



WOJEWODA PODKARPACKI

35-959 Rzeszów, ul. Grunwaldzka 15



Rzeszów, 2025-08-20

P-II.4131.2.262.2025

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 85, 86 i 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1465 ze zm.)

STWIERDZAM NIEWAŻNOŚĆ

§1 ust.1 pkt 2 w zakresie wyrazów: „nieodpłatnej” i „nieodpłatnego” uchwały Nr XIX/155/25 Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim z dnia 22 lipca 2025r. w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych jako dz. 630/11 o pow. 0,6929 ha, 630/12 o pow. 0,2631 ha, 630/13 o pow. 0,0798 ha, położonych w miejscowości Durdy.

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Baranowie Sandomierskim podjęła w dniu 22 lipca 2025r. uchwałę Nr XIX/155/25 w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych jako dz. 630/11 o pow. 0,6929 ha, 630/12 o pow. 0,2631 ha, 630/13 o pow. 0,0798 ha, położonych w miejscowości Durdy.

Przedmiotowy akt został doręczony Wojewodzie Podkarpackiemu w dniu 28 lipca 2025r.

Podstawę prawną podjętej uchwały stanowią przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 1465 ze zm.) i art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. z 2024r. poz. 561), zwanej dalej „ustawą o PKP”.

I tak, w myśl przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym 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

21 SIE. 2025

Dokument zgodny z oryginałem
pozostającym w ewidencji
platformy elektronicznego
obiegu dokumentów eDoręczenia

nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Z treści przytoczonego wyżej art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym wynika zatem, że do czasu ustalenia przez organ stanowiący gminy zasad nabywania, zbywania obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony dokonanie przez organ wykonawczy jednostki samorządu czynności w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga uzyskania zgody rady.

Przepis art. 39 ust. 3 ustawy o PKP stanowi natomiast, że mienie PKP SA może być przekazane nieodpłatnie, w drodze umowy, na własność jednostkom samorządu terytorialnego, na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych tych jednostek w dziedzinie transportu.

W §1 ust.1 pkt 1 badanego aktu Rada Miejska w Baranowie Sandomierskim wyraziła zgodę na nabycie prawa użytkowania wieczystego wskazanych w uchwale nieruchomości wraz z prawem własności obiektów budowlanych w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o PKP na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w dziedzinie transportu.

W § 1 ust.1 pkt 2 uchwały zawarto następnie postanowienie, w myśl którego organ stanowiący gminy wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz Spółki PKP Telkol Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i jej następców prawnych, nieodpłatnej i nieograniczonej czasowo służebności przesyłu zgodnie z art. 305¹ Kodeksu cywilnego, polegającej na prawie do nieodpłatnego, całodobowego korzystania z nieruchomości (...), w zakresie niezbędnym do wykonywania wszelkich czynności eksploatacji, serwisu, naprawy, konserwacji, remontów, odbudowy, przebudowy i modernizacji infrastruktury technicznej, a także prawie wykonywania wykopów i przekopów przez nieruchomość w ww. celach wraz z prawem do nieodpłatnego wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników Spółki PKP Telkol Sp. z o.o. oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi Spółka posługuje się w związku z prowadzoną działalnością (...).

Odnosząc się do przytoczonych wyżej postanowień uchwały w kontekście powołanych w badanym akcie przepisów prawnych należy stwierdzić, że Rada Miejska w Baranowie Sandomierskim była uprawniona do wyrażenia zgody na nabycie przez jednostkę samorządu określonego w uchwale mienia w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o PKP na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w dziedzinie transportu, jak również na obciążenie nieruchomości jednostki samorządu ograniczonym prawem rzeczowym. Rada, udzielając w podjętej uchwale, zgody na ustanowienie na rzecz PKP Telkol Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i jej następców prawnych służebności przesyłu, powinna jednak mieć dodatkowo na uwadze obowiązujące organ gminy przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024r., poz.1145 ze zm.), zwanej dalej „u.g.n.”, która określa zasady

gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego.

I tak, zgodnie z treścią art. 14 ust.2 u.g.n. 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 wyroku z dnia 13 grudnia 2017r., sygn. akt: II SA/GI 999/17 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach wyjaśnił, że „w świetle treści art. 14 ust. 2 i 4 u.g.n. nieodpłatne obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego, może nastąpić jedynie na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego.” Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 października 2010r. sygn. akt: III CZP 70/10 stwierdził natomiast, iż umowa nieodpłatnego obciążenia nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości użytkowaniem na rzecz samorządowej osoby prawnej jest nieważna, bowiem cyt.: „nieodpłatne obciążenie nieruchomości skarbowych lub samorządowych ograniczonymi prawami rzeczowymi zostało uregulowane wyraźnie w art. 14 ust. 2 u.g.n. Zgodnie jednak z tym przepisem, nieruchomości Skarbu Państwa mogą być nieodpłatnie obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz jednostek samorządu terytorialnego, a nieruchomości będące własnością jednostek samorządu terytorialnego - na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego.”

Podobnie, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach w wyroku z dnia 21 stycznia 2021r. sygn. II SA/Ke 904/20 powołując się na utrwalone orzecznictwo sądowoadministracyjne wskazał, iż z treści art. 14 ust. 2 u.g.n. zasadnie wywodzi się, że nieodpłatne obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego, może nastąpić jedynie na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego. Stąd też, zdaniem Sądu obciążenie nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego na rzecz innych osób ograniczonym prawem rzeczowym, w tym służebnością gruntową lub służebnością przesyłu może nastąpić tylko odpłatnie. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2010 r., sygn. III CZP 70/10, wyroki WSA w Gliwicach z dnia 13 grudnia 2017 r., sygn. II SA/GI 999/17, z dnia 14 grudnia 2017r., sygn. II SA/GI 758/17, wyrok WSA w Opolu z dnia 9 października 2014 r., sygn.: II SA/Op 336/14).

Powołany w treści §1 ust.1 pkt 2 badanej uchwały art. 305¹ Kodeksu cywilnego nie zawiera natomiast żadnej szczególnej regulacji, która uprawniałaby organ gminy do ustanowienia nieodpłatnej służebności przesyłu. Wskazany przepis stanowi wyłącznie, że nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu). Stąd też, wyrażenie przez Radę Miejską w Baranowie Sandomierskim w §1 ust.1 pkt 2 uchwały

zgody na ustanowienie na rzecz Spółki PKP Telkol Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i jej następców prawnych nieodpłatnej służebności przesyłu polegającej na nieodpłatnym korzystaniu z nieruchomości wraz z prawem do nieodpłatnego wejścia i wjazdu na teren tych nieruchomości narusza, w ocenie organu nadzoru, w sposób istotny przepis 14 ust.2 u.g.n., w myśl którego nieodpłatne obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego, może nastąpić jedynie na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego.

Zwraca się ponadto uwagę, że obowiązująca organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego zasada określoności regulacji prawnych wymaga, by stanowione w podejmowanych uchwałach przepisy były formułowane w sposób poprawny, precyzyjny i jasny oraz aby nie dochodziło do żadnych rozbieżności pomiędzy tytułem (nazwą) danego aktu a jego treścią. Zawarte w §1 ust.1 pkt 1 uchwały Nr XIX/155/25 postanowienie, dotyczące treści wyrażonej przez Radę Miejską zgody powinno zatem zawierać zapis spójny, tożsamy z tytułem tego aktu w sprawie: „wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych”.

Wobec powyższego należało stwierdzić nieważność uchwały Rady Miejskiej w Baranowie Sandomierskim Nr XIX/155/25 w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie ul. Kraszewskiego 4A za pośrednictwem Wojewody Podkarpackiego w terminie 30 dnia od daty jego otrzymania.

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO

(-)

Magdalena Kryczka

Dyrektor Wydziału Prawnego i Nadzoru

(Podpisane bezpiecznym podpisem elektronicznym)

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta i Gminy
2. Przewodniczący Rady Miejskiej

P-II.4131.2.262.2025

Podpis elektroniczny
zweryfikowano w dniu: 21 SIE. 2025
wynik weryfikacji:
ważny / nieważny / brak możliwości weryfikacji

podpis sporządzającego wydruk

21 SIE. 2025
Dokument zgodny z oryginałem
pozostającym w ewidencji
platformy elektronicznego
obiegu dokumentów eDoręczenia
Str. 4 z 4