

Lębork, dnia 21 marca 2025 r.

**Pan Tomasz Sopyłło**  
**Radny Rady Miejskiej w Lęborku**

W odpowiedzi na zapytanie złożone Przez Pana podczas Sesji Rady Miejskiej w Lęborku w dniu 7 marca 2025 r. niniejszym wskazuję, co następuje.

Ad. 1. Burmistrz Miasta Lębork nie jest w posiadaniu zażalenia na postanowienie o umorzeniu śledztwa. Zażalenie zostało przygotowane i złożone przez profesjonalnego pełnomocnika, który nie jest pracownikiem Urzędu Miejskiego. Odpis zażalenia znajduje się w aktach sprawy ww. pełnomocnika.

Ad.2. W załączeniu opinia prawna z dnia 11 czerwca 2024 r. w przedmiocie dokonania oceny zgodności z prawem czynności prawnej w postaci sprzedaży przez Miasto Lębork nieruchomości położonej w Lęborku przy ul. Kazimierza Pułaskiego na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 22.03.2024 r.

Ad.3 Zażalenie zostało przygotowane przez adwokata w ramach łączącej strony umowy Nr OR/272/286/2024 z dnia 28 grudnia 2024 r. o stałej współpracy w zakresie świadczenia obsługi prawnej.

Ad.4. Gmina zleciła przygotowanie opinii prawnej zewnętrznemu podmiotowi za cenę rynkową, na którą wpływ miało przede wszystkim zakres przekazanych do zaopiniowania dokumentów ( w tym archiwalnych dokumentów dot. nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży), konieczność przeprowadzenia skomplikowanych analiz oraz czas niezbędny do przygotowania rzeczowej opinii. Nie ma przy tym Burmistrz Miasta Lęborka wiedzy w oparciu o jakie aspekty i parametry dokonuje Pan porównania cen „rynkowych” przygotowania tego rodzaju opinii prawnej. Powyższe wydaje się niemożliwe bez chociażby szczegółowego określenia przedmiotu takiego zamówienia, a takim jak zakładam bez zapoznania się z treścią ww. opinii Szanowny Pan radny nie dysponuje.

Ad.6. Gmina Miejska Lębork nie poniosła żadnych dodatkowych kosztów związanych z udziałem Gminy w postępowaniu odwoławczym, w tym kosztów związanych z przygotowaniem zażalenia, co powoduje, iż pytanie w tym zakresie jest bezprzedmiotowe.

Ad.7. Przygotowanie opinii prawnej w przedmiocie dokonania oceny zgodności z prawem czynności prawnej w postaci sprzedaży przez Miasto Lębork nieruchomości położonej w Lęborku przy ul. Kazimierza Pułaskiego było wynikiem zgłaszanych przez pracowników Urzędu Miejskiego wątpliwości w zakresie zgodności z prawem podjętych działań, a w konsekwencji ryzyko wystąpienia skutków finansowych podjętych przez ówczesnego Burmistrza decyzji. Przypomnienia w tym miejscu wymaga, iż decyzję o przyjęciu na Gminę w umowie sprzedaży zobowiązania o pokryciu kosztów rekultywacji Burmistrz Witold Namyslak podjął bez konsultacji z członkami komisji przetargowej i pracownikami Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Ostatecznie podkreślić należy, iż decyzja Starosty Lęborskiego o uznaniu rekultywacji za zakończoną została wydana dopiero w dniu 16 grudnia 2024 zatem długo po złożeniu zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

Jednocześnie pragnę w tym miejscu wyjaśnić, iż rzeczą naturalną jest, iż obejmując stanowisko burmistrza, chcąc mieć pełną wiedzę na temat sytuacji finansowej jednostki, w tym jej zobowiązań, przeprowadziłem długotrwały i kompleksowy proces weryfikacji realizowanych umów i prowadzonych w Urzędzie Miejskim spraw.

Ad.8. Burmistrz Miasta Lęborka podjął decyzję o powierzeniu przygotowania opinii prawnej podmiotowi zewnętrznemu z uwagi na konieczność uzyskania obiektywnej opinii zewnętrznych specjalistów, prawników innych, aniżeli radcy prawni zatrudnieni w Urzędzie Miejskim. Zważyć wszak należy, iż radcy prawni zatrudnieni w Urzędzie Miejskim brali czynny udział w przygotowaniu i realizacji postępowania w zakresie sprzedaży przez Miasto Lębork nieruchomości położonej w Lęborku przy ul. Kazimierza Pułaskiego.

Odnosząc się do kwestii zarzucanych Burmistrzowi Miasta Lęborka kłamstw i manipulacji, które w Pana ocenie zachodzą przy przekazywaniu Panu Radnemu dokumentów, wskazuję, iż wbrew Pana twierdzeniom rolą moja nie jest przekonywanie Pana czy „wyprowadzanie Pana z przeświadczenia”. Rolą moją w sprawie niniejszej jest udzielanie Panu pełnych i kompletnych informacji i wyjaśnień – co niniejszym czyniłem i czynię.

Ostatecznie za niezrozumiałe przyjąć należy także Pana zarzuty w przedmiocie zasadności złożenia przeze mnie zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa. Wszak ocena czy faktycznie przestępstwo popełniono należy do organów ścigania i/lub Sądu, to *przypomnienia jednak wymaga, iż zgodnie z art. 304 ustawy z dnia 7 czerwca 1997 r. kodeks postępowania karnego „każdy, dowiedziawszy się o popełnieniu przestępstwa ściganego z urzędu, ma społeczny obowiązek zawiadomić o tym prokuratora lub Policję”*

W § 2 tegoż przepisu znajdujemy szczególną dyspozycję kierowaną do instytucji publicznych, zgodnie z którą *„instytucje państwowe i samorządowe, które w związku ze swą działalnością dowiedziały się o popełnieniu przestępstwa ściganego z urzędu, są obowiązane niezwłocznie zawiadomić o tym prokuratora lub Policję oraz, podejmując niezbędne czynności do czasu przybycia organu powołanego do ścigania przestępstw lub do czasu wydania przez ten organ stosownego zarządzenia, aby nie dopuścić do zatarcia śladów i dowodów przestępstwa.”*

pozostaje z poważaniem  
**BURMISTRZ MIASTA**  
*Jarosław Litwin*  
**Jarosław Litwin**

Sygn. akt 4067-0. Ds 1232.2024



## POSTANOWIENIE O UMORZENIU ŚLEDZTWA

Lębork, dnia 31 grudnia 2024 r.

Joanna Gorczycka – prokurator Prokuratury Rejonowej w Lęborku, po zapoznaniu się z aktami sprawy o sygn. 4067-0. Ds 1232.2024 dot. przestępstwa z art. 231 § 1 k.k.

na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k.

**postanowiła:**  
**umorzyć śledztwo**

*R. Kobonko*  
*23.12* *23.12*

I. w sprawie zaistniałego w dniu 22 marca 2024 r. w Lęborku, przekroczenia swoich uprawnień i niedopełnienia obowiązków przez funkcjonariusza publicznego – imiennie wskazanego Burmistrza Miasta Lęborka, poprzez zawarcie przed notariuszem umowy sprzedaży, Repertorium A nr (A) *de*, której przedmiotem była nieruchomość, obejmująca m.in. działki 118/3, 118/5, 119/13, obręb 4, położona w Lęborku, przy ul. Kazimierza Pułaskiego, dla której Sąd Rejonowy w Lęborku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (K) *de*, na mocy której zgodnie z zapisem § 1 pkt 18 umowy Gmina Miasta Lębork zobowiązała się przeprowadzić rekultywację terenu w zakresie niezbędnym do zmiany użytku na własny koszt, co było niezgodne z treścią ogłoszenia Burmistrza Miasta Lęborka o rokowaniach na sprzedaż nieruchomości, nie zostało uzgodnione podczas rokowań ani też nie znalazło się w treści wniosku z dnia 11 marca 2024 r. o zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a co naraziło Gminę Miasta Lębork na kilkumilionowe straty, czym działano na szkodę interesu publicznego,

**tj. o przestępstwo z art. 231 § 1 k.k.**

- *wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego (na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k.)*

## UZASADNIENIE

Prokuratura Rejonowa w Lęborku nadzorowała śledztwo w sprawie przekroczenia swoich uprawnień i niedopełnienia obowiązków przez funkcjonariusza publicznego – imiennie wskazanego Burmistrza Miasta Lęborka, tj. przestępstwa z art. 231 § 1 k.k.

W dniu 24 czerwca 2024 r. do tut. Prokuratury wpłynęło pisemne zawiadomienie Gminy Miasta Lębork dot. możliwości popełnienia przestępstwa z art. 231 § 1 k.k. przez uprzednio urzędującego na stanowisku Burmistrza Miasta Lęborka – Witolda Namysłaka, polegającego na przekroczeniu swoich uprawnień i niedopełnieniu obowiązków podczas

zawierania przed notariuszem umowy sprzedaży nieruchomości, obejmującej m.in. działki 118/3, 118/5, 119/13, obręb 4, położonej w Lęborku, przy ul. Kazimierza Pułaskiego. Z treści przedmiotowego zawiadomienia wynikało, iż w dniu 8 lutego 2024 r. Gmina Miasta Lębork podała do publicznej wiadomości wykaz oferowanej do sprzedaży wyżej wskazanej nieruchomości. W odpowiedzi, pismem z dnia 12 lutego 2024 r. ~~(\*)~~ zgłosił swój udział w rokowaniach, proponując cenę oraz sposób zapłaty, a także oświadczył, iż zapoznał się z warunkami rokowań, przyjmując je bez żadnych zastrzeżeń. W dalszej kolejności, w dniu 20 lutego 2024 r. przeprowadzono rokowania i sporządzono protokół, z którego wynikało, iż nabywcami przedmiotowej nieruchomości stają się małżonkowie ~~(\*)~~ i ~~(\*)~~ – na potrzeby prowadzonej przez nich działalności gospodarczej pod nazwą Zakład Usług Budowlanych ~~(\*)~~. W dniu 22 marca 2022 r. przed notariuszem Jackiem Miklińskim doszło do zawarcia umowy sprzedaży, Repertorium A nr ~~(\*)~~, której przedmiotem była nieruchomość, obejmująca m.in. działki 118/3, 118/5, 119/13, obręb 4, położona w Lęborku, przy ul. Kazimierza Pułaskiego, dla której Sąd Rejonowy w Lęborku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ~~(\*)~~. W § 1 pkt 18 umowy strony uzgodniły jednak zapis, na mocy którego Gmina Miasta Lębork zobowiązała się przeprowadzić rekultywację terenu w zakresie niezbędnym do zmiany użytku na własny koszt. W ocenie zawiadamiającego, powyższe zobowiązanie nie mogło znaleźć się w umowie sprzedaży o ostatecznym kształcie, albowiem nie wynikało ono z treści ogłoszenia Burmistrza Miasta Lęborka o rokowaniach na sprzedaż nieruchomości, nie zostało on uzgodnione podczas rokowań, jak również nie znalazło się w treści wniosku z dnia 11 marca 2024 r. o zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Powyższe uchybienie z kolei miało narazić Gminę Miasta Lębork na hipotetyczne kilkumilionowe straty, jednak zawiadamiający nie był w stanie precyzyjnie oszacować wysokości poniesionej ewentualnie szkody majątkowej. W dalszej kolejności, Gmina Miasta Lębork w swoim pisemnym zawiadomieniu przytoczyła treść przepisów stosownych rozporządzeń oraz szereg orzeczeń sądów cywilnych i poglądów doktryny, które dowodziły jedynie tego, iż konsekwencją uzgodnienia warunków zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym, potwierdzonego protokołem z rokowań jest powstanie stosunku obligacyjnego, zobowiązującego strony do zawarcia umowy o treści uzgodnionej w toku rokowań. W oparciu o zaprezentowane regulacje prawne, zawiadamiający doszedł do konstatacji, iż ówczesny na dzień zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży Burmistrz Miasta Lęborka, dopuścił się niedopełnienia obowiązków i przekroczenia swoich uprawnień w zakresie nieuzasadnionego, niegospodarnego i pozbawionego podstawy prawnej dopuszczenia do ujęcia w przedmiotowej umowie dodatkowego oświadczenia woli złożonego w imieniu Gminy Miasta Lęborka, które nie zostało uzgodnione w protokole rokowań i które dodatkowo generuje ewentualną szkodę majątkową po stronie Gminy na skutek przytoczonego powyżej zapisu § 1 pkt 18 umowy. Tym samym Witold Namysłak miał również narazić na szkodę interes publiczny. Zawiadamiający wskazał również, iż poprzednio urzędujący Burmistrz Miasta Lęborka swoim zachowaniem miał również dopuścić się realizacji znamion przestępstwa określonego w art. 305 k.k. Jednak poza przytoczeniem orzeczeń dot. rozważań na temat skutkowego bądź formalnego charakteru niniejszego przestępstwa, zawiadamiający nie uzasadnił, w jaki sposób miało dojść do realizacji znamion przestępstwa zakłócenia przetargu publicznego, tj. przestępstwa z art. 305 k.k., w sytuacji gdy zbycie nieruchomości, nieruchomości, obejmującej m.in. działki 118/3, 118/5, 119/13, obręb 4, położonej w Lęborku, przy ul. Kazimierza Pułaskiego, będącej pośrednio przedmiotem niniejszego postępowania, nastąpiło



w trybie bezprzetargowym. Do przedmiotowego zawiadomienia dołączono dokumentację dot. kolejnych etapów sprzedaży powyżej wskazanej nieruchomości.

Przesłuchany w charakterze zawiadamiającego, Jarosław Litwin – aktualnie pełniący funkcję Burmistrza Miasta Lęborka powielił okoliczności wskazywane w pisemnym zawiadomieniu Gminy Miasta Lęborka, jednocześnie podkreślając, iż z protokołu przeprowadzonych rokowań wynika, iż zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na fragmencie działki nr 119/13 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, ponadto na tych terenach znajdują się określone i oznaczone obszary wyeksploatowanych i udokumentowanych złóż kopalin, w związku z powyższym ustala się kierunki rekultywacji tych terenów zgodnie z docelowym przeznaczeniem terenów ustalonym w planie. Kierunki rekultywacyjne określa Starostwo Powiatowej w Lęborku. Nabywca nieruchomości był informowany, że jest zobowiązany do przeprowadzenia tych warunków we własnym zakresie. Jarosław Litwin wskazał, iż zawarcie umowy notarialnej z uwzględnieniem zapisu § 1 pkt 18 jest działaniem na niekorzyść Gminy Miasta Lęborka, narażając ją na ogromną szkodę majątkową. Wyżej wymieniony jednocześnie podkreślił, iż nie ma żadnej wiedzy ani dowodów na to, aby Witold Namyślak za zawarcie umowy sprzedaży w takim kształcie przyjął jakkolwiek korzyść majątkową. W związku z zaistniałą sytuacją, aktualny Burmistrz Miasta Lęborka – wystosował do nabywcy nieruchomości – ~~(X)~~ *de* oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonej pod wpływem błędu oraz że zapis § 1 pkt 18 aktu notarialnego Gminą traktuje jako nieważny.

Przesłuchany w toku postępowania w charakterze świadka ~~(X)~~ *de*, stanął na stanowisku, iż w jego ocenie wykonanie zobowiązania wynikającego z zapisu § 1 pkt 18 umowy, czyli przeprowadzenie procesu rekultywacji terenu przez Gminę Miasta Lęborka nie skutkuje poniesieniem żadnych nakładów finansowych, bowiem proces ten ma mieć charakter jedynie formalny, polegający na udostępnieniu archiwalnej dokumentacji i wysłaniu stosownego wniosku do Starostwa Powiatowego w Lęborku. Zdaniem wyżej wymienionego, jakiegokolwiek zarzuty o podłożu korupcyjnym pod adresem ówczesnego Burmistrza Miasta Lęborka są całkowicie bezpodstawne i krzywdzące. ~~(X)~~ *de* podkreślił również, iż podjął czynności, mające na celu zakończenie procesu rekultywacji zakupionej nieruchomości, jednakże w tym zakresie aktualny Burmistrz Miasta Lęborka negatywnie zaopiniował ten wniosek, co znacznie opóźniło cały proces.

Pełniący uprzednio funkcję Burmistrza Miasta Lęborka – Witold Namyślak wskazał, iż proces rekultywacji na sprzedanych terenach nie miał polegać na jakimkolwiek zasypywaniu terenu czy innych pracach fizycznych, chodziło jedynie o uregulowanie stanu prawnego gruntu z rzeczywistym stanem faktycznym, czyli tak naprawdę o zgromadzenie jedynie stosownej dokumentacji. Zdaniem byłego Burmistrza, gdyby sporny zapis w akcie notarialnym rzeczywiście pociągał za sobą kilkumilionowe straty dla Gminy, to takie zobowiązanie wymagałoby kontrasygnaty skarbnika gminy. Witold Namyślak kategorycznie zaprzeczył również, aby w związku z zaistniałą sytuacją otrzymał jakkolwiek propozycje materialną bądź osiągnął jakkolwiek korzyść majątkową lub osobistą.

W ramach dalszych czynności w sprawie, od Starostwa Powiatowego w Lęborku uzyskano informację, iż działki nr 118/3 oraz 118/5 oznaczone zostały w ewidencji gruntów jako grunty orne klasy RIVb oraz RV, natomiast działka nr 119/13 obr. Lębork 4 oznaczona została jako W-RIVb, W-PsIV oraz K - grunty pod rowami oraz użytki kopalne. Starosta Lęborski wydał dwie decyzje o wygaszeniu koncesji dla przedmiotowego terenu: 1/ decyzję znak OŚ.V.7514-1/11/05/06/07 z dnia 25.02.2010 r. wygaszająca koncesję dla złoża „Lębork

VI" oraz 2/ decyzję znak OŚ.V.7512-2-2/2008 z dnia 04.03.2011 r. wygaszająca koncesję dla złoża „Lębork V”. Powyższe daty oznaczają zakończenie legalnego wydobywania kopaliny na przedmiotowych działkach. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2024, poz. 82) do rekultywacji terenu zobowiązana jest osoba powodująca utratę albo ograniczenie wartości użytkowej gruntów. Wydobywanie na przedmiotowym terenie prowadził Pan *(X) K*, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe *(X) K* z siedzibą w Lęborku. Zgodnie z art. 20 ust. 4 – wyżej wskazanej ustawy, rekultywację gruntów prowadzi się w miarę jak grunty te stają się zbędne całkowicie, częściowo lub na określony czas do prowadzenia działalności przemysłowej oraz kończy się w terminie do 5 lat od zaprzestania tej działalności. Zgodnie z prawem geologicznym i górnictwem obowiązującym w trakcie prowadzenia działalności na przedmiotowym terenie, Starosta Lęborski nie posiadał instrumentów prawnych mogących doprowadzić do przymuszenia właściciela terenu do przeprowadzenia rekultywacji, może działać jedynie na wniosek osoby uprawnionej. Z uwagi na niespełnianie wymagań formalnych złożonych wniosków, procedura rekultywacji nie została zakończona.

Co istotne, proces rekultywacji powinien przebiegać zgodnie z procedurami zawartymi w art. 20- 22 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2024, poz. 82). Przedsiębiorca prowadzący działalność wydobywczą powinien w pierwszej kolejności uzyskać decyzję określającą kierunek rekultywacji, który to kierunek winien być zgodny z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego na danym terenie. Decyzje w sprawach rekultywacji i zagospodarowania terenu określają:

- 1) stopień ograniczenia lub utraty wartości użytkowej gruntów, ustalony na podstawie opinii, o których mowa w art. 28 ust. 5;
- 2) osobę obowiązującą do rekultywacji gruntów;
- 3) kierunek i termin wykonania rekultywacji gruntów;
- 4) uznanie rekultywacji gruntów za zakończoną.

Prace rekultywacyjne polegać powinny na przygotowaniu gruntu do prowadzenia działalności przewidzianej w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prace rekultywacyjne dla każdego terenu po wydobywczym są inne, w zależności od stopnia utraty wartości użytkowej przez grunty, powierzchni, ukształtowania terenów sąsiednich, warunków wodnych itp. Najczęściej prace rekultywacyjne podzielić można na dwa etapy: techniczny oraz biologiczny, w zależności od wybranego kierunku rekultywacji. Ponieważ zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Lęborka nr XXV-3 98/2021 z dnia 29.04.2021r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Polnej, Pułaskiego i Cegielnianej w Lęborku przedmiotowe tereny oznaczone zostały jako 06.MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wykonać należało by etap techniczny prac, który może polegać na rekultywacji poprzez wypełnienie wyrobiska przy wykorzystaniu odpadów zgodnych z rozporządzeniem ministra środowiska z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie odzysku odpadów poza instalacjami i urządzeniami (Dz.U.2015.796) lub nawiezieniu niezanieczyszczonych mas ziemi w celu wyrównania wyrobiska, lub też obydwu z powyższych, dodatkowo należy wyrównać/złagodzić skarpy wyrobiska tak, aby ich kąt nie przekraczał 15°. Dostosowanie przebiegu powyższych prac zależne jest od wielu czynników w tym od sposobu, w jaki tereny mają zostać zagospodarowane w przyszłości,

dlatego też niemożliwe jest oszacowanie kosztów przeprowadzenia takich prac.

Starosta Lęborska wskazał również, iż zgodnie z wizją lokalną na terenie w dniu 19.08.2024 r., Starosta Lęborski stwierdził, iż po wywiezieniu zalegających na terenie powydobywczym odpadów pod postacią opon oraz gruzu, rekultywację przedmiotowego terenu uznaje się za zakończoną. Dodatkowo Starosta Lęborski w odpowiedzi na pismo znak OŚ.6122.5.2024.PW z dnia 19.08.2024r. otrzymał pozytywną opinię Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Gdańsku dot. uznania rekultywacji gruntów za zakończoną. W związku z wątpliwościami Burmistrza Miasta Lęborka dot. zakończenia rekultywacji oraz negatywną opinią Burmistrza Miasta Lęborka znak AR.6724.155.2024.C z dnia 16.09.2024 r. w przedmiotowej sprawie, Starosta Lęborski zlecił wykonanie opinii dot. prawidłowości wykonania prac rekultywacyjnych terenów po eksploatacji kruszywa naturalnego o łącznej powierzchni 8,2529 ha, zlokalizowanego na działkach ewidencyjnych numer 118/3, 118/5 oraz 119/13, obr. Lębork 4, m. Lębork. W przedmiotowej opinii, wykonanej przez Pana mgr inż. Macieja Malinowskiego – klasyfikatora gruntów wskazano, iż według kategorii przydatności rekultywacyjnej gruntów według Żuławskiego (1981) przedmiotowy obszar zakwalifikowany został do Kategorii III – utwory dość czynne glebotwórczo, ale trudne do biologicznego zagospodarowania, co jest zgodne z planowanymi kierunkami rekultywacji. Przed rozpoczęciem zagospodarowania obszarów osuwiskowych należy wykonać pełne badania geologiczno-inżynierskie, złagodzić skarpy oraz zastosować środki techniczne w postaci np. faszyny, płotków wiklinowych, geosyntetyków lub też obsiać je roślinami o silnym i rozbudowanym systemie korzeniowym, wiążącym i stabilizującym. Sposób zabezpieczenia skarp i obiektów budowlanych należy przedstawić w projekcie budowlanym. Starostwo Powiatowe w Lęborku nie jest w stanie oszacować kosztów powyższych zabiegów, natomiast ponieważ mają one zostać zaprojektowane i wykonane na etapie uzyskania pozwolenia na budowę, są to prace niezaliczające się do kosztów rekultywacji.

Decyzją z dnia 16 grudnia 2024 r., znak OŚ.6122.5.2024.PW Starosta Lęborski stwierdził dokonanie i zakończenie rekultywacji gruntów położonych na działkach nr 118/3, 118/5 oraz 119/13 obr. Lębork 4, m. Lębork w kierunku mieszkaniowym.

Gmina Miasta Lęborka nie wykazała, aby w związku z zakończonym procesem rekultywacji poniosła jakąkolwiek szkodę majątkową.

Przechodząc do rozważań dotyczących treści normatywnej art. 231 § 1 k.k., należy wskazać, iż przedmiotem ochrony przestępstwa stypizowanego w art. 231 § 1 k.k. jest prawidłowe funkcjonowanie instytucji państwowych i samorządu terytorialnego, bezinteresowność osób pełniących funkcję publiczną oraz zaufanie społeczne do rzetelności działań tych osób i instytucji. Podmiotem czynu zabronionego z art. 231 § 1 k.k. jest wyłącznie funkcjonariusz publiczny, którego definicja została zawarta w art. 115 § 13 k.k. Przestępstwo z art. 231 § 1 k.k. jest zatem przestępstwem indywidualnym i może być popełnione jedynie przez funkcjonariusza publicznego.

Dla bytu przestępstwa z art. 231 § 1 k.k. konieczne jest wykazanie, że sprawca będący funkcjonariuszem publicznym, działając umyślnie, przekroczył swoje uprawnienia, a zatem dokonał czynności, która w ogóle nie należała do zakresu jego działania lub czynności, która mieściła się co prawda w zakresie jego działania, ale do jej spełnienia nie było w określonej

sytuacji podstaw faktycznych ani prawnych, albo też nie dopełnił obowiązków, czyli nie wykonał w ogóle bądź wykonał nienależycie czynności nakazane przepisami wynikające z istoty pełnionej funkcji, działając w ten sposób na szkodę interesu publicznego lub prywatnego. Źródło obowiązków, których niewypełnienie stanowi warunek konieczny realizacji znamion omawianego przestępstwa, zależy od charakteru obowiązku i może mieć charakter ogólny, szczególny lub indywidualny. W przypadku pierwszego z nich, takim źródłem są najczęściej przepisy odnoszące się do wszystkich funkcjonariuszy lub poszczególnych ich kategorii. Obowiązki szczególne są regulowane na ogół przepisami dotyczącymi określonej kategorii funkcjonariuszy publicznych, a więc dotyczącymi działalności poszczególnych rodzajów służb i w porównaniu z ogólnymi są bardziej konkretnie określone. Z kolei obowiązki indywidualne zawierają odpowiednie przepisy regulaminów, instrukcji, mogą nimi być również wydane przez uprawnione osoby polecenia służbowe wykonania określonych czynności. Pewne obowiązki funkcjonariuszy publicznych mogą wynikać z samej istoty urzędowania /*wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 maja 2016 r. V KK 388/15*/.

Ponadto, dla bytu przestępstwa z art. 231 k.k. wymagane jest również, by funkcjonariusz publiczny nie dopełniając swoich obowiązków lub przekraczając przysługujące mu uprawnienia – działał na szkodę interesu publicznego lub prywatnego. Samo przekroczenie uprawnień lub niedopełnienie obowiązków przez funkcjonariusza nie wypełnia jeszcze znamion przestępstwa, choć może być podstawą odpowiedzialności służbowej lub dyscyplinarnej /*wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 XI 1974 r., II KR 177/74, OSPiKA 1976, nr 6-9, poz. 122*/ . Powszechnie przyjmuje się, że do dokonania tego przestępstwa niezbędne jest stwierdzenie, że zachowanie funkcjonariusza stworzyło realne niebezpieczeństwo powstania szkody, a nie tylko zagrożenie potencjalne lub ogólne.

W dalszej kolejności dla przypisania sprawy odpowiedzialności za przestępstwo z art. 231 § 1 k.k., konieczne jest – obok strony przedmiotowej – także ustalenie strony podmiotowej w odniesieniu do całości jego zachowania. Elementem konstytutywnym omawianego występkę jest bowiem umyślność działania sprawcy wyrażająca się zamiarem popełnienia czynu. Czynu tego można dokonać działając tylko umyślnie, zarówno z zamiarem bezpośrednim, jak i ewentualnym. Funkcjonariusz publiczny musi zatem obejmować swoją świadomością fakt przysługiwania mu określonych kompetencji, uprawnień decyzyjnych oraz rozumienie ich zakresu podmiotowego, a także fakt działania na szkodę interesu prywatnego przez przekroczenie uprawnień lub niedopełnienie obowiązków – i chce tego lub przewidując taką możliwość – na to się godzi /*wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2007 r. WA 22/07, OSNwSK 2007/1/1045 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2003 r. WA 48/03, OSNwSK 2003/1/2168*/ . Dla porządku na marginesie należy jedynie wskazać, że art. 231 § 3 k.k. przewiduje typ nieumyślny omawianego przestępstwa, jednak zaakcentować należy, że do znamion tego przestępstwa należy wówczas istotna szkoda.

Nie ulega wątpliwości, iż osoby posiadające status funkcjonariusza publicznego, powinny wykonywać swoje obowiązki z należytą starannością. Od tych osób powszechnie oczekuje się również, iż podejmowane przez nich decyzje będą przemyślane i rozważane, wysoce przejrzyste, pozbawione stronniczości, zgodne z obowiązującymi przepisami prawa,



oparte wyłącznie na merytorycznych przesłankach, a przede wszystkim będą odzwierciedleniem sprawiedliwości i dbania o wspólne dobro – interes publiczny. Co więcej, pełnienie ważnych funkcji, co wiąże się z uzyskiwaniem uprawnień decyzyjnych w zakresie dysponowania majątkiem organizacji i finansami publicznymi, łączy się ze świadomością konsekwencji i odpowiedzialności karnej za podejmowanie arbitralnych i ewidentnie stronniczych rozstrzygnięć.

Zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 24 stycznia 2013 r., sygn. I KZP 24/12 /Opublikowano: OSNKW 2013/2/12/, występki określony w art. 231 § 1 k.k. należy do kategorii przestępstw z konkretnego narażenia na niebezpieczeństwo, a więc materialnych, znamienych skutkiem, którym jest wystąpienie niebezpieczeństwa powstania szkody w interesie publicznym lub prywatnym. Niebezpieczeństwo, które wprowadzić nie musi być bezpośrednie, ale musi być rzeczywiste i skonkretyzowane. Dyspozycja art. 231 § 1 k.k. wymaga wystąpienia "realnej możliwości powstania szkody", przy czym "wyrażenie «działa na szkodę interesu publicznego lub prywatnego», jako znamię czynu zabronionego przez ustawę karną, z prawnoprocesowego punktu widzenia równa się wymogowi konkretyzacji zarówno wyrządzonej szkody czy choćby tylko grożącej szkody, jak i interesu, w którym ona powstaje lub któremu zagraża. Dodatkowo, aby stwierdzić, że funkcjonariusz publiczny naruszył art. 231 § 1 k.k., wymagane jest ustalenie istnienia związku przyczynowego między przekroczeniem uprawnień lub niedopełnieniem obowiązków a powstaniem zagrożenia dla chronionego prawem dobra publicznego czy prywatnego. Istnienia takiego związku nie można przy tym domniemywać.

Przenosząc powyższe rozważania prawne na grunt niniejszej sprawy, należy stwierdzić, że w ustalonym stanie faktycznym nie sposób dopatrzeć się rażącego niedopełnienia swoich obowiązków czy przekroczenia uprawnień ze strony Burmistrza Miasta Lęborka – Witolda Namysłak, które mogłyby spełniać znamiona przestępstwa z art. 231 § 1 k.k. – z uwagi na brak realnej możliwości powstania szkody na rzecz interesu publicznego. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż decyzją Starosty Lęborskiego proces rekultywacji gruntów położonych na działkach nr 118/3, 118/5 oraz 119/13 obr. Lębork 4, m. Lębork w kierunku mieszkaniowym został zakończony, a mimo to Gmina Miasta Lęborka nie poniosła żadnej faktycznej szkody majątkowej. Z poczynionych ustaleń faktycznych wynika również, iż koszty wywiezienia zalegających na terenie powydobywczym odpadów pod postacią opon oraz gruzu poniósł właściciel nieruchomości – (\*) dk, z kolei koszty zabiegów i prac, jak należy wykonać dla zagospodarowania obszarów osuwiskowych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, nie zaliczają się już do kosztów rekultywacji i będą obciążać w przyszłości jedynie właściciela przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto, w sprawie nie ma żadnych dowodów na okoliczność, iż na skutek podpisania umowy w takim kształcie Burmistrz Miasta Lęborka otrzymał jakąkolwiek propozycję materialną, korzyść majątkową lub osobistą.

W tym konkretnym przypadku, nie sposób zatem przyjąć, aby na skutek zawarcia w treści umowy sprzedaży nieruchomości zapisu § 1 pkt 18, podpisanej przez Burmistrza Miasta Lęborka – Witolda Namysłaka, doprowadzono Gminę Miasta Lęborka do jakiegokolwiek uszczerbku majątkowego, a zatem nie można uznać, że wskazany imiennie funkcjonariusz

publiczny działał na szkodę Gminy. Niebezpieczeństwa powstania szkody w interesie publicznym miało jedynie charakter abstrakcyjny, czysto hipotetyczny.

Na marginesie należy natomiast zaakcentować, iż ewentualna kwestia niezgodności ustaleń poczynionych w drodze rokowań z ostateczną treścią umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego i dalszych konsekwencji z tym związanych dot. rozważań w przedmiocie ważności umowy lub poszczególnych jej zapisów, leży poza kompetencjami organów ścigania. Rozstrzygnięcie w tym zakresie leży zatem tylko i wyłącznie w gestii sądu cywilnego i organy ścigania nie mogą wchodzić w jego kompetencje czy niejako go zastępować, bowiem w demokratycznym państwie prawa jest to niedopuszczalne. W tym miejscu podkreślenia wymaga również, iż uwzględniając zobowiązaniowy charakter relacji łączących strony, to prawo cywilne w pierwszym rzędzie tworzyć powinno podstawowy parawan takiej ochrony. Dopiero w następnej kolejności prawo karne, na zasadzie *ultima ratio*, stanowić powinno instrument, wspierający zagrożone interesy obydwu stron umowy. Należy podkreślić subsydiarny charakter prawa karnego, wykorzystywanego jako narzędzie ostateczne, w obliczu niewystarczającej ochrony norm pozakarnych

W świetle powyższej argumentacji, wobec dekompletacji znamion czynu zabronionego, w niniejszej sprawie należało umorzyć śledztwo na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono, jak w sentencji.

Prokurator Prokuratury Rejonowej  
Joanna Gorczycka

**Pouczenie:**

1. Stronom procesowym przysługuje prawo przejrzania akt sprawy i złożenia zażalenia na powyższe postanowienie do sądu właściwego do rozpoznania sprawy w pierwszej instancji (art. 306 § 1a k.p.k., art. 325a § 2 k.p.k. oraz art. 465 § 1 i 2 k.p.k. i art. 329 § 1 k.p.k.). Sąd może utrzymać w mocy zaskarżone postanowienie lub uchylić je i przekazać sprawę prokuratorowi celem wyjaśnienia wskazanych okoliczności bądź przeprowadzenia wskazanych czynności (art. 330 § 1 k.p.k.).

Jeżeli ponownie zostanie wydane postanowienie o umorzeniu śledztwa lub dochodzenia postanowienie to podlega zaskarżeniu do prokuratora nadrzędnego. W razie utrzymania w mocy zaskarżonego postanowienia pokrzywdzony, który dwukrotnie wykorzystał uprawnienie przewidziane w art. 306 § 1 i § 1a k.p.k., może wnieść akt oskarżenia do sądu w terminie miesiąca od doręczenia mu zawiadomienia o postanowieniu prokuratora nadrzędnego o utrzymaniu w mocy zaskarżonego postanowienia (art. 330 § 2 k.p.k., art. 55 § 1 k.p.k.). Akt oskarżenia powinien spełniać wymogi określone w art. 55 § 2 k.p.k.). Inny pokrzywdzony tym samym czynem może aż do rozpoczęcia przewodu sądowego na rozprawie głównej przyłączyć się do postępowania (art. 55-§ 3 k.p.k.).

W sprawach z oskarżenia prywatnego zażalenie na postanowienie prokuratora o umorzeniu postępowania przygotowawczego rozpoznaje prokurator nadrzędny, jeżeli postanowienie zapadło z uwagi na brak interesu społecznego w ściganiu z urzędu sprawy (art. 465 § 2a k.p.k.).

2. Na rozstrzygnięcie co do dowodów rzeczowych zażalenie przysługuje podejrzanemu, pokrzywdzonemu oraz osobie, od której odebrano te przedmioty lub która zgłosiła do nich roszczenie (art. 323 § 2 k.p.k.).

3. Zażalenie na powyższe postanowienie wnosi się za pośrednictwem prokuratora, który wydał postanowienie.

Termin do wniesienia zażalenia wynosi 7 dni od daty doręczenia odpisu postanowienia i jest zawity. Zażalenie wniesione po upływie tego terminu jest bezskuteczne (art. 122 § 1 i 2 i art. 460 k.p.k.).

**Zarządzenie:**

Stosownie do art. 100 § 4 w zw. z art. 106 k.p.k. i 305 § 4 k.p.k. i 325a § 2 k.p.k. doręczyć odpis postanowienia:

- pokrzywdzonemu/zawiadamiającemu: Gmina Miasta Lębork

Prokurator Prokuratury Rejonowej  
Joanna Gorczycka

**Prokuratura Rejonowa w Lęborku**

ul. Przyzamcze 2, 84-300 Lębork

**Zawiadamiający:**

**Gmina Miasto Lębork**

Armii Krajowej 14, 84-300 Lębork

**ZAWIADOMIENIE O PODEJRZENIU POPEŁNIENIA PRZESTĘPSTWA**

Działając w imieniu Gminy Miasta Lębork, w oparciu o przepis art. 304 § 2 Ustawy z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks postępowania karnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 37 ze zm.; dalej jako: „k.p.k.”), zawiadamiam o podejrzeniu popełnienia na szkodę Gminy Miasta Lębork przez Witolda Namysłak (pełniącego funkcję Burmistrza Miasta Lębork) przestępstw polegających na niedopełnieniu obowiązków, przekroczeniu uprawnień oraz nieuzasadnionym, niegospodarnym i pozbawionym podstawy prawnej dopuszczeniu do ujęcia w umowie sprzedaży dodatkowego oświadczenia woli złożonego w imieniu Gminy Miasta Lębork, które nie zostało ustalone w protokole rokowań i które dodatkowo generuje ewentualną szkodę majątkową po stronie Gminy Miasta Lębork tj. przestępstw określonych w art. 231 oraz art. 305 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 17 ze zm.; dalej jako „k.k.”).

Składając przedmiotowe zawiadomienie, wnoszę o wszczęcie postępowania przygotowawczego i podjęcie niezbędnych czynności dowodowych celem pociągnięcia sprawcy przestępstw do odpowiedzialności karnej.

Ponadto wnoszę o:

1. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do niniejszego zawiadomienia,
2. informowanie Zawiadamiającego o czynnościach podejmowanych w sprawie.

**UZASADNIENIE**

Dnia 8 lutego 2024 r. Gmina Miasta Lębork zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), podało do publicznej wiadomości za pośrednictwem strony internetowej wykaz w sprawie sprzedaży nieruchomości, położonej w obrębie 4 miasta Lęborka przy ul. Pułaskiego, stanowiące działki nr 118/3, nr 118/5, nr 119/13 o łącznej powierzchni 82529 m<sup>2</sup>, uregulowane w ~~(\*)~~ *kc*.

Pismem z dnia 12 lutego 2024 r. ~~(\*)~~ *kc* dokonał zgłoszenia do udziału w rokowaniach i zaproponował cenę oraz sposób zapłaty ceny, a także oświadczył, że zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń. Następnie, dnia 20 lutego 2024 r. przeprowadzono rokowania, z których

sporządzono protokół, z którego wynika, że osobą dopuszczoną do rokowań jest „ *(\*)Kc* „, rokowania wygrał: *(\*)Kc* „, a nabywcami ustalono małżonków *(\*)Kc* którzy nabyli wskazywaną nieruchomość na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej firmy.

Dnia 22 marca 2024 r. dokonano czynności prawnej w postaci sprzedaży przez Gminę Miasto Lębork na rzecz *(\*)Kc* oraz *(\*)Kc* nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Lęborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr *(\*)Kc* „, obejmującej m.in. działki nr 118/3, 118/5, 119/13 obr. 4 położone w Lęborku przy ul. Kazimierza Pułaskiego, która to umowa została zawarta w formie aktu notarialnego w przed notariuszem Jackiem Miklińskim prowadzącym Kancelarię Notarialną w Lęborku przy ul. Czołgistów 27, rep. *(\*)Kc* „.

Zgodnie z zapisem § 1 pkt 18 umowy sprzedaży: „Burmistrz Miasta Lęborka oświadcza, że Gmina na własny koszt przeprowadzi rekultywację terenu w zakresie niezbędnym do zmiany użytku (sposobu korzystania) – użytki kopalne – w związku z zakończeniem wydobycia i likwidacją kopalni gliny znajdującej się na sprzedawanym terenie i zobowiązuje się do przedłożenia właściwym organom niezbędnej dokumentacji do zmiany klasyfikacji użytku”. Z uwagi na wskazane poniżej regulacje prawne, zapis taki nigdy nie powinien być znaleźć się z zawieranej umowy sprzedaży.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że podobne zobowiązanie nie wynikało z treści ogłoszenia Burmistrza Miasta Lębork o rokowaniach na sprzedaż nieruchomości, nie zostało uzgodnione podczas rokowań, ani też nie znalazło się w treści wniosku z dnia 11 marca 2024 r. o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości skierowanego przez Burmistrza Miasta Lębork do notariusza Jacka Miklińskiego. Ze wszystkich ww. dokumentów wynika, że na terenie nieruchomości znajdują się określone i oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszary wyeksploatowanych i udokumentowanych złóż kopalin.

Nadto w treści ww. dokumentów wskazano na następujące zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość:

- na terenach oznaczonych w planie jako: 05.MW, bądź ich fragmentach, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, jakim jest powierzchniowa eksploatacja kopalin,
- dla terenów poeksploatacyjnych ustala się kierunki rekultywacji zgodnie z docelowym przeznaczeniem terenów ustalonym w planie,
- ze względu na istotne zmiany rzeźby terenu wynikające z powierzchniowej eksploatacji kopalin w ramach rekultywacji należy wykonać niezbędne elementy systemu odprowadzenia wód deszczowych i opadowych, umożliwiające retencję wód opadowych i roztopowych w niezbędnym zakresie,
- z uwagi na fakt istnienia w granicach nieruchomości użytków rolnych grunt podlega przepisom ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- nieruchomość sprzedawana jest w istniejącym stanie technicznym i prawnym, na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków oraz zapisów Księgi Wieczystej. Granice nieruchomości objęte rokowaniami nabywca przyjmuje według stanu przedstawionego na wyrysie z mapy katastralnej, a stan nieruchomości według stanu na gruncie, a także z rysunkiem mapy zasadniczej.



Zgodnie z § 10 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213; dalej jako „rozporządzenie”), protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego. Również z art. 28 ust. 3 ustawy wynika, że protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy.

Jak wskazuje się w piśmiennictwie, „zgodnie z § 10 oraz § 29 ust. 3 rozporządzenia z przeprowadzonego przetargu i przeprowadzonych rokowań przewodniczący komisji przetargowej sporządza odpowiednio w trzech egzemplarzach protokół, stanowiący podstawę zawarcia umowy, a zarazem będący integralną częścią aktu notarialnego [...] Podpisanie protokołu z przetargu ma doniosłe skutki prawne, jednak nie powoduje zawarcia umowy. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego, którego to forma jest zastrzeżona dla zbycia nieruchomości, jak i oddania w użytkowanie wieczyste. Podpisanie protokołu przetargu jest instrumentem organizującym i zabezpieczającym przyszłą umowę oraz stanowi konieczną, ustawową przesłankę zawarcia umowy” (tak: A. Jasiński, A. Przewoźny-Paciorek [w:] A. Jasiński, A. Przewoźny-Paciorek, Sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Komentarz, LEX/el. 2015, § 10).

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.; dalej jako „k.c.”), czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. W piśmiennictwie wskazuje się, że pojęcia „ustawy” nie należy interpretować czysto literalnie i obejmuje ono także m.in. rozporządzenia wykonawcze (w wyroku SN z 23.01.2014 r., II CSK 251/13, LEX nr 1467208, stwierdzono, że ustawą w rozumieniu art. 56 k.c. są przepisy powszechnie obowiązującego prawa wynikające ze źródeł wskazanych w art. 87 Konstytucji RP). W związku z powyższym należy uznać, że protokół z rokowań jest integralną częścią umowy sprzedaży mimo, iż wprost takie stwierdzenia w umowie sprzedaży nie zawarto.

W wyroku z dnia 18 grudnia 2018 r. IV CSK 446/17 Sąd Najwyższy wskazał, że „o ile trudno odmówić racji spostrzeżeniu, że art. 28 ust. 3 u.g.n. nic stanowi sam przez się podstawy roszczenia o zawarcie umowy o treści uzgodnionej w protokole z rokowań - protokół ten jest tylko potwierdzeniem, iż ustalenie nabywcy nastąpiło w trybie prawem przepisany - o tyle nie można zgodzić się z prostym stwierdzeniem, że sam wyjątkowy charakter art. 70<sup>1</sup> § 3 k.c. (także w związku z art. 70<sup>3</sup> § 3 k.c.) sprzeciwia się wystarczająco zastosowaniu tego przepisu w drodze analogii do skutków uzgodnienia warunków zbycia nieruchomości w toku rokowań, o których mowa w art. 28 ust. 2 u.g.n. Stwierdzenie to deprecjonuje poważne racje systemowe i funkcjonalne, które przemawiają za zastosowaniem tej analogii. W rezultacie należy przychylić się do poglądu, że konsekwencją uzgodnienia warunków zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym (art. 72 § 1 k.c. w związku z art. 28 ust. 2 u.g.n.), potwierdzonego protokołem z rokowań (art. 28 ust. 3 u.g.n.) jest - podobnie jak w przypadku udzielenia przybicia (art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c.) albo wyboru oferty w toku przetargu (art. 70<sup>2</sup> § 3 w związku z art. 70<sup>3</sup> § 3 k.c.) - powstanie stosunku obligacyjnego, zobowiązującego strony do zawarcia umowy o treści uzgodnionej w toku rokowań” podobnie: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 lipca 2009 r. IV CSK 109/09).

W wyroku z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 326/08 (nie publ.) Sąd Najwyższy uznał za bezsporne, że stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 1994 r., III CZP 96/94 zachowało aktualność także pod rządem ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz że odnosi się ono nie tylko do przypadku

wyłonienia nabywcy w drodze przetargu, ale także w drodze rokowań. Wyjaśnił, że wskutek zaakceptowania w rokowaniach nabywcy nieruchomości i wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przeniesienia własności tej nieruchomości powstaje węzeł obligacyjny, w ramach którego przysługującemu nabywcy uprawnieniu do nabycia nieruchomości odpowiada obowiązek zbywcy sprzedaż mu jej na warunkach ustalonych w protokole z rokowań.

E. Bończak-Kucharczyk [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2024, art. 28 podnosi:

„Warunki zbycia nieruchomości w drodze przetargu powinny być, w myśl art. 28 ust. 2 u.g.n., podane w ogłoszeniu o przetargu. Dotyczy to (zgodnie z definicją zbywania nieruchomości umieszczoną w art. 4 pkt 3b u.g.n.) zarówno zbywania własności nieruchomości, jak i zbywania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (także ustanawiania takiego prawa).

Podstawowe informacje, jakie powinny zostać umieszczone w ogłoszeniu o przetargu, to:

- określenie przedmiotu zbycia;
- cena wywoławcza;
- wysokość wadium;
- wysokość postąpienia;
- sposób i warunki (w tym termin) zapłaty;
- przeznaczenie nieruchomości;
- okres oddania gruntu w użytkowanie wieczyste – w przypadku ogłoszenia dotyczącego użytkowania wieczystego;
- wymagania dotyczące sposobu użytkowania terenu;
- w przypadku użytkowania wieczystego – elementy wskazane w art. 239 § 2 k.c., dotyczące rodzaju zabudowy, terminu rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych, a także obowiązku utrzymania budynków i urządzeń w należyтым stanie w okresie trwania wieczystego użytkowania, oraz wynagrodzenie za budynki i urządzenia usytuowane na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste należne użytkownikowi wieczystemu w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

Nie można ustalać dodatkowych warunków (jakich nie umieszczono w ogłoszeniu) po ukazaniu się ogłoszenia o przetargu.

Zawarta w wyniku przetargu umowa powinna być zgodna z warunkami przedstawionymi w ogłoszeniu o przetargu, a więc jest ona zawierana na podstawie protokołu z przetargu, zgodnie z tymi warunkami. Nie jest dopuszczalne prowadzenie po przetargu negocjacji mających zmienić te warunki ani negocjacji mających na celu wprowadzenie warunków, których nie było w ogłoszeniu o przetargu.”

Nadto zgodnie z art. 72 k.c., jeżeli strony prowadzą negocjacje w celu zawarcia oznaczonej umowy, umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji.

Ponadto podjęte działania doprowadziły do naruszenia art. 67 ust. 2 pkt 4 ustawy. Przepis ten określa minimalną cenę nieruchomości – w zależności od ustalenia, jakiego rzędu koszty na mocy spornego zobowiązania miałyby ponieść Gmina, mogłoby dojść do sytuacji, że chociaż formalna cena odpowiada ustawowym limitom,

rzeczywista cena, jaką otrzymała Gmina z tytułu sprzedaży, przy uwzględnieniu kosztu zaciągniętego zobowiązania, będzie niższa niż ustawowe minimum.

Zdaniem zawiadamiającego ówczesny Burmistrz Miasta Lębork na dzień zawarcia wskazywanej umowy, ponosi odpowiedzialność za niedopełnienie obowiązków oraz przekroczenie uprawnień w zakresie nieuzasadnionego, niegospodarnego i pozbawionego podstawy prawnej dopuszczenia do ujęcia w umowie sprzedaży dodatkowego oświadczenia woli złożonego w imieniu Gminy Miasta Lębork, które nie zostało ustalone w protokole rokowań i które dodatkowo generuje ewentualną szkodę majątkową po stronie Gminy Miasta Lębork - tj. wspomnianego wcześniej zapisu § 1 pkt 18 umowy.

Zgodnie z art. 231 § 1 i 3 k.k., funkcjonariusz publiczny, który, przekraczając swoje uprawnienia lub nie dopełniając obowiązków, działa na szkodę interesu publicznego lub prywatnego, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3. Jeżeli sprawca ww. czynu działa nieumyślnie i wyrządza istotną szkodę, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

Nie ulega wątpliwości, że burmistrz jest funkcjonariuszem publicznym (por. art. 115 § 13 k.k.). W orzecznictwie już od czasów międzywojennych powszechnie przyjmowano, że przestępstwo z art. 231 § 1 k.k. ma charakter formalny (zob. np. wyrok SN z 4.12.2007 r., IV KK 276/07, LEX nr 351211; wyrok SN z 8.05.2007 r., IV KK 93/07, LEX nr 265807), choć w nowszych orzeczeniach akcentowano też element skutku (zob. postanowienie SN z 15.12.2011 r., III KK 160/11, LEX nr 1119506; wyrok SN z 3.03.2009 r., WA 5/09, OSNwSK 2009/1, poz. 592).

W uchwale SN (7) z 24.01.2013 r., I KZP 24/12, OSNKW 2013/2, poz. 12, sąd przyjął, że: „Występek określony w art. 231 § 1 k.k. należy do kategorii przestępstw z konkretnego narażenia na niebezpieczeństwo, a więc materialnych, znamienych skutkiem, którym jest wystąpienie niebezpieczeństwa powstania szkody w interesie publicznym lub prywatnym”.

W orzecznictwie wskazuje się, że przekroczenie uprawnień oznacza, że „podjęte przez sprawcę zachowanie nie wchodziło w zakres jego kompetencji i równocześnie wskazania na powiązanie formalne i merytoryczne z tymi kompetencjami, a może to z reguły zachodzić tylko w dziedzinie tej działalności służbowej i obejmować tylko te czynności, które mają charakter służbowy i dotyczą osób lub dóbr, w stosunku do których sprawca występuje jako funkcjonariusz publiczny, jednak przekroczenie uprawnień może także polegać na podjęciu działania wprawdzie w ramach kompetencji, lecz niezgodnie z prawnymi warunkami podjętej przez funkcjonariusza publicznego czynności” (wyrok SN z 8.05.2007 r., IV KK 93/07).

Zarówno w orzecznictwie (patrz: wyrok SN z 27.10.2014 r., WA 23/14, LEX nr 1554340), jak i w doktrynie (A. Barczak-Oplustil [w:] Kodeks karny. Część szczególna, t. 2, Komentarz do art. 117–277 k.k., red. A. Zoll, 2013, s. 1204) przyjmuje się, że przedmiotem ochrony jest jakiekolwiek dobro prawne należące do sfery czy to publicznej, czy to prywatnej. Niezależnie od tego bezpośrednimi dobrami chronionym są prawidłowe funkcjonowanie instytucji publicznych i ich autorytet.

Podkreślenia wymaga, że szkoda w rozumieniu komentowanego przepisu to nie tylko szkoda materialna, lecz także szkoda niemajątkowa, np. moralna (Sąd Najwyższy w uchwale z 23.06.1992 r., I KZP 21/92, OSNKW 1992/9–10, poz. 63; tak J. Wojciechowski, Kodeks..., s. 413; E. Pływaczewski [w:] Kodeks karny..., red. O. Górniok, s. 695). W przedmiotowym stanie sprawy interes publiczny został narażony nie tylko na szkodę

materialną spowodowaną zagrożeniem wykonywania dodatkowych obowiązków niewynikających z ustaleń, mogących narażać Gminę na dodatkowe koszty spowodowane ich realizacją, ale także doszło do powstania szkody w postaci nauczenia zaufania do organów władzy.

Dalej wskazując Witold Namyślak podczas pełnienia funkcji Burmistrza Miasta Lębork w ocenie zawiadamiającego dopuścił się również realizacji znamion przestępstwa określonego w art. 305 k.k.

Co istotne, realizacja znamion tego przestępstwa nie jest zależna od wyrządzenia szkody majątkowej. Wystarczy, że sprawca czynem powoduje realne narażenie na niebezpieczeństwo interesów właściciela mienia, organizatora postępowania lub w inny nieuczciwy sposób realnie zagraża interesowi publicznemu, np. na skutek zmywy doszło do wyboru oferty sprzecznej z treścią specyfikacji technicznej dostaw, wybrano droższą ofertę dostawy niż oferta odrzucona z uwagi na jej „zaplanowane” braki formalne dopuszczenia oferty do rozpatrzenia, nieuzupełnione mimo wezwania po otwarciu ofert (por. wyrok SN z 17.10.2006 r., WA 28/06, OSNwSK 2006/1, poz. 1964, czy też wyrok SA we Wrocławiu z 16.05.2017 r., II AKa 35/17, LEX nr 2329069; zob. także postanowienie SN z 6.06.2019 r., III KK 130/18, OSNKW 2019/8, poz. 45, w którym przyjęto, że „użyty w art. 305 § 1 k.k. zwrot «działając na szkodę» oznacza zarówno efektywne wyrządzenie szkody materialnej, jak i spowodowanie realnego, a nie abstrakcyjnego, niebezpieczeństwa jej powstania, przy czym niezbędne jest tu ustalenie rozmiaru tego uszczerbku majątkowego”. Jednakże w zakresie udaremnienia lub utrudnienia przetargu publicznego, o których mowa w art. 305 k.k., przestępstwo to ma charakter skutkowy).


Nie ulega więc wątpliwości, że jak wskazano powyżej Witold Namyślak działając jako Burmistrz Miasta Lębork wskutek przekroczenia uprawnień lub niedopełnienia obowiązków dopuścił do zawarcia w umowie sprzedaży dodatkowego oświadczenia woli złożonego w imieniu Gminy Miasta Lębork, które nie zostało ustalone w protokole rokowań i które dodatkowo generuje szkodę majątkową po stronie Gminy Miasta Lębork, czym naraził na szkodę interes publiczny. Działania polegające na dodaniu zapisu w umowie podjął on bez żadnej podstawy prawnej, zmieniając przy tym ustalenia dokonane w zakończonych rokowaniach, czym naruszył szereg przepisów prawa wskazanych powyżej, które uzasadniają odpowiedzialność karną za jego działania.

Z uwagi na powyższe w ocenie zawiadamiającego zaistniały podstawy do zawiadomienia organów ścigania o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez poprzedniego Burmistrza Miasta Lębork p. Witolda Namyślak.

BURMISTRZ MIASTA

  
(podpis)

Załączniki:

1. zgłoszenie udziału w rokowaniach z dnia 12 lutego 2024 r.,
2. protokół z rokowań przeprowadzonych w dniu 20 lutego 2024 r.,
3. wniosek z dnia 11 marca 2024 r. o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości skierowany przez Burmistrza Miasta Lębork do notariusza Jacka Miklińskiego,
4. umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego w przed notariuszem Jackiem Miklińskim prowadzącym Kancelarię Notarialną w Lęborku przy ul. Czołgistów 27, rep. *(\*)* 



Kiełpino, dnia 11 czerwca 2024 r.

Zlecający: Miasto Lębork

Opiniujący: 1. adwokat Olga Walaszowska  
2. adwokat Jakub Kudła  
3. adwokat Marta Kowalkowska

## OPINIA PRAWNA

### I. Przedmiot opinii

Przedmiotem niniejszej opinii jest ocena zgodności z prawem czynności prawnej w postaci sprzedaży przez Miasto Lębork (dalej jako „Zlecający” lub „Miasto Lębork”) na rzecz <sup>(\*)/ke</sup> nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Lęborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr <sup>(\*)/ke</sup> obejmującej m.in. działki nr 118/3, 118/5, 119/13 obr. 4 położone w Lęborku przy ul. Kazimierza Pułaskiego (dalej jako „nieruchomość”), na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 22.03.2024 r. przed notariuszem Jackiem Miklińskim prowadzącym Kancelarię Notarialną w Lęborku przy ul. Czołgistów 27, rep. A nr <sup>(\*)/ke</sup> (dalej jako „umowa sprzedaży”). W szczególności celem niniejszej opinii jest udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

- 1) Czy dla ważności umowy sprzedaży ma znaczenie fakt, iż ofertę nabycia nieruchomości złożył <sup>(\*)/ke</sup> - przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą pod firmą <sup>(\*)/ke</sup>, z protokołu rokowań wynika, że nabywcami nieruchomości są małżonkowie <sup>(\*)/ke</sup>, a nabycie następuje na potrzeby prowadzonej przez <sup>(\*)/ke</sup> działalności gospodarczej, zaś w umowie sprzedaży podano jako nabywców małżonków <sup>(\*)/ke</sup> bez wskazania, iż nabycie następuje na potrzeby prowadzonej przez <sup>(\*)/ke</sup> działalności gospodarczej?
- 2) Czy Miasto Lębork mogło przyjąć na siebie zobowiązanie określone w § 1 pkt 18 umowy sprzedaży oraz jakie znaczenie dla ważności umowy sprzedaży ma fakt, iż zapis znajdujący się w § 1 pkt 18 nie był wskazany w treści ogłoszenia o zaproszeniu do rokowań ani nie był przedmiotem rokowań?
- 3) Czy obecnie istnieją prawne możliwości przeprowadzenia rekultywacji, a jeśli tak, to kto jest na tę chwilę podmiotem zobowiązany/uprawniony do wykonania rekultywacji?
- 4) Jakie są konsekwencje prawne ewentualnego potwierdzenia zaistnienia naruszeń prawa przy zawieraniu umowy sprzedaży?



## II. Zastrzeżenia

Niniejsza opinia została sporządzona w oparciu o akta sprawy udostępnione Opiniującym przez Zlecającego oraz na podstawie stanu prawnego obowiązującego na dzień 11 czerwca 2024 r.

Niniejsza opinia odnosi się wyłącznie do kwestii, które stanowią przedmiot opinii (pkt I).

Przedstawione wnioski i poglądy obrazują subiektywne, niezależne stanowisko Opiniujących, stąd nie stanowią gwarancji, iż zostaną podzielone przez organy sądowe, organy administracji publicznej lub inne podmioty i instytucje.

Opiniujący nie ponoszą odpowiedzialności za ewentualne nieścisłości lub braki opinii wynikające w szczególności z nieuwajnienia przez Zlecającego istotnych okoliczności lub nieprzedstawienia odpowiednich dokumentów.

Niniejsza opinia jest objęta ochroną prawnoautorską i może być wykorzystywana wyłącznie na potrzeby Zlecającego. Korzystanie z opinii przez inne podmioty niż Zlecający wymaga uzyskania pisemnej zgody Opiniujących.

## III. Analiza prawna

### Ad. pkt I. 1)

W aktach sprawy znajduje się:

- pismo z dnia 12.02.2024 r. zatytułowane jako „Zgłoszenie udziału w rokowaniach” podpisane przez *(\*)/ke* nadto pod treścią pisma znajduje się pieczętka firmowa *(\*)/ke*; w ww. piśmie *(\*)/ke* zgłasza udział w rokowaniach i proponuje cenę oraz sposób zapłaty ceny, a także oświadcza, że zapoznał się z warunkami rokowań i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;
- pismo z dnia 12.02.2024 r. zatytułowane jako „Oświadczenie” podpisane przez *(\*)/ke*, z którego wynika, że *(\*)/ke* a jest małżonką *(\*)/ke* małżonkowie pozostają w ustroju wspólności majątkowej i *(\*)/ke* wyraża zgodę na prowadzenie rokowań w sprawie zakupu działek 118/3, 118/5, 119/3 obr. 4 w Lęborku przy ulicy Pułaskiego za zaproponowaną cenę;
- protokół z rokowań przeprowadzonych w dniu 20.02.2024 r., z którego wynika, że osobą dopuszczoną do rokowań jest *(\*)/ke*, rokowania wygrał: *(\*)/ke* nabywcami ustala się małżonków *(\*)/ke* którzy nabywają nieruchomości na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej firmy j.w. (dalej jako „protokół z rokowań”);





- umowa sprzedaży, w której jako nabywców wskazano: (\*)ke działającego w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz żony (\*)ke na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w formie aktu notarialnego w dniu 06.12.2021 r. (\*)ke (pominięto zapis znajdujący się w protokole z rokowań, iż ww. małżonkowie nabywają nieruchomości na potrzeby prowadzenia przez (\*)ke działalności gospodarczej).

Z treści § 26 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213; dalej jako „rozporządzenie”) wynika, że zgłoszenie udziału w rokowaniach powinno zawierać imię, nazwisko i adres albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli zgłaszającym jest osoba prawna lub inny podmiot. § 28 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia stanowi, że przy przeprowadzaniu rokowań komisja, w obecności uczestników otwiera koperty zawierające zgłoszenia, sprawdza dane w nich zawarte, nie ujawniając ich treści uczestnikom, oraz sprawdza tożsamość uczestników rokowań. Natomiast zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.; dalej jako „ustawa”), organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Zgodnie z art. 31 § 1 zd. 1 oraz § 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.), z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Do majątku wspólnego należą w szczególności: pobrane wynagrodzenie za pracę i dochody z innej działalności zarobkowej każdego z małżonków; dochody z majątku wspólnego, jak również z majątku osobistego każdego z małżonków.

Zdaniem Opiniujących, w niniejszej sprawie zachodzi tożsamość osób ustalonych podczas rokowań jako nabywcy nieruchomości oraz podmiotów, na których ostatecznie zostało przeniesione prawo własności nieruchomości. Fakt, iż w rokowaniach uczestniczył jedynie (\*)ke, nie wpływa na ważność umowy sprzedaży. Z ogłoszenia Burmistrza Miasta Lębork o rokowaniach na sprzedaż nieruchomości wynika, że osoby fizyczne zobowiązane są stawić się osobiście lub w ich imieniu stawią się ich pełnomocnicy okazujący się stosownym pełnomocnictwem sporządzonym w formie aktu notarialnego lub innej formie z potwierdzeniem zgodności podpisów przez notariusza (pkt 11 ogłoszenia). Z protokołu z rokowań co prawda nie wynika, aby (\*)ke przedstawił pełnomocnictwo udzielone mu przez małżonkę (\*)ke w stosownej formie, niemniej jednak takowe pełnomocnictwo udzielone w formie aktu notarialnego istniało już od dnia 06.12.2021 r. (rep. (\*)ke) - albowiem zostało okazane notariuszowi przy zawieraniu umowy sprzedaży. Według Opiniujących także fakt, iż w umowie sprzedaży nie wskazano, że małżonkowie (\*)ke nabywają nieruchomości na potrzeby prowadzonej przez działalność gospodarczej, w żaden sposób nie wpływa na jej ważność. Małżonkowie

---

Kancelaria Adwokacka adwokat Olga Walaszewska

ul. Dolna 7A, 83-307 Kiełpino ☎ 691 152 211 ✉ [walaszewska@wp.pl](mailto:walaszewska@wp.pl)



pozostają w ustroju wspólności majątkowej, a skoro tak, to wszelkie przedmioty majątkowe nabyte przez oboje małżonków albo przez jednego z nich co do zasady stanowią majątek wspólny, jak również do majątku wspólnego należą dochody z pracy/działalności zarobkowej każdego z małżonków oraz dochody z majątku wspólnego i majątku osobistego każdego z małżonków. Zarówno mienie „firmowe” <sup>(\*)</sup> ~~ke~~, jak i „prywatne” mienie <sup>(\*)</sup> ~~ke~~ należą co do zasady do majątku wspólnego małżonków <sup>(\*)</sup> ~~ke~~.

Należy także mieć na względzie, że charakter regulacji prawnej rozporządzenia oraz cel zawartych w nim przepisów wskazuje, że nie wszystkie regulacje są przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Taki charakter mają jedynie przepisy służące zagwarantowaniu przestrzegania zasad przetargu, których naruszenie może mieć wpływ na wynik przetargu (tak: wyrok SO w Poznaniu z 20.09.2016 r., XVIII C 845/15). Chodzi m.in. o przepisy dotyczące obowiązku przeprowadzenia przetargu (art. 37 ust. 1 u.g.n.), jawności przetargu, jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu, ustalania najkorzystniejszego wyniku przetargu (art. 42 ust. 1 u.g.n.) (tak: wyrok SN z 30.01.2009 r., II CSK 437/08). Natomiast charakteru takiego nie mają przepisy techniczno-porządkowe, ułatwiające sprawne przeprowadzenie czynności przetargowych. Trzeba też stwierdzić, że nie zawsze naruszenia nawet przepisów zaliczanych do pierwszej grupy będzie uzasadniało unieważnienie przetargu. Takiego skutku nie mogą mieć bowiem uchybienia nienaruszające praw osób biorących udział w przetargu ani niemogące mieć wpływu na przebieg i wynik przetargu (tak: wyrok SN z 30.01.2009 r., II CSK 437/08).

#### **Ad. pkt I. 2):**

Przechodząc do analizy zgodności z prawem zapisu zamieszczonego w § 1 pkt 18 umowy sprzedaży uprzejmie wskazuję, co następuje.

§ 1 pkt 18 umowy sprzedaży stanowi: „Burmistrz Miasta Lęborka oświadcza, że Gmina na własny koszt przeprowadzi rekultywację terenu w zakresie niezbędnym do zmiany użytku (sposobu korzystania) – użytki kopalne – w związku z zakończeniem wydobywania i likwidacją kopalni gliny znajdującej się na sprzedawanym terenie i zobowiązuje się do przedłożenia właściwym organom niezbędnej dokumentacji do zmiany klasyfikacji użytku”.

Odnotowania wymaga, że podobne zobowiązanie nie wynikało z treści ogłoszenia Burmistrza Miasta Lębork o rokowaniach na sprzedaż nieruchomości, nie zostało uzgodnione podczas rokowań, ani też nie znalazło się w treści wniosku z dnia 11.03.2024 r. o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości skierowanego przez Burmistrza Miasta Lębork do notariusza Jacka Miklińskiego. Ze wszystkich ww. dokumentów wynika, że na terenie nieruchomości znajdują się określone i oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszary wyeksploatowanych i udokumentowanych złóż kopalin. Nadto w treści ww. dokumentów wskazano na następujące zobowiązania, których przedmiotem jest nieruchomość:



- na terenach oznaczonych w planie jako: 05.MW, bądź ich fragmentach, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, jakim jest powierzchniowa eksploatacja kopalin,

- dla terenów poeksploatacyjnych ustala się kierunki rekultywacji zgodnie z docelowym przeznaczeniem terenów ustalonym w planie,

- ze względu na istotne zmiany rzeźby terenu wynikające z powierzchniowej eksploatacji kopalin w ramach rekultywacji należy wykonać niezbędne elementy systemu odprowadzenia wód deszczowych i opadowych, umożliwiające retencję wód opadowych i roztopowych w niezbędnym zakresie,

- z uwagi na fakt istnienia w graniach nieruchomości użytków rolnych grunt podlega przepisom ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

- nieruchomość sprzedawana jest w istniejącym stanie technicznym i prawnym, na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków oraz zapisów Księgi Wieczystej. Granice nieruchomości objęte rokowaniami nabywca przyjmuje według stanu przedstawionego na wyrzysie z mapy katastralnej, a stan nieruchomości według stanu na gruncie, a także z rysunkiem mapy zasadniczej.

Zgodnie z § 10 ust. 4 rozporządzenia, protokół przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego. Również z art. 28 ust. 3 ustawy wynika, że protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowią podstawę do zawarcia umowy.

Jak wskazuje się w piśmiennictwie, „zgodnie z § 10 oraz § 29 ust. 3 rozporządzenia z przeprowadzonego przetargu i przeprowadzonych rokowań przewodniczący komisji przetargowej sporządza odpowiednio w trzech egzemplarzach protokół, stanowiący podstawę zawarcia umowy, a **zarazem będący integralną częścią aktu notarialnego** [...] Podpisanie protokołu z przetargu ma doniosłe skutki prawne, jednak nie powoduje zawarcia umowy. Protokół z przeprowadzonego przetargu stanowi podstawę zawarcia aktu notarialnego, którego to forma jest zastrzeżona dla zbycia nieruchomości, jak i oddania w użytkowanie wieczyste. **Podpisanie protokołu przetargu jest instrumentem organizującym i zabezpieczającym przyszłą umowę** oraz stanowi konieczną, ustawową przesłankę zawarcia umowy” (tak: A. Jasiński, A. Przewoźny-Paciorek [w:] A. Jasiński, A. Przewoźny-Paciorek, Sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Komentarz, LEX/el. 2015, § 10).

Zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.; dalej jako „k.c.”), czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. W piśmiennictwie wskazuje się, że pojęcia „ustawy” nie należy interpretować czysto literalnie i obejmuje ono także m.in. rozporządzenia wykonawcze (w wyroku SN z 23.01.2014 r., II CSK 251/13, LEX nr 1467208, stwierdzono, że ustawą w rozumieniu art. 56 k.c. są przepisy powszechnie obowiązującego prawa wynikające ze źródeł wskazanych w art. 87 Konstytucji RP). W związku z powyższym zdaniem

---

Kancelaria Adwokacka adwokat Olga Walaszewska

ul. Dolna 7A, 83-307 Kiełpino ☎ 691 152 211 ✉ [walaszewska@wp.pl](mailto:walaszewska@wp.pl)





Opiniujących należy uznać, że protokół z rokowań jest integralną częścią umowy sprzedaży mimo, iż wprost takie stwierdzenia w umowie sprzedaży nie zawarto.

W wyroku z dnia 18 grudnia 2018 r. IV CSK 446/17 Sąd Najwyższy wskazał, że „o ile trudno odmówić racji spostrzeżeniu, że art. 28 ust. 3 u.g.n. nic stanowi sam przez się podstawy roszczenia o zawarcie umowy o treści uzgodnionej w protokole z rokowań - protokół ten jest tylko potwierdzeniem, iż ustalenie nabywcy nastąpiło w trybie prawem przepisany - o tyle nie można zgodzić się z prostym stwierdzeniem, że sam wyjątkowy charakter art. 70<sup>1</sup> § 3 k.c. (także w związku z art. 70<sup>3</sup> § 3 k.c.) sprzeciwia się wystarczająco zastosowaniu tego przepisu w drodze analogii do skutków uzgodnienia warunków zbycia nieruchomości w toku rokowań, o których mowa w art. 28 ust. 2 u.g.n. Stwierdzenie to deprecjonuje poważne racje systemowe i funkcjonalne, które przemawiają za zastosowaniem tej analogii. W rezultacie należy przychylić się do poglądu, że **konsekwencją uzgodnienia warunków zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym (art. 72 § 1 k.c. w związku z art. 28 ust. 2 u.g.n.), potwierdzonego protokołem z rokowań (art. 28 ust. 3 u.g.n.) jest - podobnie jak w przypadku udzielenia przybiccia (art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c.) albo wyboru oferty w toku przetargu (art. 70<sup>2</sup> § 3 w związku z art. 70<sup>3</sup> § 3 k.c.) - powstanie stosunku obligacyjnego, zobowiązującego strony do zawarcia umowy o treści uzgodnionej w toku rokowań**” podobnie: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 lipca 2009 r. IV CSK 109/09).

W wyroku z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 326/08 (nie publ.) Sąd Najwyższy uznał za bezsporne, że stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 1994 r., III CZP 96/94 zachowało aktualność także pod rządem ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz że odnosi się ono nie tylko do przypadku wyłonienia nabywcy w drodze przetargu, ale także w drodze rokowań. Wyjaśnił, że wskutek zaakceptowania w rokowaniach nabywcy nieruchomości i wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przeniesienia własności tej nieruchomości powstaje węzeł obligacyjny, w ramach którego przysługującemu nabywcy uprawnieniu do nabycia nieruchomości odpowiada obowiązek zbywcy sprzedaży mu jej **na warunkach ustalonych w protokole z rokowań**.

E. Bończak-Kucharczyk [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2024, art. 28 podnosi:

„Warunki zbycia nieruchomości w drodze przetargu powinny być, w myśl art. 28 ust. 2 u.g.n., podane w ogłoszeniu o przetargu. Dotyczy to (zgodnie z definicją zbywania nieruchomości umieszczoną w art. 4 pkt 3b u.g.n.) zarówno zbywania własności nieruchomości, jak i zbywania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (także ustanawiania takiego prawa).

Podstawowe informacje, jakie powinny zostać umieszczone w ogłoszeniu o przetargu, to:

- określenie przedmiotu zbycia;
- cena wywoławcza;
- wysokość wadium;
- wysokość postąpienia;
- sposób i warunki (w tym termin) zapłaty;



- przeznaczenie nieruchomości;
- okres oddania gruntu w użytkowanie wieczyste – w przypadku ogłoszenia dotyczącego użytkowania wieczystego;
- wymagania dotyczące sposobu użytkowania terenu;
- w przypadku użytkowania wieczystego – elementy wskazane w art. 239 § 2 k.c., dotyczące rodzaju zabudowy, terminu rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych, a także obowiązku utrzymania budynków i urządzeń w należytym stanie w okresie trwania wieczystego użytkowania, oraz wynagrodzenie za budynki i urządzenia usytuowane na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste należne użytkownikowi wieczystemu w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

**Nie można ustalać dodatkowych warunków (jakich nie umieszczono w ogłoszeniu) po ukazaniu się ogłoszenia o przetargu.**

Zawarta w wyniku przetargu umowa powinna być zgodna z warunkami przedstawionymi w ogłoszeniu o przetargu, a więc jest ona zawierana na podstawie protokołu z przetargu, zgodnie z tymi warunkami. **Nie jest dopuszczalne prowadzenie po przetargu negocjacji mających zmienić te warunki ani negocjacji mających na celu wprowadzenie warunków, których nie było w ogłoszeniu o przetargu.**

Powyższe zdaniem Opiniujących należy odpowiednio odnosić do rokowań. Poniżej poglądy innych autorów:

- „**Protokół stanowi dla notariusza podstawę zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania jej w użytkowanie wieczyste, pod warunkiem, że określa w sposób wystarczający nabywcę nieruchomości oraz inne warunki przedmiotowo istotne, w tym przede wszystkim przedmiot umowy.**” - A. Niewiadomski [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, red. P. Czechowski, Warszawa 2015, art. 28;

- „**Konsekwencją art. 28 ust. 3 jest to, że protokół taki należy przedstawić notariuszowi.** Protokół z przetargu lub rokowań określa w istocie osobę nabywcy oraz essentialia negotii umowy sprzedaży lub umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Jeżeli protokoły te stanowią podstawę zawarcia umowy, to osobom ustalonym w nich jako nabywca przysługuje roszczenie o zawarcie umowy.” - G. Bieniek, G. Matusik [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, red. S. Kalus, Warszawa 2012, art. 28.

Nadto zgodnie z art. 72 k.c., jeżeli strony prowadzą negocjacje w celu zawarcia oznaczonej umowy, umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji.

Zgodnie z art. 58 k.c.: „Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. **Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z**



**okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.”**

Nieważność określona w art. 58 k.c. ma charakter: pierwotny, gdyż czynność prawna jest nieważna od początku, od chwili jej „dokonania” (ex tunc, ab initio), definitywny, czynność nieważna nie może być bowiem konwalidowana, a także powszechny, jako że działa erga omnes. Może się na nią powołać każda osoba, która ma w tym interes prawny, a zatem nie tylko strona nieważnej czynności prawnej. Charakter prawny nieważności z art. 58 k.c. przesądza o tym, że sankcja ta realizuje się bez konieczności jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń woli stron czynności prawnej tj. oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych czynności czy innych aktów administracyjnych lub orzeczeń sądowych. Osoba mająca interes prawny może podnieść zarzut nieważności czynności prawnej w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a jeżeli brak jest innych możliwości ochrony jej praw, może wytoczyć powództwo o ustalenie (stwierdzenie) nieważności czynności prawnej na podstawie art. 189 k.p.c. Orzeczenie sądowe ustalające nieważność czynności prawnej ma charakter jedynie deklaratoryjny, ponieważ potwierdza fakt nieważności czynności, nie kreując go. Uprawnienie do wystąpienia z żądaniem stwierdzenia nieważności czynności prawnej nie ulega przedawnieniu (tak: wyrok SN z 27.08.1976 r., II CR 288/76, LEX nr 2056). Zawarte w art. 58 § 1 ab initio sformułowanie „czynność prawna sprzeczna z ustawą” dotyczy czynności, w której treści wyrażony został – obok zamiaru wywołania skutku prawnego – zamiar osiągnięcia skutku niedozwolonego. Natomiast „obejście prawa” polega na osiągnięciu zabronionego celu za pomocą czynności prawnie dozwolonej (por. R. Trzaskowski, Obejście prawa [w:] R. Trzaskowski, Skutki sprzeczności umów obligacyjnych z prawem, Warszawa 2013). O sprzeczności czynności prawnej z ustawą decyduje przejawiona wola, która stanowi treść czynności, natomiast w konstrukcji obejścia ustawy istotna jest wola wewnętrzna skierowana na osiągnięcie celu niedozwolonego. Przy czym do uznania, iż czynność prawna zmierza in fraudem legis, konieczne jest, aby wszystkie strony miały świadomość takiego stanu rzeczy i świadomie dokonały czynności w celu obejścia prawa (zob. M. Kuśmierczyk, Obejście prawa na gruncie ubezpieczeń społecznych jako czynność nieważna w rozumieniu art. 58 § 1 k.c., Dor.Podat. 2023/5, s. 69–71. **Autor ten wskazuje, że jeśli tylko jedna strona czynności prawnej działa z zamiarem osiągnięcia celu sprzecznego z ustawą, to nie zachodzi bezwzględna nieważność, a zastosowanie mogą znaleźć przepisy o podstępie (art. 86 k.c.).**

Odnosnie nieważności częściowej (art. 58 § 3 k.c.) należy wskazać, że przesłanką decydującą o utrzymaniu części czynności prawnej w mocy jest zatem to, czy strony zawarłyby czynność bez postanowień nieważnych. Nieważność, o której mowa w komentowanym artykule, nie może dotyczyć „części” postanowienia umownego, może dotyczyć jednak części czynności prawnej, np. tylko niektórych postanowień (accidentalia negotii) (M. Bławat, K. Pasko, O zakresie zachowania mocy..., s. 14.). Muszą one niewątpliwie dać się oddzielić od reszty umowy, nie mogą być postanowieniami o charakterze przedmiotowo istotnym, a ponadto musi istnieć podstawa do przyjęcia, że strony zawarłyby umowę nawet bez postanowień uznanych za nieważne. Jeżeli jednak skutkiem wyeliminowania z umowy niedozwolonego postanowienia umownego będzie brak możliwości określenia elementów przedmiotowo





istotnych, np. głównego zobowiązania stron umowy, to konieczne będzie unieważnienie całej umowy ex tunc (tak: B. J. Kowalczyk [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, LEX/el. 2024, art. 58).

Podsumowując powyższe, w ocenie Opiniujących zapis sformułowany w § 1 pkt 18 umowy sprzedaży jest nieważny na podstawie art. 58 § 3 k.c. w zw. z art. 28 ust. 3 ustawy (oraz pomocniczo stosowanym § 10 ust. 4 rozporządzenia). Burmistrz składając sporne oświadczenie naruszył również art. 72 § 1 k.c. dokonując zmiany warunków umowy po zakończeniu rokowań. O nieważności ww. zapisu należałoby pisemnie poinformować nabywcę nieruchomości, przedstawiając uzasadnienie takiego stanowiska zgodnie z przytoczonymi powyżej poglądami, zaś w przypadku kwestionowania prawidłowości ww. poglądu przez nabywcę, konieczne będzie wytoczenie powództwa o ustalenie nieważności spornego zapisu umowy sprzedaży. Zdaniem Opiniujących w niniejszej sprawie nie ma podstaw do przyjęcia, jakoby bez spornego zapisu Strony nie dokonałyby czynności prawnej. Zapis zawarty w § 1 pkt 18 umowy sprzedaży niewątpliwie da się oddzielić do reszty umowy, a w konsekwencji brak jest uzasadnienia dla ewentualnego uznania całej umowy za nieważną na zasadzie art. 58 § 1 k.c.

Ponadto według Opiniujących, nieważność spornego zobowiązania umownego łączyć także z naruszeniem art. 67 ust. 2 pkt 4 ustawy. Przepis ten określa minimalną cenę nieruchomości – w zależności od ustalenia, jakiego rzędu koszty na mocy spornego zobowiązania miałyby ponieść Gmina, mogłoby dojść do sytuacji, że chociaż formalna cena odpowiada ustawowym limitom, rzeczywista cena, jaką otrzymała Gmina z tytułu sprzedaży, przy uwzględnieniu kosztu zaciągniętego zobowiązania, będzie niższa niż ustawowe minimum.

Z ostrożności Opiniujący wskazują, że należałoby rozważyć także złożenie przez Miasto Lębork oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu lub nawet podstępny - w zakresie zobowiązania do przeprowadzenia rekultywacji ujętego w § 1 pkt 18 umowy sprzedaży.

Zgodnie z art. 84 k.c., w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny).

Zgodnie zaś z art. 86 k.c., jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej. Podstęp osoby trzeciej jest jednoznaczny z podstępem strony, jeżeli ta o podstępie wiedziała i nie zawiadomiła o nim drugiej strony albo jeżeli czynność prawna była nieodpłatna.



Art. 88 k.c. stanowi zaś, że uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał.

Zdaniem Opiniujących, Burmistrz Miasta Lębork składając sporne oświadczenie działał pod wpływem błędu co do możliwości zawarcia w umowie oświadczenia nieobjętego protokołem z zakończonych rokowań (alternatywa, gdyby w razie sporu Sąd nie doszedł do przekonania, że czynność w tej części była nieważna na podstawie art. 58 § 1 i 3 k.c.); w oświadczeniu należałoby wskazać, że zdaniem Gminy oświadczenie w tym przedmiocie jest nieważne, jednakże z ostrożności, gdyby Sąd doszedł do innego przekonania, Gmina uchyła się od jego skutków z uwagi na działanie organu wykonawczego pod wpływem błędu co do możliwości jego złożenia w omawianych okolicznościach.

#### Ad. pkt I. 3):

Analizując problematykę dotyczącą obowiązku przeprowadzenia rekultywacji w niniejszej sprawie, a także podmiotu, na którym ewentualnie ciąży takowy obowiązek wyjaśniam, co następuje.

Z przedstawionych akt sprawy wynika, że pierwotnie prace wydobywcze prowadziło Gdyńskie Przedsiębiorstwo Ceramiki Budowlanej (vide: decyzja Wojewody Słupskiego z dnia 25 lipca 1981 r. zezwalająca Gdyńskiemu Przedsiębiorstwu Ceramiki Budowlanej na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz zobowiązująca ww. podmiot do przeprowadzenia całości robót rekultywacyjnych po ustaniu działalności eksploatacyjnej). Następnie mienie w postaci „całej Cegielni Lębork V” zostało zbyte na rzecz p. (\*) *ke* (vide: umowa nr 87/88 z dnia 30.12.1988r.). Nadto p. (\*) *ke* zawarł z Miastem Lębork umowę dzierżawy, na mocy której został uprawniony do korzystania z dalszych terenów z przeznaczeniem pod wydobywanie gliny (vide: umowa dzierżawy z dnia 28.11.1989r.). Obszar wyrobiska sukcesywnie powiększał się. Następnie na przedmiotowym terenie działalność prowadził syn p. (\*) *ke* wraz z żoną – Cegielnia (\*) *ke* (vide: decyzja nr 553/98 z dnia 29.05.1998r. udzielająca koncesji na wydobywanie surowców ilastych oraz zobowiązująca do wykonania rekultywacji w przypadku udokumentowanego wyczerpania zasobów przemysłowych złoża, decyzja zmieniająca nr 215/00 z dnia 19.04.2000r. w zakresie okresu, na jaki udzielono koncesji – do dnia 31.12.2002r., a także decyzja nr 270/00 z dnia 06.07.2000r. zatwierdzająca uproszczony plan ruchu odkrywkowego zakładu górniczego LĘBORK V). Brak jest w aktach sprawy decyzji udzielających koncesji na okres po 31.12.2002r., zatem Opiniujący zakładają, iż takowe decyzje nie zostały wydane.


Z informacji przedstawionych przez Zlecającego wynika, że p. (\*) *ke* zmarł, natomiast p. (\*) *ke* oraz p. (\*) *ke* to osoby żyjące. Na dzień sporządzenia niniejszej opinii nie została wydana decyzja zobowiązująca do rekultywacji, ustalająca kierunek rekultywacji i termin jej zakończenia. Ze znajdującego się w aktach sprawy pisma Starosty Lęborskiego z dnia 07.05.2024 r. wynika, że dnia 25.06.2012 r. Państwo (\*) *ke* złożyli wniosek o udzielenie koncesji

---

Kancelaria Adwokacka adwokat Olga Walaszowska

☎ ul. Dolna 7A, 83-307 Kiełpino ☎ 691 152 211 ✉ [walaszowska@wp.pl](mailto:walaszowska@wp.pl)



na wydobywanie kopaliny z części złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej, lecz wniosek ten z uwagi na niezuzupełnienie braków formalnych został pozostawiony bez rozpatrzenia. Nadto dnia 08.05.2012 r. Państwo  złożyli wniosek o wydanie decyzji określającej kierunek rekultywacji, który również z uwagi na niezuzupełnienie braków formalnych pozostawiono bez rozpatrzenia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82; dalej jako „u.o.g.r.l.”), osoba powodująca utratę albo ograniczenie wartości użytkowej gruntów jest obowiązana do ich rekultywacji na własny koszt. Rekultywację i zagospodarowanie gruntów planuje się, projektuje i realizuje na wszystkich etapach działalności przemysłowej. Rekultywację gruntów prowadzi się w miarę jak grunty te stają się zbędne całkowicie, częściowo lub na określony czas do prowadzenia działalności przemysłowej oraz kończy się w terminie do 5 lat od zaprzestania tej działalności. Z art. 22 u.o.g.r.l. wynika zaś, że decyzje w sprawach rekultywacji i zagospodarowania określają:

- 1) stopień ograniczenia lub utraty wartości użytkowej gruntów, ustalony na podstawie opinii, o których mowa w art. 28 ust. 5;
- 2) osobę obowiązana do rekultywacji gruntów;
- 3) kierunek i termin wykonania rekultywacji gruntów;
- 4) uznanie rekultywacji gruntów za zakończoną.

W sprawach, o których mowa powyżej, decyzje wydaje starosta.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 u.o.g.r.l. decyzję w sprawie uznania rekultywacji gruntu za zakończoną wydaje starosta po zasięgnięciu opinii:

- 1) dyrektora właściwego terenowo okręgowego urzędu górniczego –w odniesieniu do działalności górniczej;
- 2) dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych lub dyrektora parku narodowego –w odniesieniu do gruntów o projektowanym leśnym kierunku rekultywacji;
- 3) wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Z art. 39 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.; dalej jako „u.p.g.g.”) cofnięcie koncesji, jej wygaśnięcie lub utrata jej mocy, bez względu na przyczynę, nie zwalnia dotychczasowego przedsiębiorcy z wykonania obowiązków dotyczących ochrony środowiska i likwidacji zakładu górniczego albo zakładu, z uwzględnieniem ust. 1a oraz art. 39a ust. 1. Jeżeli nie istnieje przedsiębiorca, obowiązki określone w ust. 1 wykonuje jego następca prawny, a jeżeli nie istnieje przedsiębiorca oraz jego następca prawny - obowiązki określone w ust. 1 wykonuje właściciel lub osoba posiadająca inny niż własność tytuł prawny do nieruchomości. W przypadku potrzeby osobę obowiązana oraz zakres i sposób wykonania obowiązków określonych w ust. 1 ustala, w drodze decyzji, organ koncesyjny.

Natomiast w ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zm.; dalej jako „u.p.g.g. z 1994r.”) brak było przepisu regulującego kwestię





objętą dyspozycją przepisu art. 39 ust. 1 i 3 u.p.g.g. Obowiązywał jedynie przepis art. 80 u.p.g.g. z 1994r., zgodnie z którym, w razie likwidacji zakładu górniczego przedsiębiorca jest zobowiązany:

- 1) zabezpieczyć lub zlikwidować wyrobiska górnicze oraz obiekty i urządzenia zakładu górniczego;
- 2) zabezpieczyć niewykorzystaną część złoża kopaliny;
- 3) zabezpieczyć sąsiednie złoża kopaliny;
- 4) przedsięwziąć niezbędne środki chroniące wyrobiska sąsiednich zakładów górniczych;
- 5) przedsięwziąć niezbędne środki w celu ochrony środowiska oraz rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów po działalności górniczej.

**Do rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 5 powyżej, przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stosuje się odpowiednio.**

Odnotowania wymaga, że skoro koncesja wygasła przed 2012 r., to ocenę stanu prawnego należy przeprowadzić z uwzględnieniem przepisów u.p.g.g. z 1994r. Ustawa ta nie regulowała przejścia obowiązku rekultywacji na inne osoby na wzór obecnie obowiązującego art. 39 ust. 3 u.p.g.g., natomiast z uwagi na wygaśnięcie koncesji przed wejściem w życie u.p.g.g., według Opiniujących nie można zastosować art. 39 ust. 3 u.p.g.g.

Obowiązek rekultywacji określony w decyzji administracyjnej, jak wskazuje się w orzecznictwie, powiązany jest każdorazowo z działalnością powodującą utratę albo ograniczenie wartości użytkowej gruntów. Wynikający z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych bezwzględny obowiązek rekultywacji, skonkretyzowany w decyzji administracyjnej, ma charakter publicznoprawny i stanowi realizację zasady bezpieczeństwa ekologicznego i ochrony środowiska wynikającej z art. 74 ust. 1 i 2 Konstytucji RP. **Nie może być on zatem przeniesiony na nabywcę w drodze umowy sprzedaży nieruchomości lub innej umowy zobowiązującej nabywcę do przeprowadzenia rekultywacji terenu** (por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 sierpnia 2018 r. II OSK 2090/16).



„Zmiana osoby zobowiązanej do rekultywacji na podstawie art. 20 ust. 6 o.g.u. w świetle dominującego orzecznictwa jest dopuszczalna wyłącznie na rzecz innej osoby powodującej utratę albo ograniczenie wartości użytkowej gruntów w rozumieniu art. 20 ust. 1 o.g.u.” (por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Lublinie z dnia 26 kwietnia 2019 r. I SA/Lu 947/18).

Mimo tego, w praktyce często obowiązek rekultywacji przenosi się na właściciela terenu. Argumentem decydującym jest w tym postępowaniu sam fakt ochrony gruntów przez ich rekultywację (art. 3 ust. 1 pkt 3 u.o.g.r.l.), co jest bardziej istotne niż osoba, która faktycznie wykona roboty.


W świetle definicji pojęcia "rekultywacja" wyrażonej w art. 4 pkt 18 u.o.g.r.l. zasadny jest pogląd, że o zakończonej rekultywacji można mówić wówczas, gdy gruntom nadano lub przywrócono wartości użytkowe. Takie stanowisko zaprezentował Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 2.10.1989 r., II SA 892/89, stwierdzając, że jedynym kryterium oceny, czy w konkretnym wypadku nastąpiła rekultywacja gruntów, może być okoliczność, czy w wyniku odpowiednich zabiegów gruntom nadano lub przywrócono wartości użytkowe. Teza ta sformułowana pod rządami ustawy z 21.03.1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych zachowała aktualność, ponieważ w istocie nie uległy zmianie zasady rekultywacji. **Na tle**



cytowanego orzeczenia NSA zrodził się też pogląd, że nawet brak decyzji ustalającej kierunek i termin przeprowadzenia rekultywacji nie wyłącza dopuszczalności wydania decyzji o uznaniu rekultywacji za zakończoną, jeżeli w świetle materiału dowodowego sprawy nie ma wątpliwości, że faktycznie rekultywację przeprowadzono (W. Radecki, Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 1995 r. Komentarz, Wrocław 1995 r., s.103).

Skoro obowiązek rekultywacji nie przechodzi na inną osobę w wyniku nabycia gruntu (ściślej: obowiązek ten nie może być przekazany innej osobie w drodze czynności cywilnoprawnej), tym samym obowiązek ten spoczywa na osobie, której udzielono koncesji (Państwo Bożena i Mirosław Dawidziuk). Niemniej stroną w postępowaniach dotyczących rekultywacji jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie, zgodnie z art. 28 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. Obok koncesjonariusza, stronami takich postępowań będą również właściciele zdegradowanych nieruchomości – w niniejszej sprawie  i . Wyrażono pogląd, że właściciel gruntu (niebędący koncesjonariuszem) może także zainicjować postępowania w sprawach rekultywacji (tak A. Cybulska, Rekultywacja gruntów poeksploatacyjnych, Lex/el), co oznacza, że właściciel — choć nie będąc koncesjonariuszem nie jest zobowiązany do wykonania rekultywacji — będzie uprawniony do złożenia wniosku o ustalenie kierunku rekultywacji czy wniosku o uznanie rekultywacji za zakończoną. WSA w Warszawie w wyroku z 17.11.2004 r., II SA/Wa 4116/03 stwierdził, że "ustawa nie określa, kto i w jaki sposób powinien rzeczywiście wykonać prace prowadzące do rekultywacji gruntów. Nie ma zatem przeszkód, by takie prace wykonał inwestor bezpośrednio bądź zlecił rekultywację gruntów wyspecjalizowanym firmom lub nawet przekazał je, odpłatnie lub na innych zasadach, właścicielom gruntów." Innymi słowy, rekultywację może wykonać dowolna osoba, także obecny właściciel gruntów.

W wyroku NSA w Warszawie z 2.10.1989 r., II SA 892/89 orzekł, że "brak decyzji o ustaleniu kierunku rekultywacji gruntów, zatwierdzeniu jej dokumentacji oraz ustaleniu terminu wykonania rekultywacji i zagospodarowania gruntów (§ 26 ust. 1 pkt 1-4 rozporządzenia Rady Ministrów z 28 czerwca 1982 r. w sprawie wykonania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1982 r. nr 20 poz. 149) nie wyłącza dopuszczalności wydania decyzji o uznaniu rekultywacji za zakończoną, jeżeli w świetle materiału dowodowego sprawy nie ma wątpliwości, że faktycznie rekultywację przeprowadzono [...] Jedynym kryterium oceny, czy w konkretnym wypadku nastąpiła rekultywacja gruntów, może być okoliczność, czy w wyniku odpowiednich zabiegów gruntem nadano lub przywrócono wartości użytkowe (art. 29 ust. 1 cytowanej ustawy)".

Reasumując, zdaniem Opiniujących małżonkowie  jako nabywcy nieruchomości będą uprawnieni do przeprowadzenia rekultywacji. Nadto w ocenie Opiniujących, istnieją możliwości prawne do wykonania rekultywacji – obowiązek ten nie wygasł ani nie uległ przedawnieniu. Przepisy art. 147 i 149 u.p.g.g. oraz art. 91 i 92 u.p.g.g. z 1994r. dotyczą cywilnoprawnych roszczeń o naprawienie szkody w gruncie rolnym lub leśnym wyrządzonej na skutek ruchu zakładu górniczego, nie zaś publicznoprawnego obowiązku przeprowadzenia rekultywacji.

---

Kancelaria Adwokacka adwokat Olga Walaszewska

 ul. Dolna 7A, 83-307 Kiełpino  691 152 211  [walaszewska@wp.pl](mailto:walaszewska@wp.pl)



**Ad. pkt I. 4):**

Zdaniem Opiniujących zarówno Burmistrz Miasta Lębork, jak i notariusz Jacek Mikliński ponoszą odpowiedzialność za naruszenia prawa wyszczególnione w treści niniejszej opinii – niedopełnienie obowiązków /przekroczenie uprawnień/ w zakresie nieuzasadnionego, niegospodarnego i pozbawionego podstawy prawnej dopuszczenia do ujęcia w umowie sprzedaży dodatkowego oświadczenia woli złożonego w imieniu Miasta Lębork, które nie zostało ustalone w protokole rokowań i które dodatkowo generuje ewentualną szkodę majątkową po stronie Miasta Lębork.

Zgodnie z art. 231 § 1 i 3 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 17 ze zm.; dalej jako „k.k.”), funkcjonariusz publiczny, który, przekraczając swoje uprawnienia lub nie dopełniając obowiązków, działa na szkodę interesu publicznego lub prywatnego, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3. Jeżeli sprawca ww. czynu działa nieumyślnie i wyrządza istotną szkodę, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

Nie ulega wątpliwości, że burmistrz jest funkcjonariuszem publicznym (por. art. 115 § 13 k.k.). W orzecznictwie już od czasów międzywojennych powszechnie przyjmowano, że przestępstwo z art. 231 § 1 k.k. ma charakter formalny (zob. np. wyrok SN z 4.12.2007 r., IV KK 276/07, LEX nr 351211; wyrok SN z 8.05.2007 r., IV KK 93/07, LEX nr 265807), choć w nowszych orzeczeniach akcentowano też element skutku (zob. postanowienie SN z 15.12.2011 r., III KK 160/11, LEX nr 1119506; wyrok SN z 3.03.2009 r., WA 5/09, OSNwSK 2009/1, poz. 592).

W uchwale SN (7) z 24.01.2013 r., I KZP 24/12, OSNKW 2013/2, poz. 12, sąd przyjął, że: „Występek określony w art. 231 § 1 k.k. należy do kategorii przestępstw z konkretnego narażenia na niebezpieczeństwo, a więc materialnych, znamienych skutkiem, którym jest wystąpienie niebezpieczeństwa powstania szkody w interesie publicznym lub prywatnym”.

Nie ma jednak wątpliwości, że do przypisania czynu z art. 231 § 1 k.k. konieczne jest ustalenie konkretnego interesu publicznego lub prywatnego, który został narażony na niebezpieczeństwo, oraz związku przyczynowego pomiędzy przekroczeniem uprawnień lub niedopełnieniem obowiązków a narażeniem na niebezpieczeństwo tego interesu.

W orzecznictwie wskazuje się, że przekroczenie uprawnień oznacza, że „podjęte przez sprawcę zachowanie nie wchodziło w zakres jego kompetencji i równocześnie wskazania na powiązanie formalne i merytoryczne z tymi kompetencjami, a może to z reguły zachodzić tylko w dziedzinie tej działalności służbowej i obejmować tylko te czynności, które mają charakter służbowy i dotyczą osób lub dóbr, w stosunku do których sprawca występuje jako funkcjonariusz publiczny, jednak przekroczenie uprawnień może także polegać na podjęciu działania wprawdzie w ramach kompetencji, lecz niezgodnie z prawnymi warunkami podjętej przez funkcjonariusza publicznego czynności” (wyrok SN z 8.05.2007 r., IV KK 93/07).

Niedopełnieniem obowiązków będzie zaś niedokonanie czynności, która należy do kompetencji danej osoby i której dokonanie w danej sytuacji było obligatoryjne.





Typ nieumyślny przestępstwa z § 3 ma charakter skutkowy. Warunkiem realizacji znamion typu określonego w art. 231 § 3 k.k. jest obiektywnie rozumiana przewidywalność działania na szkodę interesu publicznego lub prywatnego (wyrok SN z 9.11.2010 r., WA 32/10, Biul. PK 2011/1, poz. 22). Istotność szkody, o której mowa w § 3, należy oceniać na dzień jej powstania (zob. wyrok SN z 20.05.2008 r., III KK 29/08, LEX nr 435321).

Zgodnie zaś z art. 305 § 2 k.k., kto, w celu wywarcia bezprawnego wpływu na wynik trwającego lub przygotowywanego przetargu lub postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, wchodzi w porozumienie z inną osobą, przekazuje lub rozpowszechnia informacje lub przemilcza istotne okoliczności, działając na szkodę właściciela mienia, osoby lub instytucji, na rzecz której przetarg jest lub ma być dokonywany bądź która prowadzi lub ma prowadzić postępowanie, albo na szkodę interesu publicznego, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.

Byt przestępstw z art. 305 k.k. nie jest zależny od wyrządzenia szkody majątkowej. Wystarczy, że sprawca czynem powoduje realne narażenie na niebezpieczeństwo interesów właściciela mienia, organizatora postępowania lub w inny nieuczciwy sposób realnie zagraża interesowi publicznemu, np. na skutek zmowy doszło do wyboru oferty sprzecznej z treścią specyfikacji technicznej dostaw, wybrano droższą ofertę dostawy niż oferta odrzucona z uwagi na jej „zaplanowane” braki formalne dopuszczenia oferty do rozpatrzenia, niezpełnione mimo wezwania po otwarciu ofert (por. wyrok SN z 17.10.2006 r., WA 28/06, OSNwSK 2006/1, poz. 1964, czy też wyrok SA we Wrocławiu z 16.05.2017 r., II AKa 35/17, LEX nr 2329069; zob. także postanowienie SN z 6.06.2019 r., III KK 130/18, OSNKW 2019/8, poz. 45, w którym przyjęto, że „użyty w art. 305 § 1 k.k. zwrot «działając na szkodę» oznacza zarówno efektywne wyrządzenie szkody materialnej, jak i spowodowanie realnego, a nie abstrakcyjnego, niebezpieczeństwa jej powstania, przy czym niezbędne jest tu ustalenie rozmiaru tego uszczerbku majątkowego”. Jednakże w zakresie udaremnienia lub utrudnienia przetargu publicznego, o których mowa w art. 305 k.k., przestępstwo to ma charakter skutkowy).

Czyny z art. 305 k.k. można popełnić tylko z winy umyślnej, przy czym w czynach ujętych w art. 305 § 1 k.k. w grę wchodzi wyłącznie wina umyślna w zamiarze bezpośrednim kierunkowym. W tym wypadku konieczne jest wykazanie, że sprowadzenie przez sprawcę skutku lub wejście w szkodliwą znowę przetargową były dokonane w celu osiągnięcia korzyści majątkowej. Wydaje się przy tym, że cel ten jest bardzo trudny do wykazania w szczególności w kontekście udaremnienia przetargu, chyba że będzie tu chodzić o uniemożliwienie zlicytowania własnego mienia (tak: T. Oczkowski [w:] Kodeks karny. Komentarz, wyd. IV, red. V. Konarska-Wrzošek, Warszawa 2023, art. 305).

Do oceny organów ścigania pozostaje kwestia zachowania ówczesnego Burmistrza. W ocenie Opiniujących zachodzą podstawy do zawiadomienia organów ścigania o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez poprzedniego Burmistrza Miasta Lębork p. Witolda Namysłak.

Ponadto zdaniem Opiniujących zachodzą także podstawy do pociągnięcia do odpowiedzialności notariusza Jacka Miklińskiego. Należy wskazać na ogólny obowiązek notariusza działania jako osoba zaufania publicznego (art. 2 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2022 r.



poz. 1799 ze zm.; dalej jako „u.p.n.”) w zw. z art. 28 ust. 3 ustawy w zw. z art. 58 § 1 i 3 k.c. Notariusz w analizowanej sprawie, zdaniem Opiniujących, miał obowiązek odmówić przeprowadzenia czynności (art. 81 u.p.n.), skoro Burmistrz postanowił bez podstawy prawnej zmienić ustalenia dokonane w zakończonych rokowaniach. W zakresie wyrządzonej szkody notariusz zgodnie z art. 49 u.p.n. będzie odpowiadał na zasadach ogólnych przewidzianych w k.c. Jest to odpowiedzialność deliktowa, do której ma zastosowanie art. 415 k.c., a której przesłankami są: zdarzenie wywołujące szkodę, szkoda i związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem a szkodą.

Notariusz w zakresie swoich uprawnień, o których mowa w art. 1 u.p.n., działa jako osoba zaufania publicznego, korzystając z ochrony przysługującej funkcjonariuszom publicznym. W doktrynie wyrażony został nawet pogląd, że prawne ukształtowanie kompetencji i pozycji zawodowej notariusza daje podstawę do zaliczenia go do grupy podmiotów wykonujących władztwo państwowe, a w tym zadania pomocnicze do wymiaru sprawiedliwości (por. A. Bień-Kacała, Glosa do wyroku TK z dnia 9 listopada 2010 r., SK 10/08, „Przegląd Sejmowy” 2011, nr 4, s. 136). Wyrazem specyficznej pozycji notariusza jest chociażby art. 80 u.p.n., w którym na notariusza nałożono następujące obowiązki:

- sporządzenia w sposób zrozumiały i przejrzysty aktów i dokumentów,
- czuwania przy dokonywaniu czynności notarialnych nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne,
- udzielania stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej.

Zatem do notariusza stosować należy nie tylko podwyższony miernik staranności, o jakim mowa w art. 355 § 2 k.c., ale również trzeba mieć na uwadze, że stoi on na straży interesów nie tylko strony, która zwróciła się do niego o dokonanie czynności notarialnej, ale wszystkich stron objętych tą czynnością, a nawet osób, które – co prawda – stroną nie są, ale dla których czynność ta może powodować skutki prawne.

W związku z powyższym, należałoby rozważyć wystąpienie przeciwko notariuszowi Jackowi Miklińskiemu z roszczeniem odszkodowawczym, po ustaleniu wysokości szkody.

#### IV. Konkluzje i rekomendacje

Reasumując, w ocenie Opiniujących:

1. fakt, iż ofertę nabycia nieruchomości złożył (X)ke - przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Zakład Usług Budowlanych (X)ke z protokołu rokowań wynika, że nabywcami nieruchomości są małżonkowie (X)ke i (X)ke (X)ke, a nabycie następuje na potrzeby prowadzonej przez (X)ke działalności gospodarczej, zaś w umowie sprzedaży podano jako nabywców małżonków (X)ke



- ~~(\*)~~ bez wskazania, iż nabycie następuje na potrzeby prowadzonej przez ~~(\*)~~ ~~ke~~ działalności gospodarczej – nie wpływa na ważność umowy sprzedaży;
2. zapis ujęty w § 1 pkt 18 umowy sprzedaży jest nieważny z uwagi na sprzeczność z ustawą – na zasadzie art. 58 § 3 k.c. w zw. z art. 28 ust. 3 ustawy (oraz pomocniczo stosowanym § 10 ust. 4 rozporządzenia) oraz art. 67 ust. 2 pkt 4 ustawy i art. 72 § 1 k.c. O nieważności ww. zapisu należałoby pisemnie poinformować nabywcę nieruchomości, przedstawiając uzasadnienie takiego stanowiska zgodnie z przytoczonymi w treści niniejszej opinii poglądami, zaś w przypadku kwestionowania prawidłowości ww. poglądu przez nabywcę, konieczne będzie wytoczenie powództwa o ustalenie nieważności spornego zapisu umowy sprzedaży. Nadto Opiniujący rekomendują złożenie przez Miasto Łęborg oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu /podstępu/ - w zakresie zobowiązania do przeprowadzenia rekultywacji ujętego w § 1 pkt 18 umowy sprzedaży;
  3. małżonkowie ~~(\*)~~ jako nabywcy nieruchomości będą uprawnieni do przeprowadzenia rekultywacji. Nadto w ocenie Opiniujących, istnieją możliwości prawne do wykonania rekultywacji – obowiązek ten nie wygasł ani nie uległ przedawnieniu;
  4. zarówno Burmistrz Miasta Łęborg, jak i notariusz Jacek Mikliński ponoszą odpowiedzialność za naruszenia prawa wyszczególnione w treści niniejszej opinii – niedopełnienie obowiązków /przekroczenie uprawnień/ w zakresie nieuzasadnionego, niegospodarnego i pozbawionego podstawy prawnej dopuszczenia do ujęcia w umowie sprzedaży dodatkowego oświadczenia woli złożonego w imieniu Miasta Łęborg, które nie zostało ustalone w protokole rokowań i które dodatkowo generuje ewentualną szkodę majątkową po stronie Miasta Łęborg. W tym zakresie Opiniujący rekomendują złożenie zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez p. Witolda Namysłak (ówczesnego Burmistrza Miasta Łęborg), jak również rozważenie wystąpienia przeciwko notariuszowi Jackowi Miklińskiemu z roszczeniem odszkodowawczym (po ustaleniu wysokości szkody).

adwokat Olga Walaszewska

adwokat Jakub Kudła

adwokat Marta Kowalkowska



(\*) ograniczenie jawności na podstawie art. 1 ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych- Dz.Urz.UE L 119 z 04.05.2016) ~~ke~~

Kancelaria Adwokacka adwokat Olga Walaszewska

ul. Dolna 7A, 83-307 Kiełpino ☎ 691 152 211 ✉ [walaszewska@wp.pl](mailto:walaszewska@wp.pl)

