



Znak: P-1.4131.265.2025.K
Szczecin, 05 sierpnia 2025 r.

Rada Miejska w Bornem Sulinowie

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940)

stwierdzam nieważność

§2 ust. 1 uchwały Nr XIV/193/2025 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości.

Uzasadnienie

W dniu 26 czerwca 2025 r. Rada Miejska w Bornem Sulinowie podjęła uchwałę Nr XIV/193/2025 w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 7 lipca 2025 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XIV/193/2025 organ stanowiący Gminy Borne Sulinowo przywołał art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 2 pkt 9 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: *Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości.*

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

W § 1 ust. 1 uchwały Nr XIV/193/2025 Rada Miejska w Bornem Sulinowie wyraziła zgodę na zniesienie współwłasności nieruchomości lokalowej, której Gmina Borne Sulinowo jest współwłaścicielem w udziale do 1/2 części tj. lokalu mieszkalnego nr 9-10 o pow. 70,40 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi w skład których wchodzi dwie piwnice nr B9 i B10 o pow. łącznej 8,98 m², położonego w budynku nr 2 klatka B przy ul. Fryderyka Chopina na działce gruntu oznaczonej numerem 87/120, o łącznej pow. 0,3179 ha, obręb ewidencyjny Borne 06, w miejscowości Borne Sulinowo (...), oraz na zniesienie współwłasności nieruchomości lokalowej, której Gmina Borne Sulinowo jest właścicielem w udziale do 1/2 części tj. lokalu mieszkalnego nr 15 o pow. 42,70 m², położonego w budynku nr 4 klatka D na działce gruntu oznaczonej numerem 1/14 o pow. łącznej 0,5583 ha, obręb ewidencyjny Borne 07, w miejscowości Borne Sulinowo (...). Następnie, w § 1 ust. 2 tego aktu Rada określiła sposób dokonania zniesienia współwłasności, zaś w ust. 3 tego paragrafu postanowiła, że na mocy powyższego zniesienia współwłasności Gmina Borne Sulinowo staje się jedynym właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Fryderyka Chopina 2B/9-1 w Bornem Sulinowie, a osoba fizyczna staje się jedynym właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy Alei Niepodległości 4D/15 w Bornem Sulinowie.

Zdaniem organu nadzoru, Rada Miejska w Bornem Sulinowie uprawniona była do wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości lokalowej, jednak postanawiając w § 2 ust. 1 uchwały, że: „*Ze zniesieniem współwłasności, o którym mowa w §1 ust. 1,2 i 3 wiąże się obowiązek dopłaty w wysokości różnicy zamienianych nieruchomości*”, wykroczyła poza delegację ustawową przyznaną temu organowi przez prawodawcę.

Dokonując oceny zgodności z prawem uchwały Nr XIV/193/2025 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 § 2 ust. 1 uchwały Nr XIV/193/2025, że: *Ze zniesieniem współwłasności, o których mowa w §1 ust. 1,2 i 3 wiąże się obowiązkiem dopłaty w wysokości różnicy zamienianych nieruchomości*, Rada Miejska w

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

Bornem Sulinowie 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 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 §2 ust. 1 uchwały Nr XIV/193/2025 Rady Miejskiej w Bornem Sulinowie z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na niniejsze 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

³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).