



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

Olsztyn, 5 grudnia 2018 r.

IGR-VIII.431.11.2018

Pan
Andrzej Ciołek
Starosta Gołdapski
Ul. Krótka 1
19-500 Gołdap

Stosownie do art. 47 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. Nr 185, poz. 1092), przekazuję Panu treść wystąpienia pokontrolnego.

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Gołdapi, ul. Krótka 1, 19-500 Gołdap, NIP 8471516948, REGON 519634600. W okresie objętym kontrolą stanowiska pełnili:

1. Andrzej Ciołek – Starosta Gołdapski od dnia 21 grudnia 2010 r. do dnia kontroli;
 2. Krystyna Dąbkowska – Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości;
 3. Irena Kramkowska – inspektor w Wydziale Geodezji i Nieruchomości;
 4. Agnieszka Fornalska – inspektor w Wydziale Geodezji i Nieruchomości
- (akta kontroli, str. 26-48).*

Kontrolę przeprowadził zespół pracowników Wydziału Infrastruktury, Geodezji i Rolnictwa Warmińsko–Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie w składzie:

1. Liliana Klimek - inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 42/2014, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego, na podstawie pisemnego upoważnienia do kontroli nr FK-IV.0030.677.2018 z dnia 28.08.2018 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego *(akta kontroli, str. 25)*;
2. Małgorzata Jackiewicz – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 41/2014, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego, na podstawie pisemnego

912

upoważnienia do kontroli nr FK-IV.0030.676.2018 z dnia 28.08.2018 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli, str. 24*);

3. Joanna Obłóza – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 32/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego, na podstawie pisemnego upoważnienia do kontroli nr FK-IV.0030.678.2018 z dnia 28.08.2018 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli, str. 23*);

Termin kontroli: w okresie od 21 września 2018 r. do 24 października 2018 r., w tym w jednostce kontrolowanej w dniach 21 września 2018 r. i 1 października 2018 r. W pozostałe dni, tj. od 25 września 2018 r. do 28 września 2018 r. oraz od 2 października 2018 r. do 23 października 2018 r. czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów.

Ponadto w dniu 12 października 2018 r. zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniu 19 października 2018 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 8/2018.

Zakres Kontroli:

- przedmiot kontroli: realizacja przez Starostę Gołdapskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2018 r., poz. 121 ze zm., zwana dalej jako u.g.n.), w szczególności:

- 1) ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
- 2) sporządzanie planów wykorzystania zasobu (do 31.12.2016 r.),
- 3) sprzedaż nieruchomości,
- 4) zamiana oraz darowizna nieruchomości,
- 5) oddawanie w użytkowanie wieczyste,
- 6) oddawanie nieruchomości w trwałe zarząd i jego wygaszanie,
- 7) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem
- 8) udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie,
- 9) aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,

10) tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wywłaszczeń,

11) ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

- okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. Nr 185, poz. 1092) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 2234 ze zm.), w związku z art. 23 u.g.n.

Na podstawie ustaleń kontroli działalność jednostki kontrolowanej ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami.**

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono, że w okresie objętym kontrolą:

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 u.g.n. zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości. Stosownie zaś do art. 23 ust. 1c u.g.n. ewidencjonowanie obejmuje: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości.

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Gołdapi prowadzone jest obecnie ręcznie oraz z wykorzystaniem programu MIENIE III (do 31.12.2017 r. prowadzone na podstawie programu MIENIE II), z którego można wygenerować dane takie jak: numer obrębu, numer działki, powierzchnia, numer księgi wieczystej, właściciel, forma władania, zgłoszone roszczenia oraz postępowania administracyjne i sądowe, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, informacje o roszczeniach i o toczących się postępowaniach

administracyjnych czy sądowych a także informacje o dacie ostatniej aktualizacji i kwocie opłaty z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego. Dodatkowo, ewidencjonowanie nieruchomości prowadzone jest przy pomocy programu „Użytkowanie wieczyste i trwały zarząd”.

Kontroli podlegało ewidencjonowanie wszystkich działek Skarbu Państwa z terenu powiatu gołdapskiego.

W związku z zaistniałymi, na dzień kontroli, rozbieżnościami w ewidencjonowaniu (niżej opisanymi), kontrolujący wystąpili z zapytaniami, na które przy odpowiedzi z 19.10.2018 r. Starosta przesłał wydruki z programu MIENIE II (*akta kontroli, str. 290-314*), sporządzone w formie tabelarycznej, przedstawiające cały zasób nieruchomości Skarbu Państwa, w tym oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd, z których wynika, że na dzień 31.12.2017 r., ewidencjonowanie nieruchomości odpowiada przepisom art. 23 ust. 1 u.g.n. i zawarte są wszystkie wymagane informacje. Dlatego zagadnienie to należy ocenić pozytywnie.

Niezależnie od powyższego zespół kontrolny ustalił, że na dzień kontroli zarówno w programie „Użytkowanie wieczyste i trwały zarząd” oraz w tabeli „Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste” – sporządzonej na potrzeby niniejszej kontroli - przy nieruchomościach brak jest informacji o roszczeniach oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Starosta w odpowiedzi z dnia 19.10.2018 r. na zadane pytanie dlaczego brak jest tych informacji wyjaśnił, że program „Użytkowanie wieczyste i trwały zarząd” (...) nie posiada zakładki dotyczącej zgłoszonych roszczeń i toczących się postępowaniach, gdyż informacje te zawarte są w programie MIENIE (*akta kontroli, str. 319-323*). Ponadto kontrolerzy stwierdzili, iż na dzień kontroli występują rozbieżności w zakresie wskazania przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) tej samej działki w programie MIENIE III a przedłożoną tabelą „Ewidencjonowanie nieruchomości będących w zasobie Skarbu Państwa”. Zauważono również, iż działka nr 25/16 położona w obrębie Galwiece została wykazana w tabeli „Ewidencjonowanie nieruchomości będących w zasobie Skarbu Państwa” – stanowiącej załącznik do przedmiotowej kontroli, a w programie MIENIE III została wykreślona z zasobu. W piśmie z 19.10.2018 r. Starosta wyjaśnił, że rozbieżności o których mowa powyżej są „skutkiem aktualizacji programu z wersji MIENIE II na MIENIE III, w wyniku czego nastąpiła utrata części danych z przyczyn niezależnych od pracowników prowadzących dany rejestr”.

W związku z tym, że przed aktualizacją oprogramowania ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa było prowadzone zgodnie z przepisami prawa, w ocenie kontrolujących, należy obecny program MIENIE III uzupełnić i przywrócić utracone dane.

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec roku 2017 Skarb Państwa był właścicielem 595 działek o łącznej powierzchni 391,6749 ha, w tym:

- nie oddanych w gospodarowanie, będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa – 185 działek o łącznej powierzchni 112,5069 ha,
- w trwałym zarządzie – 201 działek o łącznej powierzchni 113,4626 ha,
- w użytkowaniu wieczystym - 208 działek o łącznej powierzchni 165,2754 ha,
- w dzierżawie – brak,
- w najmie – 1 działka o powierzchni 0,4300 ha,
- oddanych w inne formy władania (np. użyczenie) – brak (*akta kontroli, str. 285*).

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z uchybieniami**.

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli uchybień była aktualizacji programu z wersji MIENIE II na MIENIE III, w wyniku czego nastąpiła utrata części danych.

Skutkiem powstałych uchybień jest posiadanie przez Starostę niepełnej bazy danych o nieruchomościach Skarbu Państwa, co umożliwia gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienia był Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości, sprawujący funkcję w okresie kontrolowanym.

Sporządzanie planów wykorzystania zasobu

Stosownie do art. 23 ust 1 pkt 3 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym do dnia 31.12.2016 r., starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, byli zobowiązani do sporządzania planów wykorzystania zasobu. Natomiast art. 23 ust. 1d tej ustawy określał, że plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierają w szczególności:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- prognozę dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat

z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,

- prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,

- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzoną ustawą z dnia 16 grudnia 2016 r. Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2016 r., poz. 2260), zniesiony został z dniem 1 stycznia 2017 r. obowiązek sporządzania przez starostów planów wykorzystania zasobu.

Przedmiotem niniejszej kontroli był „Plan gospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa pozostającymi w zasobie oraz oddanymi w użytkowanie wieczyste - na lata 2014 – 2016” (*akta kontroli, str. 199-254*). Należy nadmienić, że był on już przedmiotem kontroli tutejszego organu przeprowadzonej w Starostwie w 2015 r. Nie podlegał on jednak pełnej ocenie realizacji z uwagi na fakt, iż uprzednią kontrolą objęto okres od 1 lipca 2012 r. (jedno zagadnienie od 1 stycznia 2011 r.) do 31 grudnia 2014 r. Zatem kontrola realizacji planu dotyczyła wyłącznie 2014 r. Zastrzeżenia dotyczyły nieokreślenia poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu. Stwierdzono również, iż plan na lata 2014-2016 nie zawierał programu zagospodarowania nieruchomości zasobu oraz nie wskazywał konkretnych nieruchomości oraz ilości działek pozostających w zasobie Skarbu Państwa a nie stanowiących jego własności obecnie. Nie wskazano również podstawy prawnej komunalizacji a także stwierdzono brak prognozy wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu.

W wyniku zastrzeżeń, plan ten został uzupełniony i poprawiony w dniu 16.06.2015 r.

Objęty kontrolą plan zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami art. 23 ust. 1d u.g.n., tj. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, oraz dodatkowo, zestawienie gruntów oddanych w trwały zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym. Plan zawiera również prognozę dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, a także poziom wydatków z tym związanych. W planie ujęto prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości, a także prognozę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu. Plan zawiera również program zagospodarowania nieruchomości zasobu, sporządzony w formie tabelarycznej,

ze wskazaniem nieruchomości przewidzianych do sprzedaży i komunalizacji wraz ze wskazaniem oznaczenia nieruchomości, księgi wieczystej, właściciela, przeznaczenia, roszczeń, planowanego wykorzystania oraz daty ostatniej opłaty rocznej.

Na podstawie ustaleń należy stwierdzić, że uwzględniono zalecenia pokontrolne w zakresach, o których mowa wyżej, tj. wykazano poziom wydatków związanych z udostępnianiem zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, plan zawiera program zagospodarowania nieruchomości zasobu, zawiera załącznik nieruchomości przeznaczonych do komunalizacji oraz wskazuje podstawy prawne na podstawie jakich nieruchomości zostaną skomunalizowane. Plan uzupełniono także o prognozowane wpływy z tytułu naliczonych opłat za użytkowanie wieczyste oraz trwałego zarządu.

Jednocześnie wskazać należy, że kontrola realizacji wykonania planu na lata 2014-2016 wykazała, iż w zakresie aktualizacji opłat rocznych nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste w okresie obowiązywania planu zaktualizowano opłaty roczne w 100% (w roku 2015 przewidziano 4 działki). Należy wspomnieć, iż dodatkowo, oprócz zaplanowanych w roku 2016 aktualizacji (3 działki), Starosta zaktualizował opłaty roczne 40 działkom. Z wyjaśnień pracowników wynika, że doboru nieruchomości dokonano na podstawie badania rejestru cen i wartości nieruchomości. W zakresie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu przewidziano aktualizację części opłat, lecz nie wskazano których konkretnie działek to dotyczy. Przeprowadzono aktualizację dwóch działek. Nie przewidziano nabywania nowych nieruchomości do zasobu w drodze umowy kupna oraz wpływu znacznych dochodów z tytułu dzierżawy z uwagi na brak zainteresowania tą formą władania, dochody zaś ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa nie były możliwe do oszacowania, gdyż uzależnione było to od wpływu wniosków od zainteresowanych. W toku kontroli stwierdzono, że zaplanowane zadanie z zakresu komunalizacji nieruchomości, Starosta wykonał w 81%.

Zgodnie z oceną poprzedniego zespołu kontrolującego w wyżej opisywanym planie nie wskazano konkretnych nieruchomości które wymagałyby przeprowadzenia aktualizacji zarówno z tytułu trwałego zarządu jak i użytkowania wieczystego oraz kryteriów ich doboru. W wyniku zastrzeżeń, plan został uzupełniony o ilość nieruchomości objętych aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego, natomiast dalej nie podano ilości bądź numerów działek objętych aktualizacją opłat z tytułu trwałego zarządu.

Ponadto, zrealizowano wygaszenie trwałego zarządu dla Komendy Wojewódzkiej Policji w Olsztynie do działki położonej przy ulicy 11-Listopada w Gołdapi.

Zespół kontrolujący, mając na uwadze powyższe ustalenia, w tym fakt, iż dokonana aktualizacja planu na 2016 r. spełnia wymogi określone w art. 23 ust. 1d pkt 2d u.g.n. dotyczące uwzględnienia w planie prognozy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, kontrolowane zagadnienie ocenia **pozytywnie z uchybieniami**.

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli uchybień było niewłaściwe planowanie wykorzystania zasobu.

Skutkiem powstałych uchybień mogła być nieracjonalna i nieuporządkowana gospodarka nieruchomościami Skarbu Państwa oraz obniżone dochody Skarbu Państwa z tytułu aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienia był Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości, sprawujący funkcję w okresie kontrolowanym.

Sprzedż nieruchomości

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie (*akta kontroli, str. 172-198*). W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r. dokonano trzech sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, tj. w 2015 roku - działki nr 25/15, 25/11 i 25/12 w obrębie Galwiece, gm. Gołdap oraz w 2017 roku – działka nr 1464 w obrębie 2 miasta Gołdap. Sprzedaż nastąpiła w trybie bezprzetargowym: działki nr 25/15, 25/11 i 25/12 w obrębie Galwiece - na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n.) a działka nr 1464 w obrębie 2 miasta Gołdap – sprzedaż dla powiatu za cenę niższą niż jej wartość rynkowa (art. 14 ust. 1 u.g.n.).

W wyniku kontroli akt nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień, a dokumentacja prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi. W skład dokumentacji wchodziły między innymi: wniosek strony, dokumenty ewidencyjne i odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanej nieruchomości, zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanych nieruchomości, protokół rokowań, akt notarialny a od 1.01.2017 r. – informacja do Wojewody o sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym do 1 stycznia 2017 r., starosta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie starostwa, a ponadto

informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych starostwa. Natomiast art. 35 ust. 1 u.g.n., od 1 stycznia 2017 r. otrzymał brzmienie: starosta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (od 23 sierpnia 2017 r. – przeznaczonych do zbycia). Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie starostwa, a także zamieszcza się na stronach internetowych starostwa. Ponadto starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w kontrolowanym okresie sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Gołdapi a informacja o ich wywieszeniu ogłaszana była na stronie internetowej BIP Starostwa, w prasie lokalnej i na stronie internetowej BIP W-M Urzędu Wojewódzkiego (2017 r.). Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. spełnione zostały elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży.

Ponadto w wykazach dotyczących sprzedaży działek w obrębie Galwicie znajdowały się następujące informacje: położenie, nr działki i powierzchnia, opis nieruchomości, własność, cena nieruchomości, przeznaczenie, forma nabycia, KW i termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu. Stwierdzić należy, iż w sporządzonych wykazach nieruchomości brak było informacji o przeznaczeniu nieruchomości i sposobie jej zagospodarowania (art. 35 ust. 2 pkt 4 u.g.n.). W wykazach tych zawarto zapis w kolumnie „Przeznaczenie” – „Nieruchomość przeznaczona do sprzedaży na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej”, jednakże zdaniem kontrolujących, określenie to nie określa przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ani aktualnego ich sposobu zagospodarowania. Jest to informacja o przeznaczeniu do zbycia (art. 35 ust. 2 pkt 11). Natomiast w wykazie dotyczącym działki nr 1464 w Gołdapi zawarto następujące informacje: położenie, nr działki i powierzchnia, własność, cena nieruchomości, przeznaczenie, forma nabycia, KW i termin

do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu. W wykazie tym brak jest natomiast opisu nieruchomości (art. 35 ust. 2 pkt 3). W związku z faktem, iż omawiane nieruchomości były sprzedawane w trybie bezprzetargowym, powyższe braki uznać należało za uchybienia.

Łączna kwota otrzymana ze sprzedaży wyżej opisanych nieruchomości wyniosła 16 070,00 zł. Skarb Państwa nie ponosił kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży (ponosili wnioskodawcy).

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z uchybieniami**.

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli uchybień jest naruszenie art. 35 ust. 2 u.g.n, który określa poszczególne składniki wykazu nieruchomości przeznaczonych m.in. do sprzedaży.

Skutkiem opisanych uchybień była niepełna informacja dotycząca sprzedaży nieruchomości.

Osobą odpowiedzialną za wyżej wymienione uchybienia był Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości, sprawujący funkcję w okresie kontrolowanym.

Zamiana i darowizna

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany nieruchomości oraz Starosta Gołdapski nie dokonywał darowizny nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli, str. 319-323, Ad. 5*). Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

W okresie objętym kontrolą, nieruchomości Skarbu Państwa nie były oddawane w użytkowanie wieczyste (*akta kontroli, str. 171, 319-323, Ad. 12*).

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie

Kontrolą objęto 100% wszystkich spraw z tego zakresu. W badanym okresie, w Starostwie Powiatowym w Gołdapi wszczęto trzy postępowania w sprawie wygaszenia trwałego zarządu i jedno dotyczące ustanowienia trwałego zarządu.

Podstawę materialnoprawną postępowań w przedmiocie ustanowienia lub wygaszenia prawa trwałego zarządu stanowiły art. 44, art. 45, art. 47, art. art. 83 ust. 3 i art. 223 ust. 2 u.g.n.

Decyzja z 6.04.2016 r., znak: GN.6844.9.2016.AF w przedmiocie oddania nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, stanowiącej część pasa drogi krajowej nr 65, zawierała wszystkie elementy wynikające z art. 45 ust. 2 u.g.n. Nie pobrano opłaty rocznej, gdyż w myśl art. 83 ust. 3 u.g.n. za nieruchomości oddane w trwały zarząd pod drogi publiczne nie pobiera się opłat rocznych. Objęcie nieruchomości w trwały zarząd nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z 25.04.2016 r.

W sprawie GN.6844.4.2016.AF, Starosta Gołdapski na podstawie art. art. 47 ust. 1 u.g.n. wygasił trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad do 4 działek, położonych w obrębie 1 miasta Gołdap, które stanowią drogi dojazdowe do obwodnicy Gołdapi i nie spełniają kryteriów drogi krajowej.

W kontrolowanym okresie wydano 2 decyzje (GN.6844.31.2015.AF z 22.03.2017 r. i GN.6844.26.2016.AF z 02.03.2017 r.) orzekające o wygaszeniu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości oddanych w trwały zarząd Komendzie Wojewódzkiej Policji w Olsztynie, z powodu zbędności nieruchomości dla potrzeb policji. W obu przypadkach uzyskano stosowne zgody organu nadzorującego. Wydanie nieruchomości nastąpiło na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych.

Dokumentacja spraw nie budzi zastrzeżeń pod względem formalnoprawnym, nie stwierdzono nieprawidłowości bądź uchybień. Decyzje zostały wydane w terminie określonym w art. 47 ust. 2 u.g.n., tj. w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosków (*akta kontroli, str.169-170*).

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Z ustaleń dokonanych podczas kontroli wynika, iż Starosta gospodaruje jedną nieruchomością położoną przy ulicy Kajki, w obrębie Dubeninki, gmina Dubeninki, zabudowaną budynkami: administracyjno-mieszkalnym i gospodarczo-garażowym. W budynku administracyjno-mieszkalnym znajdują się trzy lokale, z których na dwa zawarto umowy najmu (*akta kontroli, str. 167*). Z wyjaśnień Starosty z 19.10.2018 r., znak: S.1710.8.2018 wynika, że w celu zagospodarowania lokalu nr 3 wystąpiono do Wojewody o wyrażenie zgody na sprzedaż tego lokalu w drodze przetargu – Zarządzenie Nr 169 z dnia 12 lipca 2018 r., a obecnie trwają przygotowania do ogłoszenia przetargu. Ponadto, w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa brak jest nieruchomości zabudowanych

229
wymagających zabezpieczenia przed uszkodzeniem lub zniszczeniem i dlatego odstąpiono od oceny tego zagadnienia (*akta kontroli, str.319-323, Ad. 13*).

Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie.

Z ustaleń kontrolnych wynika, iż w okresie od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r. nie zawierano umów dzierżawy i użyczenia, natomiast zawarto dwie umowy najmu (*akta kontroli, str. 141-164, 167*). Obydwie umowy dotyczą dwóch lokali położonych w tym samym budynku znajdującym się na działce nr 81 o powierzchni 0,4300 ha w obrębie Dubeninki, gmina Dubeninki. Jedna z nich Nr 1/2017 została zawarta w dniu 31.10.2017 r. na okres od 01.08.2017 r. do 31.12.2018 r., druga Nr 2/2017, zawarta w dniu 30.10.2017 r. - na ten sam okres co poprzednia.

Stosownie do art. 35 ust. 1 u.g.n. właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Jak wynika z akt kontroli, spełnione zostały wszystkie warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w najem. Wykazy te wywieszono się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informacje o wywieszeniu tych wykazów podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej urzędu.

W myśl art. 35 ust. 2 u.g.n., w wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości; powierzchnię nieruchomości; opis nieruchomości; przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania; termin zagospodarowania nieruchomości; cenę nieruchomości; wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego; wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy; terminy wnoszenia opłat; zasady aktualizacji opłat; informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem,

dzierżawę lub użyczenie; termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Stwierdzić należy, że spełnione zostały także przesłanki powyższego przepisu, tj. wykazy o których mowa wyżej zawierają wymagane dane.

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

Użytkowanie wieczyste

Na dzień 31 grudnia 2017 r. w użytkowanie wieczyste było oddanych 208 działek stanowiących własność Skarbu Państwa o powierzchni 165,2754 ha, w tym liczba działek zwolnionych z opłat – 5. Z analizy dokumentów wynika, iż nieruchomości Skarbu Państwa zwolnione z opłat za użytkowanie wieczyste dotyczyły działek oddanych w użytkowanie wieczyste dla ZDZ w Białymstoku i PZD (*akta kontroli, str. 98-140*).

W kontrolowanym okresie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 52 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i osób prawnych, tj. w 2015 r. – 4 działki (37 użytkowników wieczystych), w 2016 r. – 43 działki (130 użytkowników wieczystych) i w 2017 r. – 5 działek (2 użytkowników wieczystych). A zatem w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano łącznie ok. 25%. Z przesłanych przy piśmie z dnia 19 października 2018 r., znak: S.1710.8.2018 wydruków zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wynika, iż w latach 2008-2014 dokonano aktualizacji opłat 133 działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (w roku 2008 – 88, w roku 2009 – 15, w roku 2010 – 4, w roku 2011 – 17, w roku 2012 r. – 4, w roku 2013 – 4 i w roku 2014 – 1). Starosta Gołdapski na zapytanie zespołu kontrolującego o kryterium doboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji wskazał w piśmie z dnia 19 października 2018 r., iż nieruchomości do aktualizacji opłat typowano w oparciu o rejestr cen i wartości nieruchomości. Analizując prowadzony przez Starostę rejestr cen i wartości nieruchomości, dokonywano samodzielnego badania rynku pod względem zasadności zaktualizowania opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa. Z badania rynku sporządzono oświadczenia (*akta kontroli, str. 316-317*). Z przesłanych oświadczeń z 15.12.2014 r. i 1.10.2015 r. wynika, że do aktualizacji opłat w latach 2015, 2016 i 2017 wytypowano 54 działki (bez podania nr działek). Ponadto w oświadczeniach wskazano, że dla pozostałych działek brak jest wzrostów cen nieruchomości i w związku z tym nie zaplanowano ich aktualizacji. Według oświadczenia z

2016 roku - na rok 2018 zaplanowano 29 działek do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.

W tym miejscu należy zauważyć, że przesłane oświadczenia są zbyt ogólnikowe. Nie wskazano w nich żadnych danych, na podstawie których wykonano badanie rynku w poszczególnych latach, tj. np. cen transakcyjnych, położenia nieruchomości, cech charakteryzujących podobieństwo nieruchomości. A zatem w świetle powyższego, w przyszłości oświadczenia sporządzone na podstawie analizy rejestru cen i wartości nieruchomości powinny zawierać dane z w/w rejestru, szczegółowe uzasadnienie oraz wskazanie konkretnych nieruchomości Skarbu Państwa. Pozwoli to jednoznacznie stwierdzić czy istnieje zasadność wykonania lub braku wykonania aktualizacji opłat.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Kontrolą objęto 100 % dokumentacji w tym zakresie.

Z tabeli zawierającej wykaz działek dla których wykonano aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynika, iż wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 11 725,07 zł przed aktualizacją do kwoty 14 585,32 zł po aktualizacji. A zatem dochody Skarbu Państwa wzrosły o ok. 24 %.

Łączny koszt wykonania operatów szacunkowych wyniósł 10 368,50 zł.

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości naliczane były zgodnie z art. 77 u.g.n. a pisma – wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych spełniały przesłanki wynikające z art. 78 u.g.n. Podkreślić należy, że wypowiedzenia były czytelne i zawierały szereg informacji dotyczących wypowiedzenia opłaty (m.in. podstawę prawną, kwoty przed i po aktualizacji, termin wnoszenia opłaty i nr konta, prawo do zapoznania się z operatem szacunkowym, prawo do złożenia odwołania od wypowiedzenia).

Trwały zarząd:

Zgodnie z art. 87 ust. 1 u.g.n. właściwy starosta ma obowiązek przeprowadzać aktualizację opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną

ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do 8 działek, będących w trwałym zarządzie Ministerstwa Obrony Narodowej – Rejonowego Zarządu Infrastruktury oraz Warmińsko-Mazurskiego Oddziału Straży Granicznej w Kętrzynie (*akta kontroli, str. 90-97*). Aktualizacji dokonano w 2015 r. W latach 2016 i 2017 nie przeprowadzono aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Należy wskazać, że łączna ilość działek Skarbu Państwa przekazanych w trwały zarząd na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiła 201 (*akta kontroli, str. 285*), w tym liczba zwolnionych z opłat działek wynosiła 183, co oznacza że w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano łącznie 44 % opłat.

Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu naliczane były zgodnie z art. 87 u.g.n. Decyzje Starosty Gołdapskiego w sprawie aktualizacji opłat rocznych wydane w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 87 ww. ustawy. W ocenie zespołu kontrolującego, objęte kontrolą akta, w tym operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawie jaką jest aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu, nie budziły zastrzeżeń.

Z tabeli zawierającej wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu trwałego zarządu były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tego tytułu wzrosła z kwoty 16,63 zł przed aktualizacją do kwoty 171,99 zł po aktualizacji, a zatem wysokość zaktualizowanych opłat wzrosła dziesięciokrotnie w stosunku do opłat sprzed aktualizacji. Łącznie zlecono wykonanie 2 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację 8 działek, a koszty ich sporządzenia wyniosły 2 398,5 zł.

Dokonując oceny realizacji obowiązku wynikającego z wyżej powołanego art. 87 ust. 1 u.g.n., należy mieć również na uwadze wyjaśnienia Starosty Gołdapskiego z 19 października 2018 r. Z wyjaśnień tych wynika, iż nieruchomości do aktualizacji opłat typowano w oparciu o rejestr cen i wartości nieruchomości. W każdym roku pracownicy starostwa dokonywali samodzielnego badania rynku pod względem zasadności zaktualizowania opłat z tytułu m.in. trwałego zarządu w oparciu o w/w rejestr (oświadczenia w aktach). Analizując przesłane oświadczenia z 15.12.2014 r. i 1.10.2015 r., stwierdzić

206

należy, iż wskazano 8 działek do aktualizacji opłat (bez podania nr działek) oraz ustalono, że dla pozostałych działek brak jest wzrostów cen nieruchomości i w związku z tym nie zaplanowano ich aktualizacji.

Mając zatem na uwadze powyższe ustalenia oraz wyjaśnienia Starosty Gołdapskiego, kontrolowane zagadnienia ocenia się **pozytywnie z uchybieniami**.

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli uchybień jest niestaranne przygotowanie dokumentacji, na podstawie której przygotowano oświadczenia dotyczące aktualizacji oraz braku aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

Skutkiem powstałych uchybień jest brak jednoznacznej informacji co do faktycznej ilości nieruchomości dla których należałoby wykonać aktualizację opłat.

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienia był Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości, sprawujący funkcję w okresie kontrolowanym.

Tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wywłaszczeń.

W okresie objętym kontrolą w Starostwie Powiatowym w Gołdapi wszczęto 47 postępowań administracyjnych obejmujących przepisy materialne z rozdziału 4 u.g.n. – Wywłaszczanie nieruchomości (w 2015 r. - 6, w 2016 r. - 39 i w 2017 r. - 2). W związku z tym, że postępowania wymienione w załączniku nr 11 do programu kontroli (*akta kontroli, str. 82-89*) w roku 2016 pod pozycjami nr 4, 7, 8, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 25, 26, 28, 30, 31, 38 były przedmiotem prowadzonych przez Wojewodę postępowań odwoławczych, które zakończyły się wydaniem ostatecznych decyzji, odstąpiono od kontroli wyżej wymienionych spraw.

Kontrola wykazała, że sprawy znak: GN.6852.1.2015, GN.6852.4.2015, GN.6852.6.2015, GN.6852.1.2016, GN.6852.2.2016, GN.6821.16.2016, GN.6821.21.2016, wszczęte na wniosek PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie w trybie art. 124b u.g.n. oraz art. 124 ust. 1 u.g.n., w związku z wycofaniem wniosków przez inwestora, zakończone zostały wydaniem na podstawie art. 105 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (zwanej dalej k.p.a.) - decyzji o umorzeniu postępowania.

Zgodnie z art. 105 § 2 k.p.a. organ administracji publicznej może umorzyć postępowanie, jeżeli wystąpi o to strona, na żądanie której postępowanie zostało wszczęte, a nie sprzeciwiają się temu inne strony oraz gdy nie jest to sprzeczne z interesem społecznym. Zatem niezbędnym warunkiem fakultatywnego umorzenia postępowania jest brak sprzeciwu

innych stron. Z akt kontroli i wyjaśnień Starosty Gołdapskiego w piśmie z 19 października 2018 r., znak: S.1710.8.2018 (*akta kontroli, str. 319-323, Ad. 15*) wynika, że Starosta nie zawiadamiał właścicieli nieruchomości o wniesieniu przez inwestora wniosku o umorzenie postępowania oraz nie informował ich o możliwości wyrażenia sprzeciwu w tej kwestii. Zatem działanie organu było w tych wypadkach nieprawidłowe. Jedynie w dwóch sprawach znak: GN.6821.16.2016, GN.6821.21.2016 postępowanie organu nie budzi zastrzeżeń zespołu kontrolującego, bowiem pod wnioskiem inwestora o umorzenie postępowania podpisali się również właściciele nieruchomości.

W pozostałym zakresie nie dopatrzone zostało naruszenia procedury administracyjnej, organ zawiadamiał strony o wszczęciu postępowania w myśl art. 61 § 4 k.p.a., sprawy były załatwiane w terminie, zgodnie z przepisami art. 35 i 36 k.p.a. Organ kontrolowany wyjaśnił, że wszystkie sprawy dotyczące złożonych wniosków o wyłączenie traktowane były jako szczególnie skomplikowane, co zgodnie z art. 35 § 3 k.p.a. pozwoliło na rozpatrzenie ich w terminie dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, bez pisemnego informowania stron o przesunięciu terminu rozpatrzenia sprawy. W każdym innym przypadku przekraczającym termin dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania strony były informowane o wyznaczeniu nowego terminu załatwiania sprawy z podaniem przyczyn zwłoki (*akta kontroli, str. 319-323, Ad. 16*).

Zastrzeżenia zespołu kontrolnego budzi tryb załatwienia spraw znak: GN.6852.2.2015.AF, GN.6852.3.2015.AF, GN.6852.5.2015.AF i GN.6852.3.2016.AF z powodu naruszenia przepisów prawa materialnego. Przedmiotowe sprawy zostały wszczęte na wniosek PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie o udzielenie zezwolenia w trybie art. 124b u.g.n. Wnioski inwestora zawierały również prośbę o wydanie na podstawie art. 124 ust. 1a u.g.n. decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości z rygorem natychmiastowej wykonalności. Po przeprowadzeniu postępowań wyjaśniających Starosta Gołdapski wydał decyzje, w których w punkcie 1 sentencji decyzji zobowiązał właścicieli nieruchomości będących przedmiotem wniosków do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania prac remontowo-budowlanych napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Węgorzewo – Wronki – Gołdap, natomiast w punkcie 2 rozstrzygnięcia nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności (*akta kontroli, str. 53-56, 61-64, 69-72, 77-80*).

Zauważyć należy, że przepis art. 124 ust. 1a u.g.n. stanowi, że w przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego lub uzasadnionych ważnym interesem gospodarczym starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, na

wniosek podmiotu, który będzie realizował cel publiczny, udziela w drodze decyzji, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji, o której mowa w ust. 1. Decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności. W przypadku stosowania trybu określonego art. 124b u.g.n. przepis art. 124 ust. 1a stosuje się odpowiednio (o czym mówi art. 124g ust. 3 u.g.n.). Z powyższego jednoznacznie wynika, iż jest to odrębny rodzaj decyzji o zezwoleniu na niezwłoczne zajęcie nieruchomości w celu rozpoczęcia realizacji celu publicznego, jeżeli sama decyzja wydana na podstawie art. 124b u.g.n. nie może być jeszcze wykonywana przez fakt, iż nie stała się decyzją ostateczną albo też jako decyzja organu odwoławczego nie stała się decyzją wykonalną. Jednocześnie należy wskazać, że zezwolenie na podstawie przepisu 124 ust. 1a u.g.n. można wydać, gdy wystąpi ważny interes gospodarczy lub jeden z przypadków o których mowa w art. 108 k.p.a., tj. ze względu na ochronę zdrowia lub życia ludzkiego, zabezpieczenia gospodarstwa narodowego przed ciężkimi stratami, bądź ochrony innego interesu społecznego lub wyjątkowo ważnego interesu strony.

W wyniku kontroli ustalono, że wniosek inwestora nie zawierał żadnego uzasadnienia dla wydania decyzji w trybie art. 124 ust.1a u.g.n, a Starosta Gołdapski nie zwrócił się do inwestora o wykazanie okoliczności uzasadniających wydanie zezwolenia na niezwłoczne zajęcie części przedmiotowych nieruchomości i nadanie decyzjom rygoru natychmiastowej wykonalności. Mimo braku przesłanek wydania decyzji na podstawie art. 124 ust. 1a u.g.n. Starosta Gołdapski nadał decyzjom znak: GN.6852.2.2015.AF, GN.6852.3.2015.AF, GN.6852.5.2015.AF i GN.6852.3.2016.AF rygor natychmiastowej wykonalności. Zauważyć również należy, że decyzje powyższe nie zawierają żadnego uzasadnienia w tej kwestii.

Nieprawidłowo zatem Starosta Gołdapski zastosował przepisy prawa materialnego i błędnie, wydając decyzje w trybie art. 124b u.g.n., nadał im jednocześnie rygor natychmiastowej wykonalności. Powinien wezwać inwestora do wykazania przesłanek uzasadniających zezwolenie na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, a po dokonaniu oceny, że zostały spełnione, wydać odrębną decyzję w trybie art. 124 ust. 1a u.g.n.

Wyróżnienia wymaga sposób dokumentowania i przechowywania akt wszystkich prowadzonych postępowań w sprawach wywłaszczeń. Dokumentacja otrzymana w toku kontroli była prowadzona w sposób przejrzysty, a w jej skład wchodziły między innymi: wniosek strony, dokumenty ewidencyjne i odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, protokół z rozprawy administracyjnej. Ponadto po ostateczności decyzji Starosta każdorazowo występował do sądu wieczystoksięgowego o ujawnienie ograniczenia

w dziale III księgi wieczyste.

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami.**

Przyczyną nieprawidłowości było naruszenie procedury administracyjnej (k.p.a.) w zakresie możliwości wyrażenia sprzeciwu przez stronę w przypadku konieczności wydania decyzji umarzającej postępowania na podstawie art. 105 § 2 k.p.a. oraz naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez wydanie 4 decyzji w trybie art. 124b u.g.n. i nadanie im jednocześnie rygor natychmiastowej wykonalności, pomimo braku oceny spełnienia przesłanek określonych w art. 124 ust. 1a u.g.n.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości jest brak możliwości wyrażenia przez stronę sprzeciwu w sprawie umorzenia postępowania oraz nieprawidłowo wydane decyzje administracyjne zobowiązujące do udostępnienia nieruchomości.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości był Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości, sprawujący funkcję w okresie kontrolowanym.

Ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa

Ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (tj. Dz.U. z 2012 r. poz. 1460) nałożono na starostów obowiązek złożenia we właściwych sądach wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Na dzień zakończenia obowiązków wynikających z ww. ustawy, według informacji wygenerowanej z systemu IPE, na terenie powiatu gołdapskiego znajdowało się 8 działek o nieuregulowanym stanie prawnym.

Z wyjaśnień Starosty Gołdapskiego wynika, że trzy działki z obrębów Kiekskiejmy i Sapałówka, stanowiące rowy szczegółowe nie posiadają urządzonych ksiąg wieczystych, a gospodarowanie nimi wykonuje Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych. Aktualnie przeprowadzana jest modernizacja ewidencji gruntów i budynków wskazanych obrębów ewidencyjnych i przedmiotowe działki zostaną włączone do działek sąsiednich, a następnie zostaną uregulowane księgi wieczyste.

Pozostałe 5 działek, w tym dwie z obrębów Gołdap 2 i Kiepojcie stanowiące obecnie własność osób fizycznych, posiadają urządzone księgi wieczyste (*akta kontroli, str. 319-323, Ad. 17*).

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie.**

Do ustaleń kontroli nie zostały wniesione zastrzeżenia.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

1. Uzupelnienie w terminie 6 miesięcy, utraconych części danych dotyczących ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa w programie MIENIE III. Jednocześnie zobowiązuję Starostę Gołdapskiego do przesłania do dnia 31 maja 2019 r. uzupełnionego o w/w informacje zestawienia nieruchomości Skarbu Państwa celem kontroli;
2. W związku z tym, iż zgodnie z nowelizacją u.g.n. wprowadzoną ustawą z 16 grudnia 2016 r. Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016 r., poz. 2260), zniesiony został z dniem 1 stycznia 2017 r. obowiązek sporządzania przez starostów planów wykorzystania zasobu, odstępuje się od wydania zaleceń pokontrolnych w zakresie zagadnienia opisanego w pkt 2 niniejszego wystąpienia;
3. Przeprowadzanie okresowo (np. raz w roku) analizy rynku nieruchomości pod kątem wzrostu wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd. W przypadku sporządzania analizy na podstawie rejestru cen i wartości nieruchomości, dokument powinien zawierać dane z w/w rejestru, szczegółowe uzasadnienie oraz wskazanie konkretnych nieruchomości Skarbu Państwa. Pozwoli to na właściwe planowanie aktualizacji opłat oraz racjonalne zaplanowanie środków finansowych koniecznych na pokrycie kosztów związanych z wykonaniem operatów szacunkowych;
4. Zawiadamianie wszystkich stron postępowania wywłaszczeniowego o wniesieniu przez inwestora wniosku o umorzenie postępowania, co zgodnie z art. 105 § 2 Kpa umożliwi wyrażenie sprzeciwu w tej kwestii;
5. Wydawanie w sprawach wywłaszczeniowych prowadzonych w trybie art. 124b u.g.n., na wniosek inwestora, odrębnych decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości, po zbadaniu spełnienia przesłanek o których mowa w art. 108 Kpa.

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz o poinformowanie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni, od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia (dot. pkt 2-5 zaleceń pokontrolnych), o sposobie wykorzystania uwag i wniosków oraz wykonania zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań. Dodatkowo należy w wyżej wskazanych terminach przestać żądane informacje celem dokonania ich kontroli w siedzibie tut. Urzędu.

Jednocześnie informuję, że stosownie do art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej, od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Artur Chojecki

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

/dokument podpisany elektronicznie/

Należy przy tym podkreślić, że na podstawie art.13 pkt 1 ustawy Minister Sprawiedliwości obowiązany jest określić, w drodze rozporządzenia m.in. sposób udzielania nieodpłatnej pomocy prawnej, i świadczenia nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, w tym wymogi dotyczące lokalu, w którym będzie usytuowany punkt.

Projektowane rozporządzenie wykonawcze zakłada, że osobom, o których mowa w art. 8 ust. 8 ustawy, może być udzielana nieodpłatna pomoc prawna lub świadczone nieodpłatne poradnictwo obywatelskie, z wyłączeniem nieodpłatnej mediacji, za pośrednictwem telefonu lub za pomocą innych środków porozumiewania się na odległość albo poza punktem, w tym poprzez zorganizowanie wizyty w miejscu zamieszkania tych osób. Jednocześnie projekt ten zakłada, że to starosta (burmistrz, prezydent miasta) określa sposób dokonywania zgłoszeń oraz organizowania udzielania nieodpłatnej pomocy prawnej lub świadczenia nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, z wyłączeniem nieodpłatnej mediacji, osobom, o których mowa w art. 8 ust. 8 ustawy.

Mając na względzie, że prace legislacyjne, których przedmiotem jest omawiany projekt rozporządzenia nie zostały jeszcze zakończone nie można jednoznacznie przesądzić brzmienia przepisów, które będą w tej mierze obowiązywać. Ich ostateczne ukształtowanie będzie miało jednakże wpływ na kwalifikację i ponoszenie kosztów wynikających z organizacji wizyt w miejscu zamieszkania osoby uprawnionej.

Jednocześnie należy podkreślić, że opinie Ministerstwa Sprawiedliwości dotyczące rozumienia przepisów ustawy nie mają charakteru wiążącego, ponieważ żadna regulacja ustawowa nie przyznaje kompetencji do dokonywania interpretacji przepisów ustawy. Mając na względzie zasadę legalizmu (art. 7 Konstytucji RP), do wydania tego typu interpretacji organ administracji publicznej musi mieć wyraźną podstawę prawną (zob. np. art. 14a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2018 r. poz. 800).

W konsekwencji niniejsze pismo przedstawia jedynie niewiążące poglądy co do możliwości rozumienia i stosowania regulacji ustawy.

ZASTĘPCA DYREKTORA
Departamentu Zawodów Prawniczych


Karol Dątek
sędzia

