



ROZSTRZYGNĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XIII/127/11 Rady Miejskiej w Łaziskach Górnych z dnia 25 października 2011r. w sprawie zasad obciążania służebnością przesyłu nieruchomości gruntowych Gminy Łaziska Górne w części § 2 i 3, jako sprzecznej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 46 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Dz.U. z 1964 Nr 16, poz. 93 z późn. zm) kodeks cywilny.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Łaziskach Górnych określiła zasady obciążania służebnością przesyłu nieruchomości gruntowych Gminy Łaziska Górne. Przepisem § 2 uchwały Rada przewidziała, że wysokość opłat z tytułu ustanowienia służebności przesyłu określa Burmistrz w drodze zarządzenia. Przepisem § 3 uchwały zaś postanowiła, że ustanowienie służebności przesyłu będzie następowało na czas nie określony. W ocenie organu nadzoru regulacje te są niezgodne z prawem.

Podstawę prawną do podjęcia uchwały dotyczącej zasad ustanawiania na nieruchomościach stanowiących własność gminy ograniczonych praw rzeczowych stanowi art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Zgodnie z jego brzmieniem rada gminy podejmuje uchwały w sprawach majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących określenia zasad nabycia, zbycia 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. Służebność przesyłu jest ograniczonym prawem rzeczowym, trzecim - obok służebności gruntowej i służebności osobistej - rodzajem służebności. Stosownie do brzmienia art. 305¹ kodeksu cywilnego jego istota sprowadza się do możliwości obciążenia nieruchomości 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. Zgodnie zaś z brzmieniem art. 305² kodeksu cywilnego, jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem. Z powyższego zatem wynika, że kwestia odpłatności nie należy do istoty ustawowo zdefiniowanej służebności przesyłu ustanawianej w drodze umowy. W przeciwieństwie do sądowego ustanowienia tej służebności, gdzie wynagrodzenie to jest ustalane zawsze przez sąd, umowne ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić zarówno odpłatnie, jak i nieodpłatnie. O ile jednak organ stanowiący może w ramach zasad obciążania nieruchomości wskazać, że ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych ma charakter odpłatny, to już wysokość tych opłat ustalają strony zawierające umowę (por. wyrok NSA w Warszawie z 19 września 1991r. I SA 781/91, Wspólnota 1992/1/21). I to od woli obu stron – a nie od władczej decyzji burmistrza – będzie zależało, w jakiej wysokości będzie określone wynagrodzenie za ustanowienie służebności, czy też, w jaki sposób będzie ono uiszczane. Organ wykonawczy (reprezentujący gminę stosownie do przepisów art. 11 i 11a ustawy o gospodarce nieruchomościami w czynnościach prawnych związanych z gospodarowaniem nieruchomościami) lub podmioty przez niego wskazane w ramach art. 46 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz przedsiębiorca, na rzecz którego nieruchomość będzie obciążona - wspólnie więc kształtują treść umowy w granicach wyznaczonych przez przepis art. 353¹ kodeksu cywilnego. W umownym kształtowaniu treści ograniczonego prawa rzeczowego podmioty korzystają z zasady swobody umów, tzn. mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się przepisom prawnym, zasadom współżycia społecznego i właściwości (naturze) stosunku. Obie strony umowy na zasadzie równości stron decydują o niezbędnych elementach umowy, a do nich niewątpliwie należy zaliczyć kwestie odpłatności ustanowionego prawa rzeczowego. Postanowienie Rady o ustalaniu wysokości opłat z tytułu ustanowienia

służebności przez Burmistrza w drodze zarządzenia, a więc w sposób władczy i arbitralny, godzi w powyższą zasadę swobody zawierania umów.

Podobnie ma się rzecz z uregulowaniami Rady przesądzającymi o czasokresie służebności. W ocenie organu nadzoru również i te kwestie stanowią istotny element umowy. Tym samym należą one do sfery wykonawczej. Tak więc Burmistrz Miasta - będzie właściwym do kreowania sytuacji prawnej gminy i stosunków cywilnoprawnych pomiędzy gminą a zainteresowanymi podmiotami, w tym zakresie. Rada stanowiąc o powyższym zaingerowała bezpośrednio w treść stosunków cywilnoprawnych i związała ze skutkiem wobec osób trzecich (pro foro externo) w zakresie spraw łączących się z zawieraniem umów przez gminę organ wykonawczy. Co – w sytuacji, w której ustawa takich uprawnień radzie nie przyznaje – należy uznać za niedopuszczalne, jako ograniczenie uprawnień organu wykonawczego gminy.

Mając na uwadze powyższe stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały we wskazanej części należy uznać za uzasadnione i konieczne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Otrzymują:

- 1) Rada Miejska w Łaziskach Górnych
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) aa.

z up. WOJEWODY
ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Nadzoru
Prawnego

Krzysztof Nowak