

OPINIA PRAWNA
w sprawie podejrzenia popełnienia przestępstwa

Stan faktyczny sprawy:

Opiniującemu przedłożono odpisy wyspecyfikowanych niżej dokumentów z wnioskiem o odniesienie się, co zgodności z prawem postępowania Burmistrza Miasta i Gminy Chocianów Pana Franciszka Skibickiego przy załatwianiu sprawy sprzedaży określonych nieruchomości:

- 1/warunkowa umowa sprzedaży z dnia 21 kwietnia 2004 r. zawarta w Kancelarii Notarialnej Małgorzaty Niespodziewany w Lubinie Rep.A numer 3821/2004,
- 2/umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 26 maja 2004 r. zawarta w Kancelarii jak wyżej Rep.A numer 5060/2004 , mocą której, gmina Chocianów sprzedała na rzecz Adama i Małgorzaty małż. Hrynczyszyn niezabudowane działki rolne nr 72/4 o powierzchni 2829 m² i nr 72/5 o powierzchni 2828 m² za cenę 7.740,00 zł,
- 3/umowa przeniesienia własności z dnia 7 kwietnia 2006 r. zawarta w Kancelarii Notarialnej Małgorzaty Niespodziewany rep.A nr2505/2004 , mocą której Adam i Małgorzata Hrynczyszyn sprzedali na rzecz Iwony i Czesława Piechowskich działkę budowlaną nr 72/9 o powierzchni 0,1153 ha za cenę 12 100,00 złotych,
- 4/umowa przeniesienia własności z dnia 7 kwietnia 2006 r. zawarta w Kancelarii Notarialnej Małgorzaty Niespodziewany w Lubinie rep.A numer 2512/2006,mocą której Adam i Małgorzata Hrynczyszyn sprzedali na rzecz Beaty i Grzegorza Klimczuk działkę budowlaną nr 72/7 o powierzchni 0,1383 ha za cenę 15 400,00 zł,
- 5/wyciąg z Uchwały nr XXIV/158/2000 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 maja 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianowa,
- 6/wyciąg z Uchwały nr XXI/88/92 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 28 stycznia 1992 r. zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianowa,

7/Uchwała nr XVI/134/2004 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 5 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianowa i wsi Chocianowiec i Raków,

8/wyciąg z Uchwały nr XXXV/248/2005 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianowa,

9/umowa sprzedaży z dnia 15 września 2010 r.,

10/postanowienie Burmistrza Miasta i Gminy Chocianów z dnia 16 lutego 2004 r. nr RGM 7322.a.2/2004

Z przedstawionych do wglądu opiniującemu odpisów dokumentów wynika, że gmina Chocianów sprzedała na rzecz Adama i Małgorzaty Hrynczyszyn dwie działki gruntu o powierzchni ogólnej 56 arów 57 metrów jako grunta rolne za kwotę 7740,00 zł.

Nabywcy dokonali podziału nabytej nieruchomości na działki budowlane, z których dwie sprzedali za cenę wielokrotnie wyższą od ceny zapłaconej za grunt przez siebie nabyty.

Podstawą podziału geodezyjnego było postanowienie Burmistrza Miasta i Gminy Chocianów z dnia 16 lutego 2004 r. w którym to, tenże zaświadczył, że zamierzony podział jest zgodny z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a grunt jest przeznaczony na cele rolne.

Postanowienie to zawiera treści nieprawdziwe i pozostaje w sprzeczności z obowiązującym prawem.

Nade wszystko postanowienie narusza art.93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami/Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603 ze zm./.

Wedle tego przepisu podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustalonym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego, którą to zgodność należy rozumieć zarówno jako przeznaczenie terenu jak i możliwość zagospodarowania działek gruntu.

Oznaczenie określonego w planie miejscowym obszaru jako R –teren użytku rolnego, określa jedynie obecny stan gruntu, zaś jego przeznaczenie w planie może być inne, jak to było w sprawie działek sprzedanych małż.Hrynczyszyn.

Gdyby nawet uznać, że myślenie burmistrza było prawidłowe w odczytaniu przeznaczenia gruntu/tzn. jako rolne/to postanowienie zawiera oczywistą sprzeczność z ust. 2a cytowanego art.93 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mianowicie z dyspozycji tego przepisu wynika, że gdyby przeznaczenie

przedmiotowego terenu miało być rolne/jak tego chce organ/to podział tego terenu na działki mniejsze niż 30 arów jest złamaniem zakazu płynącego z tego przepisu, albowiem podział geodezyjny gruntu o takim przeznaczeniu jest dopuszczony tylko w dwu przypadkach; w celu powiększenia sąsiedniej działki i w przypadku regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

Żaden z tych przypadków w sprawie opiniowanej nie zachodzi .

Oznacza to, że postanowienie Burmistrza Miasta i Gminy Chocianów z dnia 16 lutego 2004 r. jako akt potwierdzający nieprawdę nie powinno znaleźć się w obrocie prawnym.

Co się tyczy sprzedaży nieruchomości gminnej położonej przy ulicy Ratuszowej w Chocianowie-akt notarialny z dnia 15 września 2010 r. rep.A numer 5366/2010- to zważywszy na jego wielkość i porównanie z nieruchomością inną sprzedawaną przez gminę, można mieć wątpliwość co do ceny za jaką nieruchomość została zbyta.

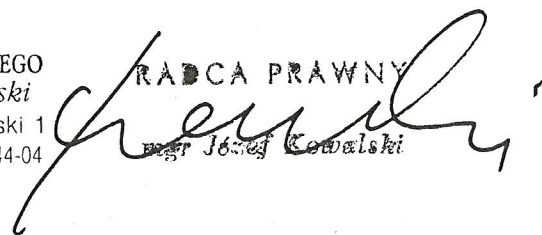
Resume

Na podstawie dokumentów przedstawionych opiniującemu można skonstatować, że:

1/sprzedaż działek na rzecz małżonków Hrynczyszyn nastąpiła ze szkodą dla gminy spowodowaną niewłaściwym zakwalifikowaniem sprzedanych działek jako rolnych, gdy w istocie przeznaczenie ich w planie zagospodarowania przestrzennego gminy kwalifikowało je jako działki przeznaczone pod budownictwo. W konsekwencji gmina poniosła szkodę w wysokości różnicy między ceną uzyskaną ze sprzedaży działek jako rolne, a ceną jaką mogła uzyskać za działki prawidłowo zakwalifikowane jako budowlane,
2/postanowienie Burmistrza Miasta i Gminy z dnia 16 lutego 2004 r. dotknięte jest wadą nieważności ze względu na jego oczywistą sprzeczność z art.93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
3/cena jaką uzyskano za sprzedaż nieruchomości przy ul.Ratuszowej 11 w Chocianowie może budzić wątpliwości co do wysokości.

Zważywszy na powyższe, proponuję zawiadomić prokuraturę o możliwości popełnienia przestępstwa urzędniczego z art.231 kk przez niedopełnienie obowiązków.

Legnica, wrzesień 2011 r.
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO
Józef Stanisław Kowalski
59-220 Legnica, Pl.Słowiański 1
Regon 390553745, NIP 691-001-44-04

RADCA PRAWNY

mgr Józef Kowalski