



Znak: P-1.4131.213.2025.KN
Szczecin, 24 czerwca 2025 r.

Rada Miejska Mielna

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940)

stwierdzam nieważność

§ 1 uchwały Nr XVIII/191/2025 Rady Miejskiej Mielna z dnia 23 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie gminnej nieruchomości oznaczonej działką nr 446/2 obręb Mielno, prawem służebności gruntowej, w zakresie wyrazu „nieodpłatną”.

Uzasadnienie

W dniu 23 maja 2025 r. Rada Miejska Mielna podjęła uchwałę Nr XVIII/191/2025 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie gminnej nieruchomości oznaczonej działką nr 446/2 obręb Mielno, prawem służebności gruntowej. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wpłynął w dniu 6 maja 2025 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XVIII/191/2025 Rada Miejska Mielna 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*

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

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 XVIII/191/2025 Rada Miejska Mielno wyraziła zgodę na obciążenie nieruchomości gminnej położonej w obrębie Mielno, gmina Mielno, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, jako działka ewidencyjna nr 446/2, stanowiącą własność Gminy Mielno, **nieodpłatną** służebnością gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu oraz możliwości umieszczenia infrastruktury technicznej, na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonych jako działki nr 3/14 i 408/37 obręb Mielno, Gmina Mielno. Z uzasadnienia do uchwały Nr XVIII/191/2025 wynika, że „z wnioskiem o ustanowienie służebności gruntowej wystąpił właściciel nieruchomości oznaczonych jako działki nr 3/14 i 408/37 położonych w obrębie Mielno, gmina Mielno. Wnioskodawca wniósł o ustanowienie służebności gruntowej na części działki o pow. ok. 25 m² będącej własnością Gminy Mielno oznaczonej nr 446/2 w celu stworzenia ciągu komunikacyjnego między działkami będącymi jego własnością co pozwoli na korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Przy dokonywaniu oceny zgodności z prawem uchwały Nr XVIII/191/2025 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 ustawy Kodeks cywilny² - 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. O ile więc wyrażenie przez organ stanowiący zgody na ustanowienie służebności gruntowej na rzecz właściciela działki nr 3/14 i nr 408/37 – którym jest osoba fizyczna, nie budzi wątpliwości organu nadzoru, to za niedopuszczalne uznać należy postanowienie przez Radę Miejską Mielno o **nieodpłatnym** obciążeniu wskazanej w § 1 uchwały Nr XVIII/191/2025 nieruchomości. Charakter nieodpłatny może mieć bowiem ustanowienie służebności tylko wówczas, gdy będzie ona ustanowiona na rzecz Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego.

Mając na względzie przedstawioną w niniejszym rozstrzygnięciu argumentację, stwierdzenie nieważności § 1 uchwały Nr XVIII/191/2025 Rady Miejskiej Mielno z dnia 23 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie gminnej nieruchomości oznaczonej działką nr 446/2 obręb Mielno, prawem służebności gruntowej, w zakresie

² Ustawa z dnia 13 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).

³ Por. wyroki: WSA w Gliwicach z dnia 13 grudnia 2017 r. sygn. akt II SA/GI 999/17, WSA w Kielcach z dnia 21 stycznia 2021 r., sygn. akt II SA/Ke 904/20, NSA z dnia 14 marca 2024 r., sygn. akt I OSK 2849/23.

wyrazu „nieodpłatną”, 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 doręczenia przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Wicewojewoda Zachodniopomorski

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Bartosz Brożyński