

OBL.0005.2.3.2016

Wałbrzych, 07.04.2016 r.

Kamil Orpel
Radny Rady Powiatu Wałbrzyskiego

Zarząd Powiatu Wałbrzyskiego

Interpelacja

W Jedlinie-Zdroju przy ul. Kłodzkiej 79 znajduje się nieruchomość będąca własnością Skarbu Państwa (działka nr 92/4, obręb Kamieński), która została przekazana w użytkowanie wieczyste. Ze względu na swój bardzo zły stan techniczny stanowi ona zagrożenie dla bezpieczeństwa osób przebywających w jej pobliżu (nieruchomość jest położona przy drodze wojewódzkiej nr 381). Stan w jakim znajduje się nieruchomość (rozpadające się mury, okna zabite deskami) wpływa także na psucie estetyki wjazdu do Jedliny-Zdroju od strony Wałbrzycha - biorąc pod uwagę, że znajduje się ona obok lokalu gastronomicznego oraz faktu, że Jedlina-Zdój jest miejscowością turystyczną zasadnym jest podejście działań mających na celu uporządkowanie w/w terenu.

Z uzyskanych informacji podczas Komisji Budżetu i Rozwoju Powiatu w dniu 6 marca 2016 r. wynika, że użytkownik nieruchomości zalega z opłatami za użytkowanie wieczyste oraz nie stosuje się do zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w zakresie zabezpieczenia przedmiotowej nieruchomości.

W związku z powyższym zwracam się z wnioskiem o zweryfikowanie informacji uzyskanych podczas posiedzenia Komisji Budżetu i Rozwoju Powiatu. A jeżeli się potwierdzą o podjęcie działań przez właściciela reprezentowanego przez Starostwo Powiatowe mających na celu wypowiedzenie użytkowania wieczystego użytkownikowi i odzyskania działki celem uporządkowania terenu.

Ponieważ użytkownik zalega z opłatami za użytkowanie wieczyste jednym ze sposobów na odzyskanie nieruchomości jest wszczęcie postępowania komorniczej egzekucji z nieruchomości, dzięki której w wyniku przeprowadzonej przez komornika licytacji publicznej możliwe jest przekazanie jej nowemu użytkownikowi lub przejęcia, a także odzyskanie zaległych powiatowi należności.

Z poważaniem



wpl. 7.04.2016

wpłynęło 7.04.2016

Mielesz Puszyński

Wałbrzych, 2016-04-25

Pan
Kamil Orpel
Radny Rady
Powiatu Wałbrzyskiego

**Dotyczy: interpelacji z dnia 07.04.2016 roku w sprawie nieruchomości Skarbu Państwa
znajdującej się w Jedlinie – Zdroju przy ul. Kłodzkiej 79**

W odpowiedzi na interpelację z dnia 07.04.2016r. dotyczącą nieruchomości położonej w Jedlinie - Zdroju przy ul. Kłodzkiej 79, stanowiącej własność Skarbu Państwa uprzejmie wyjaśniam, że przedmiotowa nieruchomość zabudowana, oznaczona w operacie ewidencji gruntów obręb Kamieńsk jako działka nr 92/4 o pow. 0,9544 ha została z mocy prawa z dniem 05.12.1990r. oddana w użytkowanie wieczyste nieistniejącym obecnie Zakładom Przemysłu Bawełnianego "Piast" w Głuszycy. Budynki i budowle posadowione na tym gruncie z w/w dniem stały się własnością tychże zakładów. Nieruchomość stanowiła zorganizowaną część przedsiębiorstwa. W latach następnych nieruchomość zbywana była kolejno na rzecz:

- Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego "Promyk" s.c. - M.Domański, J.Łażewski z/s w Poznaniu
- K.i V.Wojnar s.c. "KGH" z/s w Wałbrzychu (31.12.1996r.)
- KING DEVELOPMENT sp. z o.o. z/s w Legnicy (14.09.2009r.)
- VELAVES INDUSTRIES GRUP sp. z o.o. z/s w Szczecinie (10.02.2011r.)
- "WASTE ENERGY" sp. z o.o. z/s w Poznaniu (21.03.2011r.)
- "GALAKTIKO Water Energy" sp. z o.o. z/s we Wrocławiu (28.07.2011r.)
- Pelet Technology sp. z o.o. z/s w Poznaniu (13.01.2012r.)

Z zapisów ujawnionych w księdze wieczystej nr SW1W/00023185/6 (wydruk elektroniczny wg stanu na dzień 19.04.2016r.) grunt działki nr 92/4 obr. Kamieńsk położonej w Jedlinie - Zdroju przy ul. Kłodzkiej 79 oddany jest w użytkowanie wieczyste firmie Pelet Technology sp. z o.o. z/s w Poznaniu, budynki zaś stanowią odrębny przedmiot własności w/w spółki. W dziale III i IV tejże księgi wieczystej wpisane zostało rozszczenie o przeniesienie własności nieruchomości i zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 05.04.2013r. oraz hipoteki przymusowe. Służby finansowe Starostwa wobec każdego podmiotu, który nie uiszcza stosownych należności na rzecz Skarbu Państwa, m.in. z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie terenu, podejmuje kroki zmierzające do uzyskania nakazów zapłaty celem skierowania odpowiednich wniosków do sądowego organu egzekucyjnego, tj. komornika sądowego.

Z informacji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie wałbrzyskim dot. prowadzonego postępowania administracyjnego zmierzającego do rozwiązania sprawy złego stanu technicznego budynku, wynika, że organ ten podjął szereg działań administracyjnych oraz egzekucyjnych względem właściciela w/w nieruchomości w celu przymuszenia go do doprowadzenia obiektów do stanu zgodnego z prawem. Zastosowano niezbędne środki zabezpieczające przewidziane przepisami ustawy prawo budowlane, mające na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi i mienia. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wskazał również, że w przedmiotowej sprawie zapadł wyrok Sądu Rejonowego w Wałbrzychu z dnia 04.12.2013 roku sygn.akt IIK 90/13 skazujący Prezesa Spółki za niespełnienie obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym.

MP - 26.04.2016. P

Odnosząc się do sprawy ewentualnego wszczęcia przez właściciela - Skarb Państwa działań mających na celu wypowiedzenie użytkowania wieczystego i odzyskania działki celem uporządkowania terenu, uprzejmie wyjaśniam, że zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności art. 33, użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie lub na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu Cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Ewentualne postępowanie dot. wygaszenia prawa użytkowania wieczystego musi być poprzedzone uzyskaniem zgody Wojewody na dokonanie takiej czynności i nabycie nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa.

W omawianym przypadku rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego w umowie terminu byłoby równoznaczne z przejściem przez Skarb Państwa wszystkich zobowiązań za przedmiotową nieruchomość, tj. **ok. 800 tys. zł**, przy czym Wojewoda może nie wyrazić zgody na dokonanie takiej czynności z powodów opisanych powyżej. Należy tu przypomnieć, że zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, co skutkuje tym, że w przypadku rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, to **Starosta przejmie odpowiedzialność za tą nieruchomość**.

Niezależnie od powyższego należy również zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 984 kpc wierzycielom przysługuje możliwość przejęcia nieruchomości w sytuacji, gdy na drugiej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu, przejęcie nieruchomości na własność może nastąpić w cenie nie niższej od 2/3 części sumy szacowania, przy czym prawo przejęcia przysługuje wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi. Wniosek o przejęcie nieruchomości wierzyciel składa sądowi w ciągu tygodnia po licytacji, składając jednocześnie rękojmię, chyba że ustawa go od niej zwalnia. Jeżeli wniosek o przejęcie nieruchomości składa kilku wierzycieli, pierwszeństwo przysługuje temu, kto zaoferował cenę wyższą, a przy równych cenach - temu czyja należność jest większa.

Końcowo wyjaśniam, że zgodnie z art. 19 § 1 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 roku o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2014r., poz. 1619) naczelnik urzędu skarbowego jest organem egzekucyjnym uprawnionym do stosowania **wszystkich środków egzekucyjnych** w egzekucji administracyjnej należności pieniężnych (m.in. podatku od nieruchomości), w tym również egzekucji z nieruchomości. Natomiast do egzekucji należności cywilnoprawnych (m.in. opłaty z tytułu wieczystego użytkowania terenu) właściwym organem egzekucyjnym jest komornik sądowy. O ile egzekucja wobec Spółki okaże się nieskuteczna (np. poprzez zajęcia wierzytelności z rachunków bankowych, wierzytelności i praw majątkowych, ruchomości, udziałów w spółce) może zostać przeniesiona odpowiedzialność na członków zarządu Spółki. Egzekucja z nieruchomości jest natomiast ostatnim środkiem egzekucyjnym, najbardziej dolegliwym i kosztownym, przy czym należy liczyć się również ze zbiegiem egzekucji administracyjnej i sądowej, którą musiałby rozstrzygać sąd powszechny.

Wobec powyższego nie należy oczekiwać, aby Skarb Państwa podejmował próby przejęcia zadłużonej nieruchomości, bowiem musiałby zabezpieczyć kwoty na wypłatę należności wierzycieli hipotecznych, którzy niewątpliwie wnieśliby żądanie ich spłaty.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Do wiadomości:

Pan Stanisław Janor – Wiceprzewodniczący Rady Powiatu Wałbrzyskiego

STAROSTA

Jacek Cichura