

PROJEKT

UCHWAŁA NR/....../2026
RADY POWIATU W MYŚLIBORZU
z dnia 2026 roku

w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków na rzecz Gminy Barlinek

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a, ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1684 t. j.) w zw. z § 2 ust. 1 uchwały Nr XL/298/2006 Rady Powiatu Myśliborskiego z dnia 22 lutego 2006 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Powiatu Myśliborskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2006 r. Nr 52, poz. 980 ze zm.), oraz art. 11 ust. 1 i art. 13 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 t. j.) Rada Powiatu uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zbycie w drodze darowizny przez Powiat Myśliborski na rzecz Gminy Barlinek prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy Barlinek oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 257/4 o powierzchni 0,5504 ha, położonej w obrębie 2 miasta Barlinek, gmina Barlinek, dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW SZ1M/00026793/0 wraz z budynkami posadowionymi na tej nieruchomości, w celu realizacji zadań własnych Gminy Barlinek z zakresu edukacji, kultury, sportu, oraz pomocy osobom niepełnosprawnym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu w Myśliborzu.

§ 3. Uchyla się uchwałę Nr XXII/117/2025 z dnia 17 grudnia 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Powiatu

Nikodem Mazur



Elektronicznie podpisany przez:

TOMASZ DOMINA

Data:

2026-1-15 10:20:54

UZASADNIENIE

Powiat Myśliborski jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność Gminy Barlinek, oznaczonej jako działka nr 257/4 o powierzchni 0,5504 ha, położonej w obrębie 2 miasta Barlinek, gmina Barlinek, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW SZ1M/00026793/0. Na nieruchomości znajdują się budynki, które stanowią własność użytkownika wieczystego, tj. Powiatu Myśliborskiego. Łączna wartość prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków zgodnie z operatem szacunkowym wynosi 1 534 000,00 zł. (słownie: jeden milion pięćset trzydzieści cztery tysiące złotych 00/100), w tym wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu 634 300,00 zł. (słownie: sześćset trzydzieści cztery tysiące trzysta złotych 00/100) i wartość prawa własności budynków 899 700,00 zł. (słownie: osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset złotych 00/100).

W chwili obecnej Powiat nie realizuje na przedmiotowej nieruchomości zadań własnych ani zleconych z zakresu administracji rządowej, a jej dalsze utrzymywanie nie znajduje uzasadnienia w potrzebach Powiatu. Jednocześnie, korzystanie z prawa użytkowania wieczystego wiąże się z koniecznością ponoszenia opłat remontowych i inwestycyjnych. W tej sytuacji dalsze utrzymywanie prawa użytkowania wieczystego generuje zbędne koszty i obciążenia dla budżetu powiatu. Gmina Barlinek zamierza przedmiotową nieruchomość udostępniać w celu wspierania działalności lokalnych grup młodzieżowych oraz środowisk osób z niepełnosprawnościami. Dyrektor Zespołu Szkół i Placówek Oświatowych w Barlinku posiadający ww. nieruchomość w trwałym zarządzie, mając na uwadze planowane przez Gminę Barlinek przeznaczenie nieruchomości pozytywnie opiniuje decyzję dotyczącą przekazania prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków. W ocenie organu podejmującego uchwałę interes społeczny, uzasadnia dokonanie darowizny prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków.

Z punktu widzenia zasady gospodarności podjęcie niniejszej uchwały jest rozwiązaniem racjonalnym i uzasadnionym. Powiat rezygnuje z prawa, którego nie wykorzystuje, i które w najbliższej przyszłości generować będzie duże koszty, a jednocześnie nie uszczupla majątku publicznego, ponieważ nieruchomość wraz z budynkami pozostanie w zasobie innej jednostki samorządu terytorialnego. Uporządkowanie stanu prawnego poprzez dokonanie darowizny prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynków eliminuje ewentualne spory finansowe pomiędzy jednostkami samorządu i pozwala na efektywne gospodarowanie majątkiem publicznym, prowadzi do koncentracji tytułów prawnych w jednym podmiocie publicznym – właścicielu gruntu. Podjęcie uchwały jest zatem w pełni zgodne z obowiązującym porządkiem prawnym, zabezpiecza interesy finansowe powiatu oraz pozostaje w interesie mieszkańców obu wspólnot samorządowych.

Zgodnie z art. 12 pkt 8 lit. a, ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1684 t. j.) do wyłącznej właściwości rady powiatu należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych powiatu dotyczących zbywania nieruchomości. Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 t. j.) organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze, stosownie do art. 13 ust. 2 ustawy nieruchomość może być przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między jednostkami samorządu terytorialnego. Art. 13 ust. 2a wskazuje, że darowizny nieruchomości stanowiącej przedmiot własności jednostki samorządu terytorialnego dokonuje jej organ wykonawczy - za zgodą rady. Zgodnie natomiast z art. 4 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, o ile w tej ustawie mowa jest o zbywaniu albo nabywaniu nieruchomości - należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości ale także przeniesienie

prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

W świetle art. 4 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami zbywanie obejmuje również przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, a zatem dopuszczalne jest jego nieodpłatne zbycie w formie darowizny, o której mowa w art. 13 ust. 2 i 2a tej ustawy, dokonywanej pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Barlinek, przy czym na tym gruncie posadowione są budynki i urządzenia stanowiące własność Powiatu Myśliborskiego jako użytkownika wieczystego; zgodnie z art. 235 § 2 Kodeksu cywilnego własność tych budynków jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że nie może być traktowana w oderwaniu od tego prawa i nie może być zbywana ani utrzymywana niezależnie od niego. W konsekwencji nie jest dopuszczalne ukształtowanie czynności prawnej w ten sposób, aby zbyć wyłącznie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z pozostawieniem po stronie Powiatu prawa własności budynków na tym gruncie, gdyż prowadziłoby to do sprzeczności z konstrukcją prawną użytkowania wieczystego oraz przepisem art. 235 § 2 Kodeksu cywilnego, który nakazuje ujmować własność budynków jako prawo nierozdzielnie związane z użytkowaniem wieczystym. Z tego względu zgoda Rady Powiatu, wyrażana w projektowanej uchwale, musi obejmować łącznie nieodpłatne zbycie na rzecz Gminy Barlinek zarówno prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jak i prawa własności budynków posadowionych na tej nieruchomości, tak aby przedmiotem darowizny były wszystkie prawa majątkowe Powiatu związane z tym gruntem. W wyniku dokonania darowizny na rzecz Gminy Barlinek, jako właściciela gruntu, dojdzie do połączenia w jednym podmiocie prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego tej samej nieruchomości, co – zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny – prowadzi do tzw. konfuzji praw i powoduje wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa, jako że użytkowanie wieczyste, będące prawem na rzeczy cudzej, nie może przysługiwać właścicielowi własnej rzeczy. W rezultacie, po dokonaniu wpisów w księdze wieczystej, jedynym prawem rzeczowym do nieruchomości pozostanie prawo własności Gminy Barlinek, co prowadzi do konsolidacji tytułów prawnych w jednym podmiocie, uproszczenia stanu prawnego nieruchomości oraz pełnej zgodności sposobu zakończenia użytkowania wieczystego z obowiązującym porządkiem prawnym.

Należy także podnieść, że wcześniej Rada Powiatu Myśliborskiego podjęła w dniu 17 grudnia 2025 roku uchwałę Nr XXII/117/2025 w sprawie wyrażenia zgody na zrzeczenie się przez Powiat Myśliborski prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Uchwała ta oparta była na art. 16 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.), stanowiącym, że „państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się użytkowania wieczystego. W takim przypadku prawo użytkowania wieczystego wygasa”. Jednakże w związku z wszczęciem przez Wojewodę Zachodniopomorskiego postępowania nadzorczego dotyczącego ww. uchwały, zgłoszone zostały prze organ nadzoru wątpliwości interpretacyjne w odniesieniu do zakresu podmiotowego art. 16 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.). W szczególności, Wojewoda zgłosił wątpliwość, czy pojęcie „samorządowa osoba prawna” w rozumieniu przepisu obejmuje samą jednostkę samorządu terytorialnego (tj. Powiat), czy też wyłącznie samorządowe osoby prawne utworzone przez jednostkę samorządu terytorialnego (takie jak spółki komunalne, fundacje komunalne czy stowarzyszenia). Wątpliwości Wojewody zostały wyprowadzone z przepisu art. 4 pkt 9a ustawy o gospodarce nieruchomościami definiującego samorządową osobę prawną jako „osobę prawną utworzoną przez jednostkę samorządu terytorialnego lub przez dwie lub więcej jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem jednostek budżetowych i zakładów budżetowych”. Definicja ta

zawiera rozróżnienie między samą jednostką samorządu terytorialnego a samorządową osobą prawną, którą tworzy jednostka samorządu terytorialnego. Takie rozróżnienie terminologiczne według Wojewody sugeruje, że ustawodawca dokonał celowego i zamierzonego zróżnicowania zakresu podmiotowego poszczególnych regulacji zawartych w przepisach ustawy. Wobec tego art. 16 ust. 1a, posługując się pojęciem „samorządowa osoba prawna”, może być interpretowany jako odnoszący się wyłącznie do osób prawnych utworzonych przez jednostkę samorządu terytorialnego, a nie do samych jednostek samorządu terytorialnego. Jednocześnie, należy podkreślić, że w przestrzeni prawnej samorządowej funkcjonują uchwały, które interpretują art. 16 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami szeroko, obejmując tym przepisem również same jednostki samorządu terytorialnego. Takie podejście znajduje odzwierciedlenie w uchwałach które traktują możliwość zrzeczenia się użytkowania wieczystego jako uprawnienie przysługujące również bezpośrednio jednostkom samorządu terytorialnego. Zatem jednocześnie można poczytywać przepisy inaczej – wskazując na to, że pojęcie „samorządowa osoba prawna” w art. 16 ust. 1a może być rozumiane przez niektórych jako obejmujące również jednostki samorządu terytorialnego (z uwagi na to, że jednostka samorządu terytorialnego jest osobą prawną w rozumieniu prawa publicznego). Taka interpretacja funkcjonuje w praktyce samorządowej. Z ostrożności wobec zgłoszonych przez organ nadzoru wątpliwości interpretacyjnych, Rada Powiatu Myśliborskiego podejmuje jednak decyzję o uchyleniu uchwały Nr XXII/117/2025. Uchylenie podejmowane jest ze względów ostrożności i w celu eliminacji wszelkich ryzyk prawnych, mających na celu zapewnienie maksymalnej pewności obrotu nieruchomościami i zastąpienia poprzednio przyjętej konstrukcji prawnej czynnością zbycia prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynków.

Wobec powyższego podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

Sporządził:

Sebastian Kisielewski
Naczelnik Wydziału Geodezji,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

