

Stowarzyszenie Mieszkańców Gminy Kosakowo  
ul. Adm. J. Unruga 26  
81-181 Gdynia  
tel. 505-418-720  
e-mail: poczta@maatbiuro.pl

Gdynia, 27.04.2012 r.

Prokuratura Rejonowa w Pucku  
ul. Wejherowska 3  
84 - 100 Puck

Wypełniając obowiązek wynikający z kodeksu postępowania karnego art. 304. § 1. wnoszę w imieniu Stowarzyszenia Mieszkańców Gminy Kosakowo KRS:0000402124 **(załącznik nr 9)** zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa z art. 231 oraz art. 271. przez urzędników samorządowych Gminy Kosakowo i wnioskuję o wszczęcie śledztwa w tej sprawie.

### **Uzasadnienie**

W trakcie analizy dokumentów związanych ze zbyciem działki gminnej w Rewie Gmina Kosakowo zwanej potocznie „Wioska Żeglarska” nasunęło się wiele wątpliwości, które mogą świadczyć o popełnionych przestępstwach w wyniku, których Gmina Kosakowo poniosła wymierne straty.

Strata w wyniku zmiany porozumienia na pozyskanie działki 147/9. Wysokość straty 77 190,00 zł

W dniu 14 grudnia 2005 r. datowane na 03.11.2005 r. zostało zawarte porozumienie pomiędzy Gminą Kosakowo reprezentowaną przez Wójta Gminy Jerzego Władzika a Spółką z o.o. Skipper reprezentowaną przez Prezesa Zarządu **(załącznik nr 1)**.

§ 2 porozumienia zawiera zapis: „*Skipper Sp. z o.o. Oświadcza, że wyraża zgodę na nieodpłatne zrzeczenie się prawa użytkowania do gruntów opisanych w § 1 ust. 2 pod warunkiem uzyskania gruntów zamiennych o takiej samej powierzchni, stanowiących własność Skarbu Państwa w trwałym Zarządzie Urzędu Morskiego.*”

W dniu 27 marca 2009 r. został zawarty „Aneks Nr 1 do porozumienia z dnia 03 listopada 2005 roku” (**załącznik nr 2**), który to aneks zmienił treść § 2 porozumienia na brzmienie:

*„Skipper Sp. z o.o. Oświadcza, że wyraża zgodę na **odpłatne przekazanie** na rzecz Gminy Kosakowo praw do gruntu opisanych w § 1 ust. 2 **pod warunkiem uzyskania gruntów zamiennych o takiej samej powierzchni**, stanowiących własność Skarbu Państwa w trwałym Zarządzie Urzędu Morskiego. Rozliczenie odszkodowania za przejęty na własność Gminy Kosakowo ciąg pieszo jezdny nastąpi łącznie z opłatą wynikającą z zamiany prawa użytkowania wieczystego w prawo własności terenu zajętego pod Wioskę Żeglarską w przypadku wystąpienia użytkownika wieczystego ze stosownym wnioskiem o zamianę prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.”*

**W wyniku zawartego aneksu nr 1 do porozumienia z dnia 14.12.2015 r. oraz zawarcia aktu notarialnego Rep. A Nr 13180/2011 (załącznik nr 10) przed notariuszem Jackiem Warońskim w sprawie sprzedaży oraz ustanowienia hipoteki Gmina Kosakowo straciła 77 190,00 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych)**

Strata powyższa powstała w wyniku nie dopełnienia przez Wójta Gminy Kosakowo obowiązków wynikających z przysięgi jaką złożył (**załącznik nr 3**) obejmując urząd Wójta Gminy w treści, że „powierzony mi urząd sprawować będę tylko dla dobra publicznego i pomyślności mieszkańców Gminy ...”.

W tym przypadku **Wójt Gminy Kosakowo nie miał prawa podpisywać aneksu** a jedynie miał obowiązek wyegzekwować prawnie zapisy porozumienia. Działanie Wójta powinno się sprowadzić tylko do dokonania wpisu w księdze wieczystej działki 147/49 oznaczonej symbolem 0 37 KX w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Rewa, w kwestii przejęcia zarządu nad działką, która jest drogą gminną.

W dniu podpisania aneksu tj. 27.03.2009 r. warunek polegający na tym, że gmina uzyska nieodpłatnie prawo do użytkowania działki 147/49 pod warunkiem uzyskania gruntów o takiej samej powierzchni, stanowiących własność Skarbu Państwa w trwałym Zarządzie Urzędu Morskiego **był już spełniony**. Spółka z o.o. Skipper od dnia 17 listopada 2008 r. na mocy aktu notarialnego zawartego w kancelarii notariusz Beaty Necel w Pucku pod Rep.A 9655/2008 nabyła działkę 146/6 o pow. 791 m<sup>2</sup> (**załącznik nr 11**) co zostało ujawnione w KW GD2W 00047689/8 w dniu 23 grudnia 2008 r. Podpisując aneks w dniu 27.03.2009 r. strony lub strona podały nieprawdę polegającą na oświadczeniu, że warunkiem będzie pozyskanie gruntu, który już został pozyskany, tym samym został **naruszony Art.271 kodeksu karnego**, który przewiduje karalność takiego

czynu.

Konkludując powyżej przedstawione fakty wypływa jednoznaczny wniosek, że działanie dokonane przez Wójta Gminy polegające na zapłacie za teren, który Gmina Kosakowo miała przejąć nieodpłatnie jest naruszeniem kodeksu karnego w brzmieniu:

*Art. 231. § 1. Funkcjonariusz publiczny, który, przekraczając swoje uprawnienia lub nie dopełniając obowiązków, działa na szkodę interesu publicznego lub prywatnego, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.*

**Nie wypełnienie obowiązku aktualizacji stawki podatku od nieruchomości **utracony dochód:****  
**16 255,34 zł**

W czerwcu 2009 r. została wykonana wycena szacunkowa działek 147/50 oraz 147/48 o pow. 3730 m<sup>2</sup> (**załącznik nr 4**) stanowiących obszar tz. „Wioski Żeglarskiej”, która jak powyżej podano była w użytkowaniu wieczystym spółki z o.o. Skipper.

Według wyceny wartość rynkowa prawa własności została określona na kwotę 733 691,00 zł.

Zgodnie z art.77 i art.78 w zw. Z art 4 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. Z 2004 r. Nr 261, poz 2603 z późn.zm.) wójt winien uaktualnić wycenę opłaty za użytkowanie wieczyste do kwoty 14 673,82 zł. tj 2% wartości wyceny zgodnie z art.72 ust.3 pkt 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z informacji uzyskanej od Wójta Gminy Kosakowo (**załącznik nr 5**) znak pisma: GGN,6826.2.2011.BŁ wynika że w piśmie „**Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wynosi 6.546,15 zł.**”

Z powyższych danych wynika że za lata 2010 i 2011 gmina powinna uzyskać opłatę łączną z użytkowania wieczystego w kwocie 29 347,64 zł. a uzyskała tylko 13 092,30 zł czyli utracony dochód tylko w okresie dwóch lat to 16 255,34 zł.

**Nieupoważnione umorzenie podatku od nieruchomości **strata 7 143,00 zł.****

W dniu 17 marca 2011 r. na stronie www BIP gminy Kosakowa opublikowano plik „Wykonanie Budżetu Gminy w 2010 roku w oparciu o art. 37 z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych” (**załącznik nr 6**) w tabeli przedstawiającej wykaz podmiotów, którym

rozłożono na raty lub umorzono podatek od nieruchomości widnieje „Skipper” Sp. zo.o., której umorzono podatek pd nieruchomości w wysokości 7 143,00 zł.

Wprawdzie wójt gminy jest upoważniony do umorzenia podatku, ale jest to obwarowane szeregiem okoliczności. W uzasadnieniu podano, że umorzenie nastąpiło ze względu na ważny interes podatnika.

Zgodnie z art. 67a § 1 ustawy ordynacja podatkowa, organ podatkowy (w przypadku pod. od nieruchomości Wójt Gminy), na wniosek podatnika, z zastrzeżeniem postanowień art. 67b, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem podatnika lub interesem publicznym, może: umorzyć w całości lub w części zaległości podatkowe, odsetki za zwłokę lub opłatę prolongacyjną

W związku z brakiem zdefiniowania pojęcia „ważny interes podatnika” należy odwołać się do licznego orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz stanowiska Ministerstwa Finansów. Zgodnie z pismem Ministerstwa Finansów z dnia 17 lutego 1998 r.11) w zakresie rozpatrywania wniosków podatników należy dokonać szczegółowej analizy ich zasadności. W związku z tym należy dokonać zbadania sytuacji ekonomiczno - finansowej i wpływu, jaki będzie miała ulga podatkowa na poprawę stanu finansowego wnioskodawcy (w przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą). Wydanie decyzji wymaga oceny materiału dowodowego, w tym również sprawozdań finansowych.

Zgodnie ze sprawozdaniem finansowym za 2010 r. jakie „Skipper” Sp. z o.o. złożyła w KRS (**załącznik nr 7**) jednoznacznie wynika, że spółka Skipper na koniec 2010 r. osiągnęła dodatni wynik finansowy w wysokości netto 17 009,25 zł. co jednoznacznie wskazuje, że spółka nie była w sytuacji katastrofalnej, co by uzasadniało umorzenie podatku od nieruchomości w wysokości 7 143,00 zł.

Należy także zwrócić uwagę, że Spółka „Skipper” już w czerwcu 2009 r. miała złożony wniosek do Wójta Gminy Kosakowo o zamianę użytkowania wieczystego na własność, co wynika z pisma (**załącznik 4**), w którym stwierdzono, że wycena została wykonana na potrzeby projektu Uchwały Rady Gminy Kosakowo w sprawie podjęcia zamiany użytkowania wieczystego na własność. Z wyceny tej, którą w konsekwencji rada gminy nie przyjęła i nie wyraziła zgody na zbycie, jednoznacznie wynika, że spółka Skipper posiadała środki na zrealizowanie wniosku a więc musiała się liczyć z wydatkiem min. 246 521,00 zł, w związku z powyższym umorzenie podatku tym bardziej nie było uzasadnione.

Prawdopodobne nie dopełnienie obowiązków, przy sprzedaży po zaniżonej cenie terenów t/z. Wioski Żeglarskiej.

Sprawa sprzedaży została przedstawiona Wójtowi Gminy Kosakowo w piśmie z dnia 27.08.2011 r. (załącznik nr 8). Sedno sprawy przedstawia fragment pisma:

„2. Kolejną wątpliwością, która powinna być przeanalizowana jest wartość wyceny sprzedawanych gruntów. Wycena biegłego opiewa na około 1 200 000,00 zł. Wartość ta powinna być zweryfikowana z wyceną jaka była wykonana dla Banku Raiffeisen Bank Polska S.A. Oddział w Gdańsku, który udzielił kredytu firmie Rubo Sp.z o.o. umową kredytową CRD/L/31192/09 na kwotę 5 000 000,00 zł. Umowa ta uzyskała poręczenie od spółki Skipper Sp.z o.o. poprzez ustanowienie hipoteki w wysokości 7 500 000,00 zł w KW nr GD2W/00020005/5 oraz w KW nr GD2W/000 47689/8. (załączony wyciąg ze sprawozdania spółki Skipper) Księga GD2W/00020005/5 jest księgą dla sprzedawanych działek 147/48 i 147/50 o łącznej pow. 0,3750 m<sup>2</sup>, natomiast księga GD2W/000 47689/8 jest urządzona dla działki 146/6 opow.791 m<sup>2</sup>, działka ta przylega do dwóch sprzedawanych przez gminę. Dla pełniejszej informacji podaję link do strony, na której można w łatwy sposób te informacje zweryfikować.  
<http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>

Wobec przedstawionych powyżej informacji należy stwierdzić, że jeżeli bank Raiffeisen przyjął, iż może tymi hipotekami zabezpieczyć kredyt w wysokości 7 500 000,00 zł tz. można z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, że posiadał wycenę na kwotę jeszcze wyższą, gdyż powszechnie wiadomo, że dla ostrożności banki przyjmują do zabezpieczenia max. 80% wartości nieruchomości. Wobec powyższego nasuwa się wniosek, że wycena, którą posiada Pan Wójt jest jaskrawo zaniżona.

Oczywiście mogły być jeszcze inne zabezpieczenia kredytu, ale w interesie gminy jest tą sprawę zweryfikować. Zdaję sobie sprawę, że Pan Wójt może jedynie prosić o przedstawienie wyceny nieruchomości zainteresowaną spółkę, gdyż bank takich informacji nie udzieli. Odmowa udostępnienia świadczyłaby o nieczystych intencjach strony. Problemów z dostępem do wyceny przedstawionej do banku w celu weryfikacji danych nie będzie miało CBA czy ABW, ale nam wspólnie chodzi o załatwianie naszych spraw u nas w gminie.”

Z powyższego fragmentu pisma nasuwa się wniosek, że należałoby zweryfikować obie wyceny, gdyż jedna z tych wycen albo i obie są niedokładne.

W przypadku wycen dokonanych na zlecenie gminy Kosakowo należy zwrócić uwagę, że

wycena z 12 sierpnia 2011 r. jest o **84,60 % wyższa** od wyceny z czerwca 2009 r. Faktem powszechnie znanym i łatwym do zweryfikowania w statystykach jest fakt iż w tym okresie aż do chwili obecnej ceny działek i nieruchomości spadają a już na pewno nie rosną. Powyższe jednoznacznie świadczy, że wycena dokonywana na rzecz gminy była prawdopodobnie dokonywana nierzetelnie, natomiast była wykonana „według zapotrzebowania” a nie według stanu faktycznego.

Teren t/z Wioski Żeglarskiej w Rewie jest terenem unikatowym i wartość tego terenu nie może być równorzędna cenie 1 m<sup>2</sup> przeciętnej działki na terenie gminy Kosakowo.

Prezes Zarządu

Stowarzyszenie Mieszkańców Gminy Kosakowo

*Henryk Palczewski*

**Załącznik:**

1. Porozumienie z dnia 03.11.2005 zawarte 14.12.2005 r.
2. Aneks Nr 1 do porozumienia z dnia 03.11.2005 r.
3. Wyciąg z protokołu z dnia 30.11.2010 r.
4. Pismo GGN.6826.2.2011 JK z dnia 26.09.2011 r.
5. Pismo GGN.6826.2.2011 BŁ z dnia 05.09.2011 r.
6. Tabela w sprawie wykonania budżetu Gminy Kosakowo za 2010 r.
7. RZS Skipper Sp.z o.o. Za 2010 r.
8. Pismo do Wójta Gminy Kosakowo z dnia 27.08.2011 r.
9. Postanowienie o wpisie Stowarzyszenia Mieszkańców Gminy Kosakowo do KRS
10. Akt notarialny Rep. A Nr 13180 na rok 2011 kancelaria not. Jacka Warońskiego
11. Akt notarialny Rep. A Nr 9655 na rok 2008 kancelaria not. Beaty Necel