



Znak: P-1.4131.181.2026.KN
Szczecin, 02 lipca 2026 r.

Rada Miejska w Gryficach

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)

stwierdzam nieważność

§ 3 uchwały Nr XXXI/337/2026 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie geodezyjnym Kukań.

Uzasadnienie

W dniu 28 maja 2026 r. Rada Miejska w Gryficach podjęła uchwałę Nr XXXI/337/2026 w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie geodezyjnym Kukań.

Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w dniu 3 czerwca 2026 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XXXI/337/2026 organ stanowiący Gminy Gryfice przywołał art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹. 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. Drugie z unormowań stanowi natomiast, że z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

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

W § 1 uchwały Nr XXXI/337/2026 Rada Miejska w Gryficach wyraziła zgodę na *zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie geodezyjnym Kukań oznaczonej jako działki numer: 36/3 o pow. 0.0800 ha, 36/4 o pow. 0.1513 ha, 36/5 o pow. 0.1945 ha oraz 36/6 o pow. 0.0281.*

Zdaniem organu nadzoru, Rada Miejska w Gryficach uprawniona była do wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości, jednak postanawiając w § 3 uchwały, że nastąpi to „bez zastosowania dopłat i spłat”, wykroczyła poza delegację ustawową przyznaną temu organowi przez prawodawcę.

Dokonując oceny zgodności z prawem uchwały Nr XXXI/337/2026 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 organom². 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 decydując w § 3 uchwały Nr XXXI/337/2026, że zniesienie współwłasności nieruchomości nastąpi bez zastosowania dopłat i spłat, Rada Miejska w Gryficach przekroczyła swoje kompetencje i delegację ustawową. Norma kompetencyjna upoważniająca radę do podjęcia uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości (tu: udziałów w nieruchomościach) nie przyznaje jej uprawnień do ustalania warunków i treści umowy zawieranej w oparciu o regulacje ustawy Kodeks cywilny³. Wprowadzenie takich postanowień do uchwały w powyższym przedmiocie narusza regulacje art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, jak również stoi w sprzeczności z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353¹ ustawy Kodeks cywilny. Stosownie bowiem do brzmienia ostatniego z przywołanych przepisów *strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego*. Podkreślenia wymaga, że zbycie nieruchomości (w tym jej części czy udziału w nieruchomości) następuje w drodze umowy cywilnoprawnej. Ustalenie

² Por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 554/07.

³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2026 r. poz. 795 z późn. zm.).

warunków umowy podlega woli jej stron. Wyłącznie zatem strony stosunku cywilnoprawnego będą władne określić w umowie kwestie dotyczące ceny nieruchomości, jak również wszelkich kosztów związanych z przeniesieniem własności nieruchomości, a także innych regulacji odnoszących się *stricte* do warunków danej umowy. To organ wykonawczy oraz nabywca nieruchomości samodzielnie kształtują treść umowy w granicach wyznaczonych przez przepis art. 353¹ Kodeksu cywilnego, jak również unormowania ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając na względzie powyższe, stwierdzenie nieważności § 3 uchwały Nr XXXI/337/2026 w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie geodezyjnym Kukań, 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

Bartosz Brożyński

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Wicewojewoda Zachodniopomorski

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/