Wojewoda
Zachodniopomorski

Znak: P-1.4131.320.2026.KN
Szczecin, 23 października 2026 r.

Rada Miejska w Stargardzie

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, poz. 1273)

stwierdzam nieważność

§ 2 uchwały Nr XXX/286/2026 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 29 września 2026 r. *w sprawie: wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miasta Stargard na nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiące własność osoby fizycznej.*

Uzasadnienie

W dniu 29 września 2026 r. Rada Miejska w Stargardzie podjęła uchwałę Nr XXX/286/2026 *w sprawie: wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miasta Stargard na nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiące własność osoby fizycznej.*
Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego wpłynęła ona w dniu 6 października 2026 r.

W podstawie prawnej uchwały Nr XXX/286/2026 przywołano art. 15 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami[1] oraz przepis § 4 pkt 3 uchwały Nr XVII/173/08 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 stycznia 2008 r. *w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów*[2].

W myśl wymienionych wyżej przepisów *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. 15 ust. 1 ustawy o gospodarce

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

[2] Uchwała Nr XVII/173/08 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 29 stycznia 2008 r. *w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów* (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2008 r., Nr 32, poz. 617).

Wydział Prawny
telefon: +48 91 4303 703
adres e-mail: wp@szczecin.uw.gov.pl
Adres: Wały Chrobrego 4
70-502 Szczecin
strona: www.gov.pl/web/uw-zachodniopomorski

nieruchomościami). *Wymaga zgody Rady nabycie nieruchomości: niezabudowanej o wartości powyżej 100.000 zł* (§ 4 pkt 3 uchwały Nr XVII/173/08).

Działając na podstawie cytowanych wyżej przepisów w § 1 uchwały Nr XXX/286/2026 Rada Miejska w Stargardzie wyraziła zgodę na zamianę prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej własność Gminy Miasta Stargard, oznaczonej numerem działki 43/9 na prawo własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiących własność osoby fizycznej, oznaczonych numerami działek: 44/5, 45/4 oraz 46/4. Natomiast w § 2 tego aktu postanowiono, że zamiana praw do nieruchomości opisanych w § 1 nastąpi bez zastosowania dopłaty.

Dodatkowo, z uzasadnienia do kwestionowanej uchwały wynika, że *wartość prawa własności działki nr 43/9 została określona na kwotę 510.000,00 zł. W przypadku zamiany nieruchomości do ww. wartości zostanie doliczony 23% podatek VAT w wysokości 117.300,00 zł. Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 29 maja 2026 r., sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, wartość prawa własności działek nr: 44/5, 45/4 i 46/4 wynosi łącznie 750.000,00 zł.*

Dokonując oceny zgodności z prawem uchwały Nr XXX/286/2026 należy mieć na uwadze, że rada gminy – jako organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego – została wyposażona w określone kompetencje w zakresie gospodarowania mieniem gminnym, jednakże są one wyjątkami od zasady przyznającej wójtowi gminy (burmistrzowi, prezydentowi miasta) pierwszeństwo w gospodarowaniu i zarządzaniu mieniem gminnym, do których nie można stosować wykładni rozszerzającej. Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, gospodarowanie mieniem komunalnym należy do zadań wójta. Powyższe znajduje również odzwierciedlenie w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, która w art. 11 ust. 1 ustanawia regułę reprezentacji jednostek samorządu terytorialnego przez ich organy wykonawcze, zaś w art. 25 ust. 1 wskazuje, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz, albo prezydent miasta. Zgodnie zatem z obowiązującymi przepisami to organ wykonawczy gminy upoważniony jest do dokonywania wszystkich czynności z zakresu obrotu nieruchomościami komunalnymi, w tym zawierania umów i umownego ustalania kwestii tam wskazanych. Rada gminy nie może natomiast podejmować działań, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze, która zobowiązuje do ścisłego przestrzegania kompetencji przyznanych poszczególnym organom[3]. Uprawnienia przypisane ustawowo danemu organowi gminy nie mogą więc być wykonywane przez inny organ tej jednostki samorządu terytorialnego, chyba że ustawa na to zezwala.

W świetle powyższego, uznać należy, że po pierwsze decydując w § 2 uchwały Nr XXX/286/2026 o zamianie praw do nieruchomości bez zastosowania dopłaty Rada Miejska w Stargardzie przekroczyła swoje uprawnienia i delegację ustawową. Norma kompetencyjna upoważniająca radę do podjęcia uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości nie przyznaje jej uprawnienia do ustalania warunków takiej zamiany. Po drugie, postanowienie o zamianie praw do nieruchomości bez zastosowania dopłaty stoi w sprzeczności z art. 15 ust. 1 w zw. z art. 14 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl tych przepisów w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa

[3] Por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 554/07.

różnicy wartości zamienianych nieruchomości. Wyjątek od tej zasady stanowi art. 14 ust. 3 ww. ustawy, zgodnie z którym *nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości.*

W art. 15 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca jednoznacznie przesądził, że zamiana nieruchomości może odbywać się wyłącznie za dopłatą, jeżeli występuje różnica w wartości zamienianych nieruchomości. Zatem, w każdym przypadku, kiedy wartość praw podlegających zamianie nie jest identyczna, niezbędna jest dopłata równa różnicy wartości zamienianych praw[4].

Wyjątek od tej zasady stanowi art. 14 ust. 3 ww. ustawy, który wyłącza konieczność zastosowania zasady ekwiwalentności, jednakże jedynie w przypadku, w którym nieruchomości są przedmiotem zamiany między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami, co w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania, bowiem uchwała Nr XXX/286/2026 dotyczy zamiany nieruchomości pomiędzy Miastem Stargard a osobą fizyczną.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności § 2 uchwały Nr XXX/286/2026 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 29 września 2026 r. *w sprawie: wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Miasta Stargard na nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiące własność osoby fizycznej*, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Bartosz Brożyński

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Wicewojewoda Zachodniopomorski

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

[4] Wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 19 marca 2014 r., sygn. akt II SA/Ol 86/14, z dnia 12 marca 2019 r., sygn. akt II SA/Op 1/19.