



OiSO.0002.10.2025

**PROTOKÓŁ NR XXV/2025  
POSIEDZENIA RADY GMINY NOZDRZEC  
z dnia 11 sierpnia 2025 roku**

Rada Gminy Nozdrzec liczy 15 Radnych. Na sesji obecnych było 13 Radnych, nieobecna Radna Małgorzata Habrat i Radny Janusz Bobola (lista obecności w załączeniu).

**Sesja trwała od godziny 8.06 do godziny 8.20.**

**Obrady prowadził Przewodniczący Rady Gminy Nozdrzec – Jarosław Dąbrowski.**

**Po dokonaniu otwarcia XXV nadzwyczajnej sesji Rady Gminy, zwołanej na wniosek ¼ ustawowego składu Rady Gminy Nozdrzec – Klubu Radnych Wspólnie dla gminy Nozdrzec i powitaniu wszystkich zgromadzonych, Przewodniczący Rady Gminy Nozdrzec na podstawie listy obecności stwierdził prawomocność obrad.**

Sesję realizowano według porządku obrad:

1. Otwarcie sesji.
2. Sprawdzenie kworum.
3. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości Nozdrzec.
4. Zamknięcie obrad.

**Ad 3.**

Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości Nozdrzec.

Przewodniczący Rady Gminy poinformował, że projekt uchwały został doręczony Radnym wraz z zawiadomieniem.

Przewodniczący Rady Gminy odczytał procedowany projekt uchwały i przypomniał, że temat zakupu był wielokrotnie poruszany a także był przedmiotem wspólnego posiedzenia stałych komisji Rady Gminy Nozdrzec. Prace komisji zakończono przegłosowaniem wniosku o wystąpienie z projektem uchwały intencyjnej zobowiązującej Wójta do podjęcia rozmów w sprawie zakupu wspomnianej nieruchomości. Faktem jest, że aktualnie działka nie została wystawiona na sprzedaż. Przewodniczący Rady poddał pod wątpliwość konsultacje projektu z radcą prawnym wskazując na błędy w podstawie prawnej art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który dotyczy nieruchomości, będących zasobem gminny. Dodatkowo w księgach wieczystych są zapisane obciążenia, Rada nie

posiada informacji na temat wyceny nieruchomości tak więc Radni powinni się zastanowić nad zasadnością podjęcia takiej uchwały.

Zastępca Wójta poinformował, że nie posiada informacji, czy projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości Nozdrzec był przedmiotem wspólnego posiedzenia stałych komisji Rady Gminy ale nie można traktować wniesionego projektu jako uchwały intencyjnej.

Zastępca Wójta przedstawił wniosek o treści: wnoszę do Wysokiej Rady o odrzucenie w głosowaniu przedłożonego projektu uchwały jako nieuzasadnionego merytorycznie, prawnie i finansowo. Projekt ten nie był konsultowany z organem wykonawczym, dotyczy nieruchomości obciążonych i przewartościowanych, a jego realizacja naraziłaby gminę na poważne ryzyko.

Na wstępie należy podkreślić, iż Rada Gminy nie może zobowiązać Wójta do zakupu nieruchomości. Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, to do Wójta należy gospodarowanie mieniem komunalnym, co oznacza, że Rada może wyrazić zgodę na nabycie nieruchomości, ale nie może zobowiązać Wójta do jej zakupu.

Rada nie posiada kompetencji do narzucania Wójtowi działań związanych z zarządzaniem mieniem gminnym — w tym decyzji o zakupie nieruchomości. Uchwała o wyrażeniu zgody nie rodzi obowiązku zawarcia umowy — nawet jej przyjęcie nie skutkuje automatycznie dokonaniem zakupu.

Co istotne — w niniejszej sprawie Wójt nie wystąpił z żadnym wnioskiem o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości będących przedmiotem przedłożonego projektu uchwały. Oznacza to, że inicjatywa została podjęta wyłącznie przez grupę radnych, bez porozumienia z organem wykonawczym gminy, który zgodnie z delegacją ustawową odpowiada za prowadzenie i realizację polityki gospodarowania mieniem. Tym samym projekt uchwały stanowi próbę ingerencji w kompetencje organu wykonawczego i nie znajduje uzasadnienia prawnego ani praktycznego.

Dokonując analizy materiałów załączonych do zawiadomienia o dzisiejszej sesji, w szczególności projektu uchwały oraz danych dotyczących przedmiotowych nieruchomości — ustalono, że każda z tych działek objęta jest roszczeniem wynikającym z umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej ze spółką DINO Polska S.A. z siedzibą w Krotoszynie.

Roszczenie to zostało ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych dla przedmiotowych działek, a zgodnie z ustawą o księgach wieczystych i hipotece ma skutek rzeczowy — co oznacza, że wiąże także każdego kolejnego właściciela nieruchomości, w tym Gminę Nozdrzec, gdyby doszło do zakupu.

W przypadku zawarcia umowy sprzedaży przez Gminę Nozdrzec, DINO Polska S.A. mogłaby skutecznie dochodzić przed sądem przeniesienia własności nieruchomości na swoją rzecz — nawet wbrew woli gminy. W takiej sytuacji sąd mógłby orzec przeniesienie własności z gminy na spółkę, bez obowiązku zwrotu ceny nabycia (np. gdyby nie udało się jej odzyskać od sprzedającego). Kluczowe jest to, że nieruchomość przechodzi na nabywcę wraz z obciążeniem w postaci ujawnionego roszczenia, które nadal może być egzekwowane.

Zatem, Gmina mogłaby więc utracić nieruchomość pomimo jej opłacenia, zostać wciągnięta w spór z dużym przedsiębiorstwem, a także ponieść realne konsekwencje finansowe.

W związku z powyższym taki zakup stanowiłby działanie rażąco niegospodarne i mógłby zostać uznany za naruszenie dyscypliny finansów publicznych — poprzez brak celowości, gospodarności i efektywności w wydatkowaniu środków publicznych.

Ponadto, w toku analizy zapisów w księgach wieczystych, ujawniono obciążenie hipoteczne nieruchomości objętej projektem uchwały — dla której Sąd Rejonowy w Brzozowie prowadzi księgę wieczystą KS1B/00060287/7.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, hipoteka wpisana do księgi wieczystej obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, co oznacza, że w przypadku nabycia tej działki przez Gminę Nozdrzec, to gmina przejęłaby odpowiedzialność za zobowiązania zabezpieczone tą hipoteką — mimo że nie są one jej własnymi zobowiązaniami.

Taka transakcja — skutkująca przejęciem nieruchomości wraz z cudzym obciążeniem — narusza zasady celowego i oszczędnego wydatkowania środków publicznych, wynikające z ustawy o finansach publicznych. Oznacza to nie tylko działanie niegospodarne, ale również potencjalnie wystawiające gminę na odpowiedzialność z tytułu naruszenia dyscypliny finansów publicznych.

Podczas ostatniej sesji Rady Gminy Pan Wójt poinformował, że na kilka dni przed rzeczoną sesją rozmawiał z właścicielem nieruchomości, który jednoznacznie wyraził brak zainteresowania sprzedażą działek na rzecz Gminy Nozdrzec.

Brak woli właściciela oznacza, że procedowanie uchwały w obecnym kształcie jest całkowicie bezprzedmiotowe, ponieważ do zawarcia jakiegokolwiek umowy przenoszącej własność niezbędna jest zgodna wola obu stron — zarówno sprzedającego, jak i kupującego.

Próba podejmowania uchwały mimo braku zgody właściciela stanowiłaby działanie pozorne, które może wprowadzać mieszkańców w błąd, tworząc fałszywe

przekonanie, że gmina jest w stanie nabyć nieruchomości, których właściciel nawet nie zamierza sprzedać gminie.

Na podstawie również informacji, które padały w kontekście proponowanej niegdyś przez właściciela ceny oraz obecnej rzekomej wartości nieruchomości, istnieje poważne ryzyko, że kwota ta przekracza realną wartość rynkową nieruchomości. Tego rodzaju zakup byłby nie tylko nieuzasadniony ekonomicznie, ale również mógłby stanowić naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

W świetle przepisów ustawy o finansach publicznych oraz praktyki obowiązującej w jednostkach samorządu terytorialnego, każdy zakup nieruchomości powinien być poprzedzony sporządzeniem operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Operat ten jest jedyną rzetelną i wiążącą podstawą do ustalenia wartości zakupu. Gmina nie może konkurować finansowo z komercyjnymi inwestorami, takimi jak DINO Polska S.A., ponieważ podlega rygorom przepisów prawa, w tym zasadzie celowości, oszczędności i gospodarności

Zakup nieruchomości po cenie znacznie przekraczającej wartość rynkową, niepotwierdzonej operatem, może zostać zakwestionowany przez Regionalną Izbę Obrachunkową lub Najwyższą Izbą Kontroli, a w konsekwencji może skutkować odpowiedzialnością finansową osób uczestniczących w podjęciu takiej decyzji.

Reasumując, w świetle przedstawionych okoliczności oraz jednoznacznych przepisów prawa, projekt uchwały dotyczący wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości w miejscowości Nozdrzec nie znajduje żadnego uzasadnienia merytorycznego, prawnego ani finansowego.

Przed wszystkim:

- dotyczy nieruchomości obciążonych roszczeniem wynikającym z umowy przedwstępnej, co stawia gminę w ryzyku procesu sądowego i potencjalnej utraty nieruchomości mimo zapłaty,
- obejmuje działkę z ujawnioną hipoteką, której przejęcie oznaczałoby przyjęcie na siebie cudzych zobowiązań,
- dotyczy gruntów, których właściciel nie wyraził zgody na sprzedaż gminie, co czyni uchwałę całkowicie iluzoryczną i bezprzedmiotową,
- wiąże się z ryzykiem zakupu po zawyżonej cenie, co może skutkować naruszeniem dyscypliny finansów publicznych,
- a co najistotniejsze — nie został poprzedzony żadnym wnioskiem organu wykonawczego, który zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jako jedyny zarządza mieniem gminy.
- na podstawie danych przedstawionych przez Przewodniczącego Rady Gminy projekt posiada wadę prawną ze względu na błędną podstawę prawną i nie posiada podpisu radcy prawnego.

W związku z powyższym i przedstawioną argumentacją — raz jeszcze wnoszę o odrzucenie projektu uchwały jako szkodliwego i całkowicie nieuzasadnionego.

Radny Marian Zabój wyjaśnił, że projekt uchwały był sprawdzany przez radcę prawnego dwa razy. Radny przypomniał sytuację proponowanej uchwały w sprawie zmiany aglomeracji z wyłączeniem Wesołej i Hłudna gdzie Radni z Nozdrzca byli przeciwni wyłączeniu Wesołej, więc teraz Radni z Hłudna i Wesołej powinni się zastanowić. Radny Marian Zabój stwierdził, że do każdej uchwały można przedstawić poematy odczytane przez Zastępcę Wójta i poruszył kwestie uchwalania i zmian Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, które można zmienić, aby nie powstał budynek handlowy. Radny oznajmił, że jest mieszkańcem Nozdrzca i dołoży wszelkich starań, aby tą działkę gmina zakupiła.

Zastępca Wójta odnosząc się do wypowiedzi Radnego Mariana Zaboja w kwestii wyłączenia z aglomeracji wskazanych miejscowości poinformował, że niepodjęcie w tamtym czasie przedstawionej uchwały nie znaczy, że do tematu będziemy musieli wrócić w najbliższych miesiącach. Zastępca nie zgodził się z tym, iż do każdej uchwały można przedstawić takie uzasadnienie z wnioskiem o odrzucenie wskazujące na wadę prawną przedłożonego projektu uchwały. I zwrócił się z pytaniem do Radnych wnioskodawców, czy przejrzeni księgi wieczyste, w których zawarte obciążenia rodzą skutki prawne dla nowych nabywców.

Radny Krzysztof Gierula przypomniał Radnym o 300 podpisach mieszkańców w tym podpis Sołtysa Hłudno i Wara oraz 1800 podpisów, którzy są przeciwni planowanym działaniom zmian MPZP, władza powinna się liczyć z tymi podpisami, a nie ignorować.

Zastępca Wójta poinformował, że podpis sołtysa danego sołectwa pod petycją nie oznacza wyrażenia woli wszystkich mieszkańców tego sołectwa. Nieprawdą jest, że władza ignoruje podpisy mieszkańców i ich potrzeby. Zastępca odniósł się do protestu popartego około 1500 podpisów ws. zmian Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, które to zmiany nie miały miejsca, gdyż działania te zainicjowały podjęcie działań do przystąpienia zmiany MPZP i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa projekt będzie wyłożony do wglądu i każdy mieszkaniec będzie mógł się odnieść. Zastępca oznajmił, że zarzucając brak działań w granicach prawa - wnioskodawcy nie odpowiedzieli na zadane pytanie o zapoznaniu się z zapisami ksiąg wieczystych, w których są zapisy o pierwokupie i obciążeniach hipotecznych należało się zastanowić czy przedstawiać taki projekt narażający Gminę Nozdrzec na skutki prawne.

Przewodniczący Rady Gminy stwierdził, że Rada powinna działać zawsze zgodnie z prawem i prosił o dyskusję nad procedowanym projektem uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości Nozdrzec. Według obowiązującego prawa Rada samodzielnie nie może dokonać zakupu nieruchomości ponieważ organem odpowiedzialnym za zawieranie umów w imieniu gminy jest Wójt.

Radny Marian Zabój odnosząc się do pytania Zastępcy Wójta poinformował, że informował o dodatkowych kosztach zakupu nieruchomości z powodu zawartej umowy przedwstępnej. Radny poinformował, że nie bez powodu jest mowa o wiatrakach i MPZP ponieważ tematy są

powiązane jeżeli zostałyby zmieniony MPZP to sklep by nie powstał, ale przecież Rada nic nie może a temat powinien być załatwiony dawno.

Przewodniczący Rady Gminy zgodził się z tym, że działania dotyczące przedmiotowej nieruchomości powinny być podjęte kilka lat temu. Na obecny czas Rada nie może podjąć tej uchwały gdyż nie zna kosztów jakie gmina miałyby ponieść, dokonując zakupu.

Zastępca Wójta poinformował, że sprawa ta powinna być załatwiona przed 2018 rokiem kiedy to Radny wnioskodawca był Wiceprzewodniczącym Rady Gminy. Za obecny stan rzeczy nie należy obciążać ubiegłej kadencji ponieważ kwota zakupu tej nieruchomości wynosiła 300 tys. zł, dodając obciążenia hipoteczne całość przewyższa dwukrotnie realne koszty zakupu. Należy zaznaczyć, że organ wykonawczy zainteresowany zakupem nieruchomości nie może go zrealizować ze względu na brak zgody właściciela, obciążenie hipoteczne oraz obciążenie ksiąg wieczystych innymi zapisami rodzącymi skutki finansowe i prawne na rzecz Gminy Nozdrzec. Gmina funkcjonuje od lat bez tej działki, podobnie jak odbywający się ruch między gminą a działką i jest bezpiecznie. Zastępca odnosząc się do braku utwardzonej przestrzeni z uzasadnienia, wskazał plac pod Trepazem, na którym odbywają się Dni Gminy Nozdrzec oraz spotykają się członkowie stowarzyszeń.

Radny Krzysztof Gierula nie zgodził się z wypowiedzią Zastępcy ws. bezpieczeństwa na drodze do szkoły, na której zostało potrącone dziecko i dlatego jest znak zakaz wjazdu na teren szkoły.

Zastępca Wójta stwierdził, że sprawca tego zdarzenie nie powinien wtedy prowadzić samochodu i za takiego typu incydenty nikt inny niż sprawca nie ponosi winy.

Radny Marian Zabój poinformował, że brak zakupu tej działki będzie degradacją miejscowości Nozdrzec i degradacją gminy. Radny stwierdził, że mówić można wszystko nawet to, że MPZP można było zmienić do 2018 r., podobnie jak z utwardzonym placem. Władza tłumaczy, że koszty, ale wiele rzeczy władza wykonuje bez zgody Rady i nieważne czy jest to zasadne, czy też nie. Radny Marian Zabój apelował do Rady o rozważę i poważne podejście do sprawy.

Zastępca w ramach sprostowania wyjaśnił, że jego wcześniejsza wypowiedź nie dotyczyła możliwości zmiany MPZP przed 2018 r., ale realizacji jakichkolwiek działań celem zakupu nieruchomości przedstawionych w projekcie uchwały.

Wobec braku chętnych do zabrania głosu, Przewodniczący Rady Gminy poddał procedowany projekt pod głosowanie.

**Uchwała Nr XXV/159/2025 w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości Nozdrzec – odrzucona została głosami: za - 4, przeciw - 7, wstrzymujących się - 2.**

Karta imiennego głosowania w załączeniu.

**W związku z wyczerpaniem porządku, Przewodniczący Rady Gminy Nozdrzec zakończył obrady XXV sesji nadzwyczajnej Rady Gminy Nozdrzec.**

**Na tym protokół zakończono.**

Protokołowała:  
Bogusława Wójcik