

**P R O T O K Ó Ł Nr 16/22**

**z posiedzenia w trybie zdalnym**

**KOMISJI SKARG, WNIOSKÓW I PETYCJI  
RADY MIEJSKIEJ  
Stronia Śląskiego**

**z dnia 2 marca 2022 r.**

**CZŁONKOWIE KOMISJI:**

/potwierdzenie obecności/

- |                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>1. Pani Krystyna Brzezicka</b> | <b>obecna</b> |
| <b>2. Pan Zdzisław Pakuła</b>     | <b>obecny</b> |
| <b>3. Pan Marek Chmurzyński</b>   | <b>obecny</b> |

Zatwierdzam wyżej wymienionym radnym naliczenie diety.....  
/podpis przewodniczącego komisji/

**OBECNI NA POSIEDZENIU:**

- 1. Pan Dariusz Chromiec – Burmistrz Stronia Śląskiego,**
- 2. Pan Lech Kawecki – Zastępca Burmistrza Stronia Śląskiego,**
- 3. Pan Tomasz Mazurek – Główny Specjalista,**
- 4. Pan Ryszard Wiktor – Przewodniczący Rady Miejskiej Stronia Śląskiego,**
- 5. Pani – Skarżąca,**
- 6. Pan Wiesław Ryczek – Radny Rady Miejskiej Stronia Śląskiego,**
- 7. Pan Krzysztof Rydzoń – Radny Rady Miejskiej w Oławie.**

**Posiedzenie Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Stronia Śląskiego  
dniu 3 marca 2022 r. Otwarcie posiedzenia godz. 10:00.**

**Tematem posiedzenia komisji było: Rozpatrzenie skargi na działalność  
Burmistrza Stronia Śląskiego.**

14 lutego 2022 r. do Przewodniczącego Rady Miejskiej Stronia Śląskiego wpłynęła skarga na działalność Burmistrza. Skargę złożyła Pani

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 m<sup>2</sup> położonej we wsi Stronie Śląskie bez podjęcia uchwały przez Radę Miejską Stronia Śląskiego, jak również naruszenie praworządności.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji po zapoznaniu się z dokumentami dotyczącymi skargi, wysłuchała stron.

Skarżąca Pani \_\_\_\_\_ przedstawiła Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Stronia Śląskiego, czego dotyczy skarga:

Skarżąca twierdzi, że nabycie nieruchomości było bezprawne, ponieważ:

- Burmistrz skorzystał z pierwokupu bez informowania Rady Miejskiej Stronia Śląskiego,
- nie została podjęta uchwała w sprawie skorzystania z możliwości pierwokupu (nieruchomość została nabyta na podstawie Zarządzenia nr 612/21 Burmistrza Stronia Śląskiego z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie skorzystania z prawa pierwokupu).

Przedstawiciel Skarżącej Pan Krzysztof Rydzoń – Radny Rady Miejskiej w Oławie podniósł kwestię, w jakim celu zastała zakupiona i w jakim terminie Burmistrz zamierza sprzedać działkę poddając w wątpliwość czy to jest uzasadnione ekonomicznie, ponieważ gmina zaciąga kredyty żeby spłacić inne zadłużenia. Radny zażądał, aby odpowiedź na skargę została podpisana przez mecenasa lub doktora prawa.

Pan Lech Kawecki Zastępca Burmistrza, wyjaśnił, że większość samorządów funkcjonuje w oparciu o kredyty, głównie z przeznaczeniem na inwestycje. Wyjaśnił, że Burmistrz dba o finanse gminy i uważa, że tą działkę, jako inwestycję, ponieważ nabył ją w bardzo atrakcyjnej cenie i w planach jest jej sprzedaż po cenach rynkowych natomiast nie jesteśmy obecnie wskazać dokładnego czasu zbycia.

Pan Tomasz Mazurek Radca Prawny, wyjaśnił zebranych podstawy prawne działań podjętych przez Burmistrza w trakcie skorzystania z prawa pierwokupu w/w działki. Wyjaśnił również, że weryfikacje tego typu procedur dokonuje Sąd Wieczysto Księgowy i Sąd taką weryfikację dokonał wpisując gminę, jako właściciela nieruchomości. Radca wyjaśnił również, że Rada Miejska Stronia Śląskiego wyraziła zgodę na zmiany w budżecie Gminy

Stronie Śląskie podczas podjęcia Uchwały nr XLIV/291/21 w dniu 30 grudnia 2021 r.

Pan Ryszard Wiktor, Przewodniczący Rady Miejskiej Stronia Śląskiego przedstawił stanowisko Rady Miejskiej - Rada Miejska Stronia Śląskiego wiedziała, że Gmina jest zainteresowana skorzystaniem z możliwości pierwokupu, ponieważ musiała wyrazić zgodę na wprowadzenie zmian do budżetu gminy na rok 2021 i wyraziła zgodę na zabezpieczenie środków finansowych na zakup przedmiotowej nieruchomości podczas sesji Rady Miejskiej Stronia Śląskiego w dniu 30 grudnia 2021 r. poprzez przyjęcie Uchwały nr XLIV/291/21.

Pan Dariusz Chromiec Burmistrz Stronia Śląskiego na zarzuty strony Skarżącej odpowiedział, że wszelkie czynności, które należało podjąć w związku z nabyciem nieruchomości z mocy prawa zostały przeprowadzone a Skarżąca nie ma żadnych podstaw prawnych, aby żądać anulowania jednostronnego oświadczenia woli podpisanego przed notariuszem.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji wystąpiła do Burmistrza Stronia Śląskiego o udostępnienie odczytanego stanowiska Pana Burmistrza dotyczącego skorzystania z prawa pierwokupu w/w nieruchomości. Tekst stanowiska został zacytowany poniżej:

#### **„Procedura zakupu nieruchomości – skorzystanie z prawa pierwokupu**

- 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 gospodarki 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 2021 r. poz. 1372 ze zm.), 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,*

a w nawiązaniu do art. 18 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), 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, a Rada Miejska Stronia Śląskiego nie podejmowała uchwały w tym temacie.

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 złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego, nie miał żadnych wątpliwości, co do poprawności dostarczonych dokumentów. Notariusz nie zażądał dodatkowej uchwały Rady Miejskiej, 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 miała swój udział w tym zakupie, ponieważ musiała wyrazić zgodę na wprowadzenie zmian do budżetu na rok 2021 i wyraziła zgodę na przeznaczenie nowej (znaczącej) kwoty na zakup.

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 o planowanym skorzystaniu z prawa pierwokupu natychmiast po tym, jak Burmistrz podjął decyzję o tym zamierzeniu, a zanim podjął tą decyzję, w rozmowie osobistej powiedział im, że zastanawia się nad nabyciem nieruchomości i obiecał, że poinformuje ich o podjętej decyzji, co też uczynił. Sprzedający mieli na bieżąco wiedzę w tym temacie.

Działka budowlana nr 118/24 o pow. 3875 m<sup>2</sup> została nabyta przez Gminę za kwotę 329 375 zł, co daje kwotę 85 zł/ 1 m<sup>2</sup>. Cena ta 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 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 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 tym temacie i za pomocą Rady Miejskiej zmieniając budżet), a skarżący nie mają żadnych podstaw prawnych, aby żądać anulowania jednostronnego oświadczenia woli podpisanego przed notariuszem, trzeba mieć świadomość, że kieruje nimi żal, a nie wiedza i pewność o niezgodnym z prawem przeprowadzeniu procedury.

Skarżący twierdzą, że nabycie nieruchomości było bezprawne. Jest to niewłaściwy argument, ponieważ prawo pozwala na nabycie nieruchomości ze skorzystaniem z prawa pierwokupu, w szczególności art. 110 ustawy o gospodarce nieruchomościami omawia tą procedurę, tak, więc jest to działanie zgodne z prawem.

Wskazując na błędy proceduralne skarżący powołują 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 przez zbyciem nieruchomości. Nie ma w tym przepisie miejsca dla nabywanych nieruchomości. Przygotowanie wykazu dla nabywanej nieruchomości niesłoby 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 skarżących jest całkowicie nietrafiony.

Skarżący twierdzą, że „ustawa o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) 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 tą procedurę.

Jak widać wszystkie trzy argumenty, które są trzonem skargi i na których skarżący opierają 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.”

Przedstawiciel Skarżącej Pan Krzysztof Rydzoń, Radny Rady Miejskiej w Oławie wyraził swoje niezadowolenie z obecności na posiedzeniu Komisji przedstawicieli gminy określając posiedzenie, jako folwark, na który każdy może przyjść twierdząc, że jest to nie do pomyślenia w innych miastach.

Pani Krystyna Brzezicka, Przewodnicząca Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Stronia Śląskiego wyjaśniła Panu Krzysztofowi Rydzonowi Radnemu Rady Miejskiej w Oławie, że Komisja pracuje w sposób otwarty i podczas rozpatrywania skarg wysłuchuje wszystkich stron nie tylko strony skarżącej.

Pan Ryszard Wiktor, Przewodniczący Rady Miejskiej Stronia Śląskiego wyjaśnił, że gdyby Rada Miejska Stronia Śląskiego ograniczała dostęp do posiedzeń komisji to również powinna ograniczyć dostęp Panu Krzysztofowi Rydzonowi Radnemu Rady Miejskiej w Oławie a osobiście Przewodniczący wyraził zgodę na uczestnictwo Pana Radnego w komisji.

Pan Zdzisław Pakuła, Zastępca Przewodniczącego Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Stronia Śląskiego zwrócił się z pytaniem czy była by możliwość udostępnienia wyceny rzeczoznawcy na podstawie, której określono wartość działki.

Przedstawiciel Skarżącej Pan Krzysztof Rydzoń, Radny Rady Miejskiej w Oławie odpowiedział, że gmina może tylko korzystać z wycen, które sama zleci i sama za nie zapłaci.

Pan Wiesław Ryczek, Przewodniczący Komisji Budżetu i Finansów Rady Miejskiej Stronia Śląskiego odniósł się do wypowiedzi Pana Krzysztofa Rydzonia Radnego Rady Miejskiej w Oławie, który twierdzi że kondycja finansowa Gminy Stronie Śląskie jest nienajlepsza, zauważając, że od oceny finansów gminy są odpowiednie instytucje a Radni Rady Miejskiej Stronia Śląskiego posiłkują się zawsze opiniami Regionalnej Izby Obrachunkowej.

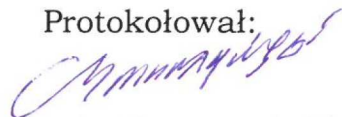
Pan Marek Chmurzyński, Sekretarz Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Stronia Śląskiego zapewnił, że komisja zwróci szczególną uwagę na dokumenty przedstawione w tej sprawie a zwłaszcza na akt notarialny przygotowany przez Notariusza.

Skarżąca prosiła o wnikliwe przeanalizowanie wszystkich dostępnych materiałów, ponieważ Notariusz to też człowiek i również może się mylić.

Radni Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Stronia Śląskiego z dokumentów, które zostały przedstawione, zwrócili szczególną uwagę na oświadczenie w formie aktu notarialnego. Notariusz nie zażądał dodatkowej uchwały Rady Miejskiej Stronia Śląskiego, nie miał żadnych wątpliwości, co do poprawności dostarczonych dokumentów. A Sąd Wieczysto Księgowy wpisał, jako właściciela działki Gminę Stronie Śląskie.

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

Protokołował:



**Marek Chmurzyński**

Przewodnicząca:



**Krystyna Brzezicka**