

RADA MIEJSKA W CZELADZI  
SE-RM. 0711. 16. 2013  
Wpł. 17. 04. 2013  
L.dz.  
Podpis

URZĄD MIASTA CZELADZI  
Wpł. 17. 04. 2013  
L.dz. 6026 SE-RM  
Lp. ilość załączników  
Podpis

Katowice, dnia 9 kwietnia 2013 r.

WOJEWODA ŚLĄSKI  
NR NPII.4131.1.212.2013**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 z późn. zm.)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XLV/689/2013 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie skorzystania z prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego działki gruntu numer 33/33 arkusz mapy 41 o powierzchni 229 m<sup>2</sup> położonej w Czeladzi przy ulicy Dehnelów stanowiącej własność Skarbu Państwa w całości, jako niezgodnej z art. 109 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651) w związku z art. 7 Konstytucji RP.

**Uzasadnienie**

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Czeladzi postanowiła nie skorzystać z przysługującego prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego działki gruntu numer 33/33 arkusz mapy 41 o powierzchni 229 m<sup>2</sup> położonej w Czeladzi przy ul. Dehnelów, stanowiącej własność Skarbu Państwa. Uchwała została doręczona Wojewodzie Śląskiemu w dniu 11 marca 2013 r.

Jako podstawę prawną przedmiotowej uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dalej jako „ustawa”.

Przepisy ustawy o samorządzie gminnym, określające kompetencje organów gminy w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym przyznają je odpowiednio radzie i wójtowi /burmistrzowi/ prezydentowi miasta w zależności od doniosłości sprawy jak i funkcji jakie każdy odgrywa w procesie realizowania zadań gminy.

Generalnie gospodarowanie mieniem komunalnym należy, zgodnie z art. 30 ust 2 pkt 3 ustawy, do wójta. Przepis ten ustanowił zasadę, że kompetencja do podejmowania wszelakiego rodzaju decyzji w zakresie gospodarowania mieniem gminnym należy wyłącznie do organu wykonawczego gminy. Rada gminy może się wypowiadać w tych sprawach wyłącznie w przypadkach wskazanych wprost w ustawie (art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy). Upoważnienia rady

do dokonywania określonych czynności należy wyklądać ściśle z brzmieniem przepisu zawierającym daną kompetencję, a wykładnia rozszerzająca jest w tym wypadku niedopuszczalna.

Zgodnie z art. 109 ust. 1 ustawy „gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży:

1. niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego;

2. prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę;

3. nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;

4. nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości”.

Realizację przysługującego gminie podmiotowego prawa pierwokupu nieruchomości ustawodawca powierzył wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta (art. 109 ust. 4 ustawy), który jako organ osoby prawnej wykonuje je przez złożenie oświadczenia woli w formie aktu notarialnego u notariusza sporządzającego umowę sprzedaży (art. 110 ust. 4 w związku z art. 110 ust. 3 ustawy). Powyższe należy więc uznać za samoistne uprawnienie organu wynikające z wyżej wskazanych przepisów ustawy.

Mając na względzie wyżej wskazane okoliczności Rada podejmując przedmiotową uchwałę wykroczyła poza swoje kompetencje jednocześnie wkraczając w domenę organu wykonawczego.

Podkreślenia wymaga, iż z obowiązujących przepisów prawa wynika konieczność formułowania postanowień uchwał jednostek samorządu terytorialnego jedynie na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego. Zgodnie z brzmieniem art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej mogą działać jedynie na podstawie i w granicach przyznanych im uprawnień. Oznacza to, że podczas, gdy jednostka posiada swobodę działania zgodnie z zasadą, iż co nie jest wyraźnie zabronione przez prawo jest dozwolone, to organy władzy publicznej mogą działać tylko w tych przypadkach i w takim zakresie, w których upoważnia je do tego prawo (por. W. Skrzydło, Konstytucja RP. Komentarz. Zakamycze 1999 r., s. 15, por. wyrok NSA z dnia 15 stycznia 1997 r., sygn. akt II SA 534/96, M. Podat. 1997/12/374).

Artykuł 7 Konstytucji RP zawiera normę zakazującą domniemywania kompetencji organu i tym samym nakazuje, by wszelkie działania organu władzy publicznej były oparte na wyraźnie określonej normie kompetencyjnej.

Tym samym uchwałą Nr XLV/689/2013 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie skorzystania z prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego działki gruntu numer 33/33 arkusz mapy 41 o powierzchni 229 m<sup>2</sup> położonej w Czeladzi przy ulicy Dehnelów stanowiącej własność Skarbu Państwa ze względu na wyżej opisane nieprawidłowości należy uznać za wadliwą, co czyni stwierdzenie jej nieważności w całości uzasadnionym i koniecznym.

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

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO  
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

  
**Krzysztof Nowak**

**Otrzymują:**

- 1) Rada Miejska w Czeladzi  
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) a/a