



Warszawa, dnia 2020 -10- 20



03980200395555
RPW/29241/2020 P
2020-10-28

**MINISTER ROLNICTWA
I ROZWOJU WSI**

Znak sprawy: SZ.mr.073.131.2020

**Pan Tomasz Grodzki
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Odpowiadając na oświadczenie złożone przez Pana Senatora Stanisława Gawłowskiego na 15. posiedzeniu Senatu w dniu 11 września 2020 r. w sprawie działalności Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Koszalinie, uprzejmie informuję, co następuje.

Należy przede wszystkim podkreślić, że zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 396, z późn. zm.), Skarb Państwa powierzył Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (zwanemu dalej „KOWR”), będącemu następcą prawnym Agencji Nieruchomości Rolnych (zwanej dalej „ANR”), wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2 tej ustawy. Zgodnie zaś z art. 5 ust. 2 ww. ustawy, KOWR, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne. Zatem jedynym podmiotem uprawnionym do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (zwanego dalej „ZWRSP”), w tym w sprawach dotyczących dzierżawy nieruchomości wchodzących w jego skład, jest KOWR.

W celu udzielenia odpowiedzi na złożone oświadczenie, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi wystąpiło do Centrali KOWR o przedstawienie szczegółowych wyjaśnień. Jak wynika z przedłożonych przez KOWR informacji, nieruchomość gruntowa zabudowana o łącznej powierzchni 177,5293 ha, wchodząca w skład ZWRSP, obejmująca kompleks

gruntów po byłym Stadzie Ogierów w Białym Borze, powiat szczecinecki, woj. zachodniopomorskie, stanowiła przedmiot dwóch umów dzierżawy (umowa nr 42430/48/11 z dnia 15 września 2011 r. oraz umowa nr 42430/109/12 z dnia 17 grudnia 2012 r.), zawartych przez ANR z Panią A. M. M. . W związku z zaległościami w zapłacie czynszu dzierżawnego, pismem z dnia 2 grudnia 2015 r. Oddział Terenowy ANR w Szczecinie Filia w Koszalinie wezwał dzierżawcę do zapłaty zaległości informując, że w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego trzymiesięcznego terminu umowa zostanie rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym. Wobec braku zapłaty, na mocy pisemnego oświadczenia ANR z dnia 2 maja 2016 r., umowy dzierżawy zostały rozwiązane ze skutkiem na dzień doręczenia oświadczenia, tj. 12 maja 2016 r. Jednocześnie w ww. oświadczeniu ANR wezwała dzierżawcę do wydania nieruchomości w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia pisma. W związku z niewydaniem przedmiotu umowy dzierżawy ANR wystąpiła do Sądu Rejonowego w Koszalinie Wydział I Cywilny o nadanie klauzuli wykonalności aktom notarialnym, w których dzierżawca poddał się egzekucji co do obowiązku wydania dzierżawionych nieruchomości. Należy dodać, że na dzień 11 października 2016 r. zadłużenie Pani A. M. M. wobec ANR wynosiło 832 615,39 zł, co zostało potwierdzone prawomocnymi wyrokami sądów powszechnych, na podstawie których następnie prowadzone były postępowania egzekucyjne.

W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu zapłaty czynszu, ówczesna ANR zmuszona była do ustanowienia zastawu na rzeczach ruchomych będących własnością dzierżawcy, znajdujących się w obiekcie stanowiącym przedmiot dzierżawy. W wyniku egzekucji udało się częściowo zaspokoić roszczenia KOWR wobec Pani A. M. M. poprzez przejęcie mienia objętego zastawem. W pozostałym zakresie postępowania egzekucyjne zostały umorzone. Obecnie KOWR, wobec braku możliwości wyegzekwowania pozostałej części należności oraz z uwagi na wielość innych wierzycieli, skierował wniosek o ogłoszenie upadłości Pani A. M. M. .

Ponadto wyjaśnić należy, że po przejęciu do ZWRSP przedmiotowej nieruchomości w wyniku postępowania egzekucyjnego, ze względu na trwający spór dotyczący wzajemnych rozliczeń pomiędzy KOWR i Panią A. M. M. , przeznaczenie nieruchomości do rozdysponowania nie było możliwe. Ponadto pogorszenie stanu budynków wiązało się z koniecznością przeprowadzenia przez KOWR remontów w celu doprowadzenia obiektu do stanu umożliwiającego jego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem.

Odnosząc się z kolei do kwestii rzekomego „swobodnego dysponowania gruntami w jednostce podległej KOWR w Świdwinie”, KOWR poinformował, że sugestie Pana

Senatora mogą dotyczyć sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład ZWRSP na rzecz Pana R S . W tym przypadku przedmiotem sprzedaży była nieruchomość rolna oznaczona jako działka o nr 26/2, o powierzchni 1,3914 ha, położona w obrębie Więclaw, gmina Brzeźno, powiat świdwiński. Pan R S dzierżawił przedmiotową nieruchomość na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 15 maja 2014 r. W dniu 27 lipca 2018 r. skorzystał z prawa pierwszeństwa w nabyciu, przysługującego dzierżawcy na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Wymaga dodania, że Pan R S nigdy nie widniał w ewidencji prowadzonej przez OT KOWR w Koszalinie jako bezumowny użytkownik tej nieruchomości. Należy również wskazać, że obowiązujący przepis prawa, o którym wspomina Pan Senator w swym oświadczeniu, tj. art. 29 ust. 3bc pkt 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wskazuje, że w przetargu nie mogą brać udziału podmioty, które władają lub władają nieruchomościami ZWRSP bez tytułu prawnego i mimo wezwania KOWR nieruchomości tych nie opuściły albo podmioty, w których są współnikami bądź w organach których uczestniczą osoby, które władają lub władają nieruchomościami ZWRSP bez tytułu prawnego i mimo wezwania KOWR nieruchomości tych nie opuściły. Powyższe uregulowania prawne weszły w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r. Wprawdzie Pan R S w 2010 r. został uznany przez ANR za bezumownego użytkownika gruntów ZWRSP (sprawa dotyczyła działki ewidencyjnej o nr 132, obręb Lekowo i działki ewidencyjnej o nr 126/2, obręb Bystrzyna), jednak po dniu 30 kwietnia 2016 r. nie był uczestnikiem przetargów organizowanych przez Oddział Terenowy KOWR w Koszalinie. Wymaga dodania, że Pani A S – małżonka Pana R S – w okresie sprzedaży przez OT KOWR w Koszalinie działki o nr 26/2, obręb Więclaw, gmina Brzeźno, była pracownikiem Sekcji Zamiejscowej w Świdwinie, natomiast z dokumentacji zgromadzonej w sprawie nie wynika, aby brała udział w czynnościach związanych ze sprzedażą przedmiotowej nieruchomości.

Odnosząc się do kwestii „dysponowania tzw. ogródkami działkowymi w Mielnie, bezpośrednio nad morzem”, KOWR poinformował, że OT KOWR w Koszalinie przygotowuje do sprzedaży nieruchomości oznaczoną jako działki o nr: 956/1, 956/2, 956/3, 956/4, 956/5, 956/6 i 956/7, położone w obrębie Mielno. Nieruchomość ta znajduje się w peryferyjnej części miejscowości i jest oddalona o około 1500 metrów w linii prostej od centrum Mielna oraz około 1100 metrów od morza. Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 2,0358 ha (jest ona przedmiotem współwłasności, podzielonej na 35 udziałów).

Jak poinformował KOWR, zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Miasta Mielna z dnia 24 kwietnia 2020 r., o znaku: GPN.6727.178.2020.1, Rada Miejska Mielna przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno i Mielenko obejmującego tereny rolne położone na południe od drogi powiatowej Nr 0354Z, w tym również przedmiotową nieruchomość. Jednocześnie Urząd Miejski w Mielnie, pismem z dnia 21 maja 2020 r., o znaku: GPN.6721.5.2019.4, poinformował, że na obecnym etapie procedury planistycznej, zgodnie z analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Mielno i Mielenko, sporządzoną w związku z wymogiem wynikającym z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), przewiduje się zgodność rozwiązań planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielno, zatwierdzonym uchwałą nr XLIV/459/10 Rady Gminy Mielno z dnia 27 kwietnia 2010 r., zgodnie z którą nieruchomość położona jest na obszarze o oznaczeniu: tereny rolne z zakazem zabudowy (RI) z podziałem na:

- tereny rolne z wysokim udziałem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych i zakazem zabudowy (R 1-i),
- tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych i gleb organicznych bonitacyjnych i zakazem zabudowy (R 1-e).

Ponadto, zgodnie z ustaleniami studium, tereny rolne z wysokim udziałem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych i zakazem zabudowy posiadają następujące funkcje:

- funkcja podstawowa: rolnictwo intensywne;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy i drogi:
 - obowiązek pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu z adaptacją istniejących siedlisk i obiektów pozostałych funkcji wraz z istniejącym zagospodarowaniem oraz zakazem realizacji nowych oraz dopuszczeniem zalesienia gruntów o bonitacji gleb kl. V i niższej;
 - dopuszczenie wykorzystania turystycznego - szlaki, ścieżki itp.;
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane lub jest obligatoryjne (w rozumieniu przepisów odrębnych),

z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Jednocześnie Urząd Gminy Mielno poinformował w swym piśmie, że dla ww. nieruchomości, w dniu 13 marca 2011 r. została wydana decyzja Wójta Gminy Mielno o znaku: RGI.6730.213.2011.6 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie i zagospodarowaniu Rodzinnych Ogródków Działkowych.

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez KOWR, przedmiotowa nieruchomość, na wniosek użytkowników, przygotowywana jest do sprzedaży przede wszystkim w trybie art. 43 ust. 1 w związku z art. 42 ust. 1-3 i ust. 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - na rzecz byłych pracowników państwowych gospodarstw rolnych, którzy na mocy przysługującego im uprawnienia, w 2015 r. stali się dzierżawcami udziałów odpowiadających powierzchni około 0,0500 ha we współwłasności przedmiotowej nieruchomości oraz w trybie art. 29 ust. 1 pkt c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - na rzecz dzierżawców, którzy w wyniku przeprowadzonych przetargów również w 2015 r. stali się dzierżawcami udziałów we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę przede wszystkim oznaczenie przedmiotowych nieruchomości w studium oraz uprawnienia ich użytkowników wynikające z przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nie zachodzą, jak wskazał KOWR, żadne szczególne okoliczności, które mogłyby budzić wątpliwości co do poprawności przyjętego sposobu rozdysponowania.

Odnosząc się zaś do poruszonej przez Pana Senatora kwestii rzekomego finansowania spółki wodnej przez OT KOWR w Koszalinie, KOWR wyjaśnił, że OT KOWR w Koszalinie jest członkiem Spółki Wodnej Biesiekierz Będzino, która została wpisana do systemu informacyjnego gospodarowania wodami regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego pod numerem 605. Zebranie założycielskie odbyło w dniu 10 marca 2020 r. Statut Spółki został zatwierdzony w formie decyzji Starosty Koszalińskiego z dnia 31 marca 2020 r., o znaku: OŚ.6343.1.2020.MK. Zgodnie z deklaracją członkowską OT KOWR w Koszalinie, zgłaszając chęć uczestnictwa w Spółce wskazał, iż posiada 3996 hektarów gruntów w Gminach Biesiekierz oraz Będzino.

Wymaga dodania, że od dnia 1 stycznia 2018 r. kwestie utrzymania urządzeń melioracyjnych reguluje art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310, z późn. zm.), zgodnie z którym utrzymanie urządzeń melioracji

wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.

Zgodnie ze statutem, celem Spółki Wodnej Biesiekierz-Będzino jest wykonywanie, utrzymywanie oraz eksploatacja urządzeń służących do melioracji wodnych oraz prowadzenia racjonalnej gospodarki na zmeliorowanych gruntach, ochrona przed powodzią oraz odwadnianie gruntów zabudowanych lub zurbanizowanych, z wyłączeniem działalności w zakresie uregulowanym ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437, z późn. zm.). Dzięki aktywnemu członkostwu OT KOWR w Koszalinie w przedmiotowej Spółce, realizacja zadań związanych z utrzymaniem i bieżącymi naprawami urządzeń melioracyjnych przebiega sprawnie. Na dzień 5 października 2020 r. Spółka liczyła 16 członków, zaś wysokość składki członkowskiej na 2020 r. wynosi 10 zł od 1 hektara.

Z informacji przekazanych przez KOWR wynika, że Spółka realizuje zadania związane z celami statutowymi, wydatkując środki finansowe pochodzące ze składek członkowskich oraz przyznanych dotacji, zachowując pełną transparentność działalności. OT KOWR w Koszalinie opłaca zaś składki członkowskie z tytułu uczestnictwa w Spółce, co wynika wprost ze statutu i deklaracji członkowskiej.

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
SEKRETARZ STANU

Szymon Głębicki