



Znak: P-1.4131.56.2026.KD
Szczecin, 24 lutego 2026 r.

Rada Miejska w Mirosławcu

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 poz. 1436)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXI/177/2026 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie nieodpłatnego przejęcia nieruchomości na mienie komunalne.

Uzasadnienie

W dniu 28 stycznia 2026 r. Rada Miejska w Mirosławcu podjęła uchwałę Nr XXI/177/2026 w sprawie nieodpłatnego przejęcia nieruchomości na mienie komunalne. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wpłynął w dniu 29 stycznia 2026 r.

Na mocy ww. aktu Rada Miejska w Mirosławcu wyraziła zgodę na nieodpłatne przejęcie od osób fizycznych nieruchomości gruntowej składającej się z działek oznaczonych geodezyjnie nr 558/8 o pow. 0,0620 ha i nr 558/32 o pow. 0,4086 ha, położonej w Mirosławcu, obręb geodezyjny Mirosławiec 0001.

W podstawie prawnej uchwały Nr XXI/177/2026 organ stanowiący powołał art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym oraz uchwałę Nr XXI/131/2008 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mirosławiec¹. Pierwszy z powołanych przepisów ustawy o samorządzie gminnym stanowi, że *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*

¹ Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 49, poz. 1086).

nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Artykuł 7 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy wskazuje jako zadanie własne gminy sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego. Należy zauważyć, że przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym ma charakter stricte kompetencyjny, zakreślając granice upoważnienia przyznanego radzie gminy. Na jego mocy organ stanowiący gminy uprawniony jest do określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także – w przypadku braku takich zasad – wyrażania wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) zgody na dokonywanie ww. czynności. Przepis ten stanowi bowiem wyjątek od ogólnej reguły określonej zarówno w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, jak i art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami², które to przepisy wyraźnie wskazują wójta (burmistrza, prezydenta miasta) jako organ właściwy do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Rada Miejska w Mirosławcu wypełniła delegację wynikającą z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym i w dniu 31 marca 2008 r. podjęła uchwałę Nr XXI/131/2008 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mirosławiec – powołaną w podstawie prawnej uchwały Nr XXI/177/2026 - w której określiła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. W Rozdziale I. tego aktu pn. Zasady nabywania Rada Miejska postanowiła, że:

§ 2. Burmistrz wykonuje czynności związane z nabywaniem nieruchomości, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1.

§ 3. 1. Burmistrz nie może bez zgody Rady Miejskiej nabywać nieruchomości, której cena przekracza kwotę 50.000 zł.

2. Kwota, o której mowa w ust. 1 dotyczy cen nieruchomości nabywanych w drodze czynności prawnych.

3. Ust. 1 i 2 nie może naruszać regulacji odpowiedniej uchwały budżetowej.

Z powyższych regulacji ustanowionych przez Radę Miejską w Mirosławcu wynika więc wprost, że Burmistrz Mirosławca upoważniony został przez organ stanowiący do samodzielnego nabywania nieruchomości w przypadkach, gdy cena takich nieruchomości nie przekracza 50.000 zł. Dopiero w sytuacji, gdy organ wykonawczy zamierza nabyć nieruchomość za cenę wyższą niż 50.000 zł, na czynność taką zgodę wyrazić musi Rada Miejska.

W przedmiotowej sprawie stwierdzić należy, że Rada Miejska w Mirosławcu nie miała kompetencji do podjęcia aktu wyrażającego zgodę na nieodpłatne przejęcie na rzecz Gminy Mirosławiec nieruchomości oznaczonych geodezyjnie nr 558/8 i nr 558/32, skoro bowiem nabycie (przejęcie) nieruchomości następuje nieodpłatnie nie sposób mówić o cenie nieruchomości, którą miałyby za nią zapłacić Gmina. W tej sytuacji nie ma podstaw do zastosowania § 3 ust. 1 uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mirosławiec, zgodnie z którym Rada Miejska uprawniona jest do podjęcia aktu w przedmiocie nabycia przez Burmistrza nieruchomości tylko w sytuacji, gdy jej cena przekracza kwotę 50.000 zł. Upoważnienie organu wykonawczego Gminy Mirosławiec do samodzielnego nabycia nieruchomości, której cena nie przekracza kwoty 50.000 zł wynika bowiem wprost z przepisu § 2 przyjętej przez Radę Miejską uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Mirosławiec.

² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXI/177/2026 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 28 stycznia 2026 r. w sprawie nieodpłatnego przejęcia nieruchomości na mienie komunalne, podjętej bez podstawy prawnej dającej organowi stanowiącemu kompetencję do takiego działania, a nadto z istotnym naruszeniem art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

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

Wicewojewoda Zachodniopomorski

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Bartosz Brożyński