



Znak: P-1.4131.183.2025.KD
Szczecin, 26 maja 2025 r.

Rada Gminy Wierzchowo

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 XIV/91/2025 Rady Gminy Wierzchowo z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wierzchowo w zakresie wyrazu „każdoczesnego”.

Uzasadnienie

W dniu 24 kwietnia 2025 r. Rada Gminy Wierzchowo podjęła uchwałę Nr XIV/91/2025 w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wierzchowo. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wpłynął w dniu 30 kwietnia 2025 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XIV/91/2025 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*

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

najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały 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 XIV/91/2025 Rada Gminy Wierzchowo wyraziła zgodę na ustanowienie nieodpłatnej i na czas nieokreślony służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomości stanowiące własność Gminy Wierzchowo, oznaczone numerem 888/11, obręb Wierzchowo oraz numerem 867, obręb Wierzchowo, na rzecz każdego właściciela działki numer 888/9, obręb Wierzchowo. Z uzasadnienia przestanego organowi nadzoru wraz z uchwałą Nr XIV/91/2025 wynika, że: *Z wnioskiem o ustanowienie służebności przechodu i przejazdu przez działki Nr 888/11 i 867 wystąpił Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, właściciel nieruchomości 888/9 położonej w obrębie ewidencyjnym Wierzchowo. Ustanowienie wnioskowanych służebności służyć ma zapewnieniu ww. nieruchomości dostępu do drogi publicznej.*

Przy dokonywaniu oceny zgodności z prawem uchwały Nr XIV/91/2025 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 nieodpłatnej służebności gruntowej na rzecz obecnego właściciela działki nr 888/9 – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa nie budzi wątpliwości organu nadzoru, to za niedopuszczalne uznać należy postanowienie przez Radę Gminy Wierzchowo o nieodpłatnym obciążeniu wskazanych w § 1 uchwały Nr XIV/91/2025 nieruchomości na rzecz każdego właściciela działki numer 888/9. Charakter nieodpłatny może mieć bowiem 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 XIV/91/2025 Rady Gminy Wierzchowo z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wierzchowo w zakresie wyrazu

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.

„każdoczesnego”, 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