



WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 10 lipca 2024 r.

P-1.4131.196.2024.AB

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721)

#### stwierdzam nieważność

uchwały Nr II/17/24 Rady Miejskiej w Reczu z dnia 12 czerwca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości gruntowej.

#### Uzasadnienie

W dniu 12 czerwca 2024 r. Rada Miejska w Reczu podjęła uchwałę Nr II/17/24 w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości gruntowej. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 20 czerwca 2024 r.

W toku badania legalności tego aktu organ nadzoru stwierdził, że w stopniu istotnym narusza on obowiązujący porządek prawny ze względów omówionych poniżej.

W podstawie prawnej ww. uchwały powołano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym *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.*

Na mocy cyt. wyżej przepisu Rada Miejska w Reczu wyraziła w §1 badanej uchwały zgodę na obciążenie nieruchomości stanowiącej działkę nr 393/21 obręb Pomień nieodpłatną służebnością gruntową, polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 393/21 na rzecz każdorazowego właściciela działek nr 393/27 oraz nr 394 obręb Pomień.

W związku z powyższymi wątpliwościami co do zgodności z prawem ww. aktu, pismem z dnia 3 lipca 2024 r. wystąpiono do Burmistrza Recza z prośbą o udzielenie informacji, do kogo należało prawo własności działki nr 393/21, na której obciążenie służebnością przechodu i przejazdu wyraziła zgodę Rada Miejska w Reczu uchwałą Nr II/17/24. W odpowiedzi, Burmistrz Recza wyjaśnił<sup>1</sup>, że nieruchomość ta stanowiła własność Skarbu Państwa i ma ona stanowić przedmiot nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy Recz.

<sup>1</sup> Pismo z dnia 3 lipca 2024 r.

Stwierdzić jednak należy, że przywołany w podstawie prawnej uchwały Nr II/17/24 przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym nie przyznaje organowi stanowiącemu gminy kompetencji do wyrażenia zgody w przedmiocie ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomościach niebędących własnością tej jednostki samorządu terytorialnego. Uprawnienie organu stanowiącego w tej sprawie nie wynika również z innego przepisu obowiązującego prawa.

Artykuł 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, upoważnia radę gminy do podejmowania 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 oraz uchwał w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, jak również – w sytuacji braku uchwalonych zasad – wyrażania wójtowi zgody na dokonywanie ww. czynności. Zawarty w nim katalog spraw, w których rada gminy władna jest do podejmowania uchwał dotyczących kwestii związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, ma charakter zamknięty, co oznacza, że może ona regulować w drodze uchwał wyłącznie sprawy ściśle określone w ww. unormowaniu. Z tego względu uznać trzeba, że rada gminy uprawniona jest, co wynika wprost z treści przepisu, m.in. do określania zasad obciążania nieruchomości, w tym służebnością, czy też – w przypadku braku zasad – wyrażania zgody na dokonanie takiej czynności przez wójta. Zaznaczyć przy tym jednak należy, że podejmowane w tym przedmiocie uchwały dotyczyć mogą tylko i wyłącznie nieruchomości gminnych, tj. pozostających w gminnym zasobie nieruchomości, a nie każdej nieruchomości położonej na terenie danej gminy. Rada gminy upoważniona jest więc do wydania aktu dotyczącego powyższej kwestii, ale tylko, gdy służebność jest ustanawiana dla innego podmiotu na nieruchomości należącej do gminy, a nie na nieruchomości innego podmiotu na rzecz gminy.

Tymczasem, Rada Miejska w Reczu uchwałą Nr II/17/24, wyraziła zgodę na ustanowienie służebności na nieruchomości stanowiącej własność innego podmiotu – Skarbu Państwa, a więc wydała akt w przedmiocie obciążenia służebnością gruntową nieruchomości, co do której Gminie nie przysługują prawa właścicielskie. Dokonując powyższego, Rada Miejska w Reczu działała bez podstawy prawnej przyznającej jej uprawnienie do wydania uchwały, wykraczając istotnie poza zakres kompetencji przyznanej jej przepisem art. 18 ustawy o samorządzie gminnym. Podkreślenia bowiem wymaga, że organy gminy nie są uprawnione do stanowienia o sposobie korzystania z nieruchomości, które nie wchodzi w skład gminnego zasobu. W myśl bowiem art. 140 ustawy Kodeks cywilny<sup>2</sup>: *W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.* Niewątpliwie, obciążenie nieruchomości jakimkolwiek prawem, w tym służebnością gruntową, pozostaje – jako czynność rozporządzająca – wyłącznie w kompetencji jej właściciela. A zatem, co do zasady to jedynie właściciel działki nr 393/21 położonej w obrębie Pomień Gminy Recz, decyduje o sposobie rozporządzania tym gruntem, w tym o ustanowieniu na jego terenie służebności gruntowej. Ewentualne uprawnienie w tym przedmiocie Rada Miejska w Reczu nabędzie z chwilą nabycia prawa własności wskazanej działki. Co do zasady bowiem to

---

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



wyłącznie właściciel nieruchomości może nią rozporządzać na podstawie art. 140 ustawy Kodeks cywilny.

Mając na względzie przedstawioną w niniejszym rozstrzygnięciu argumentację, stwierdzenie nieważności uchwały Nr II/17/24 Rady Miejskiej w Reczu z dnia 12 czerwca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości gruntowej, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na niniejsze 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 rozstrzygnięcia.

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Bartosz Brożyński

---

otrzymują:

1. Rada Miejska w Reczu,
2. a.a.

