



Znak: P-1.4131.260.2026.AA

Szczecin, 04 września 2026 r.

Rada Gminy Malechowo

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, poz. 912)

stwierdzam nieważność

§3 uchwały Nr XXVIII/265/2026 Rady Gminy Malechowo z dnia 12 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez Gminę Malechowo w drodze darowizny nieruchomości obejmujących działkę gruntu o nr 409/43 oraz działkę o nr 409/81 położonych w obrębie ewidencyjnym Ostrowiec.

Uzasadnienie

W dniu 12 sierpnia 2026 r. Rada Gminy Malechowo podjęła uchwałę Nr XXVIII/265/2026 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez Gminę Malechowo w drodze darowizny nieruchomości obejmujących działkę gruntu o nr 409/43 oraz działkę o nr 409/81 położonych w obrębie ewidencyjnym Ostrowiec.

Akt ten wpłynął do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w dniu 19 sierpnia 2026 r.

W podstawie prawnej uchwały Nr XXVIII/265/2026 powołano m. in. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym 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.

Na mocy tego przepisu, Rada Gminy Malechowo wyraziła zgodę na nabycie w drodze darowizny nieruchomości stanowiące działki o numerach 409/43 oraz nr 409/81 położonych w obrębie ewidencyjnym Ostrowiec.

W świetle ww. przepisu nie budzi wątpliwości uprawnienie rady gminy do podjęcia uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości. Jednakże, obowiązujące przepisy prawa nie dają podstaw do regulowania w ww. uchwale tych kwestii, które powierzone zostały kompetencji organu wykonawczego, jak uczyniła to Rada w §3 uchwały Nr XXVIII/265/2026. W przepisie tym postanowiono bowiem, że *wszelkie koszty związane z nabyciem prawa własności nieruchomości wymienionej w §1 ponosi Gmina Malechowo*.

W ocenie organu nadzoru, powyższy zapis został podjęty z istotnym naruszeniem treści art. 353¹ ustawy Kodeks cywilny¹ oraz art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami². Wprowadzenie takiego postanowienia jest dopuszczalne bowiem tylko w ramach indywidualnej umowy, ukształtowanej w następstwie zgodnej woli stron stosunku prawnego, nie może być natomiast przedmiotem uchwały rady gminy.

Stosownie do art. 353¹ Kodeksu cywilnego *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 nabycie nieruchomości następuje na podstawie umowy cywilnoprawnej. Ustalenie warunków umowy podlega woli jej stron.

Wyłącznie zatem strony stosunku cywilnoprawnego będą władne określić w umowie kwestie dotyczące kosztów wynikających z przeniesienia własności nieruchomości.

Dodatkowo, zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (...) *organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze*. Zatem, celem uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości może być przedstawienie aprobaty dokonania tej czynności przez wójta jako organu wykonawczego, jednakże z pominięciem postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy.

W związku z powyższym, organ nadzoru uznał, że §3 uchwały Nr XXVIII/265/2026 stanowi wkroczenie w sferę uprawnień organu wykonawczego, gdyż do jego wyłącznej kompetencji należy ustalenie treści postanowień umowy, które powinno mieć miejsce przy jej zawieraniu, a nie w uchwale podejmowanej przez organ stanowiący gminy.

Mając na względzie przedstawioną w niniejszym rozstrzygnięciu argumentację, stwierdzenie nieważności §3 uchwały Nr XXVIII/265/2026 Rady Gminy Malechowo z dnia 12 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez Gminę Malechowo w drodze darowizny nieruchomości obejmujących działkę gruntu o nr 409/43 oraz działkę o nr 409/81 położonych w obrębie ewidencyjnym Ostrowiec, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2026 r. poz. 795 z późn. zm.).

² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.).

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

Bartosz Brożyński

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Wicewojewoda Zachodniopomorski

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/