



Wojewoda Zachodniopomorski

Znak: P-1.4131.363.2025.AA

Szczecin, 25 listopada 2025 r.

Rada Miejska Dębna

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)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XIX/150/2025 Rady Miejskiej Dębna z dnia 29 października 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie lokalu mieszkalnego położonego w Gminie Dębno w trybie przetargowym.

Uzasadnienie

W dniu 29 października 2025 r. Rada Miejska Dębna podjęła uchwałę Nr XIX/150/2025 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie lokalu mieszkalnego położonego w Gminie Dębno w trybie przetargowym.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 31 października 2025 r.

W §1 ww. aktu Rada Miejska wskazała, że *przeznacza się do sprzedaży w drodze przetargowej następującą nieruchomość: 1) Lokal mieszkalny nr 2 przy ul. Jana Pawła II 93 A w Cychrach o pow. 53,09 m².*

W podstawie prawnej uchwały Nr XIX/150/2025 Rada Miejska Dębna powołała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, w myśl którego *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.*

Abstrahując od brzmienia §1 uchwały Nr XIX/150/2025, przyjąć trzeba, że akt ten stanowi właściwie wyrażenie zgody przez organ stanowiący Gminy Dębno na zbycie lokalu mieszkalnego w trybie przetargu.

Z brzmienia art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym 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 nieruchomościami¹, 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 Miejska Dębna zrealizowała w dniu 25 września 2008 r. podejmując uchwałę Nr XXXI/200/2008 *w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony*², w której określiła zasady nabywania, zbywania, obciążania, nieruchomości oraz ich wydzierżawiania. Tym samym zmaterializowało się już uprawnienie organu stanowiącego Gminy Dębno wynikające z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ww. ustawy.

W §1 powyższego aktu Rada Miejska postanowiła, że: *Nabywanie zbywanie, obciążanie oraz wydzierżawianie lub wynajmowanie na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiących własność Gminy Dębno zwanych dalej "gminnym zasobem nieruchomości" odbywa się na podstawie: 1) przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...), 2) niniejszych zasad zwanych dalej "zasadami", chyba że przepisy ustaw szczególnych stanowią inaczej.*

Dalej w treści uchwały wskazano, że *Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Burmistrz Dębna w oparciu o ustawę i zasady określone niniejszą uchwałą. (§2). Burmistrz Dębna zbywa nieruchomości na zasadach zapewniających ich prawidłowe zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (§5 ust. 1).*

W powyższych regulacjach określona została zatem ogólna reguła, według której Burmistrz Dębna zbywa nieruchomości zgodnie z zasadą zapewnienia prawidłowego zagospodarowania, przy czym nie wskazano, by czynności w tym zakresie winny odbyć się za zgodą Rady Miejskiej Dębna.

W związku z tym należy przyjąć, że to Burmistrz Dębna upoważniony został przez organ stanowiący do samodzielnego zbywania nieruchomości w trybie i na zasadach określonych zarówno w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jak i uchwale Nr XXXI/200/2008.

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

² Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 65, poz. 1232 z późn. zm.

Dlatego też, w przedmiotowej sprawie stwierdzić należy, że Rada Miejska Dębna nie miała kompetencji do podjęcia aktu wyrażającego zgodę na zbycie wskazanej w §1 uchwały Nr XIX/150/2025 nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XIX/150/2025 Rady Miejskiej Dębna z dnia 29 października 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie *lokalu mieszkalnego położonego w Gminie Dębno w trybie przetargowym*, podjętej z istotnym naruszeniem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, 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