



WOJEWODA PODKARPACKI
ul. Grunwaldzka 15, 35-959 Rzeszów



Rzeszów, 2018-07-24

P-II.4131.2.173.2018

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE



Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018r. poz. 994 z późn.zm.), art.14 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018r. poz.121 z późn. zm.)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

uchwały nr LX/390/18 Rady Miejskiej w Lesku w sprawie wyrażenia zgody na zamianę części działki komunalnej nr 327/32 o pow. ok. 0,1106 ha położonej w Dziurdziowie posiadającej księgę wieczystą nr KS1E/00029670/3 za część działki prywatnej nr 343/1 o pow. ok. 0,0648 ha położonej w Dziurdziowie posiadającej księgę wieczystą nr KS1E/00002456/2 oraz w sprawie ustanowienia służebności drogowej na części działki nr 327/32, powstałej w wyniku podziału działki nr 327/32 położonej w miejscowości Dziurdziów, stanowiącej własność Gminy Lesko z przeznaczeniem na drogę dojazdową do części działki nr 327/32, powstałej w wyniku podziału działki nr 327/32 położonej w miejscowości Dziurdziów,

w części dotyczącej §1 ust.2 w zakresie wyrazu „nieodpłatnej”.

UZASADNIENIE

Na sesji w dniu 25 czerwca 2018 r. Rada Gminy Miejska w Lesku podjęła uchwałę Nr LX/390/18. W §1 ust.2 uchwały Rada Miejska w Lesku wyraziła zgodę na ustanowienie **nieodpłatnej** służebności drogowej na części działki nr 327/32, powstałej w wyniku podziału działki nr 327/32 położonej w miejscowości Dziurdziów, stanowiącej własność Gminy Lesko, dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Lesku nr KS1E/00029670/3 polegającej na prawie przejazdu, przechodu i przegonu pasem drożnym o

szerokości 6 m na rzecz kaźdoczesnych wlaścicieli części działki nr 327/32, powstałej w wyniku podziału działki nr 327/32 położonej w miejscowości Dziurdziów.

Zdaniem organu nadzoru, powyższa regulacja zawarta w § 1 ust.2 uchwały kreująca „nieodpłatną służebność” w sposób istotny narusza art. 14 ust. 2 zdanie drugie w związku z art. 14 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi (art. 14 ust. 2 zd. drugie), zaś zawarcie umów w sprawach, o których mowa w ust. 1-4, wymaga uprzedniej zgody rady w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego (art. 14 ust. 5).

Ponadto, z treści art. 14 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż nie ma możliwości obciążania nieodpłatnie nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego na rzecz innych podmiotów niż Skarb Państwa lub inne jednostki samorządu terytorialnego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2010 r., sygn. akt III CZP/70/10). W uzasadnieniu tej uchwały stwierdzono między innymi, że o rygoryzmie, z jakim ustawodawca potraktował kwestię odpłatności związaną z obrotem nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi, świadczy fakt, że możliwość odejścia od pełnej odpłatności jest ściśle ograniczona przedmiotowo i podmiotowo. Odnosi się ona bowiem jedynie do kilku czynności prawnych (sprzedaży, zamiany, obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi i oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste) oraz oznaczonych podmiotów (Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego). Wyjątki te nie mogą być interpretowane rozszerzająco.


Szczególny charakter unormowań zawartych w art. 14 ust. 1-4 ustawy o gospodarce nieruchomościami podkreśla wyraźne uregulowanie ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych oraz konieczność uzyskania zgody poprzedzającej zawarcie omawianych umów.

W konsekwencji, zdaniem organu nadzoru, nieodpłatne ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych dopuszczalne jest jedynie na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego. A contrario, nieodpłatne obciążenie nieruchomości nie może nastąpić na rzecz innych podmiotów (vide: uchwała SN z dnia 20 października 2010 r. sygn. akt III CZP 70/10, OSNIC 2011/4/43) oraz wyrok WSA w Gliwicach z dnia 20 października 2016 r. sygn. akt II SA/GI 694/16.

Przedmiotowa uchwała w ww. zakresie istotnie narusza prawo, dlatego też należało stwierdzić jej nieważność w zakresie treści wyrazu „nieodpłatnie” w § 1 ust.2 niniejszej uchwały.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, ul. Kraszewskiego 4A, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Otrzymują:
Burmistrz Miasta i Gminy Lesko
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Lesku

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

Marcin Zaborniak
DYREKTOR GENERALNY URZĘDU