



Warszawa, dnia 07 grudnia 2020

**MINISTER ROLNICTWA
I ROZWOJU WSI**

Znak sprawy: SZ.mr.058.55.2020

Pani Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

odpowiadając na zapytanie nr 1827 Pana Posła Jarosława Rzepy w sprawie nabycia przez członków Stowarzyszenia Użytkowników Działek Rolnych „Zalesie” w Dziwnowie działek rolnych położonych w gm. Kamień Pomorski, 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 oraz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (zwaną dalej „AWRSP”), 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”), jest KOWR.

W celu udzielenia odpowiedzi w przedmiotowej sprawie Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi zwróciło się zatem do Dyrektora Generalnego KOWR o przekazanie niezbędnych wyjaśnień.

Z uzyskanych informacji wynika, że nieruchomość oznaczona jako działka o nr 224/4, położona w obrębie Wrzosowo, gm. Kamień Pomorski została decyzją z dnia 26 lipca 1983 r. Naczelnika Miasta i Gminy Kamień Pomorski przekazana z Państwowego Funduszu Ziemi Gminie

Dziwnów w nieodpłatne użytkowanie na czas określony na cele rolne. Decyzja ta została wydana na wniosek Naczelnika Gminy Dziwnów, w którym zwrócił się on o jej przekazanie na potrzeby administracji szkolonej dla realizacji art. 56 ówczesnie obowiązującej Karty Nauczyciela. Z kolei, zgodnie z art. 17a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, mienie Skarbu Państwa, które w dniu przejścia do ZWRSP znajdowało się na podstawie umów lub decyzji administracyjnych we władaniu osób fizycznych i prawnych, pozostawało nadal w ich władaniu na dotychczasowych warunkach do chwili zawarcia z AWRSP umów, o których mowa w rozdziale 6 albo 8 tej ustawy (tj. m.in. umowy sprzedaży, czy też umowy dzierżawy). Jeżeli zmiana warunków dotychczasowego władania nie nastąpiła w terminie roku od dnia przejścia mienia do ZWRSP umowy i decyzje, o których mowa powyżej, wygasły (skutek ten nie mógł jednak nastąpić wcześniej niż z dniem 31 grudnia 1994 r.). W myśl przywołanych przepisów, w przedmiotowej sprawie doszło do uzgodnień pomiędzy AWRSP a Gminą Dziwnów i w dniu 24 lipca 1997 r. zawarto umowę dzierżawy nr SEA-42422/01056/1997, na okres 10 lat.

Z dniem 21 maja 2003 r. Gmina Dziwnów, na podstawie umowy cesji, za zgodą AWRSP, scedowała na rzecz Stowarzyszenia Użytkowników Działek Rolnych „Zalesie” w Dziwnowie prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy dzierżawy. AWRSP dokonała również podziału działki o nr 224/4 na działki od nr 224/162 do 224/192, o łącznej powierzchni 2,8068 ha, wraz z udziałem w działce o nr 224/193. Aneksem nr 3 do ww. umowy przedłużono okres obowiązywania umowy dzierżawy do dnia 24 lipca 2023 r.

Ponadto należy wskazać, że w oparciu o art. 56 ust. 1 Karty Nauczyciela, dyrektor szkoły lub placówki oświatowej (jako kierownik jednostki organizacyjnej), posiadał upoważnienie do oddania nauczycielowi zatrudnionemu na terenie wsi i jego rodzinie działki gruntu szkolnego w użyczenie na czas oznaczony albo nieoznaczony. Na tej podstawie powyżej wskazane działki zostały przydzielone do użytkowania nauczycielom, obecnie członkom Stowarzyszenia Użytkowników Działek Rolnych „Zalesie” w Dziwnowie. Z dniem 1 stycznia 2018 r. przepis ten został uchylony mocą art. 76 pkt 26 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 2029). Zgodnie z przepisem przejściowym, tj. art. 135 ww. ustawy, nauczyciel, nauczyciel będący emerytem, rencistą lub nauczycielem pobierającym nauczycielskie świadczenie kompensacyjne, który do dnia 1 stycznia 2018 r. korzystał z uprawnień określonych w art. 56 Karty Nauczyciela (prawo do użytkowania działki gruntu szkolnego), zachowuje te uprawnienia do końca okresu, na jaki zostały mu one przyznane. Z informacji przekazanej przez KOWR wynika, że przedmiotowa nieruchomość jest obecnie zagospodarowana przez użytkowników, członków Stowarzyszenia „Zalesie”, jako ogrody działkowe o charakterze owocowo-warzywnym oraz jako tereny rekreacyjne w okresie letnim.

Należy zaznaczyć, że tytuł prawny w stosunku do nieruchomości posiada Stowarzyszenie Użytkowników Działek Rolnych „Zalesie” w Dziwnowie, a nie jego członkowie. Stowarzyszenie posiada osobowość prawną. Oznacza to, że wszelkie prawa i obowiązki wynikające z ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w tym

uprawnienie do pierwszeństwa w nabyciu, przysługują Stowarzyszeniu, a nie jego poszczególnym członkom. Jednocześnie należy podkreślić, że uprawnienie wynikające z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. do pierwszeństwa w nabyciu przez dzierżawcę dzierżawionej nieruchomości), może być zrealizowane tylko wówczas, gdy KOWR przeznaczy daną nieruchomość do sprzedaży, co znajduje wyraz w podaniu przez KOWR do wiadomości publicznej wykazu obejmującego nieruchomości przeznaczone do sprzedaży oraz zawiadomieniu pisemnym osoby, której przysługuje pierwszeństwo w nabyciu.

W ocenie KOWR przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością o charakterze atrakcyjnym, między innymi z uwagi na miejsce położenia. Nieruchomości atrakcyjne pod względem możliwości lokalizacji inwestycji o zakresie mogącym mieć istotne znaczenie dla aktywizacji gospodarczej i tworzenia nowych miejsc pracy lub realizacji innych przedsięwzięć inwestycyjnych, np. w zakresie skoncentrowanego budownictwa mieszkaniowego, urządzenia terenów pod potrzeby turystyki, rekreacji i sportu, wydobywania kopalin na skalę przemysłową, budowy farm elektrowni wiatrowych, jak również położone w pobliżu jezior i innych zbiorników wodnych o szczególnych walorach turystycznych lub których najbardziej korzystnym sposobem wykorzystania są cele inne niż rolne – zgodnie z regulacjami wewnętrznymi, obowiązującymi w KOWR, powinny być z kolei przeznaczone do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego po wyłączeniu z umowy dzierżawy lub po jej wygaśnięciu.

Zgodnie z informacją przedstawioną przez KOWR, nieruchomość we Wrzosowie, z uwagi na jej położenie i otoczenie, zalicza się, jak wskazano powyżej, do nieruchomości atrakcyjnych, a zatem możliwej do wykorzystywania na cele inne niż rolne. Odnośnie perspektywicznego wykorzystania nieruchomości, jak wskazał KOWR, zgodnie z treścią zaświadczenia wydanego przez Burmistrza Kamienia Pomorskiego w dniu 26 czerwca 2019 r., przedmiotowe działki w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kamień Pomorski posiadają zapis R – tereny rolnicze oraz WW – zabudowa wielofunkcyjna wiejska. Zatem wykorzystanie ww. nieruchomości jest przewidziane również na cele nierolne, a nie tylko i wyłącznie na cele rolne.

Jak zaznaczył KOWR, miejscowość Wrzosowo położona jest w północno-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie kamieńskim, w Gminie Kamień Pomorski. Położenie nad Zatoką Wrzosowską i w bliskiej odległości Zatoki Pomorskiej wpłynęło na rozwój wsi i wykorzystanie gruntów pod zabudowę letniskową oraz wypoczynkową we wszystkich jej formach. Bardzo dobra infrastruktura komunikacyjna, w tym sieć ścieżek rowerowych, sprawia, że bez problemów można się stąd dostać nad morze czy też zwiedzić okoliczne nadmorskie miejscowości turystyczne takie jak: Dziwnów, Dziwnówek, Łukęcin, czy położony nad Zalewem Kamieńskim Kamień Pomorski. W zasięgu jest wiele atrakcji turystycznych i zabytków. Takie położenie sprawia, że do Wrzosowa co roku zjeżdżają turyści, aby odpocząć w cichej, spokojnej wsi Wrzosowo, blisko morza. Kompleks ogródków działkowych, które są przedmiotem niniejszego zapytania, położony jest

zaś w odległości zaledwie 600 metrów od linii brzegowej morza, 350 metrów od pierwszych zabudowań miejscowości Dziwnówek, ok. 850 metrów od miejscowości nadmorskiej Dziwnówek oraz około 3,5 km od miejscowości nadmorskiej Łukęcin, przy drodze asfaltowej będącej we władaniu Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie. W okresie letnim ogródki wykorzystywane są jako nadmorskie tereny rekreacyjne.

Jak wskazał KOWR, aktualnie nie przewiduje on przeznaczenia ww. nieruchomości do sprzedaży, jak również nie może dokonać sprzedaży w trybie pierwszeństwa w nabyciu z uwagi na przyjęte założenia odnośnie rozdysponowania nieruchomości, które w perspektywie wskazują przeznaczenie nierolne. Należy zaznaczyć, że już w momencie przedłużenia umowy dzierżawy (do 2023 r.), strona miała świadomość, iż nie ma pewności co do przeznaczenia jej przez KOWR do sprzedaży w trybie pierwszeństwa w nabyciu i że proces decyzyjny w tej sprawie będzie procesem długotrwałym (stąd tak długi okres trwania umowy). Zaznaczenia przy tym wymaga, że Stowarzyszenie ma możliwość korzystania z nieruchomości do końca trwania umowy dzierżawy.

Z wyrazami szacunku

wz. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Ryszard Bartosik

Sekretarz Stanu