

a/e

Opole, dnia 26 kwietnia 2012 r.

WOJEWODA OPOLSKI

Wysłano dnia ..... 2012 -04- 26

NK.III.4131.1. 44.2012.KK

Podpis ...Hukysa.....

Za zwrotnym  
potwierdzeniem odbioru

Pani  
Elżbieta Szwadowska  
Przewodnicząca Rady Gminy  
Lubrza

**polecony**

### Rozstrzygnięcie nadzorcze

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

**stwierdzam**

nieważność uchwały nr XII/107/2012 Rady Gminy Lubrza z dnia 23 marca 2012 r. w sprawie wykonania prawa pierwokupu – z powodu istotnego naruszenia prawa.

#### Uzasadnienie

W dniu 23 marca 2012 r. Rada Gminy Lubrza podjęła uchwałę nr XII/107/2012 w sprawie wykonania prawa pierwokupu. W § 1 uchwały Rada postanowiła o niewykonaniu przysługującego Gminie Lubrza prawa pierwokupu szczegółowo oznaczonej działki.

W podstawie prawnej kwestionowanej uchwały Rada wskazała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zwanej dalej u.g.n.

W ocenie organu nadzoru żadna ze wskazanych powyżej podstaw prawnych nie zawiera upoważnienia dla Rady do podjęcia ww. uchwały.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym 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 powyższych przepisów wynika, że na ich podstawie rada gminy może podejmować trzy rodzaje uchwał:

- uchwałę w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony,

- uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy lub najmu, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy,
- uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie przez wójta (burmistrza, prezydenta) nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych lub ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

W ocenie organu nadzoru kwestionowana uchwała, w której treści Rada postanowiła o niewykonaniu prawa pierwokupu, nie mieści się we wskazanym powyżej katalogu uchwał podejmowanych na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Delegacji do podjęcia przedmiotowej uchwały nie zawiera również art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wskazuje jeden z przypadków, w których Gminie przysługuje prawo pierwokupu. Zgodnie z jego brzmieniem gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego.

Jak wynika z treści powyższego przepisu, nie zawiera on upoważnienia dla rady gminy do podjęcia uchwały dotyczącej niewykonania prawa pierwokupu, co więcej żaden z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawiera takiej podstawy.

Wykonanie prawa pierwokupu zostało uregulowane w art. 110 u.g.n. Zgodnie z unormowaną w tym artykule procedurą, w przypadku, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość, co do której gminie przysługuje prawo pierwokupu, notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest zobowiązany do zawiadomienia wójta o treści tej umowy. W terminie miesiąca od dnia otrzymania przez wójta zawiadomienia, może on wykonać prawo pierwokupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego. Z chwilą złożenia takiego oświadczenia nieruchomość staje się własnością gminy. Sprzedaż nieruchomości, o której mowa może nastąpić, jeżeli wójt w przewidzianym powyżej terminie nie wykona prawa pierwokupu.

Z powyższego wynika, że niewykonanie przez wójta prawa pierwokupu w ustawowym terminie jest traktowane przez ustawodawcę jako dorozumiane zrzeczenie się tego prawa. Dla odstąpienia od wykonania prawa pierwokupu nie jest więc wymagane podjęcie żadnych dodatkowych czynności, w szczególności przez organ stanowiący gminy.


W związku z powyższym stwierdzić należy, że uchwała Rady Gminy Lubrza w sprawie wykonania prawa pierwokupu została podjęta bez podstawy prawnej, co uzasadnia stwierdzenie jej nieważności.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.) niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Do wiadomości:

pan Mariusz Kozaczek

z up. Wojewody Opolskiego  
  
 mgr Barbara Bieluszewska  
 Dyktator  
 Wydziału Nadzoru i Kontroli