



**UCHWAŁA NR XLVIII/322/22
RADY MIEJSKIEJ STRONIA ŚLĄSKIEGO**

z dnia 30 marca 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Stronia Śląskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zmianami), po rozpatrzeniu skargi, **Rada Miejska Stronia Śląskiego uchwala, co następuje:**

§ 1. Uznaje się skargę na działalność Burmistrza Stronia Śląskiego złożoną przez Panią .
za bezzasadną.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej Stronia Śląskiego do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Ryszard Wiktor

Uzasadnienie

W dniu 14 lutego 2022 r. na ręce Przewodniczącego Rady Miejskiej Stronia Śląskiego wpłynęła skarga na działalność Burmistrza Stronia Śląskiego, złożona przez Panią _____ (pismo z dnia 14 lutego 2022 r.). Skarżąca wskazała, iż przedmiotem skargi jest w szczególności bezprawne skorzystanie przez Burmistrza Stronia Śląskiego z prawa pierwokupu działki nr 118/24 o obszarze 3 875 m² położonej we wsi Stronie Śląskie bez podjęcia uchwały przez Radę Miejską Stronia Śląskiego, jak również naruszenie praworządności.

Skarga stała się przedmiotem prac Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w dniach 17 lutego 2022 r., 2 marca 2022 r. oraz w dniu 15 marca 2022 r. Komisja ustaliła, co następuje:

- Korzystanie z prawa pierwokupu przez jednostkę samorządu terytorialnego następuje na podstawie art. 110 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), o treści:

4. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje prawo pierwokupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza, o którym mowa w ust. 3. W przypadku gdyby złożenie oświadczenia u tego notariusza było niemożliwe lub napotykało poważne trudności, może być ono złożone u innego notariusza. Z chwilą złożenia oświadczenia:*

1) *nieruchomość staje się własnością gminy, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży nieruchomości;*

2) *prawo użytkowania wieczystego wygasa, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność gminy;*

3) *gmina uzyskuje prawo użytkowania wieczystego, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, powiatu lub województwa.*

5. *Oświadczenie, o którym mowa w ust. 4, notariusz doręcza sprzedawcy.*

Art. 111 [Cena] Prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej między stronami w umowie sprzedaży.

Wymieniony przepis z ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi **lex specialis (szczególne prawo, które ma wyższość nad przepisem ogólnym)** w stosunku do art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559), który brzmi: *do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących:*

a) *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,*

W nawiązaniu do art. 18 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559), który brzmi: *Do właściwości rady gminy należą wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy, o ile ustawy nie stanowią inaczej,* przywołany powyżej art. 110 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwala Burmistrzowi podjąć decyzję i zrealizować zakup nieruchomości bez zgody rady, bo w przypadku ustawowego prawa pierwokupu zniesiono wyłączną właściwość Rady w tym zakresie na rzecz organu wykonawczego.

Zgodnie z powyższym nabycie rzeczowej nieruchomości nastąpiło na podstawie Zarządzenia nr 612/21 Burmistrza Stronia Śląskiego w sprawie skorzystania z prawa pierwokupu.

Należy pamiętać, że Burmistrz wyraża swoją wolę i podejmuje decyzje wydając zarządzenia, ta formalność została dopełniona w ustawowym terminie.

Nie wolno zapominać o tym, że notariusz, u którego Burmistrz Stronia Śląskiego złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego, nie miał żadnych wątpliwości co do poprawności dostarczonych dokumentów. Notariusz nie zażądał dodatkowej uchwały Rady Miejskiej Stronia Śląskiego, która wyraża zgodę na nabycie tej konkretnej nieruchomości, a to na jego barkach spoczywa odpowiedzialność za prawidłowe

przeprowadzenie transakcji. Jest to notariusz wybrany przez sprzedającego lub/i kupujących, więc nie można mieć żadnych wątpliwości co do prawidłowego przeprowadzenia tego nabycia przez gminę.

Należy przypomnieć, że mimo wszystko Rada Miejska Stronia Śląskiego miała swój udział w tym zakupie, ponieważ musiała wyrazić zgodę na wprowadzenie zmian do budżetu gminy na rok 2021 i wyraziła zgodę na zabezpieczenie środków finansowych na zakup przedmiotowej nieruchomości.

Każda osoba, która planuje nabyć nieruchomość, co do której jednostka samorządu terytorialnego ma prawo pierwokupu, musi mieć pełną świadomość tego, że to prawo może być wykonane. Podejmowanie inwestycji związanych z taką nieruchomością (przed przeniesieniem prawa własności) jest działaniem wysoce ryzykownym. Niedoszli nabywcy musieli zdawać sobie sprawę z istnienia prawa pierwokupu na rzeczowej działce, wszelkie koszty, które ponieśli w związku z planowanym nabyciem, ponieśli świadomie na swoje ryzyko. Sprzedający otrzymali od gminy należność taką, na jaką umówili się z kupującymi, co było wpisane w umowę warunkową sprzedaży, tak więc nie ponieśli żadnych strat z powodu nabycia działki przez gminę, natomiast niedoszli nabywcy powinni byli otrzymać zwrot całej wpłaconej zaliczki od sprzedających, tak więc też nie powinni byli ponieść żadnych strat, natomiast Burmistrz Stronia Śląskiego nie może wnikać w realizację tego zobowiązania.

Jednocześnie należy podkreślić, że cała procedura została przeprowadzona nie tylko zgodnie z prawem, ale też w sposób otwarty i jawny. Właściciele nieruchomości zostali poinformowani telefonicznie przez Burmistrza Stronia Śląskiego o planowanym skorzystaniu z prawa pierwokupu. Sprzedający mieli na bieżąco wiedzę w przedmiotowym zakresie.

Działka budowlana nr 118/24 o pow. 3 875 m² została nabyta przez gminę za kwotę 329 375,00 zł, co daje kwotę 85 zł/ 1 m². Cena ta w przekonaniu gminy nie jest obecną wartością rynkową tej nieruchomości. Nieruchomości we wsi Stronie Śląskie (ale także w całej Gminie Stronie Śląskie) osiągają przy sprzedaży dużo wyższe ceny. Burmistrz Stronia Śląskiego korzystając z ustawowego prawa pierwokupu nabył tą nieruchomość w celu dalszej odsprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego za cenę rynkową. Będą mogły do niego także przystąpić osoby, które miały nabyć nieruchomość. Burmistrz Stronia Śląskiego jest przekonany, że przy sprzedaży osiągnie dużo wyższą cenę za działkę, a zwiększony budżet gminny przeznaczy na cele publiczne.

Skorzystanie z prawa pierwokupu jest ustawowym prawem Burmistrza, ustawa szczegółowo określa, jakie nieruchomości mogą podlegać tej procedurze, natomiast nie określa celu, na jaki można nabyć nieruchomość korzystając z tego prawa, o tym decyduje Burmistrz.

Burmistrz Stronia Śląskiego podjął wszelkie czynności, które należało podjąć nabywając nieruchomość z mocy prawa (w ciągu miesiąca od otrzymania warunkowej umowy sprzedaży złożył oświadczenie o nabyciu nieruchomości, wcześniej wydając zarządzenie w przedmiotowej sprawie oraz przedstawił Radzie Miejskiej Stronia Śląskiego projekt uchwały w sprawie zmian w budżecie Gminy Stronie Śląskie), a Skarżąca nie ma żadnych podstaw prawnych, aby żądać anulowania jednostronnego oświadczenia woli podpisanego przed notariuszem.

Skarżąca twierdzi, że nabycie nieruchomości było bezprawne. Jest to zdaniem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji niewłaściwy argument, ponieważ prawo pozwala na nabycie nieruchomości ze skorzystaniem z prawa pierwokupu, w szczególności art. 110 ustawy o gospodarce nieruchomościami omawia tą procedurę.

Wskazując na błędy proceduralne Skarżąca powołuje się na brak opublikowania wykazu przed nabyciem nieruchomości.

Należy z całą stanowczością podkreślić, że wykazy nie obejmują nieruchomości, które jednostka samorządu terytorialnego nabywa. Nie ma przepisu, który wskazywałby na konieczność publikacji wykazu dla nabywanej nieruchomości. Jest to związane z przyczyną, dla której wykaz się tworzy i publikuje. Wykaz ma na celu poinformowanie społeczeństwa o planach związanych ze zbyciem nieruchomości. Ktoś, kto uważa, że ma prawa do nieruchomości należącej do jednostki samorządu terytorialnego, ma szansę zgłosić swoje prawa do danej nieruchomości, a one muszą zostać uwzględnione przed zbyciem nieruchomości. Nie ma w tym przepisie mowy o nabywanych nieruchomościach. Przygotowanie wykazu dla nabywanej nieruchomości niosłoby za sobą daleko idące implikacje związane z zakresem informacji, które obowiązkowo podaje się w wykazie, a które powinny być objęte daleko idącą ochroną, jeśli chodzi o nieruchomości prywatne. Argument Skarżącej jest całkowicie nietrafiony.

Skarżąca twierdzi, że ustawa o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zmianami) w ogóle nie odnosi się do procedury nabywania nieruchomości przez gminy. Jest to trzeci nietrafiony argument, ponieważ cały Rozdział 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zatytułowany PRAWO PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI w całości poświęcony jest nabyciu nieruchomości w zakresie skorzystania z prawa pierwokupu i opisuje tę procedurę.

Jak widać wszystkie trzy argumenty, które są trzonem skargi na których Skarżąca opiera swoje zarzuty są bezpodstawne i nie mają żadnych podstaw prawnych, a co za tym idzie, nie można na ich podstawie stwierdzić, że procedura została przeprowadzona nieprawidłowo.

W opisanym wyżej stanie faktycznym i prawnym Komisja Skarg, Wniosków i Petycji rekomenduje Radzie Miejskiej Stronia Śląskiego uznanie skargi na działalność Burmistrza Stronia Śląskiego za bezzasadną.

Wobec powyższego w pełni uzasadnione jest podjęcie uchwały w proponowanym brzmieniu.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Ryszard Wiktor