



Wojewoda Zachodniopomorski

Znak: P-1.4131.236.2025.AA

Szczecin, 15 lipca 2025 r.

Rada Gminy Malechowo

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 XVI/121/2025 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności gruntowej, w zakresie wyrazu „nieodpłatnej”.

Uzasadnienie

W dniu 30 czerwca 2025r. Rada Gminy Malechowo podjęła uchwały Nr XVI/121/2025 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności gruntowej.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wpłynął w dniu 3 lipca 2025 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XVI/121/2025 Rada Gminy Malechowo 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 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.*

W oparciu o cytowane regulacje w §1 uchwały Nr XVI/121/2025 Rada Gminy Malechowo wyraziła zgodę na obciążenie nieruchomości gminnej położonej w obrębie Sulechówko, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, jako działka ewidencyjna nr

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

22/21, stanowiącą własność Gminy Malechowo, nieodpłatną służebnością gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka nr 22/20 obręb Sulechówko. Z uzasadnienia do uchwały wynika, że ustanowienie nieodpłatnej służebności ma na celu zapewnienie dojazdu do sprzedawanej działki nr 22/20.

Przy dokonywaniu oceny zgodności z prawem uchwały Nr XVI/121/2025 istotne znaczenie mają uregulowania zawarte w art. 14 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym: 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 służebności gruntowej na rzecz właściciela działki (na rzecz osoby fizycznej), nie budzi wątpliwości organu nadzoru, to za niedopuszczalne uznać należy postanowienie przez Radę Gminy Malechowo o nieodpłatnym obciążeniu wskazanej w §1 uchwały Nr XVI/121/2025 nieruchomości. Charakter nieodpłatny może mieć bowiem ustanowienie służebności tylko wówczas, gdy będzie ona ustanowiona na rzecz Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego.

Wobec powyższego, stwierdzenie nieważności §1 uchwały Nr XVI/121/2025 Rady Gminy Malechowo z dnia 30 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie 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 doręczenia przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Z upoważnienia
Wojewody Zachodniopomorskiego
Wicewojewoda Zachodniopomorski
I Wicewojewoda Zachodniopomorski
Bartosz Brożyński

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.