



POLSKA GIEŁDA NIERUCHOMOŚCI

Kłodzko, ul. Boh. Getta 11, tel. 602 369 803

NIP 8811258297

www.kgn.pl, e-mail: kgn@kgn.pl

Kłodzko 29.08.2016

Szanowny Pan

Paweł Hreniak

Wojewoda dolnośląski

Plac Powstańców Warszawy 1

50-153 Wrocław

NIE BO NIE!

IRRACJONALNA DECYZJA - KURIOZALNE UZASADNIENIE

ABSURDALNA ANALIZA - KATASTROFALNE SKUTKI

SKARGA

Na nie należyte wykonanie zadań przez Dyrektora Wydziału Nieruchomości, biurokratyczne załatwienie sprawy z rażącym naruszeniem interesu społecznego, działanie na szkodę Skarbu Państwa i Gminy oraz właścicieli nieruchomości i posiadaczy gruntu w użytkowaniu wieczystym.

Z WNIOSKIEM

O ponowne rozpatrzenie sprawy sprzedaży prawa własności gruntu użytkownikom wieczystym w trybie bezprzetargowym przez Starostę powiatu kłodzkiego i wyrażenie zgody w formie Zarządzenia Wojewody (art 11a UGN) na sprzedaż prawa własności przedmiotowego gruntu.

Dotyczy pisma wojewody NRŚOR.7582.207.2016.NK o niewyrażeniu zgody na zbycie prawa własności przez Starostę Kłodzkiego na rzecz użytkowników wieczystych działki nr. 52/7 (AM1) o powierzchni 2976 metrów kwadratowych w Bystrzycy Kłodzkiej przy ulicy Kłodzkiej 10.

A. Opis sytuacyjny problemu :

Brak zgody wojewody na sprzedaż gruntu rażąco narusza ważne interesy społeczne.

Bezmyślna decyzja dyrektora wydziału podważa autorytet Starosty, obraża majestat

Państwa prawa, narusza konstytucyjne prawa obywatelskie posiadaczy nieruchomości w zakresie racjonalnej gospodarki mieniem prywatnym.

Absurdalne uzasadnienie w tej quasi-decyzji to przykład urzędniczej arogancji,

Niekompetencji i wszechwładzy na granicy sabotażu gospodarczego.

Współwłaściciele nieruchomości budynkowej nabyli obiekt w 2002 roku w fatalnym stanie technicznym. Po gruntownym wyremontowaniu budynku przedsiębiorca prowadził działalność gospodarczą w branży usługowo -budowlanej przez 13 lat.

Nagła śmierć właściciela firmy spowodowała zamknięcie działalności a spadkobiercy podjęli decyzję o sprzedaży nieruchomości.

Małżonka przedsiębiorcy w wieku 70 lat (renta 1200 zł) ze względu na stan zdrowia nie była w stanie kontynuować działalności gospodarczej oraz pokrywać zobowiązań podatkowych na rzecz Skarbu Państwa i Gminy. Podjęte zostały intensywne działania marketingowe w poszukiwaniu inwestorów w celu ratowania obiektu.

W 2016 roku ogólnopolska firma nasienna GRANUM zadeklarowała chęć nabycia nieruchomości ale pod warunkiem uregulowania prawa własności gruntu.

Ponieważ nabycie nieruchomości wiąże się z znacznymi nakładami inwestycyjnymi, zarząd spółki nie zaakceptował zakupu gruntu w użytkowaniu wieczystym. Dodać należy że firma zamierza utworzyć ośrodek obsługi rolnictwa w zakresie materiałów siewnych dla kilku powiatów co jest niezwykle korzystne także dla Gminy Bystrzyca Kłodzka która obsługuje 39 wiosek.

Obiekt znajduje się w terenie bezpośredniego zagrożenia powodziowego, 50 metrów od rzeki Nysa Kłodzka i został całkowicie zalany i zdewastowany w powodzi z 1997 roku.

Podkreślić należy że nieruchomość nie ma żadnego specjalnego znaczenia dla Skarbu Państwa i nie jest przeznaczona na cele publiczne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.

Natomiast sprzedaż prawa własności gruntu na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych jest całkowicie zgodna z interesem społecznym i ekonomicznym zarówno Skarbu Państwa , Powiatu Kłodzkiego , Gmin Dolnego Śląska jak i właścicieli obiektu usługowo-przemysłowego. Nie bez znaczenia dla Gminy i Starostwa jest rozszerzenie usług w sektorze rolniczym jak i utworzenie kilkudziesięciu miejsc pracy dla bezrobotnych z tego rejonu.

W dniu 22 sierpnia 2016 Burmistrz Miasta i Gminy Bystrzycy Kłodzka przekazał Wojewodzie zdecydowane stanowisko w tej sprawie, a Starosta Kłodzki w dniu 23 sierpnia br. Zwrócił się do Wojewody z wnioskiem o powtórne rozpatrzenie sprawy i wydanie zgody na sprzedaż prawa własności, która rozwiąże wszystkie nabrzmiałe problemy związane z koniecznością właściwego zagospodarowania budynku usługowego.

Nieprzemyślana decyzja Dyrektora Wydziału Nieruchomości bez wnikliwej analizy sytuacji, naraża właścicieli nieruchomości i posiadaczy gruntu oraz skarb państwa i gminę na nieobliczalne straty finansowe. Uniemożliwia także podjęcie działań inwestycyjnych, tworzących nowe miejsca pracy i rozszerzających usługi specjalne w sektorze obsługi

rolnictwa. Brak zgody wykupu prawa własności prowadzi wprost do bankructwa i ruiny przedsiębiorców oraz do całkowitej dewastacji obiektu usługowego. Działanie na szkodę właścicieli obiektu spowoduje uruchomienie procedur odszkodowawczych.

Biurokratyczne utrudnianie działań Starosty Powiatu i Burmistrza Miasta i Gminy poprzez bezzasadne decyzje urzędowe może być potraktowane jako sabotaż gospodarczy, gdyż nie ma żadnych przesłanek które mogą być podstawą do podważenia decyzji Starosty Kłodzkiego.

B. Analiza treści odmowy Dyrektora Wydziału Nieruchomości

Z pisma do Starosty Kłodzkiego wynika że analiza dokumentów dołączonych do przedmiotowego wniosku wskazuje, iż zbycie nieruchomości naruszałoby zasady racjonalnej gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność skarbu państwa.

Starosta przekazał wraz z wnioskiem 14 załączników:

- kopie wniosków użytkowników wieczystych,
- postanowienia o nabyciu
- operat szacunkowy
- odpis ksiąg wieczystych
- wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego
- wypis i wyrys z rejestru gruntów
- kartoteka budynków
- zaświadczenia o wysokości opłat
- oświadczenia starosty o stanie prawnym nieruchomości

Rodzi się zasadnicze pytanie do autora nieudacznego uzasadnienia jak z tych przedłożonych dokumentów można wygenerować wniosek ,że zbycie nieruchomości z przyczyn ekonomiczno-społecznych naruszy zasady racjonalnej gospodarki.

W treści załączonego pisma stwierdzono:

„w prawdzie termin racjonalna gospodarka nie został zdefiniowany, to jednak zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny pod tym pojęciem należy rozumieć szczególny charakter tych nieruchomości” .

Tymczasem nieruchomość nie ma szczególnego charakteru dla Skarbu Państwa ani też nie jest obiektem specjalnego przeznaczenia na cele publiczne i nic nie stoi na przeszkodzie aby zaakceptować sprzedaż prawa własności gruntu na rzecz użytkowników wieczystych przez Starostę Kłodzkiego zgodnie z intencją przywołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 11, 12 oraz art. 32).

Natomiast brak zgody w odpowiedzi na wniosek starosty rażąco narusza interesy społeczne gminy i powiatu oraz naraża skarb państwa na znaczne straty spowodowane nieodpowiedzialną decyzją.

Z treści pisma Dyrektora Wydziału wynika także ,że cena sprzedaży gruntu objętego wnioskiem to różnica między ceną sprzedaży z operatu szacunkowego a wartością użytkowania wieczystego. Jest to koronny argument na brak zgody dla Starosty w zakresie racjonalnego uregulowania prawa własności przedmiotowego obiektu.

Porażający jest natomiast fakt, że autor tej quasi – decyzji używa zapisu ustawowego do uzasadnienia negatywnej oceny stanowiska Starosty.

Konkluzja pisma to stwierdzenie, że systematyczne wpływy z tytułu użytkowania wieczystego na rzecz Skarbu Państwa(158 zł miesięcznie) są niewspółmierne do jednorazowej opłaty (prawie 40 000 -równowartość za okres 20 lat) z tytułu nabycia prawa własności gruntu przez właścicieli nieruchomości.

W chwili obecnej opłaty roczne na rzecz skarbu państwa z tytułu użytkowania gruntu wynoszą 1856zł (158 zł miesięcznie). Starosta pokrył już koszty wykonania operatu szacunkowego nieruchomości z tych dochodów. Użytkowanie wieczyste gruntu jest objęte umową na 99 lat, z czego upłynęło 25 lat a pozostało do wykorzystania 74 lata.

Twórca radosnego wyliczenia że skarb państwa straci dochody (1856zł rocznie, 158 miesięcznie) w skutek sprzedaży prawa własności gruntu nie wziął w swojej przenikliwości planistycznej pod uwagę, że:

1. Gmina w skutek odmowy sprzedaży gruntu straci około 20 000 zł z tytułu podatków od nieruchomości czyli przez 74 lata minimum 1 500 000zł.
2. W chwili obecnej po śmierci przedsiębiorcy, posiadacze gruntu i właściciele nieruchomości budynkowej zalegają z podatkami w kwocie 52 000 zł.
3. Skarb Państwa straci dochód w wysokości w wysokości 40 000zł która tą kwotę może wpłacić jednorazowo użytkownik wieczysty z tytułu wykupu prawa własności gruntu. Kwota ta stanowi równowartość opłaty za użytkowanie wieczyste na 20 lat z góry.
4. Gmina bezpowrotnie straci możliwość utworzenia dodatkowych miejsc pracy i inwestora który jest niezbędny do obsługi sektora rolniczego (kilkadziesiąt wsi w powiecie kłodzkim).
5. Właściciele nieruchomości budynkowej zostaną doprowadzeni do bankructwa a obiekt przemysłowo -usługowy o charakterze inwestycyjnym do całkowitej ruiny i dewastacji.

Ponadto należy zwrócić szczególną uwagę na irracjonalne przesłanki decydentów Wydziału Nieruchomości w sprawie odmowy sprzedaży gruntu.

Obiekt z budynkiem przemysłowo usługowym o powierzchni prawie 1000 m² stanowi odrębną nieruchomość i jest już własnością posiadaczy gruntu.

Grunt w użytkowaniu wieczystym o pow. niecałe 30 arów (50 m X 60 m = 3000 m kw) jest w całości zabudowany budynkiem murowanym, stalowo- betonowym będącym własnością prywatną posiadaczy działki budowlanej.

Żeby aktualny stan prawny zmienić Skarb Państwa musiałby wykupić budynki od właścicieli nieruchomości zabudowanej. Starosta jednak nie widzi takiego rozwiązania, gdyż takie właśnie działania naruszałoby rażąco zasady racjonalnego gospodarowania zasobami skarbu państwa i mogłoby narazić jednostki samorządu terytorialnego na znaczne straty finansowe.

Reasumując należy podkreślić że wartość nieruchomości budynkowej stanowiącej odrębną od gruntu własność wynosi 1 150 000zł według operatu szacunkowego rzeczoznawcy, natomiast prawo własności gruntu oszacowano na kwotę 96 800 zł , przy czym wartość użytkowania wieczystego określona została na 58 520zł.

Zgodnie z artykułem 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami, kwota z sprzedaży wyniesie jednorazowo 37 960zł czyli równowartość 20 lat za użytkowanie wieczyste.

Analizując prawno-ekonomiczną sytuację obiektu zważyć należy że udział skarbu państwa w ogólnej wartości nieruchomości stanowi zaledwie 8,3% i takie są realne proporcje w zakresie władania nieruchomością przez Starostę powiatu kłodzkiego.

Jeszcze raz należy bardzo mocno podkreślić, że całkowita wartość nieruchomości według operatu szacunkowego wynosi 1 254 000 zł, z tego 1 158 000 to cena prawa własności budynków o charakterze przemysłowo -usługowym i zaledwie 96 000 zł to cena prawa własności gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (8,3% udziału).

Nadmienić należy także, że posiadacze gruntu w użytkowaniu wieczystym złożyli wniosek o wykup prawa własności działki po cenach rynkowych zgodnie z operatem szacunkowym opartym na przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dodać też należy że skarb państwa pobierał już pożytki z tytułu wieczystego użytkowania przez 25 lat (3 %) i opłata z tytułu wykupu prawa własności gruntu przez prawowitych właścicieli nieruchomości całkowicie rekompensuje udział skarbu państwa w tej własności.

Odrębnej oceny wymagają absurdalne dywagacje prawne autorów uzasadnienia o utrwalonych poglądach w doktrynie o racjonalnej gospodarce i konkluzja, że gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa powinno mieć na względzie szczególny charakter tej nieruchomości.

Przypomnieć zatem należy, że :

Nieruchomości specjalne są to nieruchomości w postaci budynków i gruntów specjalnych, które stanowią obiekty publiczne, gmachy instytucji rządowych, kościoły, szkoły, placówki kultury, szpitale, obiekty wojskowe, konstrukcje mostowe, drogi, lotniska, obszary parków narodowych itp. Do nieruchomości specjalnych zalicza się także nieruchomości z przeznaczeniem dla danej społeczności lokalnej, środowisk lub członków organizacji takie jak schroniska turystyczne, stadiony, hale sportowe, lodowiska, baseny, pola golfowe, cmentarze itp.

W piśmie do Starosty jednakże zawarto ubolewanie, że termin racjonalna gospodarka nie został w ustawie o gospodarce nieruchomościami precyzyjnie zdefiniowany i stąd urzędnicy zmuszeni zostali do wypracowania irracjonalnego stanowiska w sprawie sprzedaży gruntu (cytat):

Wpływy uzyskiwane w dłuższej perspektywie czasu z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste (158 zł miesięcznie) powodują, że zbycie nieruchomości gruntowych nie jest celowe w każdym przypadku.

Bełkot pseudonaukowy zastępuje rzetelną argumentację, jest przejawem wyjątkowej impertynencji autora urzędowego wystąpienia do Starosty i przykładem niechlujstwa prawnego przedmiotowego opracowania..

Wbrew prawom logiki i racjonalnego myślenia Starosta w majestacie prawa otrzymał od Wojewody z całą powagą rzeczy osądzonej sentencję, że przedmiotowa nieruchomość ma charakter specjalny i zbycie nieruchomości gruntowej na rzecz użytkowników wieczystych nie jest celowe w tym wypadku.

Kuriozalne jest zakończenie wyводу z pouczeniem Starosty, że użytkownik wieczysty przecież ma prawa tożsame z właścicielem prawa własności.

Przypomina to kabaretową rozprawę dowodową o wyższości świąt Bożego Narodzenia nad świątami Wielkiej Nocy a w tym szczególnym przypadku o humorystycznej wyższości użytkownika wieczystego nad prawem własności.

C. SUMMA SUMMARUM

Art. 11. 1. Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, **organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest Starosta**, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze.

Jeżeli przepisy ustawy wymagają udzielenia zgody przez radę, sejmik lub wojewodę, wyrażenie zgody, z wyjątkiem zgody, o której mowa w art. 46 ust. 4, następuje odpowiednio w drodze uchwały rady lub sejmiku albo **ZARZĄDZENIA WOJEWODY** **wydanego w terminie miesiąca od złożenia wniosku przez Starostę.**

Art. 12. Organy, o których mowa w art. 11, działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, **są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.**

Art. 32. 1. Nieruchomość gruntowa oddana w użytkowanie wieczyste może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, z zastrzeżeniem ust. 1a i ust. 3.

1a. Nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa może być sprzedana użytkownikowi wieczystemu za zgodą wojewody. **Zgody wojewody nie wymaga sprzedaż na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości, o których mowa w art. 51 ust. 2 i art. 57 ust.1**

Przekazywanie nieruchomości na cele szczególne Art. 51. 1. Państwowa osoba prawna oraz państwowa jednostka organizacyjna, z dniem ich utworzenia, są wyposażane w nieruchomości niezbędne do ich działalności odpowiednio przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, organ założycielski lub przez organ nadzorujący.

Wyposażenie polega na przeniesieniu na rzecz państwowej osoby prawnej własności nieruchomości albo oddaniu jej nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste lub na **oddaniu państwowej jednostce organizacyjnej w trwały zarząd.**

Art. 57. 1. Prawa do nieruchomości, które pozostały **po zlikwidowanej lub sprywatyzowanej państwowej osobie prawnej**, przechodzą z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa odpowiednio z dniem likwidacji lub z dniem zakończenia prywatyzacji.

Zgoda wojewody nie jest jednak wymagana w sytuacji, gdy przedmiot sprzedaży stanowi

- grunt znajdujący się w użytkowaniu wieczystym państwowej osoby prawnej, w który podmiot ten został wyposażony, z dniem utworzenia, przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa ([art. 51](#) ust. 2 UGN),

- grunt oddany w użytkowanie wieczyste, do którego prawo własności Skarb Państwa nabył na skutek likwidacji lub sprywatyzowania państwowej osoby prawnej ([art. 57](#) Ust. 1 UGN).

Po zbadaniu zapisów w księgach wieczystych i po analizie dokumentów Starosty i Wojewody, okazuje się, że Skarb Państwa nabył prawa własności w 1991 roku w czasie procesu likwidacji państwowej osoby prawnej a mianowicie **PRZEDSIĘBIORSTWA MECHANIZACJI ROLNICTWA W BYSTRZYCY KŁODZKIEJ**.

Następnie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa zostały w wyniku transformacji ustrojowej, po utworzeniu powiatów, przeniesione od Wojewody do zasobów Starosty Kłodzkiego.

Zatem wszystkie przesłanki prawne, ekonomiczne i administracyjne potwierdzają słuszność decyzji Starosty Kłodzkiego o sprzedaży prawa własności gruntu na rzecz właścicieli nieruchomości zabudowanej w całości budynkiem usługowo-przemysłowym będących jednocześnie posiadaczami gruntu w użytkowaniu wieczystym.

POZYTYWNA DECYZJA STAROSTY JEST GWARANTEM PRZYSPIESZENIA ROZPOCZĘTEGO PROCESU INWESTYCYJNEGO ORAZ ZABEZPIECZA WAŻNE INTERESY SPOŁECZNE I PRAWA SKARBU PAŃSTWA, POWIATU KŁODZKIEGO, GMINY BYSTRZYCA KŁODZKA I WSPÓŁWŁASCICIELI OBIEKTU ZGODNIE Z WSZELKIMI ZASADAMI RACJONALNEJ GOSPODARKI NIERUCHOMOSCIAMI.

Polska Giełda Nieruchomości w imieniu posiadaczy gruntu w użytkowaniu wieczystym i właścicieli nieruchomości budynkowej (pełnomocnictwa w załączeniu)

Wnosi o powtórne , pilne przeanalizowanie sprawy i wydanie zgody w trybie

Zarządzenia Wojewody(art.11a UGN) na sprzedaż prawa własności przedmiotowego gruntu przez Starostę Kłodzkiego na rzecz użytkowników działki budowlanej..

mgr Jerzy Szymański

Radca Handlowy PGN
Polska Giełda Nieruchomości