



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 14 kwietnia 2025 r.

Poz. 2213



WOJEWODA LUBELSKI

PN-II.4131.91.2025

Lublin, dnia 11 kwietnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

stwierdzające nieważność uchwały Nr XIII/73/2025 Rady Gminy Trzebieszów z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie ustalenia zasad obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Trzebieszów służebnościami gruntowymi oraz przesyłu, w części obejmującej jej § 3 w brzmieniu: *"lub gdy ustanawiane są służebności wzajemne bądź w przypadku, gdy urządzenia opisane w § 1 niniejszej uchwały po zrealizowaniu podlegają przekazaniu na rzecz Gminy Trzebieszów bez zwrotu przedsiębiorcy poniesionych nakładów"*

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XIII/73/2025 Rady Gminy Trzebieszów z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie ustalenia zasad obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Trzebieszów służebnościami gruntowymi oraz przesyłu, w części obejmującej jej § 3 w brzmieniu: *"lub gdy ustanawiane są służebności wzajemne bądź w przypadku, gdy urządzenia opisane w § 1 niniejszej uchwały po zrealizowaniu podlegają przekazaniu na rzecz Gminy Trzebieszów bez zwrotu przedsiębiorcy poniesionych nakładów"*.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XIII/73/2025 została doręczona organowi nadzoru w dniu 1 kwietnia 2025 r.

W podstawie prawnej przedmiotowej uchwały powołano m. in. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Zgodnie z tym przepisem, do wyłącznej kompetencji 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.

Należy podkreślić, że uprawnienia organu stanowiącego określone w cyt. wyżej przepisie mają charakter wyjątku od zasady wynikającej z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, który stanowi, że gospodarowanie mieniem gminy należy do zadań wójta.

Analogiczne regulacje zawiera art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.), w myśl którego z zastrzeżeniem wyjątków

wynikających z przepisów tej ustawy oraz odrębnych ustaw, organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze.

Ponadto, stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Powyższe oznacza, że bieżące gospodarowanie nieruchomościami gminnymi, a więc podejmowanie czynności prawnych i faktycznych dotyczących nieruchomości należy do wójta.

Skoro zatem regulacja art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym jest wyjątkiem od reguły, musi być ona wykładana ściśle.

Uchwała w sprawie zasad obciążania nieruchomości jest aktem prawa miejscowego. Przedmiotem regulacji prawa miejscowego mogą być jedynie kwestie wynikające z upoważnienia ustawowego, zaś każde przekroczenie delegacji ustawowej stanowi istotne naruszenie prawa.

Organ, wydając więc akt, będący źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze danej jednostki samorządu terytorialnego (art. 87 ust. 2 Konstytucji RP), musi respektować zakres delegacji, zawartej w aktach prawnych wyższego rzędu (por. wyrok NSA sygn. akt I SA/Lu 882/02).

W § 3 uchwały Rada postanowiła, że obciążanie nieruchomości gminnych służebnościami gruntowymi i przesyłu następuje co do zasady za wynagrodzeniem, z wyjątkiem przypadków określonych w obowiązujących ustawach pozwalających na możliwość nieodpłatnego ich obciążania *lub gdy ustanawiane są służebności wzajemne bądź w przypadku, gdy urządzenia opisane w § 1 niniejszej uchwały po zrealizowaniu podlegają przekazaniu na rzecz Gminy Trzebieszów bez zwrotu przedsiębiorcy poniesionych nakładów.*

W ocenie organu nadzoru, Rada Gminy stanowiąc, iż obciążenie nieruchomości gminnych służebnościami gruntowymi i przesyłu następuje nieodpłatnie *gdy ustanawiane są służebności wzajemne bądź w przypadku, gdy urządzenia opisane w § 1 niniejszej uchwały po zrealizowaniu podlegają przekazaniu na rzecz Gminy Trzebieszów bez zwrotu przedsiębiorcy poniesionych nakładów* nastąpi nieodpłatnie, w sposób istotny naruszyła art. 14 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem *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.*

W świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nieodpłatne obciążanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jest dopuszczalne wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego (por. uchwała SN z dnia 20 października 2010 r., sygn. akt III CZP 70/10). W konsekwencji obciążanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego na rzecz innych podmiotów może następować tylko odpłatnie.

Rada Gminy nie jest władna odmiennie regulować powyższych kwestii w podejmowanej uchwale. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym Rada została upoważniona do określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy *o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.* Ustawą szczególną normującą zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego jest ustawa o gospodarce nieruchomościami (art. 1 ust. 1 pkt 1).

Ponadto, każda norma kompetencyjna musi być tak realizowana, aby nie naruszała innych przepisów ustawy. Zakres upoważnienia musi być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego, działania w granicach i na podstawie prawa oraz innych przepisów regulujących daną dziedzinę.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XIII/73/2025 we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Wojewoda Lubelski

Krzysztof Komorski

Otrzymują:

- 1) Wójt Gminy Trzebieszów
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Trzebieszów