



Znak: P-1.4131.171.2026.AS
Szczecin, 19 czerwca 2026 r.

Rada Gminy Bielice

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 XXV/129/26 Rady Gminy Bielice z dnia 27 maja 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Uzasadnienie

W dniu 27 maja 2026 r. Rada Gminy Bielice podjęła uchwałę Nr XXV/129/26 w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wpłynął w dniu 3 czerwca 2026 r.

Po dokonaniu oceny zgodności z prawem powyższej uchwały organ nadzoru uznał, że jej §3 został podjęty z istotnym naruszeniem prawa - art. 353¹ ustawy Kodeks cywilny¹ oraz art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami² - ze względów omówionych poniżej.

Uchwałą Nr XXV/129/26 Rada Gminy Bielice wyraziła zgodę na nieodpłatne nabycie przez Gminę Bielice nieruchomości w obrębie Linie - działki nr 140/4 o pow. 0,0398 ha oraz działki nr 140/9 o pow. 0,0168 ha, które wchodzą w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa gospodarowanych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

W podstawie prawnej ww. aktu organ stanowiący Gminy Bielice powołał art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 24 ust. 5c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa³. 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*

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r., poz. 1071 z późn. zm.).

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

³ Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2025 r., poz. 826 z późn. zm.).

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 nieruchomości; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Z kolei, w myśl art. 24 ust. 5c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność jednostce samorządu terytorialnego nieruchomości wchodzące w skład Zasobu, zajęte pod drogi gminne, powiatowe i wojewódzkie oraz grunty faktycznie wykorzystywane jako drogi. Krajowy Ośrodek może przekazać również inne grunty z przeznaczeniem na te cele, pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu rewitalizacji, miejscowego planu odbudowy lub ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - z ustaleniami planu ogólnego gminy.

W świetle cytowanych przepisów nie budzi wątpliwości uprawnienie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa do nieodpłatnego przekazania Gminie Bielice nieruchomości w obrębie Linie oznaczonych jako działki nr 140/4 i nr 140/9, które – jak wynika z załącznika graficznego Nr 1 do uchwały Nr XXV/129/26 – wykorzystywane są jako drogi, a także kompetencja Rady Gminy Bielice do podjęcia uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na nabycie tych nieruchomości. Jednakże, obowiązujące przepisy prawa nie dają podstaw do regulowania w takiej uchwale kwestii, które powierzone zostały kompetencji organu wykonawczego, jak uczyniła to Rada w §3 uchwały Nr XXV/129/26, postanawiając, że wszelkie koszty związane z czynnościami niezbędnymi do nabycia nieruchomości, w szczególności takie jak akty notarialne, i opłaty sądowe związane z wpisem do ksiąg wieczystych nieruchomości, ponosi gmina Bielice.

W ocenie organu nadzoru, wprowadzenie takiego postanowienia jest dopuszczalne 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. W niniejszym przypadku dodatkowo przesądza o tym powołany art. 24 ust. 5c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, wskazujący, że przeniesienie na własność jednostki samorządu terytorialnego nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa następuje w drodze umowy. Ustalenie warunków umowy podlega zaś woli jej stron. Wyłącznie zatem strony stosunku cywilnoprawnego będą władne określić w umowie kwestie dotyczące kosztów wynikających z przeniesienia własności nieruchomości.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, 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. Z kolei, w myśl art. 12 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa dysponuje Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa,

który – jak stanowi art. 4 ustawy o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa⁴ - reprezentowany jest przez Dyrektora Generalnego.

Zatem, w uchwale rady gminy w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości może być przedstawiona aprobata dokonania tej czynności przez wójta jako organu wykonawczego gminy, jednakże z pominięciem postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy.

W związku z powyższym, uznać należy, że §3 uchwały Nr XXV/129/26 stanowi wkroczenie w sferę uprawnień Wójta Gminy Bielice, gdyż do jego wyłącznej kompetencji należy ustalenie treści postanowień umowy dotyczącej nabycia nieruchomości, które powinno mieć miejsce przy jej zawieraniu, a nie w uchwale podejmowanej przez Radę Gminy.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności §3 uchwały Nr XXV/129/26 Rady Gminy Bielice z dnia 27 maja 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa jest konieczne i 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/

⁴ Ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2025 r., poz. 924).