



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 19 maja 2023 r.

P-1.4131.168.2023.AS

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)

stwierdzam nieważność

§1 uchwały Nr LXIII/467/23 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia służebności gruntowej w zakresie wyrazu „nieodpłatnej”.

Uzasadnienie

W dniu 27 kwietnia 2023 r. Rada Miejska w Trzebiatowie podjęła uchwałę Nr LXIII/467/23 w sprawie ustanowienia służebności gruntowej. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wpłynął w dniu 5 maja 2023 r.

W podstawie prawnej ww. uchwały powołano: art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹ oraz art. 285 §1 ustawy Kodeks cywilny². Pierwszy z tych przepisów stanowi, że *do wyłącznej własności 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*. Zgodnie natomiast z art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Istotę ograniczonego prawa rzeczowego - służebności gruntowej wyjaśnia zaś przywołany w badanej uchwale art. 285 §1 Kodeksu cywilnego, w myśl którego *nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno*

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

² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1694 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.).

wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

Na mocy ww. przepisów Rada Miejska w Trzebiatowie wyraziła zgodę na ustanowienie bezterminowej nieodpłatnej służebności gruntowej na części stanowiącej własność Gminy Trzebiatów nieruchomości nr 11/18 położonej w obrębie Trzebiatów-5. Służebność ta polegać ma na prawie swobodnego przejazdu i przechodu, zabezpieczającego dostęp do drogi publicznej na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 237 w tymże obrębie geodezyjnym.

Przy dokonywaniu oceny zgodności z prawem postanowień uchwały Nr LXIII/467/23 istotne znaczenie mają nie tylko cyt. wyżej unormowania, lecz także inne regulacje dotyczące czynności z zakresu gospodarowania zasobem nieruchomości należącym do jednostek samorządu terytorialnego. W niniejszym przypadku w szczególności uwzględnić trzeba zasadę określoną w art. 14 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl której *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 cyt. w niniejszym rozstrzygnięciu przepisów uzasadnia tezę, że co do zasady jest możliwe obciążenie nieruchomości gminnej ograniczonymi prawami rzeczowymi, do których - w myśl art. 244 §1 Kodeksu cywilnego - 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 wyrażenie przez Radę Miejską w Trzebiatowie w §1 badanej uchwały zgody na ustanowienie bezterminowej nieodpłatnej służebności na części stanowiącej własność Gminy Trzebiatów działki nr 11/18 w obrębie geodezyjnym Trzebiatów-5 na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 237 w tym obrębie geodezyjnym. Służebność ta nie może mieć nieodpłatnego charakteru w każdym przypadku, lecz tylko wówczas, gdy działka nr 237 będzie własnością Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego.

Wobec powyższego, stwierdzenie nieważności §1 uchwały Nr LXIII/467/23 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie ustanowienia służebności gruntowej w zakresie wyrazu „nieodpłatnej”, 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.

Z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

II Wicewojewoda Zachodniopomorski

Mateusz Wagemann

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

otrzymują:

- Rada Miejska w Trzebiatowie,
- a. a.