



**WOJEWODA MAZOWIECKI**

Warszawa, 2021 - 01 - 19

SPN-IV.750.268.2020.KG

**Pani Luiza Oleszek**

(...)

**Pani Beata Wyszzyńska**

(...)

W odpowiedzi na Pań petycję z dnia 15 września 2020 r. (data wpływu 13 października 2020 r.), uzupełnioną w dniu 10 listopada 2020 r. "z żądaniem podjęcia niezbędnych działań zmierzających do wszczęcia kontroli w zakresie wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa ...", dotyczącej części nieruchomości położonej w (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) z obrębu (...), tutejszy organ wojewódzki, informuje co następuje.

Nieruchomość położona w miejscowości (...), oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej Nr (...) prowadzonej (...) Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego (...), stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej.

Stosownie do art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1990 i z 2021 poz. 11) z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

W myśl przepisu art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, organ działając za Skarb Państwa jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

W związku z powyższym, Wojewoda Mazowiecki pismem z dnia (...) zwrócił się do Starosty (...), o zajęcie stanowiska w sprawie informacji zawartych ww. petycji.

Pismem z dnia (...) Starosta (...) poinformował m.in., co następuje.

Przedmiotowa nieruchomość pozostaje w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej, ustanowionym z mocy prawa do dnia (...) roku.

Użytkowanie wieczyste nieruchomości zostało stwierdzone decyzją Wojewody Warszawskiego Nr (...), stwierdzającej nabycie prawa użytkownika wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz własności budynków przez (...).

Od daty wydania powyższej decyzji kilkakrotnie dochodziło do zmiany użytkownika wieczystego, w związku ze sprzedażą prawa do nieruchomości przez użytkownika wieczystego, przekształcenia spółki lub przewłaszczenia.

Nowy użytkownik wieczysty, w dniu (...) roku, decyzją Starosty (...) Nr (...) uzyskał pozwolenie na rozbiórkę zespołu budynków magazynowych, biurowych i gospodarczych wraz z budowlami technicznymi i infrastrukturą techniczną na terenie przedmiotowej działki (...).

W dniu (...) użytkownik wieczysty złożył wniosek o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na skutek zmiany wartości nieruchomości w związku z przystąpieniem do wyburzenia budynków. Starosta (...) pismem z dnia (...) odmówił dokonania aktualizacji opłaty, w związku z czym użytkownik wieczysty złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o ustalenie, że odmowa aktualizacji jest nieuzasadniona. Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia (...) oddaliło wniosek użytkownika wieczystego.

W dniu (...) użytkownik wieczysty złożył wniosek o umorzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na wystąpienie zdarzenia o charakterze siły wyższej.

Starosta (...) pismem z dnia (...) odmówił umorzenia powyższej opłaty.

Do Starosty Powiatu (...) docierają informacje, iż obiekty usytuowane na przedmiotowej nieruchomości aktualnie zagrażają życiu, zaś pozostałe na terenie obiekty są zdewastowane, pozbawione elementów konstrukcyjnych, ogólnie dostępne z ulicy, gdyż teren ten jest nieogrodzony. Wszystkie obiekty nie nadają się do użytkowania i są nieużytkowane, zarówno obiekty, jak i teren, na którym się znajdują stwarzają zagrożenie dla życia, zaś w (...) roku na ww. terenie dwukrotnie wystąpił pożar. Nadto, na terenie ww. nieruchomości zarówno na zewnątrz, jak i wewnątrz istniejących zabudowań składowane są przez nieznaną osobę liczne odpady budowlane, beczki z nieznaną zawartością oraz inne odpady komunalne, również gabarytowe, które stwarzają zagrożenie dla bezpieczeństwa znajdujących się w pobliżu przedmiotowej części nieruchomości oraz dla zdrowia i życia zamieszkujących w nich osób. Na przedmiotowej części nieruchomości posadzone są także drzewa, które w wyniku braku podejmowanych przez użytkownika wieczystego odpowiednich czynności, zachodzą na znajdujące się w ich sąsiedztwie

linie wysokiego napięcia, co również stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia osób poruszających się drogą wzdłuż ww. nieruchomości.

W dniu (...) Decyzją (...) Wójt Gminy (...), na podstawie art. 26 ustawy o odpadach, nakazał ówczesnemu użytkownikowi wieczystemu usunięcie z terenu nieruchomości zgromadzonych odpadów.

W dniu (...), po policyjnym zgłoszeniu o znalezieniu w jednym z magazynów beczek z nieznaną substancją, na nieruchomości została przeprowadzona interwencja, w której uczestniczyła Policja, Jednostki Straży Pożarnej (...), (...) oraz specjalistycznej grupy chemicznej (...), a także przedstawiciele Gminy (...), Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska i użytkownik wieczysty.

Po sprawdzeniu odpadów stwierdzono, że odpady w obecnej postaci nie stwarzają zagrożenia i przekazano magazyn użytkownikowi wieczystemu, ze wskazaniem zabezpieczenia odpadów.

Po zgłoszeniu przez Gminę (...), że na terenie nieruchomości składowane są beczki z nieznaną substancją Starosta (...) pismem z dnia (...) wezwał użytkownika wieczystego do natychmiastowego zabezpieczenia nieruchomości przed degradacją i dostępem osób trzecich, podjęcia działań w celu zapewnienia bezpieczeństwa i porządku na nieruchomości, użytkowania jej zgodnie z przeznaczeniem określonym w decyzji Wojewody Mazowieckiego, gdzie wskazano, że „użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz zgodnie z jego przeznaczeniem, a ponadto utrzymywać znajdujące się na gruncie budynki i inne urządzenia w należyłym stanie”.

Użytkownik wieczysty, pismem z dnia (...), poinformował Starostę (...), że odpady zostały na nieruchomości podrzucone, jest ofiarą przestępstwa oraz, że skierował do Prokuratury Rejonowej oficjalne zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa, z wnioskiem o wszczęcie odpowiedniego postępowania w celu wykrycia sprawcy przestępstwa i tym posiadacza odpadów. Zakwestionował podstawy prawne zgłoszonych przez Starostę (...) żądań i poinformował, że przejął nieruchomość zdewastowaną i zniszczoną oraz podjął czynności zmierzające do uporządkowania terenu.

Po kolejnym zgłoszeniu przez okolicznych mieszkańców dotyczącym uciążliwości związanych z przedmiotową nieruchomością Starosta (...) w dniu (...) spotkał się z delegacją mieszkańców, a następnie do użytkownika wieczystego zostało skierowane pismo informujące, że Mieszkańcy (...) po raz kolejny zgłaszają, że teren jest niewłaściwie użytkowany, zanieczyszczony,

niezabezpieczony w związku z czym stwarza zagrożenie dla okolicznych mieszkańców. Po raz kolejny wezwano użytkownika wieczystego do zabezpieczenia terenu rozbiórki budynków.

Użytkownik wieczysty, poczynawszy od (...), nie wywiązuje się z obowiązku uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości.

Z powodu częstych zmian użytkownika wieczystego przedmiotowej części nieruchomości oraz umarzaniu postępowań komorniczych w związku z brakiem majątku dłużnika, wszelkie podejmowane postępowania egzekucyjne okazały się bezskuteczne.

Mając na uwadze powyższe, ponieważ podejmowane kroki nie przyniosły żądanych rezultatów, a także mając na uwadze zaistniały stan prawny i faktyczny, w celu zapewnienia porządku i bezpieczeństwa na ww. nieruchomości, Starosta (...) wystąpił w dniu (...) do Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej o poprowadzenie sprawy o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego przeciwko użytkownikowi wieczystemu.

W wyniku przeprowadzonego postępowania w/opis. sprawie, tutejszy organ wojewódzki nie stwierdził uchybień w realizacji zadań, określonych w przepisie art. 12 w związku z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przez Starostę (...).

Jednocześnie pismem z dnia (...) Wojewoda Mazowiecki zobowiązał Starostę (...) do monitorowania procesu rozwiązania umowy użytkowania wieczystego oraz podjęcia wszelkich działań w celu wyeliminowania zagrożenia dla mieszkańców sąsiadujących z tą nieruchomością.

**z up. Wojewody Mazowieckiego**  
**Katarzyna Łuba**  
**DYREKTOR**  
**Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości**

Otrzymują:

1. Pani Luiza Oleszek, (...), [adres w aktach sprawy].
2. Pani Beata Wyszyńska (...), [adres w aktach sprawy].

Do wiadomości:

1. Starosta (...)