



WOJEWODA LUBELSKI

Lublin, dnia 18 października 2016r.

PN-II.4131.368.2016

Rozstrzygnięcie nadzorcze

stwierdzające nieważność uchwały Nr XXIII/172/16 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 9 września 2016r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu, w części obejmującej jej § 1 ust. 2.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXIII/172/16 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim z dnia 9 września 2016r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu, w części obejmującej jej § 1 ust. 2.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXIII/172/16 Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim została doręczona organowi nadzoru w dniu 20 września 2016r.

Przedmiotową uchwałą Rada wyraziła zgodę na ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Janów Lubelski, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Janów Lubelski Czwarty jako działka numer 3049/10, w celu rozbudowy sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączem gazowym do budynku wielorodzinnego na dz. Nr 3049/7 przy ul. Wiejskiej w Janowie Lubelskim – na rzecz każdego z właścicieli tych urządzeń (§ 1 ust. 1 uchwały).

Zgodnie z § 1 ust. 2 uchwały *służebność będzie polegała na prawie korzystania z nieruchomości w zakresie niezbędnym do eksploatacji, naprawy i konserwacji urządzeń przesyłowych.*

W ocenie organu nadzoru, regulacja § 1 ust. 2 uchwały została podjęta z istotnym naruszeniem przywołanego w podstawie prawnej art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Stosownie do brzmienia wskazanego przepisu, 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.

Z analizy przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym wynika, iż zbywanie, nabywanie i obciążanie nieruchomości gminy oraz ich wydzierżawianie lub wynajmowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje według zasad określonych przez radę gminy.

Wobec niepodjęcia przez Radę Miejską w Janowie Lubelskim uchwały w przedmiotowym zakresie konieczna jest każdorazowa zgoda rady na czynności wymienione w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy.

W tym miejscu należy podkreślić, że uprawnienia organu stanowiącego w zakresie gospodarowania nieruchomościami mają charakter wyjątku od zasady wynikającej z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, który stanowi, że gospodarowanie mieniem gminy należy do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Analogiczne postanowienia zawiera również ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.)

Zgodnie z art. 11 ust. 1 tej ww. ustawy, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów tej ustawy oraz odrębnych ustaw, organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze. W konsekwencji ustawodawca przyznał organowi wykonawczemu gminy kompetencję do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości (art. 25 ust. 1 ww. ustawy).

W świetle przywołanych wyżej regulacji należy wskazać, iż rola Rady ograniczona jest jedynie do wyrażenia zgody na obciążenie ograniczonym prawem rzeczowym wskazanej nieruchomości.

W ocenie organu nadzoru regulacja § 1 ust. 2 uchwały nie mieści się w granicach upoważnienia przysługującego Radzie Gminy.

Unormowania dotyczące zakresu obciążenia nieruchomości oraz obowiązków stron powinny być zawarte w umowie dotyczącej obciążenia nieruchomości. Wprowadzenie tego rodzaju postanowień do treści uchwały Rady jest działaniem ograniczającym strony przyszłej umowy w ustalaniu jej warunków. Powyższymi regulacjami Rada wkroczyła w kompetencje organu wykonawczego oraz naruszyła zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353¹ Kodeksu cywilnego, zgodnie z którą niedopuszczalnym jest, aby strony przyszłej umowy nie miały wpływu na jej treść z powodu tego, iż są narzucone jednostronnie rozwiązania dla stron umowy.

Zawarcie umowy obciążenia nieruchomości służebnością należy do organu wykonawczego gminy. Umowa jest dwustronną czynnością prawną równorzędnych podmiotów, regulowaną przepisami prawa cywilnego. O treści umowy decydują strony przyszłej umowy zgodnie z generalną zasadą autonomii woli stron. Kształtowanie postanowień umowy powinno bowiem mieć miejsce przy jej zawieraniu, a nie w uchwale rady gminy.

Jak trafnie podkreślono w orzecznictwie sądów administracyjnych, *o ile rada gminy ma podejmować uchwały o wyrażeniu zgody na czynność wójta, to do takiej treści powinna się taka uchwała ograniczać* (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 6 listopada 2007 r., sygn. akt II SA/Wr 405/07, NZS 2008/2/38, por. także wyrok WSA w Poznaniu z dnia 9 grudnia 2010r. sygn. akt IV SA/Po 361/2010).

Reasumując, treść uchwały o wyrażeniu zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu powinna ograniczać się jedynie do wyrażenia zgody na dokonanie przez organ wykonawczy wskazanej czynności wymienionej w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXIII/172/16, we wskazanym zakresie, jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA LUBELSKI

Przemysław Czarnek

/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

- 1) Burmistrz Janowa Lubelskiego,
- 2) Przewodniczący Rady Miejskiej w Janowie Lubelskim.