



Wojewoda Zachodniopomorski

Znak: P-1.4131.393.2025.AA

Szczecin, 18 grudnia 2025 r.

Rada Miejska w Ińsku

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, 1436)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XVIII/106/2025 Rady Miejskiej w Ińsku z dnia 25 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie prawa własności nieruchomości w drodze darowizny.

Uzasadnienie

W dniu 25 listopada 2025 r. Rada Miejska w Ińsku podjęła uchwałę Nr XVIII/106/2025 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie prawa własności nieruchomości w drodze darowizny.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 2 grudnia 2025 r.

W §1 ww. aktu Rada Miejska wyraziła zgodę na nieodpłatne nabycie w drodze darowizny przez Gminę Ińsko prawa własności nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Stargardzkiego, stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym 2, położoną w obrębie II miasta Ińsko, o powierzchni 0,5774 ha, (...) oraz działkę o numerze geodezyjnym 42, położoną w obrębie II miasta Ińsko, o powierzchni 0,5395 ha (...).

W podstawie prawnej uchwały Nr XVIII/106/2025 Rada Miejska w Ińsku powołała m.in. 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.

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 w Ińsku zrealizowała w dniu 23 listopada 2017 r. podejmując uchwałę Nr XXX/202/2017 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony², w której określiła zasady nabywania, zbywania, obciążania, nieruchomości oraz ich wydzierżawiania. Tym samym zmaterializowało się już uprawnienie organu stanowiącego Gminy Ińsko wynikające z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ww. ustawy.

W §2 powyższego aktu Rada Miejska postanowiła, że: *nabywania nieruchomości dokonuje się w wypadkach uzasadnionych interesami Gminy, a w szczególności w związku z:*

- a) zamierzeniami i potrzebami inwestycyjnymi Gminy,*
- b) realizacją zadań własnych i zleconych,*
- c) realizacją obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych,*
- d) scalaniem nieruchomości i ich ponownym podziałem,*
- e) tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości na cele rozwojowe gminy i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej,*
- f) realizacją celów publicznych określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.),*
- g) realizacją celów związanych z przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi prowadzonymi na terenie Gminy (§2 ust.1). Odpłatne nabycie nieruchomości następuje po cenie ustalonej w drodze negocjacji po uprzednim sporządzeniu wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego. Ustalenie ceny i spisanie protokołu z negocjacji stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Nabycie nieruchomości może również nastąpić w drodze przetargu albo licytacji (§2 ust.2). Nabycie nieruchomości do zasobu mienia gminnego może nastąpić w drodze: a) nieodpłatnego przekazania, b) odpłatni (§2 ust.3).*

W powyższych regulacjach określona została zatem ogólna reguła dot. nabywania nieruchomości, przy czym nie wskazano, by czynności w tym zakresie winny odbyć się za zgodą Rady Miejskiej w Ińsku.

W związku z tym należy przyjąć, że to Burmistrz Ińska upoważniony został przez organ stanowiący Gminy Ińsko do samodzielnego nabywania nieruchomości w trybie i na zasadach określonych zarówno w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jak i uchwale Nr XXX/202/2017.

Dlatego też, w przedmiotowej sprawie stwierdzić należy, że Rada Miejska w Ińsku nie miała kompetencji do podjęcia aktu wyrażającego zgodę na nabycie wskazanych w §1 uchwały Nr XVIII/106/2025 nieruchomości.

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 dnia 2018 r., poz. 506 z późn. zm.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XVIII/106/2025 Rady Miejskiej w Ińsku z dnia 25 listopada 2025 r. w *sprawie wyrażenia zgody na nabycie prawa własności nieruchomości w drodze darowizny*, 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