych określających ich kompetencje, zakres zadań oraz tryb postępowania. Mogą przy tym podejmować działania tylko w takich dziedzinach i w takim zakresie w jakim upoważniają je do tego przepisy prawa. W konsekwencji nie mają też prawa do samoistnego, czyli nie mającego oparcia w normie ustawowej, kształtowania podstaw prawnych własnych działań. Te powinny być zgodne z obowiązującym porządkiem prawnym. W niniejszej sprawie naruszono wykładnię systemową i funkcjonalną przy stosowaniu przepisów prawa o gospodarce nieruchomościami i finansach publicznych;
3. artykuł 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, który gwarantuje wszystkim równość wobec prawa oraz równe traktowanie przez władze publiczne. Stanowi, że nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny, a tymczasem zaskarżona Uchwała faworyzuje jednego członka wspólnoty samorządowej kosztem pozostałych;
4. art. 44 ust. 3. Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, zwanej dalej UFP, *sensu largo*, przez jego pominięcie i nie zastosowanie („Wydatki publiczne powinny być dokonywane: 1) w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad: a) uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów, b) optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów; 2) w sposób umożliwiający terminową realizację zadań; 3) w wysokości i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań”);
5. przez obejście prawa i zastosowanie art. 37 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej UGN zamiast art. 37 ust. 1 w związku art. 37 ust. 2 pkt 6 UGN poprzez jego pominięcie, gdy nie ma on

zastosowania w sprawie, w której nabycie działki zmierza do poprawienia warunków nie jednej nieruchomości przyległej, ale przynajmniej dwóch. W sytuacji możliwości „poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej”, gdy odnosi się ona do większej liczby nieruchomości musi być przeprowadzony przetarg,

- wszystkie ww. uchybienia w sposób istotnie wpłynęły na treść zaskarżonego aktu, co szczegółowo opisano w uzasadnieniu.

Na podstawie art. 61 § 3 PPSA wnoszę o wstrzymanie wykonania w całości zaskarżonej Uchwały, gdyż rozporządzenie nieruchomością spowoduje skutki trudne do odwrócenia, a właściwie nieodwracalne, gdyż zbycie nieruchomości jest bezwarunkowe zgodnie z art. 157 § 1 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny, zwanej dalej KC („Własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu.”).

Wnoszę o przeprowadzenie rozprawy, gdyż to jedyny moment kiedy Skarżący może się wypowiedzieć w sprawie i przedstawić swoje słuszne racje oraz potwierdzić prawdziwe tło i okoliczności planowanej czynności prawnej.

Opłatę sądową wniesiono zgodnie z § 2 *Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi* w kwocie 300 zł.

UZASADNIENIE:

I. Stan faktyczny sprawy

Pan Sławomir Napieraj jest mieszkańcem miejscowości Żytniów w gminie Rudniki, posiadającym tam stałe miejsce pobytu potwierdzone stałym zameldowaniem w tejże miejscowości, rozliczającym tamże według właściwości podatki oraz jest właścicielem nieruchomości wspólnie z małżonką.

Tym samym jest członkiem wspólnoty samorządowej Gminy Rudniki w myśl art. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, dalej zwanej USG („Mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową.”), w której imieniu zarząd majątkiem tejże wspólnoty gminnej wykonuje Rada Gminy Rudniki jako kolegialny organ uchwałodawczy i Wójt Gminy Rudniki jako monokratyczny organ władzy wykonawczej.

W interesie Skarżącego jako członka tejże Wspólnoty leży, aby gospodarowanie mieniem publicznym odbywało się zgodnie z zasadami finansów publicznych tj. w sposób celowy (zgodny z założonymi celami), oszczędny i racjonalny, w szczególności zgodnie z art. 44 UFP. Tak nie jest w niniejszej sprawie, gdyż kosztem jednostki naraża się majątek publiczny na stratę widoczną *prima facie*, co jest wbrew art. 2 i Konstytucji RP.

Integralną częścią skargi jest wydruk z systemu informacji przestrzennej, który graficznie obrazuje sytuację faktyczną. Gmina Rudniki zamierza zamienić działkę o nr ewidencyjnym 281 (nr KW OPL/00052855/9) graniczącą z działką nr 252 (właścicielem ma być osoba, z którą Gmina ma dokonać zamiany oraz pomiędzy działkami nr 282 i 280 (nr KW OPL/00039942/9 i OPL/00028362/9) należącymi do Skarżącego i jego żony. Pomiedzy nieruchomościami Skarżącego o nr 282 i 280 leży nieruchomość o nr 281 będąc przedmiotem zaskarżanej Uchwały. W jego interesie faktycznym i prawnym leży więc możliwość scalenia swoich gruntów. Zwłaszcza, że do Skarżącego należą również działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 283, 284 i 285/1 i 285/2. Te ostatnie są o tyle istotne, że sąsiadują i graniczą z działką 294 oraz drogą gminną, która ma być rozbudowana, więc powstanie konieczność skorzystania z zasobów gruntowych Skarżącego, w celu realizacji celu publicznego. W tej sytuacji w interesie Gminy, gdyby przyjąć potrzebę zamiany działki 281, to na działki Skarżącego sąsiadujące z gminną działką nr 294 i drogą, która ma być unowocześniana. Wtedy Gmina uzyskalaby grunt niezbędny pod inwestycję komunalną, a tak będzie musiała korzystać z instytucji wywłaszczeń i płacić odszkodowanie. Rozciągnię się to w czasie i znacznie uszczupli budżet Gminy.

Ponadto w obecnej sytuacji doszło do tego, że mamy dwóch właścicieli graniczących nieruchomości tj. Skarżącego z działkami nr 280 i 282 oraz właściciela działki nr 252, którzy spełniają dyspozycję z art. art. 37 ust. 2 pkt 6 UGN, a to oznacza konieczność sięgnięcia po tryb przetargowy.

Patrząc wstecz Skarżący wielokrotnie wyrażał wolę nabycia gruntu pomiędzy jego działkami, ale był zbywany. Słyszał od Wójta Gminy, że działka nr 281 jest w 3 letniej dzierżawie i nie może być w tym momencie sprzedana, bo przynosi istotny dochód. Nagle w listopadzie br. Skarżący dowiaduje się, że przedmiotowa nieruchomość (działka nr 281) ma być zbyta i to w trybie bezprzetargowym, wbrew interesom Gminy oraz wskazanym przepisom prawa i próbie ich obejścia.

Mamy obejście prawa, gdyż nabywana w drodze planowanej zamiany pozyskana działka nie przedstawia dla Gminy żadnej wartości, nie jest jej do niczego potrzebna. Będzie dla niej zbędnym ciężarem. To jest właściwie nieużytek. Kolokwialnie pisząc dojdzie do sytuacji „zamienił stryjek siekierkę na kijek”. Transakcja nie ma żadnego racjonalnego i ekonomicznego uzasadnienia, biorąc pod uwagę fakt, że obecnie z dzierżawy działki nr 281 spływa rocznie do gminnej kasy ponad 5000 zł. Takiej ceny nie uzyska się za pozyskany nieużytek. Nie bez znaczenia dla sprawy jest zapewne okoliczność, że nabywcą nieruchomości jest emerytowany pracownik urzędu gminy w Rudnikach, a prawdziwą intencją jest zapewnienie mu wygodnego dojazdu do posesji. Nabycie dojazdu do własnej nieruchomości jest więc przesłanką „poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej” w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, a zatem stosownie do art. 37 ust. 2 pkt 6 UGN. Tego w uchwale już się nie pisze, ale taka jest prawda.

Do zapewnienia dojazdu do nieruchomości nie trzeba rozporządzenia mieniem publicznym w drodze zamiany, gdyż w prawie cywilnym funkcjonuje służebność drogi koniecznej, która można uzyskać w drodze umowy lub postanowienia sądu powszechnego.

II. Stan prawny, w tym interes prawny w zaskarżeniu Uchwały

Każdy obywatel ma prawo do kwestionowania decyzji rady gminy, jeśli uważa, że jest ona niezgodna z obowiązującym prawem oraz narusza jego interesy prawne lub uprawnienia (art. 101 ust. 1 Ustawy o samorządzie gminnym, dalej USG).

Art. 184 zd. 2 Konstytucji RP wskazuje, że uchwały są aktami normatywnymi, które mogą być poddane kontroli sądów administracyjnych.

Zgodnie z art. 101 ust. 1 USG, każda osoba, której interes prawny lub uprawnienie zostało naruszone przez uchwałę lub zarządzenie podjęte przez organ gminy, może wnieść skargę. Ważne jest, aby naruszenie było postrzegane subiektywnie przez skarżącego jako naruszenie jego interesu prawnego lub uprawnienia. Jednakże, by skarga była uznana za zasadną, naruszenie musi być obiektywne i polegać na nieprzestrzeganiu przez organ gminy obowiązujących przepisów prawnych.

Interes prawny osoby skarżącej może wynikać zarówno z jej indywidualnych uprawnień, jak i uprawnień wynikających z bycia członkiem wspólnoty mieszkańców.

Celem takiej skargi jest ochrona prawna jednostki przed bezprawnymi działaniami organów gminy. Skarga ma na celu ochronę realnego, własnego interesu prawnego i uprawnień przed

nielegalnymi działaniami organu gminy. Aby skarga była uznana za zasadną, skarżący musi wykazać naruszenie konkretnego przepisu prawa materialnego przez organ gminy, które wpływa negatywnie na jego sytuację prawną

Reasumując z treści art. 101 ust. 1 USG wynika, że merytoryczne rozpoznanie skargi możliwe jest przy łącznym spełnieniu dwóch warunków: publicznoprawnego charakteru zaskarżonej uchwały oraz naruszeniu postanowieniami uchwały interesu prawnego wnoszącego skargę.

W orzecznictwie sądowoadministracyjnym przyjęto, że do uchwał organów gminy w sprawach z zakresu administracji publicznej, które można zaskarżyć do sądu administracyjnego, zalicza się uchwały, które nie mają charakteru cywilnoprawnego, a więc takie uchwały, które same przez się nie są czynnościami cywilnoprawnymi i nie wywołują skutków cywilnoprawnych, choć są podejmowane z zamiarem podjęcia w przyszłości określonych czynności cywilnoprawnych. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w uchwale 7 sędziów NSA z dnia 6 listopada 2000 r., OPS 11/00 (opubl. ONSA 2001/2/52) wyjaśnił, że tak jest przy podejmowaniu przez organy gminy rozstrzygnięcia o tym, czy określona nieruchomość (nieruchomości) ma być przeznaczona do obrotu (sprzedaży). Stwierdził, że „na tym etapie decydowania nie chodzi jeszcze o dokonanie sprzedaży nieruchomości, ale przede wszystkim o to, czy nieruchomość ma nadal pozostać własnością gminy, czy też gmina ma się wyzbyć własności określonej nieruchomości. Decydowanie o tym ma w sobie wszelkie cechy administrowania mieniem komunalnym, **które ma służyć gminie w celu realizacji jej podstawowego zadania polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty mieszkańców**. Z tego właśnie względu gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy podlega nie tylko szczególnym unormowaniom o charakterze cywilnoprawnym, ale także przepisom administracyjnoprawnym, zawartym w UGN. Należy bowiem uwzględnić, że nieruchomości stanowiące własność gminy, nieobciążone prawami rzeczowymi na rzecz innych podmiotów, tworzą gminny zasób nieruchomości, który może być wykorzystywany na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz na realizację innych celów publicznych (art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Oznacza to, że decydowanie o przeznaczeniu takiej nieruchomości do sprzedaży jest na tym etapie niczym innym jak decydowaniem o zmianie przeznaczenia nieruchomości, a nie podejmowaniem czynności sprzedaży. Organ gminy bowiem rozstrzyga o tym, czy określona nieruchomość ma pozostać w gminnym zasobie nieruchomości, czy też nie. Rozstrzyganie o tym w formie uchwały właściwego organu gminy następuje w ramach wykonywania publicznoprawnych zadań gminy i poprzedza rozporządzenie nieruchomością

w formie czynności cywilnoprawnych. Prowadzi to do wniosku, że tego rodzaju rozstrzygnięcie w formie uchwały organu gminy jest podejmowane w sprawie z zakresu administracji publicznej w rozumieniu art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Oznacza to, że uchwała rady gminy o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży w drodze przetargu może być zaskarżona do sądu administracyjnego”.

Powołana uchwała NSA zachowuje aktualność również w obowiązującym stanie prawnym i może znaleźć zastosowanie do sytuacji, w której organ uchwałodawczy gminy wyraża zgodę na zamianę nieruchomości gminnej w trybie art. 15 ust. 1 UGN., uzasadniając przyjęcie publicznoprawnego charakteru uchwały obejmującej taką zgodę. W ocenie Skarżącego kognicja sądu administracyjnego w niniejszej sprawie jest w pełni uzasadniona, gdyż uchwała odnosi się nie zaspokojenia indywidualnej potrzeby jednego członka Wspólnoty kosztem interesów zbiorowych.

Zasadą wynikającą z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest zbywanie nieruchomości gminnych w drodze przetargu publicznego. Wynika to z fundamentalnych zasad finansów publicznych, aby gospodarka mieniem publicznym była transparentna i przejrzysta, zgodna z art. 2 i 7 Konstytucji oraz art. 44 UFP oraz przede wszystkim odbywała się zgodnie z interesem wspólnoty samorządowej, a nie jednostki. Podstawową zasadą, jest to, iż realizowany jest cel publiczny, czyli zarządzanie mieniem musi odbywać się zgodnie z jego przeznaczeniem, czyli dla realizacji celów publicznych, a nie prywatnych. Wynika to z art. 45 ust. 1 USG („Podmioty mienia komunalnego samodzielnie decydują o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych, **przy zachowaniu wymogów zawartych w odrębnych przepisach prawa.**”). Te odrębne przepisy to ustawa o finansach publicznych.

Istnieją wyjątki od trybu przetargowego, które muszą stosowane rygorystycznie, aby uniknąć zarzutów korupcji lub niedozwolonej protekcji. W niniejszej sprawie przy zbywaniu przez Gminę nieruchomości-działki nr 281 mamy do czynienia z przesłanką „poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej” przez właściciela tej nieruchomości oznaczonej na mapie z systemu informacji przestrzennej-Geoportalu numerami 252 i 247 poprzez zapewnienie mu dostępu do drogi publicznej. Przy czym tą samą przesłankę „poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej” spełnia również Skarżący, który mógłby w ten sposób scalić rozdzielone grunty orne z działek nr 280 i 282. W orzecznictwie sądowym wyrażone zostało stanowisko, że jeżeli nieruchomość zbywana jest w drodze

bezprzetargowej, w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (a zatem stosownie do art. 37 ust. 2 pkt 6 UGN), stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste, to osoba, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, posiada interes prawny znajdujący materialnoprawne oparcie we własności nieruchomości sąsiedniej (art. 140 Kodeksu cywilnego) i wspomnianym art. 37 ust. 2 pkt 6 UGN. Wprawdzie z normy zawartej w tym artykule nie sposób wywieść roszczenia o zbycie nieruchomości, niemniej jednak osoba, która zamierza ją (lub też jej część) nabyć ma interes prawny na podstawie powołanego przepisu oraz art. 32 Konstytucji, który może chronić wnosząc skargę do sądu administracyjnego na podstawie art. 101 ust. 1 USG. Interesem tej osoby jest bowiem to, aby wniosek złożony przez nią w odpowiednim czasie (wyrażający chęć nabycia działki), został wzięty pod uwagę przez procedujące organy na równych zasadach jak wnioski pochodzące od innych podmiotów oraz aby działanie organów w tej kwestii odpowiadało przepisom prawa. Odmienne zapatrywanie nie pozwalałoby osobom w sposób aktualny i rzeczywisty zainteresowanym nabyciem działki od gminy w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 6 UGN. na eliminowanie naruszeń prawa dostrzeżonych przy zbywaniu lub wydzierżawianiu przez podmiot publiczny działki objętej ich zainteresowaniem. Przyjęte zatem stanowisko wzmacnia i chroni praworządność działania administracji - art. 7 Konstytucji RP (zob. np. wyroki NSA: z 1 lipca 2015 r. I OSK 861/15, z 23 stycznia 2020 r. I OSK 1503/18, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 14 grudnia 2021 r. II SA/Ol 843/21).

Mając powyższe na uwadze, nie ulega wątpliwości, że Skarżący posiada interes prawny w zaskarżeniu uchwały Rady Gminy w Rudnikach, a to ze względu na to, że jest właścicielem działki nr 280 i 282 przylegającej do tej o nr 281, na której bezprzetargową sprzedaż wyrażono zgodę kwestionowaną uchwałą, zaś wcześniej również wyrażał wolę zakupu tej działki składając stosowny wniosek i Skarżący starał się o to już wcześniej kilkakrotnie, ale słyszał, że na przeszkodzie leżało oddanie jej w posiadanie zależne. Jednakże z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy przeszkoda ta ustała.

Fakt przynależności kwestionowanej uchwały do grupy aktów, o których mowa w art. 101 ust. 1 USG, jak też legitymowanie się przez skarżącego interesem prawnym otworzy Sądowi drogę do merytorycznego rozpoznania skargi, czyli do badania, czy do naruszenia tego interesu doszło jednocześnie z istotnym naruszeniem prawa.

W myśl przywołanej reguły wyrażonej w art. 37 ust. 1 UGN, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Wyjątki w tym zakresie, jak

stanowi powyższy przepis, wynikają z art. 37 ust. 2 i ust. 3 UGN. Jednym z nich jest określona w ust. 2 pkt 6 sytuacja, kiedy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Orzecznictwo sądowe, które ukształtowało się na gruncie art. 37 ust. 2 pkt 6 UGN jest jednolite w zakresie przyjęcia, że kwestią rozstrzygającą, czy konkretna działka może być zbyta w drodze bezprzetargowej w oparciu o powołane unormowanie jest okoliczność, czy istnieją inne nieruchomości, których właściciele mieliby na podstawie tego przepisu prawo wystąpienia do organu z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania własnej nieruchomości. Poprawa powinna być rzeczywista, możliwa i aktualna, nie zaś hipotetyczna, a do oceny powyższego trzeba sięgnąć po obiektywne kryteria.

Ponadto, istotną wadą kwestionowanej uchwały jest to, że nie posiada ona jakiegokolwiek uzasadnienia. Nie można więc z niej wyczytać racji, które przemawiały za jej podjęciem. Tym samym, Rada nie wyjaśniła, czy zastosowanie przez nią odstępstwa od zasady zbywania nieruchomości w drodze przetargu jest prawnie zasadne. Z uzasadnienia winno zaś wynikać, czy nieruchomość, której zgoda dotyczy może być zagospodarowana jako nieruchomość odrębna oraz, czy może ona poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej. Przy czym, jeśli nabyciem danej nieruchomości zainteresowanych jest kilku właścicieli nieruchomości sąsiednich, to należy dokonać oceny tej ostatniej przesłanki w każdym z tych przypadków tak, aby wykluczyć zbycie danej nieruchomości w drodze przetargu. Zaznaczyć bowiem trzeba, że sam fakt przylegania nie oznacza automatycznie funkcjonalnego powiązania. W tym miejscu podkreślenia wymaga również, że nie chodzi o wskazanie nieruchomości, w przypadku której poprawa miałaby największy wymiar, ale czy byłaby realna. **Stwierdzenie zaistnienia poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości należących do co najmniej dwóch podmiotów skutkuje koniecznością zbycia określonej nieruchomości na równych dla wszystkich prawach, a to zapewnia tryb przetargowy. Zatem ocena, czy w danym wypadku należy postąpić zgodnie z zasadą, czy też odstąpić od niej winna stanowić wynik wykładni art. 37 ust. 2 pkt 6 UGN w uwarunkowaniach konkretnej sprawy.** Tego rodzaju analizy w niniejszej sprawie zabrakło, które to uchybienie organ pewnie będzie starał się sanować dopiero odpowiadając na złożoną skargę, co jednak nie może zasługiwać na aprobatę. Uzasadnienie uchwały organu jednostki samorządu

Radca prawny dr Sebastian MAJ

ul. Cementowa 5/5 45-358 Opole

Nr wpisu OP-874/2009

terytorialnego ma istotny wymiar w demokratycznym państwie prawa, stanowiąc wyraz jawności działania władzy publicznej.

W niniejszej sprawie nie zaistniały uwarunkowania zwolnienia od trybu przetargowego zbycia nieruchomości i w tej sytuacji Uchwała powinna być wyeliminowana z obrotu prawnego.

Mając na względzie powyższe, wnoszę i wywodzę jak na wstępie i udzielenie Stronie ochrony sądowej.

Z wyrazami szacunku

RADCA PRAWNY

Sebastian Maj
dr Sebastian Maj
.....OP-874/2009.....
Podpis

Wykonano w 3 egz.

Egz. nr 1-2 Adresat

Egz. nr 3 a/a

Załączniki:

Odpis skargi

Pełnomocnictwo

Potwierdzenie przelewu opłaty skarbowej

Potwierdzenie przelewu opłaty sądowej

Wydruk mapy-systemu informacji przestrzennej

Wydruk zaskarżanej uchwały Rady Gminy w Rudnikach

Wydruk zarządzenia Wójta Gminy Rudniki z 05.11.2025 r.

Radca prawny dr Sebastian MAJ
ul. Cementowa 5/5 45-358 Opole
Nr wpisu OP-874/2009

Miejscowość Opole....., data 25.11.2025 r.

Stawomir Vepienj.....
Imię i nazwisko
78011007792.....
Pesel

PEŁNOMOCNICTWO

Upoważniam radcę prawnego Sebastiana MAJ nr wpisu OP-874/2009 do reprezentowania i zastępowania mnie we wszelkiego rodzaju sprawach i czynnościach prawnych przed:

1. organami administracji publicznej,
2. osobami prawnymi,
3. osobami fizycznymi,
4. jednostkami organizacyjnymi nie posiadającym osobowości prawnej,
5. organami kontroli,
6. organami dyscyplinarnymi,
7. sądami powszechnymi,
8. sądami administracyjnymi, w tym Naczelnym Sądem Administracyjnym,
9. Sądem Najwyższym,
10. organami egzekucyjnymi,
11. organami ścigania i wymiaru sprawiedliwości,

Pełnomocnictwo uprawnia do:

1. zawarcia ugody sądowej i pozasądowej,
2. do ustanawiania innych pełnomocników,
3. odbioru wszelkich należności,
4. dostępu do tajemnicy ubezpieczeniowej, skarbowej i medycznej;
5. reprezentacji/obrony w postępowaniach karnych, dyscyplinarnych i w sprawach o wykroczenie, a także administracyjnych.

Stawomir Vepienj.....
Podpis

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA
www.pkobp.pl • tel 800 302 302 lub +48 (81) 535 60 60*/**
* informacje są dostępne po poprawnym zalogowaniu w serwisie telefonicznym
** opłata zgodna z taryfą operatora



Bank Polski

właściciel: KANCELARIA PRAWNA MAIUS RADCA PRAWNY SEBASTIAN MAJ

data wydruku: 2025-11-27 g.06:11

Przelew z rachunku Szczegóły transakcji

Numer rachunku	24 1020 3668 0000 5602 0530 1652
Data waluty	2025-11-27
Data operacji	2025-11-27
Opis	Rachunek odbiorcy : 24 1010 1401 0051 8022 3100 0000 Nazwa odbiorcy : WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY W OPOLU Tytuł : OPŁATA SĄDOWA OD SKARGI SŁAWOMIR NAPIERAJ NA UCHWAŁĘ RADY GMINY RUDNIKI NR XXI/177/2025
Typ transakcji	Przelew z rachunku
Kwota	-300,00 PLN

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA
www.pkobp.pl • tel 800 302 302 lub +48 (81) 535 60 60*/**
* informacje są dostępne po poprawnym zalogowaniu w serwisie telefonicznym
** opłata zgodna z taryfą operatora



Bank Polski

właściciel: KANCELARIA PRAWNA MAIUS RADCA PRAWNY SEBASTIAN MAJ
data wydruku: 2025-11-27 g.06:48

Przelew z rachunku Szczegóły transakcji

Numer rachunku	24 1020 3668 0000 5602 0530 1652
Data waluty	2025-11-27
Data operacji	2025-11-27
Opis	Rachunek odbiorcy : 03 1160 2202 0000 0002 1515 3249 Nazwa odbiorcy : URZĄD MIASTA W OPOLU Adres odbiorcy : OPOLE RYNEK RATUSZ Tytuł : OPŁATA SKARBOWA ZA ZŁOŻENIE PEŁNOMOCNICTWA OD SŁAWOMIR NAPIERAJ W WSA W OPOLU
Typ transakcji	Przelew z rachunku
Kwota	-17,00 PLN

Wykaz

ZARZĄDZENIE Nr 0050.144.2025

Wójta Gminy Rudniki

z dnia 5 listopada 2025 r.

w sprawie podania do publicznej wiadomości

wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia w drodze zamiany

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), oraz w związku z Uchwałą Nr XXI/177/2025 Rady Gminy w Rudnikach z dnia 30 października 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości zarządzam:

§ 1

1. Podać do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości stanowiących własność Gminy Rudniki, przeznaczonych do zbycia w drodze zamiany:

Oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości	Opis nieruchomości	Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania	Cena nieruchomości
działka nr 2759 obręb Żytniów Księga Wieczysta nr OP1L/00052855/9	0,7900 ha	Nieruchomość gruntowa – niezabudowana, kształtem zbliżona do prostokąta o szerokości od strony drogi równej ok 30 m. Działka jest uprawiana rolniczo. Zbycie następuje w drodze bezprzetargowej – zamiany, zgodnie z treścią art. 37 ust.2 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.	Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, który nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie była wydana decyzja o warunkach zabudowy. Zgodnie ze Studium (uchwała Rady Gminy Nr XXXVIII/236/2018) działka leży w strefie strefa nieurbanizowana rolno-leśna (produkcyjna) oznacz. N.RL.	57 200,00 zł

2. Działka opisana w ust. 1 będzie przedmiotem zamiany za nieruchomość gruntową położoną w gminie Rudniki, obręb Żytniów, stanowiącą działkę nr 1238 o pow. 0,5700 ha, zapisaną w księdze wieczystej nr OP1L/00061377/0, będącej własność osoby fizycznej stanowiącą własność osoby fizycznej będącej działką.
3. Z uwagi na różnicę w wartości zamienianych nieruchomości, zamiana zostanie dokonana z zastosowaniem dopłaty w kwocie 30 500,00 zł, uiszczonej przez osobę fizyczną.

4. Osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust.1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami mogą składać wnioski o nabycie ww. nieruchomości do Wójta Gminy Rudniki w terminie do 18.12.2025 r. (6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu).

§ 2

Wykaz podlega publikacji poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Rudniki przez okres 21 dni, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu, podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, a także na oficjalnych stronach internetowych Urzędu.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Metryczka



Wytworzono:

05-11-2025

przez: Anna Rychel



Wprowadzono przez:

Daniel Pilak



Udostępniono:

05-11-2025, 13:14



Osoba odpowiedzialna:

Anna Rychel



Podmiot udostępniający:

Gmina Rudniki

Odwiedzin: 68

Załączniki





