



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 19 grudnia 2023 r.

P-1.4131.416.2023.KD

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688)

stwierdzam nieważność

§ 1 uchwały Nr LXII/391/2023 Rady Gminy Wierzchowo z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wierzchowo w zakresie wyrazu „nieodpłatnej”.

Uzasadnienie

W dniu 30 listopada 2023 r. Rada Gminy Wierzchowo podjęła uchwałę Nr LXII/391/2023 w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wierzchowo. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 8 grudnia 2023 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr LXII/391/2023 Rada Gminy Wierzchowo wskazała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹. Zgodnie z pierwszym z powołanych przepisów: *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.* Artykuł 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi natomiast, że: *Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałą zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.*

W oparciu o cytowane regulacje w § 1 uchwały Nr LXII/391/2023 Rada Gminy Wierzchowo wyraziła zgodę na ustanowienie nieodpłatnej i na czas nieokreślony służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość stanowiącą własność Gminy Wierzchowo, oznaczoną numerem 258 o pow. 0,35 ha położoną w obrębie

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

ewidencyjnym Żabinek. Z uzasadnienia do przedmiotowego aktu, nadesłanego organowi nadzoru, wynika, że z wnioskiem o ustanowienie służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 258 wystąpił właściciel nieruchomości oznaczonej numerem 156/1 położonej w obrębie ewidencyjnym Żabinek.

Przy dokonywaniu oceny zgodności z prawem uchwały Nr LXII/391/2023 istotne znaczenie mają uregulowania zawarte w art. 14 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiącym, że: *nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi. Nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi.*

Brzmienie ww. przepisu uzasadnia tezę, że co do zasady jest możliwe obciążenie nieruchomości gminnej ograniczonymi prawami rzeczowymi, do których - w myśl art. 244 § 1 Kodeksu cywilnego² - należy również służebność, jednak dokonanie tego w sposób nieodpłatny jest przewidziane wyłącznie wówczas, gdy obciążenie następuje na rzecz Skarbu Państwa bądź innej jednostki samorządu terytorialnego³. Nie jest zatem prawidłowe postanowienie przez Radę Gminy Wierzchowo o obciążeniu nieruchomości oznaczonej jako działka nr 258 nieodpłatną służebnością przechodu i przejazdu na rzecz właściciela nieruchomości oznaczonej numerem 156/1, bowiem charakter nieodpłatny może mieć ustanowienie służebności tylko wówczas, gdy działka ta będzie własnością Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego.

Mając na względzie przedstawioną w niniejszym rozstrzygnięciu argumentację, stwierdzenie nieważności § 1 uchwały Nr LXII/391/2023 Rady Gminy Wierzchowo z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wierzchowo w zakresie wyrazu „nieodpłatnej”, istotnie naruszającego art. 14 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest konieczne i w pełni 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 otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia.

II Wicewojewoda Zachodniopomorski

Mateusz Wagemann

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Wierzchowo,
- 2) aa.

² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.).

³ Por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 13 grudnia 2017 r. sygn. akt II SA/GI 999/17.