



Wojewoda Zachodniopomorski

Znak: P-1.4131.14.2026.AA

Szczecin, 29 stycznia 2026 r.

Rada Gminy Grzmiąca

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, 1436)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXVI/161/2025 Rady Gminy Grzmiąca z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku nr 8 w miejscowości Krosino przy ulicy Dworskiej na rzecz najemcy.

Uzasadnienie

W dniu 30 grudnia 2025 r. Rada Gminy Grzmiąca podjęła uchwałę Nr XXVI/161/2025 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku nr 8 w miejscowości Krosino przy ulicy Dworskiej na rzecz najemcy.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 5 stycznia 2026 r.

W §1 ww. aktu Rada Gminy wyraziła zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy lokal mieszkalny nr 1 w budynku nr 8 w miejscowości Krosino przy ulicy Dworcowej wraz z przynależnymi w budynku gospodarczym pomieszczeniami i ułamkowym udziałem w częściach wspólnych budynku i w gruncie w wielkości 3881/10000 części na działce ewidencyjnej nr 237 o powierzchni ogólnej 0,2431 ha położonej na terenie obrębu 0005 Krosino, gm. Grzmiąca (...).

W podstawie prawnej uchwały Nr XXVI/161/2025 Rada Gminy powołała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, a także art. 25 ust. 1, art. 34 ust. 1 pkt 3 oraz art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹, w myśl których odpowiednio:

- 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

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.).

przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy,
- gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta,
- 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,
- nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34.

Z brzmienia art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym wynika niezbiecie, że ma on charakter stricte kompetencyjny, określający 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 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 nieruchomościami, które to przepisy wyraźnie wskazują wójta (burmistrza, prezydenta miasta) jako organ właściwy do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Dyspozycję normy wynikającej z treści art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym Rada Gminy Grzmiąca zrealizowała w dniu 6 września 2010 r. podejmując uchwałę nr XLI/267/2010 w sprawie *zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych stanowiących zasób gminy, będących przedmiotem najmu*². Tym samym zmaterializowało się już uprawnienie organu stanowiącego Gminy Grzmiąca wynikające z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ww. ustawy.

W powyższym akcie Rada Gminy, określając ogólną regułę dotyczącą sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, postanowiła, że: *przeznacza się do sprzedaży na rzecz najemców w drodze bezprzetargowej, gminne domy jednorodzinne, lokale mieszkalne, budynki gospodarcze, pomieszczenia przynależne, położone na terenie gminy Grzmiąca (§1 uchwały).*

W treści uchwały nr XLI/267/2010 nie wskazano, by czynności w tym zakresie winny odbyć się za zgodą Rady Gminy Grzmiąca.

W związku z tym należy przyjąć, że to Wójt Gminy upoważniony został przez organ stanowiący Gminy Grzmiąca do samodzielnego zbywania nieruchomości lokalowych na rzecz ich najemców, w trybie i na zasadach określonych zarówno w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jak i uchwale Nr XLI/267/2010.

Dlatego też, w przedmiotowej sprawie stwierdzić należy, że Rada Gminy Grzmiąca nie miała kompetencji do podjęcia aktu wyrażającego zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego w trybie bezprzetargowym.

² Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r., Nr 103, poz. 1833 z późn. zm.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXVI/161/2025 Rady Gminy Grzmiąca z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku nr 8 w miejscowości Krosino przy ulicy Dworskiej na rzecz najemcy, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

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

Z upoważnienia
Wojewody Zachodniopomorskiego
Wicewojewoda Zachodniopomorski
I Wicewojewoda Zachodniopomorski
Bartosz Brożyński