

Chelmża, 2008-12-29

**Szef Centralnego Biura  
Antykorupcyjnego  
Pan Mariusz Kamiński**

Na podstawie art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2006 r. o Centralnym Biurze Antykorupcyjnym (Dz.U. Nr 104, poz. 708 z późn. zm.) przesyłam w załączeniu zastrzeżenia dotyczące ustaleń zawartych w protokole z dnia 22 grudnia 2008 r. sporządzonym przez Centralne Biuro Antykorupcyjne – Zarząd Postępowań Kontrolnych, Wydział Kontroli Decyzji Gospodarczych w związku z przeprowadzoną w okresie od 29 września 2008 r. do 22 grudnia 2008 r. kontrolą wybranych procedur podejmowania i realizacji decyzji w przedmiocie rozporządzania mieniem przez Gminę Chelmża.

Ponadto zgodnie z art.45 ust. 3 który stanowi, że prawo zgłoszenia umotywowanych zastrzeżeń przysługuje przed podpisaniem protokołu kontroli, odsyłam niepodpisany 1 egz. w/w protokołu.

  
mgr inż. Jacek Czarniecki

Chelmża, 2008-12-29

**Zastrzeżenia do protokołu kontroli wybranych procedur podejmowania i realizacji decyzji w przedmiocie rozporządzania mieniem przez Gminę Chelmża z dnia 22 grudnia 2008 r. sporządzonego przez Centralne Biuro Antykorupcyjne – Zarząd Postępowań Kontrolnych, Wydział Kontroli Decyzji Gospodarczych**

Na podstawie art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2006 r. o Centralnym Biurze Antykorupcyjnym (Dz.U. Nr 104, poz. 708 z późn.zm.) zgłaszam zastrzeżenia dotyczące ustaleń zawartych w protokole z dnia 22 grudnia 2008 r. sporządzonym przez Centralne Biuro Antykorupcyjne – Zarząd Postępowań Kontrolnych, Wydział Kontroli Decyzji Gospodarczych w związku z przeprowadzoną w okresie od 29 września 2008 r. do 22 grudnia 2008 r. kontrolą wybranych procedur podejmowania i realizacji decyzji w przedmiocie rozporządzania mieniem przez Gminę Chelmża.

W pkt 8.1 protokołu zawarto stwierdzenie następującej treści: *„Sprzedaż przez Gminę Chelmża części przedmiotowych nieruchomości była dozwolona ( gdyż to Gmina jest właścicielem nieruchomości) lecz była niezgodna z celem określonym w umowie.”*

Zarząd Gminy Chelmża w dniu 10 marca 1999 r. podpisał akt notarialny ( repertorium A numer: 1472/99) na podstawie którego przejęto nieodpłatnie do zasobu Gminy Chelmża od Skarbu Państwa działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 24/61 i 24/62 położone w Zalesiu. W § 3 umowy zapisano, że Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa *„...nieodpłatnie przekazuje na własność Gminie Chelmża na cele inwestycji infrastrukturalnych z nieruchomości opisanej w paragrafie pierwszym tego aktu działki nr 24/61 i 24/62 o łącznej powierzchni 15.43.67 ha z przeznaczeniem na cele rekreacyjno-turystyczne ogólnodostępne z zapleczem temu służącym, z obowiązkiem zachowania istniejącego drzewostanu.”*

Plan zagospodarowania dla przejętego terenu został uchwalony uchwałą Nr XXXV/296/2000 Rady Gminy w Chelmży z dnia 19 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmża w części wsi Zalesie (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2001 r. Nr 20, poz.303). Dla terenu objętego zmianą planu przewidziano następujące funkcje:

- tereny usług turystycznych,
- tereny usług handlowo-gastronomicznych,
- tereny budownictwa letniskowego,
- tereny urządzeń rekreacyjnych z zielenią urządzoną,
- tereny urządzeń sportowych,
- tereny zieleni leśnej, urządzonej i izolacyjnej,
- tereny komunikacji drogowej, pieszo-jezdnej i parkingów,
- tereny urządzeń usuwania ścieków i energetycznych.

Wobec powyższego nie można zgodzić się ze stwierdzeniem mówiącym o niezachowaniu celu określonego w umowie z dnia 10 marca 1999 r. gdyż całość terenu została przeznaczona na cele rekreacyjno-turystyczne.

Ponadto informuję, że zgodnie z procedurą stosowaną przy wprowadzaniu zmian w planie zagospodarowania przestrzennego, AWRSP była informowana o planowanych zmianach planu pismem z dnia 12.10.2000 r. ( BG 7322/2-2/99/00) i nie wniosła żadnych uwag.

Zgłaszam także zastrzeżenia do sformułowań użytych w uzasadnieniu pkt 8.1. protokołu kontroli, jako nie znajdujących uzasadnienia w stanie faktycznym i prawnym a mianowicie:

- 1) „...wydzieleniu z tej nieruchomości działek pod budownictwo i ich sprzedaży Gmina Chełmża nie zrealizowała postanowień zawartych w przedmiotowym akcie (Rep A 1472/1999) oraz złamała przepisy zawarte w ustawie z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa”,
- 2) „Zarząd Gminy naruszył tym samym przepis art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym”,
- 3) roszczenie AWRSP wobec Gminy jest uzasadnione.
- 4) „z zapisu umowy ...wynikała konieczność zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości... w przypadku jego naruszenia”.

Ad. 1)

Odnosząc się do zapisu protokołu mówiącego o „wydzieleniu z tej nieruchomości działek pod budownictwo i ich sprzedaży Gmina Chełmża nie zrealizowała postanowień zawartych w przedmiotowym akcie notarialnym (Rep A 1472/1999) oraz złamała przepisy zawarte w ustawie z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ...)” stwierdzam co następuje.

Plan zagospodarowania przestrzennego terenu przejętego od AWRSP położonego z Zalesiu został uchwalony uchwałą Nr XXXV/296/2000 Rady Gminy w Chełmży z dnia 19 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w części wsi Zalesie. Funkcje przyjęte dla tego terenu są zgodne z celem określonym w akcie notarialnym z dnia 10 marca 1999 r. który stanowi „...nieodpłatnie przekazuje na własność Gminie Chełmża ... z przeznaczeniem na cele rekreacyjno-turystyczne ogólnodostępne z zapleczem temu służącym, z obowiązkiem zachowania istniejącego drzewostanu”.

Trudno więc zgodzić się ze stwierdzeniem, że wprowadzając zmianę do planu Gmina Chełmża nie zrealizowała postanowień zawartych w akcie notarialnym. Należy stwierdzić, że Gmina Chełmża była zobowiązana do dokonania zmiany planu w związku z koniecznością zapewnienia przeznaczenia przejętych terenów na cele określone w akcie notarialnym z 1999 r..

Ponadto w planie miejscowym wydzielono działki pod budownictwo letniskowe, a nie „ pod budownictwo” jak zapisano w protokole.

Sama sprzedaż nie była zabroniona, ani zapisami aktu notarialnego, ani przepisami ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, co potwierdza zresztą pierwsze zdanie pkt 8.1 protokołu kontroli:

„ 8.1. Sprzedaż przez Gminę Chełmża części przedmiotowych nieruchomości była dozwolona ( gdyż to Gmina jest właścicielem nieruchomości) ... ”.

Ponadto nie może kontrolujący stawiać zarzutów mówiących o łamaniu przepisów nie wskazując konkretnego przepisu, który został naruszony, a ma to miejsce w niniejszej sprawie.

Treść art. 24 ust. 5a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie zakazuje sprzedaży nieruchomości przez nabywcę. Dokonując sprzedaży działek letniskowych w Zalesiu, Gmina nie złamała przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa co zostało opisane w uzasadnieniu składanych zastrzeżeń. Ponadto ustawodawca wprowadza w ustawie możliwą do zastosowania przez Agencję

Nieruchomości Rolnych sankcję w przypadku przeznaczenia przez Gminę nieruchomości na inne cele niż określone w umowie.

Tak więc ewentualne powoływanie się na złamanie art. 24 ust. 5a ustawy jest **bezpodstawne i nieuzasadnione**.

W świetle dostępnych kontrolującym informacji z wyjaśnień udzielonych przez ówczesnych radnych wynika, że radnym znane były postanowienia umowy przekazania nieruchomości w Zalesiu pomiędzy Agencją, a Gminą Chełmża. Zatem podjęte przez Radę Gminy uchwały o zmianie planu miejscowego, a następnie o sprzedaży działek letniskowych wyznaczały obowiązki pierwotnie po stronie zarządu, a po zmianie ustaw ustrojowych przez wójta w zakresie ich wykonania.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym Zarząd a obecnie Wójt *wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa*.

Zatem zgromadzony przez kontrolujących materiał oraz stan faktyczny nie pozwala na ocenę, że Gmina nie zrealizowała postanowień zawartych w akcie notarialnym oraz złamała przepisy zawarte w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

*Ad. 2)*

W protokole stwierdza się, że „*Zarząd Gminy Chełmża naruszył ...przepis art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym...*”, który stanowi: *obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochroną*. Ustawa o samorządzie gminnym nie definiuje pojęcia *szczególnej staranności*, do której dołożenia są obowiązane osoby uczestniczące w zarządzaniu mieniem komunalnym, ani nie wskazuje kryteriów, za pomocą których można by określić poziom tej staranności. Pojęcia tego nie wyjaśnia też kodeks cywilny, który definiuje tylko pojęcie należytej staranności, określając ją mianem staranności wymaganej w stosunkach danego rodzaju ( art. 355 § 1 Kc). Zbycie działek przeznaczonych pod zabudowę letniskową nastąpiło stosownie do przeznaczenia określonego w planie miejscowym uchwalonym przez Radę Gminy Chełmża oraz na podstawie upoważnień o sprzedaży udzielonych w formie uchwał Rady Gminy Chełmża podjętych na podstawie ustawowej kompetencji wynikającej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Uchwały Rady Gminy nie można oceniać jako niezgodnej z art. 50 ustawy o samorządzie gminnym, gdyż przepis ten jest skierowany do podmiotów zarządzających bezpośrednio mieniem gminy, a nie do rady gminy. Zarząd Gminy a następnie po zmianach ustaw ustrojowych Wójt Gminy realizowali uchwały organu stanowiącego – Rady Gminy zgodnie z obowiązkiem ustawowym określonym w art. 30 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym vide wyrok z dnia 17 maja 1995 r. Naczelnego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu SA/Wr 275/95

*Uchwała rady gminy, upoważniająca zarząd gminy do nabywania i zbywania akcji na giełdzie papierów wartościowych w granicach kwot określonych w uchwale budżetowej, nie może być oceniana jako naruszająca przepis art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16, poz. 95 z późn. zm.) tylko na tej zasadzie, że operacje giełdowe połączone są z określonym stopniem ryzyka.*

Nie zachodzą żadne okoliczności pozwalające w oparciu o zgromadzony w trakcie kontroli materiał stwierdzić, że po stronie organu wykonawczego gminy doszło naruszeń art. 50 ustawy o samorządzie gminnym.

Ad. 3)


Należy zauważyć, że zasadność roszczenia Agencji Nieruchomości Rolnych nie była przedmiotem prowadzonej kontroli. Zasadność roszczenia lub jego brak może być stwierdzona jedynie przez sąd.

Ad. 4)

Niewłaściwe jest stwierdzenie mówiące, że „... z zapisu umowy sporządzonej pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Bydgoszczy a Zarządem Gminy, w formie aktu notarialnego ...wynikala konieczność zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości...w przypadku jego naruszenia” Faktycznie zapis zawarty w § 6 aktu notarialnego stanowi:

„ W razie przeznaczenia przez Gminę nabytych niniejszym aktem nieruchomości na inne cele, niż określone w tej umowie, zbywającej Agencji przysługuje zwrot równowartości pieniężnej, ustalonej według zasad określonych w wyżej powołanej ustawie”.

Jak wykazałem na wstępie niniejszego pisma cele, na które została przeznaczona nieruchomość zostały zachowane.

  
mgr inż. Jacek Czarniecki