

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY JASIEK**

z dnia 2026 r.

**w sprawie rozpatrzenia wniosku o przeprowadzenie kontroli dotyczącej nabycia prawa
użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 145/7 w obrębie
Wola Boglewska wraz z budynkami**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 18a ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) oraz art. 241, art. 244 § 2 i art. 247 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) Rada Gminy Jasieniec uchwala, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się wniosku Jarosława S., wniesionego w dniu 12 marca 2026 r., o przeprowadzenie kontroli dotyczącej przygotowania i realizacji nabycia przez Gminę Jasieniec prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 145/7 w obrębie Wola Boglewska wraz z budynkami, z przyczyn określonych w uzasadnieniu do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Gminy Jasieniec do zawiadomienia wnioskodawcy o sposobie załatwienia wniosku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

W dniu 12 marca 2026 r. do Rady Gminy Jasieniec wpłynęło pismo Jarosława S. zawierające wniosek o przeprowadzenie kontroli dotyczącej przygotowania i realizacji transakcji nabycia przez Gminę Jasieniec prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 145/7 w obrębie Wola Boglewska wraz z budynkami. Sprawa ta pozostawała związana z wcześniejszymi wystąpieniami wnioskodawcy kierowanymi do organów zewnętrznych. W dniu 5 marca 2026 r. do gminy została przekazana według właściwości korespondencja z Regionalnej Izby Obrachunkowej w Warszawie, natomiast w dniu 18 marca 2026 r. według właściwości wpłynęła również korespondencja od Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych przy Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Warszawie. Z treści tych wystąpień wynikało, że wnioskodawca domagał się zbadania legalności, gospodarności, sposobu finansowania oraz celowości nabycia wskazanej nieruchomości przez Gminę Jasieniec za kwotę 1 455 000 zł.

W toku rozpoznawania sprawy Komisja Rewizyjna ustaliła w pierwszej kolejności, że kwestia udziału Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej została już wcześniej rozstrzygnięta przez Radę Gminy Jasieniec. W związku ze złożonym wnioskiem o jego wyłączenie Rada podjęła Uchwałę Nr III.29.2026 z dnia 31 marca 2026 r. w sprawie rozpatrzenia wniosku o wyłączenie Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej od udziału w czynnościach kontrolnych dotyczących nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 145/7 w obrębie Wola Boglewska. Skoro zatem Rada uznała ten wniosek za bezzasadny, Komisja przyjęła, że kwestia ta została ostatecznie rozstrzygnięta i nie stanowi przeszkody do dalszego procedowania sprawy. Jednocześnie przyjęto, że skoro sprawa została przekazana do gminy według właściwości przez organy zewnętrzne, to jej ocena należy do Rady Gminy działającej przy pomocy Komisji Rewizyjnej.

Przedmiotem zarzutów podniesionych we wniosku było przede wszystkim to, czy cena nabycia nieruchomości została ustalona prawidłowo, czy sposób rozliczenia ceny należycie zabezpieczał interes finansowy gminy, czy źródła finansowania zakupu zostały przedstawione organowi stanowiącemu w sposób pełny i rzetelny, a także czy zakup nieruchomości był celowy, ekonomicznie uzasadniony i zgodny z zasadami gospodarowania środkami publicznymi. Wnioskodawca podnosił, że nieruchomość była obciążona hipotekami, że zapłata ceny została podzielona na trzy przelewy, z czego część środków trafiła bezpośrednio do banku, że część ceny miała być finansowana kredytem albo pożyczką, a także że należało zbadać wpływ tej operacji na sytuację finansową gminy i późniejszy sposób wykorzystania nieruchomości.

Komisja ustaliła, że nabycie nieruchomości zostało dokonane po uzyskaniu zgody Rady Gminy. W toku posiedzenia omówiono również okoliczność, że uchwała wyrażająca zgodę na nabycie nieruchomości była następnie przedmiotem rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego oraz dalszej skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Dla oceny wniosku o przeprowadzenie kontroli istotne było jednak ustalenie, że spór dotyczący treści samej uchwały nie może być utożsamiany z automatycznym podważeniem skuteczności samego nabycia nieruchomości. Ewentualne zastrzeżenia co do zakresu upoważnienia zawartego w uchwale nie oznaczają

bowiem same przez się nieważności aktu notarialnego ani bezskuteczności dokonanej transakcji.

Najistotniejsze ustalenia Komisji dotyczyły sposobu rozliczenia ceny nabycia nieruchomości. Z przedstawionych dokumentów i wyjaśnień wynikało, że nieruchomość była obciążona hipotekami zabezpieczającymi zobowiązania sprzedających, a na dzień zawarcia aktu notarialnego przedstawione zostały dokumenty bankowe potwierdzające wysokość zadłużenia. W konsekwencji część ceny została przekazana bezpośrednio do banku na spłatę wierzytelności zabezpieczonych hipoteką, natomiast pozostała część została wypłacona sprzedającym. Komisja uznała, że taki sposób rozliczenia nie stanowi nieprawidłowości, lecz odpowiada typowemu i prawidłowemu sposobowi zabezpieczenia interesu nabywcy przy transakcjach dotyczących nieruchomości obciążonych hipotecznie. Z ustaleń Komisji nie wynika, aby gmina nabyła nieruchomość z pozostawionymi obciążeniami, przejęła zadłużenie zbywców albo poniosła z tego tytułu szkodę. Przeciwnie, sposób rozliczenia ceny miał prowadzić do nabycia nieruchomości wolnej od obciążeń hipotecznych.

W zakresie zarzutów odnoszących się do ceny nabycia, źródeł finansowania oraz gospodarności transakcji Komisja ustaliła, że po stronie gminy istniała wycena sporządzona przez rzeczoznawcę, a także że wycena istniała po stronie sprzedających, zaś cena została ostatecznie uzgodniona przy uwzględnieniu tych wycen. Nie przedstawiono przy tym konkretnych dowodów wskazujących, aby cena została ustalona w sposób dowolny lub oderwany od wartości nieruchomości. Komisja odnotowała również, że wnioskodawca wskazywał na możliwą niespójność pomiędzy uzasadnieniem uchwały a rzeczywistym montażem finansowym przedsięwzięcia, w szczególności wobec twierdzenia, iż część ceny została sfinansowana kredytem lub pożyczką. Okoliczność ta sama przez się nie przesądza jednak o naruszeniu prawa ani o niegospodarności działania, jeżeli nie wykazano konkretnych skutków prawnych lub finansowych świadczących o naruszeniu interesu gminy.

Komisja odniosła się również do zarzutów dotyczących celowości i przydatności nieruchomości. W tym zakresie ustalono, że decyzja o jej nabyciu nie była samodzielnym działaniem Wójta, lecz pozostawała konsekwencją uprzedniej decyzji Rady Gminy o wyrażeniu zgody na zakup. Z tego względu zarzuty odnoszące się do sensowności, racjonalności i gospodarności samego zakupu nie mogą być oceniane wyłącznie jako zarzuty wobec organu wykonawczego, skoro dotyczą również wcześniejszej decyzji organu stanowiącego. Komisja przyjęła jednocześnie, że sam fakt, iż nieruchomość nie została jeszcze w pełni zagospodarowana albo nie jest obecnie wykorzystywana w zakresie oczekiwanym przez wnioskodawcę, nie stanowi jeszcze samodzielnej podstawy do uznania, że jej nabycie było z góry niecelowe lub niegospodarne.

Komisja Rewizyjna zwróciła ponadto uwagę na sposób uzasadnienia prawnego przedstawionego przez wnioskodawcę. W toku prac wskazano, że część powołanych orzeczeń nie pozostaje w bezpośrednim związku z przedmiotem niniejszej sprawy. Dotyczy to w szczególności wyroku NSA z dnia 16 kwietnia 2014 r., sygn. II GSK 267/13, który odnosił się do sprawy kary pieniężnej za wykonywanie transportu drogowego bez wymaganej licencji. Podobnie wyrok NSA z dnia 20 grudnia 2017 r., sygn. II GSK 3377/17, dotyczył bezczynności Komisji Nadzoru Finansowego w przedmiocie wydania zezwolenia na utworzenie banku spółdzielczego, natomiast wyrok NSA z dnia 10 marca 2016 r., sygn. II

GSK 2244/14, odnosił się do odmowy zatwierdzenia zmian do akt weryfikacyjnych punktów gier na automatach o niskich wygranych. W odniesieniu do sygnatury I SA/Kr 161/13 nie wykazano natomiast jej rzeczywistego związku z oceną legalności, gospodarności i celowości nabycia nieruchomości w Woli Boglewskiej. Prowadzi to do wniosku, że argumentacja prawna przedstawiona we wniosku została częściowo oparta na odwołaniach nieadekwatnych do charakteru sprawy, a część zarzutów miała charakter ogólnikowy albo niewystarczająco osadzony w realiach konkretnej transakcji.

Mając na uwadze całość zgromadzonego materiału, Komisja Rewizyjna nie stwierdziła istnienia takich konkretnych okoliczności faktycznych i prawnych, które uzasadniałyby przeprowadzenie kontroli doraźnej w sprawie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 145/7 w obrębie Wola Boglewska wraz z budynkami. Komisja ustaliła, że sposób rozliczenia ceny, w tym spłata wierzytelności hipotecznych ze środków przekazanych bezpośrednio do banku, służył zabezpieczeniu interesu gminy i nie stanowił nieprawidłowości. Nie wykazano także, aby gmina poniosła szkodę, nabyła nieruchomość z obciążeniami albo dopuściła się takich uchybień w zakresie ustalenia ceny, sposobu finansowania lub celu zakupu, które uzasadniałyby podjęcie czynności kontrolnych.

Wobec powyższego Rada Gminy Jasieniec podziela stanowisko Komisji Rewizyjnej i uznaje, że brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie kontroli w przedmiotowej sprawie. Z tych względów podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.