



**MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

*otrzymany dnia 9.01.2017
listem zwykłym*

Warszawa, dnia 16 grudnia 2016 r.

DGN.I.051.002.2016.AB.2

NK: 184864/16

Pan
Jerzy Szymański

Szanowny Panie

W odpowiedzi na Pana wniosek z dnia 30 września 2016 r. dotyczący podjęcia interwencji w zakresie działań Wojewody Dolnośląskiego w kwestii wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Bystrzycy Kłodzkiej, przy ul. Kłodzkiej 10, uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Starosta Kłodzki wykonując zadanie z zakresu administracji rządowej, na podstawie przepisu art. 32 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.) pismem z dnia 20 czerwca 2016 r., znak GN.6840.1.7.2015.GN4 wystąpił z wnioskiem o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości położonej w Bystrzycy Kłodzkiej, przy ul. Kłodzkiej 10, na rzecz użytkowników wieczystych. Odpowiadając na wniosek starosty, Wojewoda Dolnośląski pismem z dnia 29 lipca 2016 r., znak NRŚ-OR.7582.2007.2016.MK odmówił wyrażenia zgody, powołując się na zasady prowadzenia racjonalnej gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa.

Jako pełnomocnik współużytkowników wieczystych Pani Barbary Korczyńskiej, Pana Grzegorza Korczyńskiego oraz Pana Stanisława Koźlaka podnosi Pan, iż brak zgody na sprzedaż nieruchomości rażąco narusza ważne interesy społeczne, w tym w szczególności uniemożliwia przeciwdziałanie dewastacji obiektu. Ponadto wskazuje Pan jednocześnie na brak wystarczającego uzasadnienia rozstrzygnięcia Wojewody.

Mając na uwadze powyższe zastrzeżenia zwróciłem się do Wojewody Dolnośląskiego z prośbą o przedstawienie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Z informacji przekazanych przez Wojewodę wynika, iż odmowa wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej poprzedzona była wnikliwą analizą wniosku Starosty. W ocenie Wojewody podniesione przez Pana zarzuty, w tym także symulacje ekonomiczno-finansowe nie zasługują na uwzględnienie. Ponadto Wojewoda wskazuje, iż przysługująca użytkownikowi wieczystemu możliwość korzystania z nieruchomości gruntowej z wyłączeniem innych osób oraz uprawnienie do rozporządzania prawem, są porównywalne z uprawnieniami właściciela. Tym samym wskazując na szerokie możliwości korzystania z nieruchomości gruntowej gwarantowane na podstawie umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, umożliwiające prowadzenie działalności gospodarczej, Wojewoda Dolnośląski odmówił zgody na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Wojewody trwałe wyzbycie się własności gruntu nie leży w interesie Skarbu Państwa, a równocześnie nie jest niezbędne dla zapewnienia możliwości prowadzenia na tej nieruchomości działalności przez potencjalnego nabywcę prawa.

Odnosząc się do Pana obawy o postępowanie dewastacji obiektu wobec braku kontrahenta zdecydowanego na nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, pragnę zauważyć, że użytkowanie wieczyste jest stosunkiem cywilnoprawnym. Tym samym, o ile obecny użytkownik wieczysty z uwagi na sytuację rodzinną i finansową nie zechce nadal wykonywać przysługującego prawa, może wystąpić do organu reprezentującego właściciela nieruchomości o rozwiązanie umowy. W takim przypadku organ oceni zasadność dalszego utrzymywania prawa użytkowania wieczystego. W przypadku rozwiązania umowy za zgodą stron, nieruchomość powróci do zasobu Skarbu Państwa

i będzie mogła zostać racjonalnie zagospodarowana. W kontekście powyższego obawy o dewastację nieruchomości wydają się nieuzasadnione.

Niezależnie od powyższego w art. 10 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca zawarł normę nakazującą uwzględnianie przepisów o pomocy publicznej. Dopuszczalny limit pomocy publicznej, która może zostać udzielona przedsiębiorcy przez państwo członkowskie określany jest jako pomoc *de minimis*. Jeżeli zaistnieją wątpliwości co do zastosowania przepisów o pomocy publicznej do konkretnego przypadku wsparcia, konieczna jest indywidualna notyfikacja Komisji Europejskiej w trybie art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. U. z 2004 r. Nr 90, poz. 864/2, z późn. zm.). Powołany przepis ma charakter zawieszający, co oznacza, że państwo członkowskie powinno wstrzymać się z udzieleniem pomocy, w tym ze sprzedażą nieruchomości, do czasu wydania przez Komisję decyzji w danej sprawie. Tym samym wobec obawy o występowanie pomocy publicznej właściwy organ nadzorujący gospodarowanie nieruchomościami publicznymi w sposób zgodny z zasadą prawidłowej gospodarki, może podjąć rozstrzygnięcie o wstrzymaniu decyzji o sprzedaży bądź odstąpieniu od sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego.

Jednocześnie należy podkreślić, że wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości jest prerogatywą Wojewody, który jest organem ustawowo upoważnionym do samodzielnego podejmowania rozstrzygnięć o sposobie zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. W ramach przysługujących uprawnień wojewoda posiada swobodę w zakresie kształtowania polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na obszarze danego województwa, w tym decyduje o wyrażeniu zgody bądź odmówieniu wyrażenia zgody na zbycie danej nieruchomości, z uwagi np. na szczególne okoliczności, lokalne uwarunkowania lub budżet Państwa.

Z powołaniem

Z upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu