



Znak: P-1.4131.58.2026.AS
Szczecin, 25 lutego 2026 r.

Rada Gminy Przelewice

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/162/2026 Rady Gminy Przelewice z dnia 30 stycznia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości gruntowej na rzecz Gminy Przelewice.

Uzasadnienie

W dniu 30 stycznia 2026 r. Rada Gminy Przelewice podjęła uchwałę Nr XXI/162/2026 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości gruntowej na rzecz Gminy Przelewice. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 4 lutego 2026 r.

W §1 ww. aktu Rada Gminy wyraziła zgodę na nabycie od osoby fizycznej nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,2681 ha w miejscowości Kłodzino, która oznaczona jest w ewidencji gruntów jako działka nr 126/3. Z uzasadnienia do uchwały wynika, że przedmiotowa działka zostanie przeznaczona na realizację zadań własnych Gminy Przelewice, w szczególności związanych z poprawą warunków życia jej mieszkańców, a nabycie tej nieruchomości stworzy możliwość realizacji inwestycji i przedsięwzięć służących podniesieniu jakości przestrzeni publicznej, zwiększeniu dostępności usług publicznych oraz poprawie bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców gminy.

W podstawie prawnej uchwały Nr XXI/162/2026 Rada Gminy Przelewice powołała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz §4 ust. 1 i ust. 2 uchwały Nr XXIV/212/2009 Rady Gminy w Przelewicach z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Przelewice¹.

W tym miejscu zauważyć trzeba, że §4 uchwały Nr XXIV/212/2009 określa termin jej wejścia w życie i wymóg publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego, a ponadto nie dzieli się na jednostki redakcyjne niższego rzędu (ustępy). Stąd, przyjąć należy, że zamiarem organu stanowiącego było powołanie

¹ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 65 poz. 1771 z późn. zm.).

§4 ust. 1 i ust. 2 załącznika do tej uchwały, który zawiera treść zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Przelewice.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym 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.

Z brzmienia tego przepisu wynika niezbicie, 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 nieruchomościami², które to przepisy wyraźnie wskazują wójta (burmistrza, prezydenta miasta) jako organ właściwy do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Dyspozycję normy wynikającej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym Rada Gminy Przelewice zrealizowała w dniu 30 czerwca 2009 r. podejmując uchwałę Nr XXIV/212/2009 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Przelewice, w której określiła zasady nabywania, zbywania, obciążania, nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania. Tym samym już wówczas zmaterializowało się uprawnienie organu stanowiącego Gminy Przelewice wynikające z ww. przepisu ustawy.

W Rozdziale II załącznika do powyższego aktu Rada Gminy Przelewice unormowała kwestię nabywania nieruchomości, postanawiając, że:

§ 4.1. Gmina nabywa nieruchomości oraz tworzy gminny zasób nieruchomości w celu realizacji zadań własnych określonych ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

2. Wójt Gminy może nabywać nieruchomości na cele budowy infrastruktury technicznej i inne niezbędne do wykonywania zadań własnych gminy.

§ 5.1. Szczegółowe zasady nabywania nieruchomości regulują przepisy ustawy.

W powyższych unormowaniach określona została reguła nabywania przez Wójta Gminy Przelewice do gminnego zasobu nieruchomości, które będą przeznaczone na cele budowy infrastruktury technicznej i inne niezbędne do wykonywania zadań własnych Gminy (§4 ust. 2). Nie wskazano jednak przy tym, by czynności Wójta w tym zakresie wymagały uprzedniego uzyskania zgody Rady Gminy Przelewice. Ponadto, odesłano do stosowania przy nabywaniu nieruchomości przepisów ustaw.

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

W związku z tym należy przyjąć, że Wójt Gminy Przelewice upoważniony został przez organ stanowiący Gminy Przelewice do samodzielnego nabywania nieruchomości.

Dlatego też, w przedmiotowej sprawie uznać należy, że Rada Gminy w Przelewicach nie miała kompetencji do podjęcia aktu wyrażającego zgodę na nabycie konkretnej nieruchomości – działki nr 126/3 o powierzchni 0,2681 ha w Kłodzinie. Uprawnienie do każdorazowego wyrażania zgody w przypadku nabycia nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości Rada utraciła bowiem z chwilą wejścia w życie aktu, w którym – na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym – określiła zasady gospodarowania tymi nieruchomościami, tj. uchwały Nr XXIV/212/2009 z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Przelewice.

Organ nadzoru nie podziela stanowiska Wójta Gminy Przelewice wyrażonego w piśmie z dnia 10 lutego 2026 r., znak: OS.0332.2.2026, w którym wskazał, że: § 4 ma charakter programowo-opisowy (cel nabywania) oraz ogólnego upoważnienia. Jednocześnie § 5 stanowi wprost, że „szczegółowe zasady nabywania nieruchomości regulują przepisy ustawy”. W praktyce oznacza to, że uchwała z 2009 r. nie przesądza w sposób kompletny i operacyjny kiedy wójt działa samodzielnie, a kiedy wymagana jest zgoda Rady, nie wprowadza progów, kryteriów, trybu ani mechanizmu rozstrzygnięcia o przekroczeniu zwykłego zarządu. Tymczasem w orzecznictwie podkreśla się, że zasady w rozumieniu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym to zbiór podstawowych reguł postępowania dla organu wykonawczego, a w razie braku takich zasad konieczna jest każdorazowa zgoda rady na czynności wymienione w tym przepisie. Skoro więc sama uchwała z 2009 r. odsyła do ustaw w zakresie „szczegółowych zasad”, to w naturalny sposób obejmuje także ustawowy mechanizm współdziałania organów (w tym udzielania zgody przez Radę tam, gdzie jest ona wymagana albo uzasadniona charakterem czynności).

Powołany przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym wskazuje, że tylko do czasu określenia przez radę gminy zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Ustawodawca przewidział więc wymóg uzyskania przez wójta zgody rady gminy na dokonanie czynności w powyższym zakresie wyłącznie w sytuacji, gdy organ stanowiący gminy nie ustalił jeszcze żadnych zasad dotyczących nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, tzn. jeśli nie podjął żadnej uchwały w tym przedmiocie. Z chwilą uchwalenia aktu zawierającego reguły obowiązujące w obrocie nieruchomościami, w tym w zakresie ich nabywania do gminnego zasobu, materializuje się kompetencja rady gminy w tej kwestii i zaczynają obowiązywać ustalone zasady. Od tego momentu rada traci uprawnienie do jednostkowego stanowienia w konkretnych przypadkach, tzn. do wyrażania zgody na dokonanie czynności związanych z obrotem nieruchomościami, w tym zgody na ich nabycie, chyba że wyraźnie zastrzeże w zasadach, że w określonych okolicznościach zgoda ta jest wymagana.

Rada Gminy Przelewice skorzystała z upoważnienia wynikającego z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania, wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości podejmując w dniu 30 czerwca 2009 r. uchwałę Nr XXIV/212/2009 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami. W §4 ust. 2 załącznika do tego aktu jednoznacznie przyznała Wójtowi Gminy Przelewice prawo do nabywania nieruchomości na cele budowy

infrastruktury technicznej i inne niezbędne do wykonywania zadań własnych gminy. W takim właśnie celu, tj. realizacji zadań własnych Gminy, nabywana jest działka nr 126/3 w Kłodzinie, zatem – w myśl reguły ustalonej w §4 ust. 2 Zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Przelewice – Wójt może samodzielnie kupić tę nieruchomość dla Gminy Przelewice, bez konieczności uzyskania zgody Rady Gminy. Zgoda ta została już bowiem w sposób ogólny wyrażona w §4 ust. 2 załącznika do uchwały Nr XXIV/212/2009.

Nie można zgodzić się z twierdzeniem, że powyższe unormowanie ma jedynie charakter ogólnego upoważnienia wskazującego na cel nabywania, zaś §5 załącznika do ww. uchwały, odsyłający do stosowania przepisów ustawy, przesądza o tym, że należy przy nabywaniu nieruchomości stosować regułę z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym dotyczącą konieczności uzyskania zgody Rady Gminy przy nabywaniu każdej nieruchomości. Z przywołanego przepisu wynika bowiem, że organ wykonawczy gminy potrzebuje zgody organu stanowiącego tylko do czasu uchwalenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a w przypadku Gminy Przelewice nastąpiło to w 2009 r.

Dlatego też, w przedmiotowej sprawie uznać należy, że Rada Gminy Przelewice nie miała kompetencji do podjęcia aktu wyrażającego zgodę na nabycie konkretnej nieruchomości – działki nr 126/3 o powierzchni 0,2681 ha w Kłodzinie. Z tego względu konieczne i w pełni uzasadnione jest stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXI/162/2026 Rady Gminy Przelewice z dnia 30 stycznia 2026 r. w sprawie *wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości gruntowej na rzecz Gminy Przelewice*.

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