



NSP-II.431.3.2024.US

## Wystąpienie pokontrolne

### Nazwa i adres jednostki kontrolowanej:

Starostwo Powiatowe w Wejherowie, Wydziale Gospodarki Nieruchomościami (zwane dalej „Starostwem”), 84-200 Wejherowo ul. 3 Maja 4.

### Przedmiot kontroli:

Realizacja wykonywania przez starostę zadań z zakresu administracji rządowej dotyczących gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie:

- 1) nieruchomości nabytych po podmiotach, które utraciły byt prawny w związku z nieprzerejestrowaniem do Krajowego Rejestru Sądowego lub wykreślonych z Krajowego Rejestru Sądowego,
- 2) nieruchomości niezagospodarowanych,
- 3) ustanawiania prawa użytkowania wieczystego oraz prawidłowego ustalania i stosowania stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

### Okres objęty kontrolą:

od dnia 31 sierpnia 2022 r. do dnia 31 sierpnia 2024 r.

### Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli:

Kontrola planowa, realizowana w trybie zwykłym, prowadzona na podstawie:

- 1) art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2025 r. poz. 428),
- 2) art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2020 r. poz. 224 ze zm.),
- 3) art. 23, art. 71-78, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) - zwanej dalej „ugn”,
- 4) art. 25e ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2025 r. poz. 869);
- 5) art. 9 ust 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym ( Dz. U. Nr 121, poz. 770 ze zm.).

**Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych:**

od dnia 28 listopada 2024 r. do dnia 18 listopada 2025 r.

**Kierownik jednostki kontrolowanej:**

W okresie objętym kontrolą Starostą Wejherowskim, wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej (zwanym dalej „Starostą”) byli<sup>1</sup>:

1. Pani Gabriela Lisius, która pełniła funkcję w latach 2018 – 2024 na podstawie Uchwały Rady Powiatu Wejherowskiego nr VI/I/3/18 z dnia 19 listopada 2018 r.;
2. Pan Marcin Kaczmarek, który pełni funkcję od 2024 na podstawie Uchwały Rady Powiatu Wejherowskiego nr VII/I/4/24 z dnia 06 maja 2024 r.

**Skład zespołu kontrolującego:**

- 1) Urszula Sosnowska – kierownik zespołu kontrolnego - inspektor wojewódzki;
- 2) Karolina Szulgo – starszy inspektor wojewódzki.

**Informacje wstępne:**

Organizacja i zasady działania Starostwa oraz zakresy spraw załatwianych przez wewnętrzne komórki organizacyjne określone zostały w Regulaminie Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Wejherowie przyjętym przez Zarząd Powiatu Wejherowskiego Uchwałą nr VI/280/20 z dnia 13 października 2020 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Wejherowie.<sup>2</sup>

Zadania podlegające kontroli zostały przypisane Wydziału Budownictwa i Nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą ww. sprawami objętymi kontrolą zajmowało się 2 pracowników zatrudnionych w Wydziale Budownictwa i Nieruchomości na stanowiskach: zastępcy naczelnika Wydziału Budownictwa i Nieruchomości oraz inspektora w Referacie Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Budownictwa i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Wejherowie<sup>3</sup>.

**W okresie objętym kontrolą Starosta zakończył następującą liczbę spraw<sup>4</sup>:**

- 1) ustanowienie prawa użytkowania wieczystego – 0 spraw;
- 2) zmiana stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – 2 sprawy.

---

<sup>1</sup> Akta kontroli str. 42-43 – pismo Starosty z dnia 2 grudnia 2024 r.

<sup>2</sup> Akta kontroli str. 44-83 – załącznik 1 Regulamin organizacyjny Starostwa

<sup>3</sup> Akta kontroli str. 88-98 – zakresy obowiązków

<sup>4</sup> Akta kontroli str. 16 – zestawienie spraw użytkowania wieczystego

## **Ustalenia:**

Ocena działalności Starostwa w zakresie objętym kontrolą została dokonana na podstawie kryteriów legalności, rzetelności i gospodarności. Ocenę uzasadniają następujące ustalenia.

### **1. Nieruchomości nabyte po podmiotach, które utraciły byt prawny w związku z nieprzerejestrowaniem do Krajowego Rejestru Sądowego lub wykreślonych z Krajowego Rejestru Sądowego.**

Organ kontrolowany, pismem z dnia 4 listopada 2024 r. nr NSP-II.431.3.2024.US<sup>5</sup> został zobowiązany do wypełnienia dołączonej do pisma tabeli pn. „rejestr nieruchomości Skarbu Państwa – KRS”. Starosta przekazał ww. zestawienie w dniu 15 listopada 2024 r.<sup>6</sup>

W przekazanej przez Starostę tabeli znajdowało się 10 nieruchomości, które zostały nabyte do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w określonym trybie: 4 z nich na podstawie art. 25e ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (w tym w 1 przypadku nabyto prawo użytkowania wieczystego), zaś 6 z nich na podstawie art. 9 ust 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (w tym w 1 przypadku nabyto prawo użytkowania wieczystego).

Gospodarowanie nieruchomościami nabytymi po podmiotach, które utraciły byt prawny w związku z nieprzerejestrowaniem do Krajowego Rejestru Sądowego lub wykreślonych z Krajowego Rejestru Sądowego, tak jak każdy z kontrolowanych obszarów, oceniany jest na podstawie ustalonych przed kontrolą zasad i mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli<sup>7</sup>, znajdującym się w aktach sprawy. W następstwie czego każda z przedstawionych w rejestrze nieruchomości została oceniona w sposób indywidualny.

Z opisywanego zestawienia wynika między innymi, że 3 z 10 nieruchomości generują koszty związane z ich utrzymaniem. Przy czym 2 z nich zostały umownie wydzierżawione (stosowne zagospodarowanie) i przynoszą dochód przewyższający ponoszone koszty – w związku z czym zostały ocenione pozytywnie. Natomiast 1 nieruchomość, która generuje koszty i nie została dotychczas zagospodarowana, oceniono negatywnie (co szerzej opisano poniżej).

Dodatkowo kolejne 4 z omawianych nieruchomości uznano za pozytywnie zagospodarowane, na co wpływ miało uwzględnienie takich czynników ograniczających lub uniemożliwiających ich zagospodarowanie – występujących łącznie lub częściowo - jak: położenie 3 z nich poza granicami powiatu wejherowskiego (planowane do protokolarnego przekazania do gospodarowania miejscowo właściwemu staroście), obciążenie 3 nieruchomości hipotekami, natomiast w 2 przypadkach dla nieruchomości prowadzone są postępowania sądowe. Mając na uwadze, że nie generują one kosztów, zaś wszystkie wskazane czynniki

---

<sup>5</sup> Akta kontroli str. 7-8 – zawiadomienie o kontroli

<sup>6</sup> Akta kontroli str. 13 – dane przesłane przez Starostę w odp. na zawiadomienie o kontroli

<sup>7</sup> Akta kontroli str. 28-38 – program kontroli

znacznie utrudniają gospodarowanie tymi nieruchomościami, oceniono ich zagospodarowanie pozytywnie.

Natomiast w przypadku 2 nieruchomości stanowiących drogi (charakter wewnętrzny), uwzględniając, że nie generują one kosztów utrzymania a ich zagospodarowanie jest narzucone jako droga (zgodnie z planem miejscowym i użytkowaniem, brak jest więc możliwości innego zagospodarowania nieruchomości) również oceniono ich zagospodarowanie pozytywnie. Jednakże w tym przypadku nie ma uzasadnienia pozostawienia przedmiotowych nieruchomości drogowych w zasobie Skarbu Państwa, w związku z czym Starosta winien rozważyć możliwość ich zbycia na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub osób fizycznych, dla których stanowią one dojazd do nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze zespół kontrolny pozytywnie ocenił zagospodarowania 8 nieruchomości, uwzględniając kwestie generowania kosztów ich utrzymania i/lub uzyskiwanych dochodów z nieruchomości, ale także różnych czynników uzasadniających brak możliwości ich stosownego zagospodarowania nieruchomości lub narzucających ich charakter (co opisano powyżej).

Jednocześnie zespół kontrolny negatywnie ocenił przedstawiony przez Starostę sposób zagospodarowania 2 nieruchomości:

- w przypadku działki nr [...] położonej w obrębie [...], w gminie Wejherowo, w stosunku do której Skarb Państwa nabył prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości wskazano, że procedowana jest darowizna tego prawa na rzecz Gminy Wejherowo (właściciela działki); w tym miejscu należy podkreślić, że planowany sposób jest niemożliwy do zrealizowania, gdyż zgodnie z art. 13 ust. 2 i 2a ugn darowiznie podlega nieruchomość stanowiąca przedmiot własności Skarbu Państwa, nie zaś prawo związane z nieruchomością; dlatego mając na uwadze, że nieruchomość generuje koszty dla Skarbu Państwa, od lat nie jest przez Skarb Państwa zagospodarowana i nie występują okoliczności niezależne od Starosty, które uniemożliwiają lub bardzo ograniczają jej zagospodarowanie – powyższy stan oceniono negatywnie;
- w przypadku nieruchomości składającej się z działek nr [...], położonej w obrębie [...], w gminie Łęczyce, mając na uwadze charakter i przeznaczenie planistyczne nieruchomości (głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), niezrozumiałym jest brak planu zagospodarowania niniejszej nieruchomości; pomimo informacji, że nieruchomość obciążona jest hipotekami (na rzecz gminy), nie wykazano wystąpienia okoliczności uniemożliwiających ich wykreślenie, zwłaszcza, że hipoteki nie są znacząca; co więcej, jako powód długotrwałego niezagospodarowania nieruchomości wskazano brak dojazdu do drogi publicznej, co również w ocenie zespołu kontrolnego nie jest okolicznością wyłączającą nieruchomość z możliwości zagospodarowania, gdyż co prawda nie ma urzędzonej drogi dojazdowej, natomiast zabezpieczony jest obszar pod urządzenie tych dróg.

Mając na uwadze, że 2 nieruchomości, tj. 20% nieruchomości znajdujących się w ww. rejestrze, uznano według przyjętych do kontroli mierników za nieprawidłowo zagospodarowane, stwierdzić należało, że pomimo przypadków kiedy brak podejmowanych przez Starostę działań w zakresie zagospodarowania ww. nieruchomości jest od niego niezależny, występują sytuacje, które wymagają poprawy oraz zintensyfikowania działań.

Dlatego też zespół kontrolujący działalność w tym zakresie ocenia pozytywnie z nieprawidłowościami.

## **2. Nieruchomości niezagospodarowane.**

Organ kontrolowany, pismem z dnia 4 listopada 2024 r. nr NSP-II.431.3.2024.US<sup>8</sup> został zobowiązany do wypełnienia dołączonej do pisma tabeli pn. „tabela nieruchomości niezagospodarowane”. Starosta przekazał ww. zestawienie pismem z dnia 15 listopada 2024 r.<sup>9</sup>, następnie zaś przesłał jego poprawioną wersję pismem z dnia 22 listopada 2024 r.<sup>10</sup> Dodatkowo wyjaśnienia zostały przekazane przez Starostę pismem z dnia 28 października 2025 r.<sup>11</sup> oraz pismem z dnia 18 listopada 2025 r.<sup>12</sup>

Planowanie zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości oraz koszty generowane przez nieruchomości związane z ich utrzymaniem, podobnie jak każde z kontrolowanych obszarów, oceniane jest na podstawie ustalonych przed kontrolą zasad i mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli<sup>13</sup>, znajdującym się w aktach sprawy.

### **2.1. Planowanie zagospodarowania nieruchomości.**

Z przekazanego przez Starostę skorowidza nieruchomości Skarbu Państwa oraz dokonanej analizy<sup>14</sup> wynika, że w zasobie, jakim gospodaruje Starosta jest 1779 niezagospodarowanych działek o łącznej powierzchni 417,4306 ha.

Planowany sposób rozdysponowania ww. działek ujętych w przedmiotowym rejestrze prezentuje się następująco:

- 201 działek przeznaczonych zostało do dzierżawy lub sprzedaży;
- 632 działek przeznaczonych do przekazania jednostkom samorządu terytorialnego;
- 56 działek przeznaczonych do przekazania Lasom Państwowym;
- 19 działek przeznaczonych do przekazania na rzecz gminy;

---

<sup>8</sup> Akta kontroli str. 7-8 – zawiadomienie o kontroli

<sup>9</sup> Akta kontroli str. 15 – dane przesłane przez Starostę w odp. na zawiadomienie o kontroli

<sup>10</sup> Akta kontroli str. 20 – dane przesłane przez Starostę w odp. na zawiadomienie o kontroli

<sup>11</sup> Akta kontroli str. 120-134 – pismo Starosty uzupełniające dane

<sup>12</sup> Akta kontroli str. 151 – pismo Starosty uzupełniające dane

<sup>13</sup> Akta kontroli str. 28-38 – program kontroli

<sup>14</sup> Akta kontroli str. 139-142 – analiza skorowidza nieruchomości niezagospodarowanych

- 31 działek przeznaczonych do przekazania [...] (w tym 22 działki pod rozbudowę linii kolejowej i 5 działek stanowi rezerwę pod tor III i IV);
- 76 działek przeznaczonych do przekazania Wodom Polskim;
- 3 działki są w trakcie przekazywania Lasom Państwowym;
- 67 działek jest w trakcie przekazywania w formie darowizny;
- 8 działek jest w trakcie przekazywania w formie dzierżawy;
- dla 18 działek trwa postępowanie komunalizacyjne;
- dla 6 działek trwa postępowanie o uwłaszczenie na rzecz [...]
- dla 6 działek trwa postępowanie o uwłaszczenie na rzecz [...];
- 11 działek jest w trakcie procedury sprzedaży;
- 3 działki stanowią teren ogródków działkowych - prawo użytkowania nieruchomości dla [...].

Ponadto zgodnie z ww. zestawieniem 5 działek stanowi teren cmentarza, 2 działki stanowią część jeziora Żarnowieckiego - kanał elektrowni wodnej, 1 działka jest częścią rzeki Bezimienna, 15 działek stanowi pas nadmorski, 167 działek to punkty geodezyjne, 341 działek to rowy melioracyjne, 34 działki stanowią tereny podmokłe, 3 działki stanowią zarośnięty staw. W przypadku tych działek Starosta wykazał, że ich zagospodarowanie nie jest możliwe w inny sposób i uznaje się to w ramach kontroli jako działanie prawidłowe.

Dodatkowo na 10 działkach posadowione są słupy energetyczne, 2 działki stanowią stacje transformatorowe, 16 działek stanowi teren terminala regazyfikacyjnego gazu ziemnego. Przy analizie planów zagospodarowania tych działek, należy uznać planowanie Starosty jako prawidłowe z powodu braku możliwości innego zagospodarowania, ale należy dążyć do ustanawiania służebności na działkach na rzecz operatorów sieci technicznych i w miarę możliwości w zależności od powierzchni działki, podejmować próby zagospodarowania powierzchni działki nie objętej infrastrukturą techniczną.

Dodatkowo z uwagi na prowadzone postępowanie sądowe w Sądzie Okręgowym w Warszawie, XXIV Wydział Cywilny sygn. akt [...], o odszkodowanie z powództwa [...], wykonywane przez Prokuraturę Generalną Rzeczypospolitej Polskiej jako zastępca procesowy Skarbu Państwa, wstrzymano się od zagospodarowania 1 działki.

W przypadku: 9 działek trwa regulacja stanu prawnego przez KOWR, 1 działka objęta jest regulacją stanu prawnego przez osoby fizyczne (nieujawniona w KW "rencistówka"), trwa regulacja prawna 1 działki (abonencka stacja transformatorowa) oraz Wody Polskie wystąpiły do Ministerstwa Infrastruktury z wnioskiem o ustalenie charakteru wód na 1 działce.

W przypadku 4 działek, gdzie trwa proces zasiedzenia oraz brak jest innego planu ich zagospodarowania oceniono jako prawidłowe, natomiast taki stan, gdzie dochodzi

do zasiedzenia nieruchomości Skarbu Państwa przez osoby fizyczne nie wskazuje na prawidłowe gospodarowanie nieruchomościami przez Starostę w tym zakresie i należy podjąć działania aby temu zapobiegać.

Dla 29 działek na 1779 działek brak jest natomiast planu ich zagospodarowania, co stanowi 1,63 % ogólnej liczby działek w zestawieniu, co należy uznać za nieprawidłowe gospodarowanie.

Biorąc pod uwagę powyższe, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie jako pozytywne.

2.2. Koszty generowane przez nieruchomości niezagospodarowane związane z ich utrzymaniem.

W przypadku 4 działek znajdujących się w ww. rejestrze odnotowano generowanie kosztów przez nieruchomość na rzecz Skarbu Państwa. Działki te wygenerowały koszty z tytułu opłat za media, opłaty roczne za przekształcenie oraz opłatę roczną za użytkowanie wieczyste.

Jednocześnie Starosta planuje i podejmuje czynności, w celu zagospodarowania przedmiotowych działek: 3 działki są trakcie sprzedaży, a w przypadku jednej działki trwa procedura przekazania działki w formie darowizny na rzecz gminy.

W związku z powyższym, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie jako pozytywne.

2.3. Ocena całościowa w zakresie nieruchomości niezagospodarowanych.

Biorąc pod uwagę powyższe mierniki, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie jako pozytywne.

### **3. Ustanawiania prawa użytkowania wieczystego oraz prawidłowego ustalania i stosowania stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.**

3.1. Analiza spraw uwzględniająca błędy formalne prowadzonych postępowań oraz naruszenie przepisów prawa materialnego.

W okresie objętym kontrolą Starosta nie dokonał ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, natomiast prowadził 2 sprawy dotyczące zmiany stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego<sup>15</sup>.

Wobec powyższego organ kontrolujący dokonał oceny obu tych spraw, które opisał w tabelarycznym zestawieniu na podstawie przedstawionych przez Starostę akt spraw.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Akta kontroli str. 16 – dane przesłane przez Starostę w odp. na zawiadomienie o kontroli

<sup>16</sup> Akta kontroli str. 101 – skan tabeli na podstawie materiałów źródłowych

W toku przeprowadzonych czynności kontrolnych dokonano oceny na podstawie ustalonych przed kontrolą zasad i mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli<sup>17</sup>, znajdującym się w aktach sprawy.

W związku z powyższym ustalono, że sprawy objęte kontrolą były prowadzone w zasadzie prawidłowo, zgodnie z wymogami ustawowymi narzuconymi zarówno ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustawą z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Jedynie zastrzeżenie dotyczy sprawy nr [...], w której zespół kontrolny stwierdził, że błędnie zawiadomiono strony postępowania o stanowisku Starosty odnośnie braku zgody na zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W sytuacji, gdy stronami postępowania są małżonkowie, organ winien kierować korespondencję w sprawie do każdego z małżonków osobno. W rozumieniu przepisów postępowania administracyjnego, co do zasady, stronami są poszczególni małżonkowie jako osoby fizyczne, a nie małżeństwo jako instytucja mająca swoje unormowanie w przepisach ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy - wyrok NSA w Warszawie z dnia 19 lipca 2007 r. (sygn. akt I OSK 1234/06, LEX nr 939218).

W związku z tym, że naruszenie ww. przepisów kpa miało charakter wyłącznie formalny i nie miało wpływu na rozstrzygnięcie sprawy (strony odebrały korespondencję - w aktach znajdowało się potwierdzenie odbioru) uznano je za uchybienie. Dlatego zespół kontrolujący wykonywanie zadań w powyższym zakresie ocenił pozytywnie z uchybieniami.

### 3.2. Stan nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste pod kątem prawidłowości zastosowanej stawki procentowej.

Organ kontrolowany, pismem z dnia 4 listopada 2024 r. nr NSP-II.431.3.2024.US<sup>18</sup> został zobowiązany do wypełnienia dołączonej do pisma tabeli pn. „skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste”. Starosta przekazał ww. zestawienie pismem z dnia 15 listopada 2024 r.<sup>19</sup>, następnie zaś przesłał jego poprawioną wersję pismem z dnia 22 listopada 2024 r.<sup>20</sup> Dodatkowo wyjaśnienia zostały przekazane przez Starostę pismem z dnia 28 października 2025 r.<sup>21</sup> oraz pismem z dnia 18 listopada 2025 r.<sup>22</sup>

---

<sup>17</sup> Akta kontroli str. 28-38 – Program kontroli

<sup>18</sup> Akta kontroli str. 7-8 – zawiadomienie o kontroli

<sup>19</sup> Akta kontroli str. 12 – dane przesłane przez Starostę w odp. na zawiadomienie o kontroli

<sup>20</sup> Akta kontroli str. 19 – dane przesłane przez Starostę w odp. na zawiadomienie o kontroli

<sup>21</sup> Akta kontroli str. 120-134 – pismo Starosty uzupełniające dane

<sup>22</sup> Akta kontroli str. 151 – pismo Starosty uzupełniające dane

Z przekazanego przez Starostę skorowidza nieruchomości Skarbu Państwa oraz dokonanej analizy<sup>23</sup> wynika, że w użytkowaniu wieczystym znajduje się ogółem 1040 działek o łącznej powierzchni 688,5988 ha.

Prawo użytkowania wieczystego może być ustanowione nieodpłatnie lub odpłatnie. Prawo nieodpłatne użytkowania wieczystego wynika z przepisów szczególnych, natomiast odpłatne prawo użytkowania wieczystego wynika z celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

W nieodpłatne użytkowanie wieczyste (stawka 0%) oddane zostały 317 działek. Zwolnione z wnoszenia opłat rocznych za działki oddane w użytkowanie wieczyste zostały następujące podmioty: [...] (1 działka), [...] (4 działki), [...] (299 działki), [...] (11 działek), osoby fizyczne (1 działka), osoba prawna - Sp. z o.o. (1 działka).

Jedna działka będąca w użytkowaniu wieczystym [...] została zwolniona z opłat rocznych jako jednostka naukowa na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych (Dz. U. z 2024 r. poz. 534, ze zm.), gdzie „instytut jest zwolniony z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, z wyjątkiem części tych gruntów wykorzystywanej wyłącznie do działalności, o której mowa w art. 2 ust. 4”.

W przypadku 314 działek będących w użytkowaniu wieczystym [...], [...] i [...] zwolnienie z opłat nastąpiło na podstawie art. 8 w związku z art. 3 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1234), gdzie „grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego”.

Osoby fizyczne jako użytkownicy wieczystości 1 działki, oznaczonej użytkiem „Tk” - tereny kolejowe zostały zwolnione z opłat rocznych, pomimo złożonego wniosku do sądu powszechnego dotyczącego zmiany stawki procentowej z 0% na 1%. Postępowanie, dotyczące ustalenia/zmiany stawki procentowej opłaty rocznej zakończyło się wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku III Wydziału Cywilnego Odwoławczego z dnia 14 września 2018 r., sygn. [...], oddalającym apelację pozwanego Skarbu Państwa – Starosty Wejherowskiego od wyroku Sądu Rejonowego w Wejherowie z dnia 14 lutego 2018 r., sygn. akt [...] ustalającego, że określenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzasadnione przy określeniu stawki procentowej w wysokości 1% z tym ustaleniem, iż grunt ten jest ustawowo zwolniony od opłaty rocznej, dlatego też pozostaje stawka procentowa opłaty rocznej 0%. Zwolnienie z opłat nastąpiło na podstawie art. 8 w związku z art. 3 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1234), gdzie „grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego”.

---

<sup>23</sup> Akta kontroli str. 143-148 - analiza skorowidza działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste

Działka jest niezabudowana i niezagospodarowana, znajduje się na niej ugór porośnięty trawą i nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Natomiast w przypadku działki będącej w użytkowaniu wieczystym [...], gdzie celem oddania w użytkowanie wieczyste była także infrastruktura kolejowa, Starosta Wejherowski pismem z dnia 5 października 2022 r. skierowanym do użytkownika wieczystego wystąpił z propozycją zmiany celu użytkowania wieczystego, natomiast użytkownik wieczysty nie zgodził się z proponowaną zmianą celu użytkowania wieczystego, więc sprawę przekazano do Biura Prawnego Starostwa Powiatowego w Wejherowie celem wniesienia powództwa do Sądu.

Z prawem użytkowania wieczystego związany jest obowiązek wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłat rocznych z tego tytułu, stosownie do art. 71 ust. 1 ugn.: „za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.” Zgodnie z art. 72 ust. 1 ugn opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według właściwej stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej.

W myśl art. 72 ust. 3 ugn wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi min.:

- 1) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3% ceny;
- 2) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;
- 3) za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele - 1% ceny;
- 4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny;
- 5) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Z przesłanego przez Starostę zestawienia odnośnie odpłatnego użytkowania wieczystego oraz dokonanej tabelarycznej analizy wynika, że:

- 2 działki posiadają stawkę 0,3% od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i zostały oddane z przeznaczeniem na działalność sakralną, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami;
- 292 działki (w tym: w części działka nr [...], w części działka nr [...] oraz w części działka nr [...]), posiadają stawkę 1% od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego:
  - 95 działki zostały oddane w użytkowanie wieczyste na tereny mieszkaniowe, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami;

- 167 działki zostały oddane w użytkowanie wieczyste na tereny infrastruktury technicznej, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami;
- 8 działek zostało oddane w użytkowanie wieczyste na cele rolne, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami;
- 3 działki zostały oddane w użytkowanie wieczyste na garaże, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami;
- 15 działki zostały oddane w użytkowanie wieczyste na cele publiczne, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami;
- 1 działka została oddana w użytkowanie wieczyste na tereny ogródków działkowych, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami;
- 3 działki zostały oddane na cele inne, co jest niezgodne z przepisami prawa i zostało dokładnie omówione poniżej;
- 432 działki (w tym: w części działka nr [...], w części działka nr [...] oraz w części działka nr [...]) posiada stawkę 3% od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i zostały oddane z przeznaczeniem pod inne cele, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami.

Biorąc pod uwagę powyższe, organ kontrolujący stwierdził, że na nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste i będących własnością Skarbu Państwa nieprawidłowo naliczone są stawki procentowe opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku 3 działek, gdzie działki zostały oddane w użytkowanie wieczyste na cel zgodny z planem miejscowym (na działce nr [...] znajduje się nieutwardzony parking i zieleń, działka nr [...] stanowi wąski pasek gruntu porośnięty drzewami, natomiast na działce nr [...] znajduje się most drogowy, zieleń i kontener handlowy) ze stawką procentową 1% (stawka procentowa powinna wynosić 3%), co stanowi 3 na 1040 działek – 0,29% nieprawidłowych przypadków ustalania stawki. W przypadkach niewłaściwie ustalonych stawek procentowych opłat rocznych, należałoby podjąć działania mające na celu aktualizację stawki.

Dlatego też organ kontrolujący ocenił działalność Starosty w tym zakresie pozytywnie.

### 3.3. Ocena całościowa w zakresie ustanawiania prawa użytkowania wieczystego oraz prawidłowego ustalania i stosowania stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Biorąc pod uwagę powyższe mierniki, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie pozytywnie z uchybieniami.

#### **Stwierdzone nieprawidłowości/uchybenia:**

Formalne naruszenie przepisów dotyczących prowadzonego postępowania w zakresie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, brak planów zagospodarowania nieruchomości oraz przypadki błędnego stosowania stawek procentowych

opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działek Skarbu Państwa a także brak zagospodarowania 2 nieruchomości nabytych przez Skarb Państwa po podmiotach, które utraciły byt prawny w związku z nieprzerejestrowaniem do KRS lub wykreślonych z KRS.

#### **Ocena kontrolowanej działalności:**

Działalność Starostwa w zakresie przeprowadzonej kontroli ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

#### **Zalecenia/Wnioski:**

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, na podstawie art. 46 ust. 3 ustawy o kontroli, zalecam:

1. w sprawach, gdzie stronami postępowania są małżonkowie, kierowanie korespondencji do każdego z małżonków osobno;
2. podjęcie działań i czynności zmierzających do prawidłowego ustalenia i stosowania stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa;
3. podjęcie działań i czynności zmierzających do maksymalnego zmniejszenia liczby niezagospodarowanych nieruchomości Skarbu Państwa;
4. podjęcie czynności w celu zagospodarowania działek - opisanych na str. 4 wystąpienia pokontrolnego - nabytych przez Skarb Państwa po podmiotach, które utraciły byt prawny w związku z nieprzerejestrowaniem do KRS lub wykreślonych z KRS.

Na podstawie art. 49 w zw. z art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy o kontroli proszę o przedstawienie, w terminie miesiąca od daty otrzymania niniejszego dokumentu: informacji o sposobie wykonania zaleceń, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wniosków lub o przyczynach ich niewykorzystania.

Wojewoda Pomorski

Beata Rutkiewicz

/dokument podpisany elektronicznie/