ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

NR NK-I.4131.177.2018.ABEJ
z dnia 6 listopada 2018 r.

Burmistrz Babimostu

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 z późn. zm.) stwierdzam nieważność Zarządzeń Burmistrza Babimostu :

- Nr 83/18 z dnia 27 września 2018r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Babimost,
- Nr 85/18 z dnia 27 września 2018r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Babimost.

Uzasadnienie

W dniu 27 września 2018r. Burmistrz Babimostu wydał zarządzenia Nr 83/18 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Babimost i Nr 85/18 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Babimost. Zarządzenia zostały doręczone organowi nadzoru w dniu 8 października 2018 r.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że zarządzenia istotnie naruszają prawo, tj. art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018r., poz. 121 ze zm. , dalej „ u.g.n.").

Przedmiotowymi zarządzeniami Burmistrz Babimostu wyraził zgodę na ustanowienie służebności gruntowych drogi koniecznej polegających na nieograniczonym w czasie prawie bezpłatnego i swobodnego przechodu i przejazdu przez działkę o nr ewid. 526/23 położoną w obr. geodezyjnym Podmokle Małe, stanowiącą własność gminy Babimost, na rzecz każdoczesnych właścicieli lub współwłaścicieli działki nr 748, a także działki nr 654/10 i 654/16 położonych w obr. geodezyjnym Nowe Kramsko, stanowiące własność Gminy Babimost, na rzecz każdoczesnych właścicieli lub współwłaścicieli działki nr 654/15.

Zarządzenia podjęte zostały m. in. na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018r., poz. 121 z późn. zm.). Zgodnie tymi przepisami 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 trwały 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 (art. 13 ust. 1 u.g.n.). Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta (art. 25 ust. 1 u. g. n.). Uregulowania dotyczą także zakresu czynności obejmującego gospodarowanie zasobem nieruchomości przez wójta (art. 25 ust. 2 i ust. 2a u.g.n.)

Jednocześnie ustawodawca w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadził wyjątek od zasady odpłatności czynności prawnych dotyczących nieruchomości wchodzących w skład zasobów jednostek samorządu terytorialnego. 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. Służebność gruntowa zgodnie z art. 244 § 1 Kodeksu cywilnego jest ograniczonym prawem rzeczowym uregulowanym w art. 285 i nast. Kc.

Wykładni art. 14 w/w ustawy dokonał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 października 2010 r., sygn. akt III CZP 70/10, wywodząc w uzasadnieniu, iż *Reasumując, wnioski wynikające z wykładni art. 14 ust. 2 u.g.n., dokonanej z uwzględnieniem zasad obrotu nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi przemawiają za przyjęciem, że z przytoczonego przepisu wynika a contrario norma zakazująca obciążania nieruchomości skarbowych i samorządowych nieodpłatnym użytkowaniem na rzecz podmiotów innych niż Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego*. Tak więc z art. 14 ust. 2 u.g.n. a contrario wynika norma, że nieodpłatne obciążenie nieruchomości samorządowej nie może nastąpić na rzecz innych podmiotów niż Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego - por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. z dnia 23 czerwca 2016r., sygn. akt II SA/Go 416/16. W przedmiotowych zarządzeniach Burmistrz Babimostu wyraził zgodę na nieodpłatne obciążenie służebnością gruntową nieruchomości gminnych na rzecz każdoczesnych właścicieli lub współwłaścicieli innych nieruchomości, co w świetle przedstawionej wykładni nie jest prawnie dopuszczalne.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. WOJEWODY
LUBUSKIEGO
Dyrektor Wydziału
Nadzoru i Kontroli

Paweł Witt