



Znak: P-1.4131.288.2026.KN
Szczecin, 23 września 2026 r.

Rada Gminy Sławoborze

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662, poz. 912)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXI/157/26 Rady Gminy Sławoborze z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym na rzecz dotychczasowego najemcy.

Uzasadnienie

W dniu 26 sierpnia 2026 r. Rada Gminy Sławoborze podjęła uchwałę Nr XXXI/157/26 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym na rzecz dotychczasowego najemcy. Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w dniu 28 sierpnia 2026 r.

W pierwszej kolejności wyjaśnienia wymaga, że organy gminy, podobnie jak każdy organ władzy publicznej, są zobowiązane do działania na podstawie i w granicach prawa, o czym stanowi zasada legalizmu wyrażona w art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej¹. Powyższy przepis zawiera normę zakazującą domniemania kompetencji organu samorządu terytorialnego i tym samym nakazuje, by wszelkie działania organu władzy publicznej były oparte na wyraźnie określonej normie. Realizując kompetencję, organ uwzględnia treść normy upoważniającej i nie może poszukiwać analogii w przepisach prawa odnoszących się do innych czy nawet podobnych regulacji w ramach przyznanych mu przez ustawodawcę kompetencji².

W związku z tym, podjęcie uchwały przez radę gminy, która nie znajduje wyraźnego oparcia w przepisach powszechnie obowiązujących, uznać należy za naruszenie prawa. Zgodnie z ugruntowanymi poglądami orzecznictwa sądowoadministracyjnego, a także doktryny, istotne naruszenie przepisów prawa występuje wtedy, gdy dany akt został wydany bez podstawy prawnej bądź z naruszeniem granic delegacji ustawowej, uchybia

¹ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.).

² Por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 23 lipca 2021 r., sygn. akt II SA/Łd 203/21.

przepisom prawa ustrojowego, a także prawa materialnego oraz przepisom regulującym procedurę jego wydania³.

Zatem, akt prawny uchwalany przez radę gminy musi po pierwsze znajdować oparcie w przepisach prawa, ponadto, jego treść winna odpowiadać ściśle wyznaczonym granicom kompetencji wynikającym z tych przepisów.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XXXI/157/26 organ stanowiący Gminy Sławoborze przywołał m. in. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁴. Zgodnie z pierwszym z powołanych przepisów *do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał 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. Wspomniane przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowią natomiast, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli: jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34 (art. 37 ust. 2 pkt 1). W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków: jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony (art. 34 ust. 1 pkt 3).*

Należy mieć na względzie, że w art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadzono generalną zasadę, zgodnie z którą nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Tryb bezprzetargowy – jako wyjątek od tak ustalonej reguły – dopuszczalny jest w przypadkach enumeratywnie określonych w art. 37 ust. 2 i ust. 3 tego aktu. Taka możliwość zachodzi m. in. wówczas, gdy nieruchomość jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl ustępu 1 punktu 3 tego przepisu w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków: jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

W ocenie organu nadzoru, brak jest podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie bezprzetargowego zbycia, wymienionej w uchwale Nr XXXI/157/26 nieruchomości.

W § 1 uchwały Nr XXXI/157/26 Rada Gminy Sławoborze wyraziła zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Sławoborze, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 508/7 o powierzchni 0,0912 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KO2B/00002821/7 zabudowanej budynkiem gospodarczym, na rzecz dotychczasowego najemcy.

³ Por. wyroki NSA: z dnia 11 lutego 1998 r., sygn. akt II SA/Wr 1459/97 oraz z dnia 26 września 2005 r., sygn. akt IV SA/Wa 821/05.

⁴ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.).

Przede wszystkim zauważyć należy, że wskazana przez Radę podstawa prawna do podjęcia uchwały, nie uzasadnia zbycia – w drodze bezprzetargowej – udziału w działce **zabudowanej budynkiem gospodarczym**. Wymienione przez Radę przepisy, stanowią podstawę prawną do bezprzetargowego zbycia **lokalu mieszkalnego** na rzecz najemcy, gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

W niniejszej sprawie należy zauważyć, że ustawodawca przewidział możliwość zbycia w drodze bezprzetargowej udziału w nieruchomości. Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami *nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości.*

Sytuacja taka w niniejszej sprawie także nie wystąpiła.

W odpowiedzi na skierowane do Rady Gminy Sławoborze wszczęcie postępowania nadzorczego w stosunku do uchwały Nr XXXI/157/26, Przewodniczący organu stanowiącego Gminy Sławoborze poinformował, że sprzedaż w trybie bezprzetargowym udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości - działce nr 508/7 zabudowanej budynkiem gospodarczym, nie następuje na rzecz pozostałych współwłaścicieli tej nieruchomości lecz najemcy przedmiotowej działki.

W świetle wyżej opisanych okoliczności podjęcie uchwały Nr XXXI/157/26 Rady Gminy Sławoborze z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym na rzecz dotychczasowego najemcy, nastąpiło z naruszeniem przepisów prawa, a co za tym idzie konieczne i w pełni uzasadnione jest stwierdzenie nieważności tego aktu.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Dawid Krystek

II Wicewojewoda Zachodniopomorski

Wicewojewoda Zachodniopomorski

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/