

SLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W KATOWICACH

Wydział Nadzoru Prawnego
40-032 Katowice, ul. Jagiellońska 25

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej w Sosnowcu
Anna Jedynek-Rykała

Katowice, 14 marca 2025 r.

wplynęło 17. 03. 2025

Rada Miejska w Sosnowcu

NPII.4131.1.156.2025

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Zawiadamia się, że zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w związku z art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) zostało wszczęte postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr 185/XI/2025 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie nieodpłatnego ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomościach położonych w Sosnowcu przy ul. Będzińskiej stanowiących własność Gminy Sosnowiec, w części określonej w:

- 1) tytule uchwały – w zakresie wyrazu: *nieodpłatnego*,
- 2) § 1 uchwały – w zakresie wyrazu: *nieodpłatnej*,

jako niezgodnej z art. 14 ust. 2 zdanie drugie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą podjętą na sesji w dniu 27 maja 2020 r. Rada Miejska w Sosnowcu wyraziła zgodę na stanowienie nieodpłatnej służebności gruntowej na czas nieoznaczony na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Sosnowiec położonych w Sosnowcu przy ul. Będzińskiej, oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 4, 18, 35 obręb 9 Sosnowiec na rzecz każdego z właścicieli działki nr 7416 obręb 9 Sosnowiec, będącej we własności Województwa Śląskiego w użytkowaniu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego Nr 5 im. Św. Barbary w Sosnowcu w zakresie, jak na załączniku mapowym, polegającej na możliwości posadowienia obiektów przepompowni wody i sieci wodociągowej oraz korzystania z nich w zakresie niezbędnym do wykonywania czynności związanych z utrzymaniem i eksploatacją, przeprowadzaniem remontów, konserwacji, modernizacji tych obiektów i urządzeń, usuwaniem awarii, napraw w każdym czasie i terminie.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Śląskiemu w dniu 5 marca 2025 r.

W podstawie prawnej uchwały Rada powołała m.in. art. 14 ust. 2 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem organu nadzoru przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa, w zakresie w jakim wyraża zgodę na ustanowienie nieodpłatnej służebności gruntowej na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości gruntowej. Wyżej wymieniony przepis art. 14 ust. 2 zdanie drugie ustawy określa, że *Nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi*. W ocenie organu nadzoru, ww. przepis zawiera zamknięty katalog podmiotów, na rzecz których może nastąpić nieodpłatne ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2010 r., sygn. akt III CZP 70/10 podkreślono, iż: *o rygorystycznie, 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 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2003 r., III CZP 46/03). Wyraźne uregulowanie wskazanych ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych przemawia za tym, że w wypadku innych czynności prawnych i między innymi podmiotami regułą pozostaje odpłatność (por. także wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 2 lipca 2015 r., sygn. akt II SA/Gl 481/15, publ. CBOSA).

Reasumując, art. 14 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy zatem traktować (w ślad za orzecznictwem), jako wskazanie wszystkich podmiotów, na rzecz których można nieodpłatnie ustanawiać ograniczone prawa rzeczowe w odniesieniu do nieruchomości samorządowych i nieruchomości Skarbu Państwa. W konsekwencji, w ocenie organu nadzoru, udzielenie w kwestionowanej uchwale zgody na ustanowienie nieodpłatnej służebności gruntowej, polegającej na możliwości posadowienia obiektów przepompowni wody i sieci wodociągowej oraz korzystania z nich w zakresie niezbędnym do wykonywania czynności związanych z utrzymaniem i eksploatacją, przeprowadzaniem remontów, konserwacji, modernizacji tych obiektów i urządzeń, usuwaniem awarii, napraw w każdym czasie i terminie na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Sosnowiec położonych w Sosnowcu przy ul. Będzińskiej, oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 4, 18, 35 obręb 9 Sosnowiec na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 7416 obręb 9 Sosnowiec, będącej we własności Województwa Śląskiego w użytkowaniu Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego Nr 5 im. Św. Barbary w Sosnowcu w zakresie, jak na załączniku mapowym, stanowi wykroczenie poza delegację ustawową, wskazaną w cytowanym wyżej przepisie. W niniejszej uchwale Rada Miejska w Sosnowcu wyraziła zgodę na ustanowienie nieodpłatnej służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej własność Województwa Śląskiego na rzecz każdorazowego właściciela wskazanej nieruchomości gruntowej. Oznacza to, że obciążenie tej nieruchomości samorządowej służebnością może w oparciu o tak sformułowaną regulację nastąpić również na rzecz osób fizycznych oraz osób prawnych innych niż podmioty wymienione w art. 14 ust. 2 ww. ustawy.

Organy administracji publicznej, zgodnie z wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP zasadą legalności, działają na podstawie i w granicach prawa, nie jest zatem dopuszczalne pomijanie przez te organy obowiązujących norm prawnych, bądź stosowanie ich w sposób dowolny lub wybiórczy (por. wyrok WSA w Lublinie z 20 maja 2014 r. sygn. akt III SA/Lu 184/14, CBOSA). Wyrażona we wskazanym wyżej przepisie zasada oznacza, że organ, w tym także organ stanowiący gminy, wykonujący kompetencję prawodawczą zawartą w upoważnieniu ustawowym jest obowiązany działać ściśle w granicach tego upoważnienia. W powyższej sprawie upoważnienie to zostało przekroczone poprzez niedopuszczalną modyfikację zakresu podmiotowego przywołanej normy prawnej.

Opisane powyżej uchybienie w przedmiotowej uchwale należy zaliczyć do kategorii istotnych naruszeń prawa. Za istotne naruszenie prawa uznaje się uchybienie, prowadzące do skutków, które nie mogą być tolerowane w demokratycznym państwie prawnym. Istotne naruszenie prawa w uchwale to takie naruszenie, które powoduje, że akt pozostaje w wyraźnej sprzeczności z określonym przepisem prawnym, sprzeczność ta jest oczywista i bezpośrednia, i wynika wprost z porównania treści przepisu z ocenianą regulacją, co nastąpiło w niniejszej sprawie (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 marca 2017 r., sygn. akt II SA/Wa 2197/16, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Ol 859/18, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 9 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Gd 693/18; publ. CBOSA).

Wobec powyższego, w ocenie organu nadzoru uchwała Nr 185/XI/2025 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie nieodpłatnego ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomościach położonych w Sosnowcu przy ul. Będzińskiej stanowiących własność Gminy Sosnowiec – w części określonej na wstępie – jest konieczne i uzasadnione.

Przepis art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stanowi, iż uchwała lub zarządzenie organu gminy sprzeczne z prawem są nieważne. O nieważności uchwały lub zarządzenia w całości

lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały lub zarządzenia, w trybie określonym w art. 90.

Mając powyższe na uwadze, wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr 185/XI/2025 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie nieodpłatnego ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomościach położonych w Sosnowcu przy ul. Będzińskiej stanowiących własność Gminy Sosnowiec – w części określonej na wstępie, należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Pouczenie:

Stronie przysługuje prawo złożenia wyjaśnień w sprawie.

Termin na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego upływa z dniem **4 kwietnia 2025 r.**

Z upoważnienia Wojewody Śląskiego
Wydział Nadzoru Prawnego - Zastępca
Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego
Iwona Andruszkiewicz