

**Uchwała Nr III/24/2018
Rady Gminy Słońsk
z dnia 21 grudnia 2018 roku**

w sprawie przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli

Na podstawie art. 18a ust. 1 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 ze zm.), § 80 uchwały nr XXXVIII/242/2018 Rady Gminy Słońsk z dnia 5 października 2018 r. w sprawie Statutu Gminy Słońsk (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2018r. poz. 2319) w związku z uchwałą nr II/9/2018 Rady Gminy Słońsk z dnia 30 listopada 2018r. w sprawie zlecenia Komisji Rewizyjnej kontroli, Rada Gminy Słońsk uchwała, co następuje:

- § 1. Przyjmuje się protokół Komisji Rewizyjnej z kontroli w zakresie informacji o naruszeniu dyscypliny finansów publicznych przez Wójta Gminy Słońsk poprzez brak działań w sprawie bezprawnego zajęcia działek stanowiących drogi publiczne, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 2. Przyjmuje się protokół Komisji Rewizyjnej z kontroli w zakresie informacji o naruszeniu dyscypliny finansów publicznych przez Wójta Gminy Słońsk poprzez nie ustalenie i nie pobranie należności jednostki samorządu terytorialnego, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Gminy Słońsk.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Lilla Burkiewicz

Protokół z kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną zleconą uchwałą nr II/9/2018 Rady Gminy Słońsk z dnia 30.11.2018r.

W dniach 6.12.2018r., 12.12.2018r. oraz 19.12.2018r. odbyły się posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Słońsk, w składzie:

- Łukasz Zimmerman - PRZEWODNICZĄCY KOMISJI REWIZYJNEJ,
- Roman Kolasiński
- Jan Obara.

Posiedzenia Komisji zostały zwołane w związku z uchwałą Nr II/9/2018 Rady Gminy Słońsk z dnia 30 listopada 2018r. w sprawie zlecenia Komisji Rewizyjnej kontroli w związku z zarządzeniem Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych z dnia 4 października 2018r. Nr Z-11/2018 o przekazaniu informacji o naruszeniu dyscypliny finansów publicznych przez Wójta Gminy Słońsk.

Na posiedzeniu w dniu 6.12.2018r. dokonano wyboru wiceprzewodniczącego Komisji Rewizyjnej, którym został radny Roman Kolasiński.

Następnie Komisja przystąpiła do przeprowadzenia kontroli odnośnie informacji o naruszeniu przez Wójta dyscypliny finansów publicznych poprzez brak działań Wójta Gminy Słońsk związanych z bezprawnym zajęciem działek stanowiących drogi publiczne.

W dniach 6.12.2018r. oraz 19.12.2018r. W posiedzeniach brała udział sekretarz gminy Beata Sroka, która udostępniła dokumenty sprawy oraz udzieliła niezbędnych wyjaśnień. W dniu 12.12.2018r. Komisja Rewizyjna dokonała wizji w terenie w miejscowości Ownice przy udziale pracownika Urzędu Gminy w Słońsku Tadeusza Tomasika.

W celu właściwego rozpoznania sprawy Komisja Rewizyjna zapoznała się z informacją o naruszeniu dyscypliny finansów publicznych poprzez „zaniechanie przez Wójta wymiaru kary za zajęcie pasa drogi publicznej” oraz dokumentacją będącą w posiadaniu urzędu, a dotyczącą zagrodzenia drogi gminnej nr ewid. 207 przez [REDAKTURA], jak również dodatkowo dokumentami w sprawie użytkowania rolniczego dróg gminnych przez [REDAKTURA]

Komisja przeanalizowała następujące dokumenty w sprawie:

- 1) Uchwała nr XV/102/2012 Rady Gminy Słońsk z dnia 2 marca 2012r. w sprawie zaliczenia dróg w Gminie Słońsk do kategorii dróg gminnych (w tym działka nr ewid. 207),

- 2) Pismo z dnia 02.06.2017r. - wpływ informacji od Rady Sołectkiej Ownic o fakcie zagrodzenia drogi gminnej nr ewid. 207 przez [REDACTED],
- 3) Notatka służbowa sporządzona przez pracowników Urzędu Gminy w Słońsku w dniu 05.06.2017r. po dokonaniu oględzin i ustaleniu faktu, że droga gminna nr ewid. 207 została zagrodzona,
- 4) Wezwanie z dnia 07.06.2017r. skierowane do [REDACTED] (właściciel sąsiednich działek) do usunięcia zagrodzenia drogi gminnej nr ewid. 207,
- 5) Pismo Wójta z dnia 03.07.2017r. do Komendy Powiatowej Policji w Sulęciniu zawiadamiającej o bezprawnym zagrodzeniu drogi gminnej nr ewid. 207,
- 6) Wiadomość e-mail z dnia 17.08.2017r. od [REDACTED] z informacją o usunięciu zagrodzenia z drogi gminnej nr 207,
- 7) Wniosek z dnia 10.03.2018r. [REDACTED] o zlikwidowanie drogi gminnej nr ewid. 207 i włączenie jej do sąsiednich działek,
- 8) Pismo Wójta z dnia 12.04.2018r. do sołtysa Ownic Franciszka Jamniuka w sprawie wydania opinii przez Zebranie wiejskie o likwidacji drogi gminnej nr ewid. 207,
- 9) Wezwanie z dnia 11.05.2018r. skierowane do [REDACTED] o usunięciu zagrodzenia drogi gminnej nr ewid. 207,
- 10) Protokół z Zebrania wiejskiego sołectwa Ownice z dnia 18.05.2018r. z negatywną opinią w sprawie likwidacji drogi gminnej nr ewid. 207,
- 11) Notatka służbowa z dnia 20.09.2018r. sporządzona przez pracowników Urzędu Gminy w Słońsku z przeprowadzonej wizji lokalnej i ustalenia, iż droga gminna nr ewid. 207 nie jest zagrodzona,
[REDACTED]
- 12) Pismo Wójta z dnia 20.09.2018r. do Komendy Powiatowej Policji w Sulęciniu o udzieleniu informacji o stanie sprawy skierowanej przez Wójta Gminy Słońsk dot. bezprawnego zagrodzenia drogi gminnej nr ewid. 207,
- 13) Pismo Komendy Powiatowej Policji w Sulęciniu z dnia 26.09.2018r. informujące o skierowaniu wniosku do Sądu Rejonowego w Sulęciniu przeciwko [REDACTED],

- 14) Pismo Wójta z dnia 09.10.2018r. do sołtysa Ownic Franciszka Jamniuka informujące o stanie sprawy tj. przekazaniu sprawy bezprawnego zagrodzenia drogi nr ewid. 207 przez KPP Sulęcín do Sądu Rejonowego w Sulęcínie,
- 15) Notatka służbowa z dnia 29.11.2018r. pracownika Urzędu Gminy w Słońsku dotycząca uzyskania telefonicznej informacji o ukaraniu [REDAKTOWANE] przez Sąd Rejonowy w Sulęcínie karą grzywny,
- 16) Pismo Wójta z dnia 06.12.2018r. do [REDAKTOWANE] informujące o ustaleniach Zebrania wiejskiego sołectwa Ownice w sprawie likwidacji drogi gminnej nr ewid. 207,
- 17) Zawiadomienie z dnia 06.12.2018r. o wszczęciu postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej za zajęcia pasa drogi gminnej nr ewid. 207 bez zezwolenia, skierowane do [REDAKTOWANE],
- 18) Pismo Wójta z dnia 12.12.2018r. do Komendy Powiatowej Policji w Sulęcínie o udostępnienie akt sprawy dotyczącej bezprawnego zajęcia drogi gminnej nr ewid. 207 przez [REDAKTOWANE]

Po przeanalizowaniu przedstawionych dokumentów Komisja Rewizyjna stwierdza, że wójt przeprowadził szereg czynności w wymienionej sprawie. Niezwłocznie tj. w ciągu 3 dni od uzyskania informacji o bezprawnych działaniach tj. zagrodzeniu drogi gminnej przez Pana [REDAKTOWANE], Wójt podjął czynności w celu ustalenia stanu faktycznego dotyczącego zajęcia drogi. Po przeprowadzeniu wizji w terenie i uzyskaniu potwierdzenia, że rzeczywiście została ona bezprawnie zajęta, Wójt po upływie 2 dni wezwał do usunięcia zagrożeń z drogi gminnej.

Dodatkowo Wójt dokonał zgłoszenia do organów ścigania o popełnieniu wykroczeń. Miało to miejsce zarówno w przypadku zagrodzenia drogi przez [REDAKTOWANE], jak i w przypadku rolniczego użytkowania dróg przez [REDAKTOWANE]

W obu sprawach tj. przeciwko [REDAKTOWANE] Komenda Powiatowa Policji w Sulęcínie skierowała do Sądu Rejonowego w Sulęcínie akty oskarżenia. Postępowania zakończyły się skazującymi wyrokami nakazowymi, wydanymi w roku bieżącym. Jednak o fakcie wydania wyroków w tych sprawach wójt został poinformowany dopiero w odpowiedzi na zapytanie o stan spraw.

Przeciwko wymienionym osobom zostały przez Wójta Gminy Słońsk wszczęte postępowania o nałożenie kary za zajęcie pasa drogowego bez zezwolenia, które w chwili obecnej są w toku.

W świetle powyższych okoliczności Komisja Rewizyjna nie stwierdza aby na tym etapie postępowania Wójt zaniechał wykonania działań związanych z bezprawnym zajęciem dróg gminnych i wymiaru kary za zajęcie pasa drogi publicznej.

Na tym protokół zakończono:

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
(-) Łukasz Zimmerman

Protokół z kontroli przeprowadzonej przez Komisję Rewizyjną zleconą uchwałą nr II/9/2018 Rady Gminy Słońsk z dnia 30.11.2018r.

W dniach 6 grudnia 2018r. oraz 19 grudnia 2018r. odbyły się posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Słońsk, w składzie:

- Roman Kolasiński – wiceprzewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Jan Obara.

Tematem obu posiedzeń była kontrola zlecona uchwałą Nr II/9/2018 Rady Gminy Słońsk z dnia 30 listopada 2018r. w sprawie zlecenia Komisji Rewizyjnej kontroli w związku z zarządzeniem Rzecznika Dyscypliny Finansów Publicznych z dnia 4 października 2018r. Nr Z-11/2018 o przekazaniu informacji o naruszeniu dyscypliny finansów publicznych przez Wójta Gminy Słońsk poprzez „nie ustalenie i nie pobranie należności jednostki samorządu terytorialnego”, które by miało wynikać z nie dochodzenia kar umownych przewidzianych w umowach sprzedaży nieruchomości gminnych oraz prawa odkupu.

W dniach 6.12.2018r. oraz 19.12.2018r. w posiedzeniach brała udział sekretarz gminy Beata Sroka, która udostępniła dokumenty sprawy oraz udzieliła niezbędnych wyjaśnień.

W celu właściwego rozpoznania sprawy Komisja Rewizyjna zapoznała się z informacją o naruszeniu dyscypliny finansów publicznych poprzez „nie ustalenie i nie pobranie należności jednostki samorządu terytorialnego”, które by miało wynikać z nie dochodzenia kar umownych przewidzianych w umowach sprzedaży nieruchomości gminnych oraz prawa odkupu, a które zawierały zapisy o treści :

„Przedstawiciel Gminy Słońsk zastrzega prawo odkupu przedmiotowej nieruchomości w terminie 5 lat licząc od dnia dzisiejszego, polegające na przeniesieniu z powrotem na sprzedawcę własności nieruchomości objętej tym aktem, za zwrotem ceny i kosztów sprzedaży oraz za zwrotem nakładów, w granicach istniejącego zwiększenia wartości przedmiotowej nieruchomości”, oraz „Strona kupująca zobowiązuje się do zagospodarowania nabytej tym aktem działki gruntu, tj. do rozpoczęcia budowy w terminie 18 miesięcy i jej zakończenia w terminie 36 miesięcy licząc od dnia dzisiejszego. W przypadku nie dotrzymania któregokolwiek z ustalonych terminów zagospodarowania nieruchomości strona kupująca zobowiązana będzie do zapłaty kar umownych w wysokości – 10 % ceny nabycia za przekroczenie terminów do 1 roku, - 20 % ceny nabycia za każdy następny rok przekroczenia terminów”.

W toku kontroli Komisja Rewizyjna zapoznała się z szeregiem dokumentów w tej sprawie, będących w posiadaniu urzędu tj. wykazem nabywców działek sprzedanych przez gminę z uwzględnionymi terminami zagospodarowania poszczególnych działek i oddaniem budynków do użytkowania oraz z aktami notarialnymi dotyczącymi sprzedaży tych działek, zawierającymi powyższą klauzulę dot. terminu zabudowy.

Na tej podstawie Komisja Rewizyjna ustaliła, że zapisy o powyższej treści znajdowały się nie „w ponad 300 umowach”, tak jak określono w informacji, a jedynie w 13 umowach sprzedaży działek gminnych. Z informacji udzielonej przez pracowników urzędu „ponad 300 umów” to ogólna liczba zawartych aktów notarialnych przez Gminę Słońsk od roku 2000, a intencją wprowadzonych w tych umowach zapisów była chęć zabezpieczenia by przedmiotowe działki były kupowane na potrzeby własne związane z zagospodarowaniem gruntu na cele mieszkaniowe, nie zaś w celach komercyjnych czyli w celu dalszej odsprzedaży.

Z przedstawionego wykazu nabywców działek wynika, że większość działek nie została zagospodarowana w terminie wynikającym z umowy. Sprzedaż działek miała miejsce w latach 2007 i 2008. W większości przypadków decyzje o warunkach zabudowy zostały wydane już w roku 2008. Jedna działka została sprzedana w roku 2010. Do chwili obecnej jedna z działek nie została zagospodarowana w ogóle.

Z informacji uzyskanej od sekretarza gminy wynika, że mimo nie terminowego zagospodarowania tychże działek Wójt nie dochodził należności wynikających z umowy z uwagi na to, iż zaczęły pojawiać się istotne wątpliwości co do zgodności z prawem takich zapisów (wprowadzanych w tamtym okresie w umowach również przez inne j.s.t.), jako niezgodnych z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którym prawo własności może być ograniczone tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ono istoty własności. Świadczą o tym wyroki sądów wydawane w tych sprawach np. Wyrok Sadu Najwyższego z dnia 30 lipca 2014r. Sygn. akt II CSK 563/13, w uzasadnieniu którego zawarto wątpliwość „czy zgodne z naturą umowy sprzedaży jest obciążenie powoda, który zapłacił pełną cenę rynkową nieruchomości, dodatkowymi, dotkliwymi sankcjami finansowymi w przypadku niedotrzymania uzgodnionego przez strony terminu zabudowy nabytego gruntu”

Jednoznaczne stanowisko w tej sprawie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 czerwca 2017 r., w sprawie o sygn. akt IV CSK 511/16, zgodnie z którym „W przypadku zawarcia w umowie sprzedaży nieruchomości postanowienia dotyczącego terminu zabudowy, które są właściwe dla umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, przyjęcie

skuteczności tego rodzaju postanowienia (co miałyby wpływ na ważność zastrzeżenia kary umownej) prowadziłyby do daleko idących konsekwencji. Skoro do elementów przedmiotowo istotnych umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste należy określenie sposobu i terminu jej zagospodarowania, to sprzeczne z istotą prawa własności i jej granicami określonymi w art. 140 KC jest zastrzeżenie kary umownej na rzecz byłego właściciela w przypadku, gdy w określonym w umowie terminie nabywca nie dokona jej zabudowy. Takie postanowienie o karze umownej jako sprzeczne z prawem jest nieważne, gdyż zmierza do obejścia prawa (art. 58 § 1 KC).

Istotnym w sprawie jest również fakt, że grunty nabyte na podstawie umów, w których były zawarte wyżej wskazane klauzule o karach umownych, są w zdecydowanej większości zabudowane bądź w trakcie zabudowy przez ich właścicieli (zestawienie dotyczące etapu zabudowy przedmiotowych działek stanowi załącznik do protokołu).

Sekretarz wyjaśniła również, że z uwagi na fakt, że grunty zbywane przez gminę były nabywane za wysoką kwotę, nie było opłacalnym dla gminy korzystanie co do nich z prawa odkupu. Kwoty uzyskane w przetargach za przedmiotowe działki były zdecydowanie wyższe od kwot uzyskiwanych w analogicznych transakcjach przeprowadzanych w zbliżonym okresie.

Komisja Rewizyjna zapoznała się z cytowanymi powyżej wyrokami Sadu Najwyższego i uznała, że wobec stanowiska sądów o nieważności zapisów o takich karach umownych zawartych w umowach sprzedaży nieruchomości, realizacja roszczeń gminy byłaby bezpodstawna, a tym samym mogłaby narażać gminę na powstanie niepotrzebnych, wysokich kosztów sądowych. Z tego względu należy uznać za słuszne, iż Wójt Gminy Słońsk nie podejmował działań zmierzających do wyegzekwowania kar umownych przewidzianych w przedmiotowych umowach sprzedaży.

W świetle powyższych okoliczności Komisja Rewizyjna nie stwierdza aby Wójt naruszył prawo, gdyż jak wykazano zapisy o karach umownych zawarte w umowach sprzedaży nieruchomości były niezgodne z prawem, a tym samym ustalenie i egzekwowanie tych kar byłoby działaniem bezpodstawnym.

Wiceprzewodniczący Komisji Rewizyjnej
(-) Roman Kolasiński