



**WOJEWODA PODKARPACKI**  
35-959 Rzeszów, skr. poczt.297  
ul.Grunwaldzka 15

P-II. 4131.2. 22.2021

AG - III  
SG RGR-11

URZĄD GMINY LASZKI  
Wpłynęło dnia 04 02 2021  
Nr. 332/21 zał. ...  
Rzeszów, 2021-02-02

## **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Działając na podstawie art.85, 86 i 91 ust.1 oraz art.18 ust.2 pkt 9 lit.a i art.30 ust.2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( DZ.U. z 2020r. poz.713 ze zm.) w związku z art. 14 ust.2 i art.11 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. z 2020r. poz. 1990 z późn.zm. /

### **STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ**

uchwały Nr XIX/155/20 Rady Gminy w Laszkach z dnia 18 grudnia 2020r. w sprawie obciążenia nieruchomości gruntowej ograniczonym prawem rzeczowym

### **UZASADNIENIE**

Uchwałą Nr XXI/155/20 z dnia 18 grudnia 2020r. Rada Gminy w Laszkach działając na podstawie art.18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym w związku z art.13 ust.1 i art.37 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały Nr VIII/88/11 z dnia 29 listopada 2019r. określającej zasady nabywania , zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Laszki oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony , zezwoliła na obciążenie działki nr 2728/40 stanowiącej własność Gminy Laszki ograniczonym prawem rzeczowym w postaci nieodpłatnej służebności przejazdu i przechodu przez ww. działkę „na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr 2147/2 położonej w miejscowości Laszki”.

Dokonując analizy przedmiotowej uchwały pod kątem zgodności z prawem , organ nadzoru stwierdził, co następuje:

Na samym wstępie należy zauważyć, iż zgodnie z art.18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym rada gminy posiada kompetencje jedynie do określania zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych, bądź tylko do wyrażania zgody na dokonanie tych czynności , nie jest natomiast uprawniona do wypowiedania się w zakresie odpłatności , czy też nieodpłatności ustanowionej służebności gruntowej.

Uchwalając zatem niniejszą uchwałę Rada Gminy w Laszkach wykroczyła poza określoną w art.18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym delegację do podjęcia aktu, jak również wkroczyła w kompetencje organu wykonawczego, co stanowi istotne naruszenie prawa.

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych, m.in. w wyroku WSA w Warszawie z dnia 7 października 2004r. Sygn.akt II SA 3144/03 , gdzie Sąd stwierdził, że art.18 ust.2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art.30 ust.2 pkt 3 tejże ustawy stanowiącej, iż to wójt gminy gospodaruje mieniem komunalnym. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być ściśle interpretowany i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy.

Również ustawodawca mocą art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami postanowił, że z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów tej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze.

Z treści przepisu art.7 Konstytucji RP , który stanowi , że organy administracji publicznej działają na podstawie i w granicach prawa , wynika bezsprzecznie, iż organom jednostek samorządu terytorialnego wolno jedynie to, na co zezwalają przepisy prawa i mogą działać tylko tam i o tyle, o ile prawo je do tego upoważnia. Innymi słowy , jeżeli organ administracji publicznej podejmuje działanie w sprawie, co do której przepis prawa wyraźnie nie wskazuje jego właściwości, działanie takie stanowi istotne naruszenie konstytucyjnej zasady legalizmu.

Ponadto organ nadzoru wskazuje ,iż regulacja § 1 ww. uchwały w zakresie wyrazu „ nieodpłatnej” jest niezgodna z art.14 ust.2 zdanie drugie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym *nieruchomości* stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi. Z powyższego w sposób jednoznaczny wynika, iż tylko pomiędzy wskazanymi w tym przepisie podmiotami dozwolone jest ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych

nieodpłatnie. Wyż.cyt. przepis ma charakter normy bezwzględnie obowiązującej i ustanawia **zasadę nieodpłatnego obciążania nieruchomości samorządowych ograniczonymi prawami rzeczowymi jedynie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego**, taki pogląd zaprezentował również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20.10.2010r. Sygn.akt III CZP 70/10.

Niniejszą uchwałą Rada Gminy w Laszkach zezwoliła na obciążenie działki nr 2728/40 stanowiącej własność Gminy Laszki ograniczonym prawem rzeczowym w postaci nieodpłatnej służebności przejazdu i przechodu przez ww. działkę „na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr 2147/2 położonej w miejscowości Laszki”.

Z uwagi na to, że obciążenie służebnością przechodu i przejazdu nieruchomości o nr 2728/40 stanowiącej własność Gminy Laszki nie nastąpi na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, tylko na rzecz innych podmiotów tj. „każdorazowych” właścicieli i posiadaczy działki nr 2147/2 położonej w miejscowości Laszki, z tych powodów nie jest dopuszczalne nieodpłatne ustanowienie ww. służebności przejazdu i przechodu. W konsekwencji obciążanie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego na rzecz innych podmiotów może następować tylko odpłatnie.

W orzecznictwie podkreśla się, że przewidziane przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami ograniczenia i rygory, którym poddany został obrót nieruchomościami samorządowymi, mają służyć właściwemu gospodarowaniu mieniem publicznym. Wyjątki od stawianych przepisami ustawy wymagań powinny być interpretowane ściśle zarówno co do przestrzegania trybu przetargowego, jak i dopuszczalności nieodpłatnego dysponowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

W związku z powyższym należało stwierdzić, iż podejmując uchwałę Nr XIX/155/20 w dniu 18 grudnia 2020r. Rada Gminy w Laszkach w sposób istotny naruszyła w szczególności art.14 ust.2 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami, który zakazuje obciążania nieruchomości samorządowych nieodpłatnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (w tym służebnością przejazdu i przechodu) na rzecz podmiotów innych niż Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Z tych powodów organ nadzoru postanowił wyeliminować z obiegu prawnego przedmiotową uchwałę w wyniku stwierdzenia jej nieważności.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul.Kraszewskiego 4A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO  
  
Mariusz Jabłoński  
Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Laszki
  2. Przewodniczący Rady Gminy
- w Laszkach