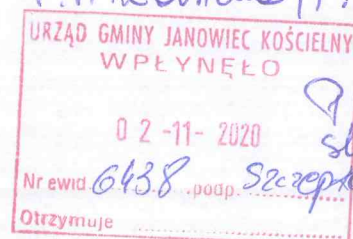




WOJEWODA  
WARMIŃSKO - MAZURSKI

PN.4131.391.2020

Olsztyn, dnia 29 października 2020 r.



### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r, poz. 713) **stwierdzam nieważność uchwały Nr XIV/120/2020** z dnia 30 września 2020 r. w sprawie ustalenia zasad ustanawiania służebności przesyłu na rzecz Gminy Janowiec Kościelny.

### UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa we wstępie, Rada Gminy Janowiec Kościelny, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a, w związku z art. 49 § 1 i art. 305<sup>1</sup> – 305<sup>4</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r., poz. 1145, z późn. zm.) oraz art. 143 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65, z późn. zm.), ustaliła zasady ustanawiania na rzecz Gminy Janowiec Kościelny służebności przesyłu, zwanej dalej zasadami.

Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 5 października 2020 r.

W ocenie organu nadzoru, przedmiotowa uchwała została podjęta bez podstawy prawnej.

Na wstępie należy zaznaczyć, iż gospodarowanie nieruchomościami gminnymi jest przedmiotem regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Obrót nieruchomościami odbywa się z zastosowaniem mechanizmów cywilnoprawnych (umowy) i obejmuje w szczególności: sprzedaż nieruchomości, zamianę i zrzeczenie się własności, oddanie w użytkowanie wieczyste, najem lub dzierżawę, użyczenie, oddanie w trwały zarząd (na mocy decyzji administracyjnej), a także obciążanie nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszenie wkładu niepieniężnego do spółek, przekazywanie nieruchomości jako majątku tworzonych fundacji (art. 13 tejże ustawy.). Ustawa ta, konstytuuje również instytucję gminnego zasobu nieruchomości, do którego zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane

w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Zasobem tym, co wynika z art. 25 ust. 1 ww. ustawy, gospodaruje wójt (burmistrz, prezydent).

Wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, posiadającej potwierdzenie w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, jest wynikająca z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym, kompetencja organu stanowiącego gminy do uchwalenia, w zakresie spraw majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, 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.

W ocenie organu nadzoru, uchwalane przez radę gminy, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zasady gospodarowania nieruchomościami mogą dotyczyć tylko i wyłącznie nieruchomości gminnych, tj. pozostających w gminnym zasobie nieruchomości, a nie każdej nieruchomości położonej na terenie danej gminy. Natomiast Rada Gminy Janowiec Kościelny przedmiotową uchwałą, ustaliła zasady ustanawiania służebności przesyłu na rzecz Gminy Janowiec Kościelny, a więc zasady obciążania nieruchomości, do których nie przysługują Gminie prawa właścicielskie. Tym samym, Rada Gminy Janowiec Kościelny istotnie wykroczyła poza zakres kompetencji przyznanej jej przepisem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, co powoduje konieczność wyeliminowania przedmiotowej uchwały z obrotu prawnego.

Niezależnie od powyższego, należy wskazać, iż ustanawiając przedmiotowe zasady, w § 2 uchwały, Rada Gminy Janowiec Kościelny, dokonała niedopuszczalnej w świetle konstytucyjnej zasady tworzenia aktów prawnych na podstawie i w granicach prawa, modyfikacji bądź powtórzenia przepisów ustawowych, polegających na:

- w § 2 ust. 1 uchwały - modyfikacji przepisu art. 245 § 2 w zw. z art. 305<sup>4</sup> Kodeksu cywilnego,
- w § 2 ust. 2 uchwały – powtórzenie przepisu art. 305<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, a także wkroczenie w kompetencje organu wykonawczego gminy polegające na kształtowaniu treści

umów zawieranych przez ten organ w imieniu gminy (naruszenie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 353<sup>1</sup> k.c.),

- w § 2 ust. 3 i ust. 4 uchwały – ustalenie istotnych elementów umowy poprzez wskazanie zarówno wysokości wynagrodzenia oraz sposobu jego zapłaty z naruszeniem uprawnień wójta w tym względzie, wynikających z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 353<sup>1</sup> k.c.

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak na wstępie

**Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.**

WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI  
*Artur Chojęcki*

Otrzymują:

- 1) Przewodniczący Rady Gminy Janowiec Kościelny,
- 2) Wójt Gminy Janowiec Kościelny.