



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

Olsztyn, 23 września 2021 r.

WIN-III.431.2.2021

Pan
Andrzej Ochlak
Starosta Nowomiejski

Stosownie do art. 47 ustawy z 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 224) przekazuję Panu treść wystąpienia pokontrolnego.

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Nowym Mieście Lubawskim, Rynek 1, 13-300 Nowe Miasto Lubawskie, NIP: 877-14-60-784, REGON: 87111887.

W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

1. Pan Andrzej Ochlak – Starosta Nowomiejski;
2. Pan Krzysztof Grześkiewicz – Geodeta Powiatowy, Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości;
3. Pani Bożena Wilga – specjalista Wydziału Geodezji i Nieruchomości, do 26 lipca 2019 r.;
4. Pani Jolanta Haska – specjalista, zastępstwo od 1 lipca 2019 r. do 26 lipca 2019 r.;
5. Pani Katarzyna Osmańska – inspektor, od 1 sierpnia 2019 r.

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

1. Joanna Derewońko–Milewicz – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 34/2017, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko–Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego,
2. Joanna Piętka - inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 32/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko–Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,
3. Monika Borkowska - inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 105/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko–Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,

na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli wydanych przez Wojewodę Warmińsko- Mazurskiego 27 maja 2021 r., odpowiednio: nr FK-VI.0030.196.2021, nr FK-VI.0030.197.2021, nr FK-VI.0030.198.2021 (*akta kontroli – załączniki nr 10-12*).

Termin kontroli: od 7 czerwca r. do 23 lipca 2021 r. (w tym 7 czerwca 2021 r. rozpoczęcie kontroli podczas wideokonferencji, 14 czerwca 2021 r. kontrola zagadnienia dotyczącego prowadzenia ewidencji zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa oraz odbiór dokumentów w formie papierowej z siedziby jednostki kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 15 czerwca do 23 lipca 2021 r. czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko–Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego, poprzez analizę otrzymanych dokumentów.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 2/2021.

Zakres kontroli:

– **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Nowomiejskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.), zwanej dalej „ugn”, w szczególności:

- ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
- prawidłowość prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych, w oparciu o decyzje ZRID,
- sprzedaż nieruchomości,
- zamiana oraz darowizna nieruchomości,
- oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste
- oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie,
- aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa,
- tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wywłaszczeń.

– **okres objęty kontrolą:** od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2020 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 224) 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 2019 r., poz. 1464), w związku z art. 23 u.g.n. oraz przepisami rozdziału 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 ze zm., zwana dalej jako „specustawa drogowa”).

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 treścią przepisu art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn, 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 ugn, ewidencjonowanie obejmuje w szczególności: 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 lub trwałego zarządu, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Nowym Mieście Lubawskim prowadzone jest w programie komputerowym „Mienie 2”, z którego można wygenerować za pomocą odpowiednich filtrów zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa w rozbiciu na poszczególne gminy. Wykaz działek stanowiących własność Skarbu Państwa zawiera kolumny o nazwach: Lp., nazwa obrębu, numer działki, powierzchnia (m²), numer księgi wieczystej (dokument potwierdzający posiadanie przez SP - w przypadku braku KW), właściciel, forma władania, roszczenia i postępowania, przeznaczenie w MPZP/SUiKZP, uwagi. Zaś wykaz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zawiera kolumny: Lp., nazwa obrębu, numer działki, powierzchnia (m²), numer księgi wieczystej (dokument potwierdzający posiadanie przez SP – w przypadku braku KW), władający, rok ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, przeznaczenie w MPZP/SUiKZP, uwagi.

Kontroli podlegało ewidencjonowanie działek Skarbu Państwa z terenu dwóch gmin powiatu nowomiejskiego: Kurzętnik i Biskupiec. Ustalono, co następuje:

- 1) w 100 % przypadków istnieje informacja o przeznaczeniu działki w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- 2) w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste (odpłatnie) oraz działek będących w trwałym zarządzie, za które pobierane są opłaty roczne, zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej;
- 3) wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości wraz z numerem księgi wieczystej.
- 4) w stosunku do wszystkich nieruchomości została zawarta informacja o roszczeniach oraz toczących się postępowaniach lub ich braku.

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec roku 2020 Skarb Państwa był właścicielem 908 działek o łącznej powierzchni 468,6779 ha, w tym:

- - będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa (nie oddane w gospodarowanie) - w zasobie pozostają 73 działki o łącznej pow. 9,0686 ha,
 - - w trwałym zarządzie – 439 działek o łącznej pow. 221,0831 ha,
 - - w użytkowaniu wieczystym – 369 działek o łącznej pow. 196,0041 ha,
 - - w dzierżawie – 2 działki o łącznej pow. 10,9996 ha,
 - - w najmie – brak,
 - - oddane w inne formy władania (np. użyczenie) – 25 działek o pow. 31,5225 ha.
- (akta kontroli – załącznik nr 1 do programu kontroli, tabele nr: 3, 9)

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

W ocenie kontrolujących zadanie starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Nowomiejskiego rzetelnie i zgodnie z art. 23 ust. 1c u.g.n. Tym samym posiada on pełną i jednolitą bazę danych o nieruchomościach Skarbu Państwa, co umożliwia gospodarowanie w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Prawidłowość prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych, w oparciu o decyzje ZRID – zgodność z przepisami rozdziału 3 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1363) – dalej jako specustawa.

W kontrolowanym okresie, Starosta Nowomiejski przeprowadził 56 postępowań administracyjnych w przedmiocie ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego pod inwestycje drogowe.

Kontroli poddano 50% dokumentacji z zastosowaniem metody próbkowania polegającej na wybraniu do kontroli co drugiej sprawy z wykazu spraw (załącznik tab. nr 15)

Kontroli podlegała zgodność prowadzonych postępowań z przepisami ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1363, dalej jako „specustawa”), ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm. dalej jako u.g.n.) oraz ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 735, dalej jako *Kpa*).

W przypadku decyzji ZRID której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, termin na wydanie decyzji ustalającej odszkodowanie określa art. 12 ust 4a specustawy tj. 60 dni od dnia nadania tej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności. W przypadku decyzji bez rygoru natychmiastowej wykonalności, termin na wydanie decyzji ustalających wysokość odszkodowań, określa art. 12 ust. 4b specustawy drogowej tj. 30 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna.

Wszczęcie postępowań następowało po około dwóch tygodniach od daty ostateczności decyzji ZRID oraz od nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Postępowania prowadzone średnio od 3 do 4,5 miesiąca, we wszystkich przypadkach Starosta stosował przedłużenie postępowań, zgodnie z art. 36 § 1 Kpa. Powodem przedłużenia była konieczność uzyskania opinii rzeczoznawców majątkowych o wartościach nieruchomości, stanowiących podstawę orzekania w niniejszych postępowaniach.

Na podstawie akt kontroli stwierdzono prawidłowe ustalenia stanu prawnego przejętych nieruchomości pod inwestycje drogowe. Korespondencja właściwie kierowana do stron postępowania z zachowaniem zasad Kodeksu postępowania administracyjnego. Przed wydaniem decyzji strony każdorazowo miały możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym w tym: z operatem szacunkowym, zgłaszania uwag, zastrzeżeń bądź innych dowodów mających znaczenie w sprawie.

Na podstawie kontroli stwierdzono również, że we wszystkich postępowaniach Starosta wydawał decyzje odszkodowawcze w oparciu o aktualny operat szacunkowy. W kontrolowanym okresie sporządzono łącznie 56 operatów szacunkowych dla 71 działek.

Operaty szacunkowe zostały sporządzone zgodnie z przepisami u.g.n., nie mniej jednak zabrakło w nich istotnych dokumentów, które powinny być wykorzystywane przy ich sporządzeniu. Zgodnie z § 56 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego do operatów dołącza się: odpis księgi wieczystej lub protokół jej badania, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub odpis decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) lub protokół badania tych dokumentów, wypis z rejestru gruntów, protokół z wizji lokalnej zawierający opis stanu faktycznego nieruchomości, tj. rodzaju i powierzchni nieruchomości, opisu znajdujących się na niej obiektów, naniesień oraz nasadzeń, jak również aktualnego uzbrojenia takiej działki.

W wyniku kontroli stwierdzono, że zawierają one wyłącznie kopię mapy podziałowej nieruchomości, kopię ubezpieczenia OC rzeczoznawcy, kopię decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Tym samym zawierają braki, które należało uzupełnić, aby operaty szacunkowe miały wartość dowodową i odpowiadały wymogom prawa

Zespół kontrolny stwierdza n.w. nieprawidłowości:

1. W skontrolowanych decyzjach odszkodowawczych (poza sprawami znak: GK.6821.1.42.2020, GK.6821.1.44.2020, GK.6821.1.26.2020) (*załącznik nr 21*) stwierdza się brak rozstrzygnięcia w sentencjach, w przedmiocie odmowy zwiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości na podstawie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej. Należy zauważyć, że zgodnie z wyrokiem NSA z 2 września 2016 r., sygn. akt I OSK 2864/14, rozstrzygnięcie w przedmiocie dodatkowego zwiększonego odszkodowania (o 5%) z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości na gruncie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, stanowi dodatkowy, odrębny element orzekania przez uprawniony organ. Uznać należy, iż dotyczy to zarówno przyznania tego bonusu jak i odmowy powiększenia ustalonego odszkodowania o 5%.

2. Brak pełnego materiału dowodowego w kontrolowanych sprawach uprawnającego organ do przyznania jak i odmowy powiększenia wysokości odszkodowań o 5% wartości nieruchomości. Z akt spraw nie wynikało czy wydanie nieruchomości przez uprzednich właścicieli nastąpiło z zachowaniem terminów o których mowa w art. 18 1e specustawy. Organ w tych sprawach nie wyjaśniał zarówno terminu wydania nieruchomości przez właścicieli jak terminu objęcia przez inwestora nieruchomości. W aktach sprawy również brakuje zwrotnych potwierdzeń odbioru zawiadomienia o wydaniu decyzji o ustaleniu inwestycji drogowej, na podstawie których można by było określić, termin o którym art. 18 ust. 1e specustawy drogowej. Decyzje nie zawierają dostatecznego wyjaśnienia tej kwestii w treści ich uzasadnienia. Należy podkreślić, iż do organu prowadzącego postępowanie należy dokładne wyjaśnienie i udowodnienie stanu faktycznego sprawy. Skoro ustawodawca przewidział możliwość podwyższenia odszkodowania z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości, organ każdorazowo winien ustalić, czy nastąpił fakt wydania i jego termin. Istotne w niniejszych sprawach jest również ustalenie terminu objęcia terenu przez wykonawcę inwestycji, które mogło nastąpić przed upływem terminów lub po upływie terminu, o których mowa w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej. Ponadto w dwóch kontrolowanych sprawach znak: GK.6821.1.3(4)2018, GK.6821.1.3(2).2018) (*załącznik nr 18, 19, 20*), organ całkowicie zaniechał obowiązku ustalenia, czy byłym właścicielom nieruchomości należy się bonus w postaci podwyższenia wysokości odszkodowania o 5% z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości inwestorowi. W prowadzonych postępowaniach brak jest jakiegokolwiek wzmianki o wydaniu bądź niewydaniu nieruchomości. Brakuje również kopii zwrotnych potwierdzeń odbioru zawiadomień o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, przez co organ nie podjął prób w ustaleniu terminów przysługujących stronie na wydanie nieruchomości.

3. We wszystkich decyzjach zastosowano błędny zapis w zakresie zobowiązania „*Gminy*” do wypłaty odszkodowania. Zgodnie z dyspozycją art. 132 ust. 5 u.g.n., to organ wykonawczy zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Organem wykonawczym gminy jest odpowiednio Wójt/Burmistrz/Prezydent Miasta.

4. W sprawach znak: GK.6821.1.8.2020, GK.6821.1.46.2020 (*załącznik nr 17*) - Zespół kontrolny stwierdził naruszenie art. 18 ust. 1c specustawy, w zakresie nieuprawnionego zaliczenia odszkodowania na rzecz właściciela nieruchomości z pominięciem pierwszeństwa wierzyciela w uzyskaniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki. Zgodnie z art. 18 ust. 1c specustawy jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami. Z księgi wieczystej oraz dołączonego do sprawy operatu szacunkowego wynika, iż na przedmiotowych nieruchomościach ustanowione były hipoteki w wysokości zdecydowanie przewyższającej wartość przyznanego odszkodowania. Co prawda organ w sprawie GK.6821.1.8.2020 zwrócił się do Banku z zapytaniem o stan wierzytelności. Odpowiedzi Bank jednak nie udzielił twierząc, że żadne informacji o stanie wierzytelności stanowi tajemnicę bankową. Na wystosowane pismo do właściciela o przedłożenie zaświadczenia o wysokości wierzytelności

odpowiedzi nie udzielono. Po czym organ przyznał należne odszkodowanie uprzednim właścicielom. W drugiej sprawie tj. znak: GK.6821.1.46.2020 w której nastąpiło również naruszenie art. 18 ust 1c specustawy organ wystosował pismo do wierzyciela hipotecznego – osoby fizycznej i do uprzednich właścicieli o wskazanie stanu zadłużenia. Jednak odpowiedzi nie uzyskał.

W takich sytuacjach, w której organ nie miał możliwości ustalenia wysokości wierzytelności zabezpieczonej hipoteką organ jest zobowiązany do przyjęcia wysokości wierzytelności w kwocie, w jakiej wyrażona jest hipoteka ujawniona w danej księdze wieczystej. Należało założyć, że przynajmniej w momencie wpisu hipoteki wierzytelność miała taką wysokość jak kwota hipoteki. Skoro strony nie przedstawiły innych dowodów świadczących, że wysokość wierzytelności uległa zmianie, a organ nie miał możliwości dokonania odmiennych ustaleń, należy przyjąć, że kwota hipoteki ujawniona w księdze wieczystej jest podstawą do ustalenia wysokości wierzytelności a w konsekwencji do zaliczeni ustalonej wysokości odszkodowania na spłatę tej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

W niniejszych przypadkach nastąpiło nieuprawnione przyznanie odszkodowania na rzecz uprzednich właścicieli z pominięciem pierwszeństwa wierzyciela w jego uzyskaniu.

5. W dwóch przypadkach nastąpiła nieuzasadniona zwłoka we wszczęciu postępowania (sprawy znak: GK.6821.1.3(4)2018, GK.6821.1.3(2).2018), postępowanie wszczęto po 11 miesiącach od daty ostateczności decyzji ZRID. W aktach spraw znajduje się notatka służbowa pracownika Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim z której wynika, iż kilkumiesięczna zwłoka wynikała z braku przepływu informacji pomiędzy wydziałem budownictwa, który wydaje decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej a wydziałem geodezji, który zajmuje się ustalaniem odszkodowania. Jednak należy mieć na uwadze, iż postępowania ustalające odszkodowania za nieruchomości nabywane pod drogi wszczynane są z urzędu, co oznacza, że z chwilą gdy decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nadany został rygor natychmiastowej wykonalności lub gdy decyzja bez nadanego rygoru natychmiastowej wykonalności stała się ostateczna, organ powinien podjąć czynności zmierzające do niezwłocznego wydania decyzji odszkodowawczej. W niniejszym przypadku decyzja ZRID stała się ostateczna 23.10.2017 r. a postępowanie odszkodowawcze wszczęto z dniem 16 października 2018 r. Powyższe ustalenia wskazują na naruszenie przepisów art. 12 ust. 4b specustawy.

Biorąc powyższe ustalenia pod uwagę, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami.**

Przyczyną powstania nieprawidłowości było:

- naruszenie przepisów specustawy drogowej (art. 12 ust 4b i 4g) poprzez nieuzasadnioną zwłokę w zakresie wszczęcia z urzędu postępowania odszkodowawczego,
- naruszenie art. 18 ust 1c poprzez przyznanie odszkodowania dla właścicieli nieruchomości gdzie nieruchomość była obciążona hipoteką,
- art. 18 ust 1e specustawy oraz art. 107 kpa oraz poprzez brak rozstrzygnięcia w sentencji decyzji przyznania bądź odmowy powiększenia odszkodowania o 5% oraz

procedury administracyjnej (Kpa), poprzez przyjęcie w kontrolowanych sprawach operatów szacunkowych zawierających brakujące załączniki;

- naruszenie przepisów specustawy: art. 18 ust. 1e poprzez niezebranie kompletnego materiału dowodowego uprawniającego organ do odmowy/przyznania powiększonych odszkodowań o 5% wartości nieruchomości.

Skutkiem: we wszystkich kontrolowanych przypadkach niekompletne i nieprawidłowe z punktu widzenia prawa procesowego decyzje, niezawierające pełnego rozstrzygnięcia, niedotrzymanie terminów wydania decyzji ustalających odszkodowanie, błędne zobowiązanie „gminy” zamiast organu wykonawczego do wypłaty odszkodowania przez zobowiązany organ wykonawczy, nieuprawnione przyznanie odszkodowania na rzecz uprzedniego właściciela gdzie nieruchomość była obciążona hipoteką, skutkiem naruszenia procedury administracyjnej może być roszczenie stron postępowania o uchylenie, zmianę bądź stwierdzenie nieważności wydanych decyzji odszkodowawczych. Ponadto, dokonując pierwszych czynności związanych ze wszczęciem postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania w terminie blisko rok od wydania decyzji ZRID organ dopuszcza się nieuzasadnionej bezczynności oraz naraża się na ponaglenia (w rozumieniu art. 37§1 Kpa) ze strony podmiotów, którym przysługuje prawo uzyskania odszkodowania.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości.

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2020 r. sprzedano w trybie bezprzetargowym 2 nieruchomości Skarbu Państwa, w tym 1 na rzecz jednostki samorządu terytorialnego (art. 37 ust. 2 pkt 2 u.g.n.) i 1 na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości (art. 37 ust. 2 pkt 5 u.g.n.).

Dokumentacja sprzedaży nieruchomości zawierała: wniosek strony zainteresowanej kupnem, dokumenty ewidencyjne i odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanej nieruchomości, zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w dokumentach planistycznych, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wyrażające zgodę na sprzedaż nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa, wykaz zbywanej nieruchomości, protokół z rokowań, akt notarialny.

Jak wynika z treści art. 35 ust. 2 u.g.n. zakres informacji objętych wykazem o którym mowa w ust. 1 i 1a, uzależniony jest od rodzaju umowy jaka ma zostać zawarta. W każdym wykazie muszą jednak pojawić się informacje wymienione w art. 35 ust. 2 pkt 1-4, tj. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnia nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania. Niezbędne jest też wskazanie, czy dana nieruchomość przeznaczona jest do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Oprócz tego należy podać termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 u.g.n. W przypadku sprzedaży niezbędne jest też podanie ceny nieruchomości. W wyniku kontroli zespół kontrolujący stwierdził, że w sprawie GK.6840.2.2016 w wykazie nie wskazano ceny nieruchomości, czym

naruszono art. 35 ust. 2 pkt 6 u.g.n. Znalazła się tam informacja o wartości rynkowej nieruchomości jako prawa własności oraz wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego zatem cenę nieruchomości można wyliczyć. Zgodnie bowiem z art. 69 u.g.n. na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży. W ocenie zespołu kontrolującego, dla przejrzystości wykazu, cena nieruchomości powinna być podana wprost. Kontrola wykazała również, że w sprawie GK.6840.2.2018 (sprzedaż nieruchomości na rzecz Gminy Kurzętnik) w wykazie nie zawarto informacji o terminie do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 u.g.n. przez co naruszono art. 35 ust. 2 pkt 12 u.g.n.

Z wyjaśnień Starosty Nowomiejskiego w piśmie z 30 czerwca 2021 r., znak; GK.6810.2.2021 wynika, że roszczenia takie nie były zgłaszane. Zdaniem kontrolujących adnotacja taka powinna znaleźć się w aktach sprawy.

Wykazy każdorazowo podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim oraz na stronie internetowej i BIP Starostwa, a informacja o zamieszczeniu wykazów ogłaszana była w prasie lokalnej „Gazeta Nowomiejska”.

Zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 u.g.n. obowiązującą od 1 stycznia 2017 r. Starosta Nowomiejski zobowiązany był do przekazywania wykazów Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiego w celu zamieszczenia ich na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 21 dni. Kontrola wykazała, że w sprawie GK.6840.2.2018 organ przekazał Wojewodzie wykaz w celu zamieszczenia na stronie BIP, natomiast w sprawie GK.6840.2.2016 pomimo faktu, iż wykaz sporządzono 3 stycznia 2017 r. i wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim w terminie 5 stycznia 2017 r. – 27 stycznia 2017 r., nie został on przekazany Wojewodzie w celu zamieszczenia na stronie BIP, przez co naruszony został art. 35 ust. 1 u.g.n.

Od 1 stycznia 2017 r., zgodnie z art. 23 ust. 4 u.g.n. dodanym przez art. 19 pkt 6 lit d ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016 r., poz. 2260), zmieniającym ustawę o gospodarce nieruchomościami, Starosta Nowomiejski zobowiązany był również do przekazywania Wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa. W wyniku kontroli stwierdzono, że Starosta nie dopełnił ww. obowiązku i nie poinformował Wojewody o zawarciu umów sprzedaży nieruchomości pomimo, iż podpisanie aktów notarialnych nastąpiło po dniu 1 stycznia 2017 r.

Koszty związane z przygotowaniem wszystkich nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie 2.396,05 zł. Łączna kwota otrzymana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa to 128.279,00 zł, z czego dochód Skarbu Państwa osiągnięty z tego tytułu w kontrolowanym okresie wyniósł 94.950,00 zł.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości było naruszenie przepisów prawa materialnego: art. 35 ust. 2 u.g.n., który określa poszczególne składniki wykazu nieruchomości przeznaczonych m.in. do sprzedaży, art. 35 ust. 1 u.g.n. który od 1 stycznia 2017 r. zobowiązuje starostę do przekazywania sporządzonych wykazów wojewodzie, w celu ich zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej oraz art. 23 ust. 4 u.g.n., który od 1 stycznia 2017 r. zobowiązuje starostę do przekazywania wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości była niepełna informacja dotycząca nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, niezapewnienie pełnej jawności w zakresie sprzedaży poprzez brak umieszczenia wykazu na stronie BIP Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego oraz niepoinformowanie Wojewody o dokonaniu sprzedaży nieruchomości.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

Zamiana i darowizna.

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany ani też darowizny nieruchomości (*akta kontroli – załącznik nr 1 do programu kontroli, załącznik nr 12*).

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 – załącznik nr 1 do programu kontroli, załącznik nr 12*).

Odstąpiono zatem, od oceny tego zagadnienia.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie.

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany ani też darowizny nieruchomości (*akta kontroli – załącznik nr 1 do programu kontroli, załącznik nr 12*).

Odstąpiono zatem, od oceny tego zagadnienia.

Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Z ustaleń dokonanych podczas kontroli oraz na podstawie wykazu nieruchomości zabudowanych (załącznik nr 6 do programu kontroli) i wykazu nieruchomości wymagających zabezpieczenia (załącznik nr 5 do programu kontroli) wynika, że w kontrolowanym okresie w zasobie Skarbu Państwa znajdowało się 6 nieruchomości gruntowych zabudowanych.

W przypadku działki nr 129, obręb 13 Nowe Miasto Lubawskie, budynki stanowią odrębną własność dożywotniego użytkownika. Działka nr 169/3, obręb Podlasek pozostawała się we władaniu kościelnej osoby prawnej i znajdował się na niej obiekt sakralny – kaplica. Aktualnie nieruchomość stanowi własność Beneficjum Proboszczowskiego w Piotrowicach. Pozostałe 4 nieruchomości znajdują się w użytkowaniu PKP.

Z powyższego wynika, że w zasobie Skarbu Państwa, którym gospodaruje Starosta Nowomiejski, faktycznie brak jest nieruchomości zabudowanych, które wymagałyby podejmowania przez Starostę działań zabezpieczających przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. Potwierdzają to wyjaśnienia Starosty Nowomiejskiego złożone w piśmie z 30 czerwca 2021 r., znak: GK.6810.2.18.2021, pkt 1).

Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

Zagospodarowanie oraz udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie - w szczególności zgodność z art. 23 ust. 1 pkt. 7a u.g.n. obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie.

W kontrolowanym okresie nieruchomości Skarbu Państwa nie były oddawane w najem ani w użyczenie (*akta kontroli – załącznik nr 1 do programu kontroli, tabela 12,13.*)

W wyniku kontroli ustalono, że w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia.2020 r. w jednostce kontrolowanej zawarto 3 umowy dzierżawy(*akta kontroli – załącznik nr 1 do programu kontroli, tabela nr 11*).

Kontrolą objęto 100 % dokumentacji w tym zakresie.

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.

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 u.g.n.

W trakcie przeprowadzonej kontroli ustalono, że wykazy nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy były wywieszane na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim. Ogłoszenie o ich wywieszeniu zamieszczano każdorazowo w prasie lokalnej – Gazeta Nowomiejska oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. W przypadku umów dzierżawy zawieranych na okres powyżej 3 lat, Starosta w myśl przepisu art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n., uzyskał stosowne zgody Wojewody w tym zakresie. Jedną z umów dotyczyła oddania w dzierżawę nieruchomości na okres do 3 lat. W tym zakresie zgoda Wojewody nie była wymagana. Stawki czynszu dzierżawnego w kontrolowanym okresie ustanawiane były w oparciu o obwieszczenie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z coroczną aktualizacją na podstawie ww. obwieszczenia.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. zostały spełnione wszystkie warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazu o nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę. Jednak wykazy nie zawierały wymaganych danych. Mianowicie w wykazie w kolumnie „Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania” wpisywano: „brak planu zagospodarowania przestrzennego”. Zdaniem zespołu kontrolnego brak danych o przeznaczeniu w planie miejscowym, Organ winien zastąpić choćby danymi o kierunku zagospodarowania według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na podstawie kontroli akt zespół kontrolujący stwierdził nieprawidłowość w zakresie sporządzania umowy dzierżawy na okres 10 lat, z datą wsteczną jej obowiązywania, tj. umowa zawarta 2 lipca 2018 r. dotyczy okresu dzierżawy nieruchomości od 1 stycznia 2018 r. do 31.12.2027 r. oraz sporządzenia umowy dzierżawy do 3 lat z datą wsteczną jej obowiązywania tj. umowa zawarta 28 lutego 2017 r. dotyczyła okresu dzierżawy nieruchomości od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia.2019 r.

O umowie dzierżawy stanowi ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.). Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz (art. 693 § 1 k.c.). Należy wskazać, iż umowa w formie pisemnej jest zawierana w dniu jej podpisania i obowiązuje albo od dnia jej podpisania albo względnie od późniejszej, wskazanej w umowie daty.

Zastosowanie przez Starostę w umowach wstecznej daty obowiązywania okresu dzierżawy nieruchomości, może skutkować nieważnością takich umów z mocy prawa w myśl przepisu art. 58 § 1 k.c. Zdaniem zespołu kontrolującego niedopuszczalne było wskazanie daty wstecznej obowiązywania okresu dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa. Ponadto zauważyć należy, iż zgoda Wojewody Warmińsko-Mazurskiego była wydana 22 maja 2018 r., i w myśl § 3 tego zarządzenia z tym dniem obowiązywała. Organ zawierając umowę dzierżawy (2 lipca 2018) z dniem obowiązywania, tj. od 1 stycznia 2018 r. nie posiadał formalnej zgody Wojewody na zawarcie umowy dzierżawy w tej dacie.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest zastosowanie nieprawidłowego zapisu terminu obowiązywania umowy dzierżawy oraz niepełne stosowanie przepisu art. 35 ust. 2 u.g.n., który określa poszczególne składniki wykazu nieruchomości przeznaczonych m.in. do oddania w dzierżawę.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości była niepełna informacja dotycząca nieruchomości na temat ich przeznaczenia oraz możliwość roszczeń cywilnych o stwierdzenie czynności prawnych sprzecznych z ustawą (art. 58 § 1 kc) w związku z zawarciem umowy dzierżawy z data wsteczną.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa.

- **Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego**

Ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie powiatu nowomiejskiego, na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 369 o łącznej powierzchni 196,0041 ha, w tym 103 działki znajdowały się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, od których pobierane są opłaty roczne. Zwolnionych z opłat jest 266 działek (*akta kontroli – załączniki – tabele nr: 1, 2, 10 do programu kontroli*).

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.

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację dla 56 działek w stosunku do 103 działek pozostających w odpłatnym użytkowaniu wieczystym. A zatem w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano 54,37% działek Skarbu Państwa będących przedmiotem odpłatnego użytkowania wieczystego (*akta kontroli - załącznik do programu kontroli, tabela nr 1*).

Na podstawie analizy danych zawartych w tabeli „Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste”, stanowiącej załącznik nr 10.1 do programu kontroli, zawierającej informację o roku ostatniej aktualizacji, ustalono, że na dzień 31 grudnia 2020 r. przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynikających z przepisu art. 77 ust. 1 u.g.n., potencjalnie wymagało 47 działek, których ostatnie aktualizacje opłat przeprowadzone były przed 2016 rokiem, lub ustalenie opłaty nastąpiło przed tą datą. Jednocześnie z ustaleń kontroli przeprowadzonej w 2017 r. wynika, że w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2016 r. przeprowadzono aktualizację opłat w stosunku do 57 działek. Na pytanie zespołu kontrolującego ile działek, wymagało przeprowadzenia aktualizacji na dzień 31.12.2020 r. Starosta wskazał, że aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego do 2020 r. były prowadzone na bieżąco. Z wyjaśnień

Starosta wynika, że w grudniu 2018 r. przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Nowym Mieście Lubawskim audyt pn. „Czynności związane z naliczaniem opłat z tytułu użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, dzierżaw i najmu nieruchomości Skarbu Państwa” (wyjaśnienia, pismo z 30 czerwca 2021 r., znak: GK.6810.2.18.2021 i załączniki). Zgodnie z zaleceniami audytu podstawowym kryterium doboru nieruchomości do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego była analiza uzyskania przychodu z tytułu zwiększenia opłat w porównaniu do kosztów operatów szacunkowych (okres zwrotu), a także data wykonania poprzedniej aktualizacji. Dokonując wyboru nieruchomości do aktualizacji w 2017 i 2018 r. wzięto przede wszystkim pod uwagę nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, które z dniem 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa miały przekształcić się w prawo własności. Starosta wyjaśnił, że nie przeprowadzono aktualizacji opłat w 2020 r. ze względu na wykorzystanie przyznanych na ten cel środków finansowych na sporządzenie operatów szacunkowych do ustalenia odszkodowań w związku z wydaniem 4 decyzji zezwalających na realizację inwestycji drogowej. Względy finansowe oraz poświęcenie czasu i pracy na prowadzenie postępowań odszkodowawczych (zgodnie z załącznikiem nr 15 do programu kontroli ilość prowadzonych postępowań w 2020 r. wyniosła 52) zadecydowały o podjęciu decyzji o odstąpieniu od aktualizacji opłat w 2020 r. Kolejnym powodem nie przeprowadzenia aktualizacji była panująca sytuacja epidemiczna, w dobie której, aktualizacja opłat mogłaby spowodować pogorszenie i tak trudnej sytuacji przedsiębiorców (wyjaśnienia, pismo z 30 czerwca 2021 r., znak: GK.6810.2.18.2021).

Na podstawie analizy dokumentacji i zestawienia spraw dotyczących przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ustalono, że w jednym przypadku (sprawa nr GK.6843.21.2017) użytkownik wieczysty złożył wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie oddaliło wniosek z uwagi na uchybienie terminu na wniesienie środka zaskarżenia.

Kontrola wykazała, że w aktach spraw oznaczonych nr GK.6843.23.2017 i nr GK.6843.24.2017 oraz nr GK.6843.6.2019 znajdują się operaty szacunkowe, sporządzone na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w których zawarto wycenę dwóch działek (nr 254/9 i 254/11 oraz 1147/11 i 1147/12) stanowiących 4 odrębne nieruchomości, zapisane w innych księgach wieczystych (*załącznik nr 10*). Co prawda nieruchomości znajdowały się w sąsiedztwie i stanowiły przedmiot użytkowania wieczystego przez tych samych przedsiębiorców, jednak z uwagi na brzmienie art. 156 ust. 1 u.g.n. oraz § 56 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109) właściwym byłoby wykonanie odrębnych operatów dla każdej nieruchomości.

W pozostałych sprawach, operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, nie budziły zastrzeżeń.

Pisma – wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych, w okresie objętym kontrolą, zgodnie z art. 78 u.g.n., zawierały m.in. ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej, sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej, pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia,

informację o wartości nieruchomości, informację o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Kontrola wykazała jednak, że w sprawach GK.6843.16.2017, GK.6843.199.2018, GK.6843.208.2018 i GK.6843.209.2018 wypowiedzenia zawierały informacje o wartości udziału jaki przypada użytkownikowi wieczystemu nie wskazano natomiast informacji o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 u.g.n. (wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym). Powyższe stanowi naruszenie przepisu art. 78 u.g.n., który wymienia elementy jakie obowiązkowo powinny znaleźć się w wypowiedzeniu (*skan wypowiedzenia i wyciągu z operatu szacunkowego - załącznik nr 6*).

W przypadkach, gdy wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła dwukrotnie w stosunku do dotychczasowej, to opłata ta była rozkładana na części, zgodnie z zasadami zawartymi w art. 77 ust. 2a u.g.n.

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 37.839,36 zł przed aktualizacją do kwoty 49.391,81 zł po aktualizacji.

Łącznie zlecono wykonanie 46 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły 15.119,02 zł.

- **Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu**

W myśl 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. Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 439 o powierzchni 221,0831 ha, w tym liczba zwolnionych z opłat wynosiła 430 działek. Zatem w odpłatnym trwałym zarządzie 8 jednostek organizacyjnych znajduje się 9 działek (5 nieruchomości). W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do 4 działek, co oznacza, że w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano łącznie 44,44 % opłat.

Zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek oddanych w trwały zarząd m. in., Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Rolników.

W ramach kontroli sprawdzono poprawność prowadzenia postępowań w zakresie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości. Z przygotowanego przez organ zestawienia działek, w stosunku do których przeprowadzono aktualizację opłat rocznych (*akta kontroli - załącznik do programu kontroli, tabela nr 2*) oraz przedłożonych akt wynika, że w okresie objętym kontrolą, Starosta wydał 4 decyzje aktualizujące opłatę

roczną z tytułu trwałego zarządu dla nieruchomości, których ostatnia aktualizacja miała miejsce w latach: 2006 i 2011. Postępowania zostały wszczęte z urzędu. Strony zostały, zgodnie z art. 61 k.p.a., zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu oraz poinformowane o zakończeniu postępowania dowodowego oraz możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zgodnie z art. 10 k.p.a. W treści decyzji w sposób przejrzysty i szczegółowy wyjaśniono podstawę ustalenia nowej opłaty oraz sposób jej obliczenia. Wszystkie decyzje aktualizujące opłaty roczne za trwały zarząd zostały wydane 11.12.2019 r. i tego samego dnia doręczone stronom na ich adresy elektronicznej skrzynki podawczej na platformie ePUAP. Nowa opłata roczna zaczęła obowiązywać od 1 stycznia 2020 r.

Wskazać także należy, że we wszystkich 4 kontrolowanych sprawach błędnie została ustalona przez pracownika Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim ostateczność decyzji na dzień 27 grudnia 2019 r.

W przypadku, gdy koniec terminu do wykonania czynności (np. wniesienia odwołania) przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub na sobotę, to ten termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą (art. 57 § 3 k.p.a.). W kontrolowanych sprawach koniec 14-dniowego terminu na wniesienie odwołania od decyzji przypadał 25 grudnia 2019 r. (pierwszy dzień Bożego Narodzenia - środa). Dniem wolnym od pracy był również 26 grudnia (drugi dzień Bożego Narodzenia - czwartek), zatem odwołanie mogło zostać wniesione jeszcze następnego dnia (27 grudnia – piątek). Przyjając należało, że decyzje Starosty uzyskały przymiot ostateczności 28 grudnia 2019 r. Nieprawidłowe oznaczenie dat ostateczności decyzji nie skutkuje jednak wadliwością samych decyzji (*załącznik nr 5*).

Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. Operat szacunkowy, jak każdy dowód w sprawie podlega ocenie organu prowadzącego postępowanie. Zespół kontrolny ustalił, że w aktach sprawy oznaczonej nr GK.6844.2.3.2019 znajduje się operat szacunkowy, sporządzony na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, w którym zawarto wycenę dwóch działek, stanowiących odrębne nieruchomości (*załącznik nr 11*). Co prawda obie nieruchomości znajdowały się w sąsiedztwie i zostały oddane w trwały zarząd jednej jednostce, jednak w ocenie kontrolujących właściwym byłoby wykonanie odrębnych operatów dla każdej nieruchomości z uwagi na brzmienie art. 156 ust. 1 u.g.n. oraz § 56 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109).

Ponadto w operacie szacunkowym sporządzonym do spraw nr GK.6844.2.5.2019, GK.6844.2.6.2019, gdzie wartość nieruchomości określono na kwotę 152.000 zł, biegły wskazał wartość udziału 38/100 na kwotę 57.800 zł, a udziału 62/100 na kwotę 94.200 zł. Zauważyć należy, że wartości te wynikają z zaokrąglenia dokonanego przez biegłego. Prawidłowa wartość wynosi odpowiednio 57.760 zł dla udziału 38/100 i 94 240 zł dla udziału 62/100.

W decyzjach dokonujących zmiany wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu sprawowanego przez Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Nowym

Mieście Lubawskim (udział 38/100) i Wojewódzki Inspektorat Państwowej Inspekcji Ochrony Roślin i Nasiennictwa w Olsztynie (udział 62/100) nowe opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu zostały wyliczone na podstawie wartości udziałów wskazanych przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie, czego skutkiem było nieprawidłowe ustalenie ich wysokości odpowiednio 173,40 zł i 942,00 zł, co stanowi naruszenie art. 87 u.g.n. Różnica w ustalonych przez Starostę opłatach jest nieznaczna, jednak powyższy sposób obliczenia spowodował, że Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Nowym Mieście Lubawskim za udział 38/100 dokonuje opłaty o 12 groszy wyższej niż wynika to z wartości udziału (prawidłowa wysokość opłaty to 173,28 zł), a Wojewódzki Inspektorat Państwowej Inspekcji Ochrony Roślin i Nasiennictwa w Olsztynie za udział 62/100 dokonuje opłaty o 40 groszy niższej niż wartość udziału (prawidłowa wysokość opłaty to 942,40 zł).

Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu została przeprowadzona w 2019 r. Starosta odstąpił od aktualizacji opłat w 2017 r., 2018 r. i 2020 r. Powodem było m.in. skupienie się na aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w związku z zapowiedzią zmian w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (w latach 2017-2018) oraz zbyt duże koszty sporządzenia operatów szacunkowych w stosunku do niewielkiego wzrostu dochodów uzyskanych z tytułu opłat.

Podobnie jak w przypadku aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przed przeprowadzeniem w 2019 r. aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, zgodnie z zaleceniami audytora, organ dokonał analizy dotyczącej zasadności zlecenia operatów szacunkowych (*analiza – załącznik do pisma Starosty z 30 czerwca 2021 r.*). Głównym kryterium wytypowania nieruchomości do aktualizacji była analiza uzyskania przychodu z tytułu zwiększenia opłat w porównaniu do kosztów operatów szacunkowych (okres zwrotu). Organ odstąpił od zlecenia rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie analizy nieruchomości do ustalenia wzrostu wartości cen nieruchomości w celu aktualizacji opłat trwałego zarządu ze względu na zbyt duże koszty i dokonał wyboru na podstawie sporządzonej tabeli audytowej. Do aktualizacji opłat wytypowano 3 nieruchomości (zgodnie z załącznikiem nr 2 do programu kontroli – 4 nieruchomości), których koszt sporządzenia operatów szacunkowych wynosił 320,00 zł, a okres zwrotu kosztów operatów wynosił maksymalnie 3 lata. Aktualizacja dokonana w 2019 r. była jednocześnie analizą rynku informującą o wskaźniku wzrostu wartości nieruchomości, która posłużyła do podjęcia decyzji w sprawie odstąpienia od aktualizacji opłat pozostałych nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

Na podstawie analizy dokumentacji przedłożonej do kontroli oraz wyjaśnień starosty, ustalono, że na dzień 31 grudnia 2020 r. żadna z 9 działek (5 nieruchomości) oddanych w trwały zarząd nie wymagała aktualizacji opłaty.

Z tabeli zawierających wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu trwałego zarządu były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wzrosła z kwoty 1.477,63 zł przed aktualizacją do kwoty 1.584,10 zł po aktualizacji co oznacza, że Skarb Państwa w wyniku aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu zyskał 106,47 zł. Łącznie zlecono wykonanie 3 operatów szacunkowych. Koszty ich sporządzenia wyniosły 960,00 zł. Podsumowując, przeprowadzone w kontrolowanym okresie analizy wykazały niewielki wzrost wartości nieruchomości na terenie powiatu nowomiejskiego.

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

Przyznana ocena pozytywna ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w procentowej ilości dokonanych aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu oraz doborze nieruchomości wymagających aktualizacji opłat. Należy zwrócić uwagę, że pracownicy Starostwa w Nowym Mieście Lubawskim dokonują analizy rynku i wyznaczają do aktualizacji opłat nieruchomości w taki sposób, aby podjęte działania przyniosły wzrost dochodów Skarbu Państwa, a okres zwrotu kosztów poniesionych na sporządzenie operatów szacunkowych był jak najkrótszy.

Przyczyną ujawnionych nieprawidłowości było naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 78 u.g.n., który zawiera obowiązkowe elementy wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz art. 87 u.g.n. stanowiącego podstawę do dokonania aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości była niepełna informacja zawarta w wypowiedzeniach dotychczasowych opłat rocznych, wystosowanych do użytkowników wieczystych oraz nieprawidłowe ustalenie wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Uchybienia w postaci błędnie oznaczonych dat ostateczności decyzji oraz sporządzenie operatów szacunkowych, w których zawarto wycenę dwóch działek, będących odrębnymi nieruchomościami stanowią odstępstwo od stanu pożądanego o charakterze formalnym, nie powodujące następstw dla kontrolowanej działalności.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

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

Zgodnie z art. 112 u.g.n. przepisy rozdziału 4 – Wywłaszczenie nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 122a, art. 124 ust. 1b, art. 124b, art. 125 i art. 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

W analizowanym okresie, do Starostwa Powiatowego w Nowym Mieście Lubawskim wpłynęły 33 wnioski w sprawach wywłaszczeń (1 wniosek w 2017 r., 11 w 2019 r. i 21 w 2020 r.), w tym 26 wniosków o ograniczenie, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości w celu zrealizowania inwestycji celu publicznego w trybie art. 124 u.g.n. i 7 wniosków o udostępnienie nieruchomości w trybie art. 124b u.g.n. W sprawach rozpatrywanych na podstawie art. 124 u.g.n. 12 postępowań zakończyło się wydaniem decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości, w 8 sprawach na wniosek inwestora umorzono postępowania, w 1 sprawie wniosek pozostawiono bez rozpatrzenia z uwagi na brak uzupełnienia żądania (dotyczyło naruszenia terminu złożenia wniosku wynikającego z art. 33 ust. 7 ustawy szerokopasmowej, wniosek został wycofany, natomiast 3 sprawy są w toku. W sprawach rozpatrywanych w trybie art. 124b u.g.n. 6 postępowań zakończyło się wydaniem decyzji zobowiązujących do udostępnienia nieruchomości, 1 postępowanie, na wniosek inwestora zostały umorzone.

Kontrolą planowano objęcie 100 % spraw, jednakże – z uwagi na fakt, że trzy sprawy pozostają w toku postępowań, w tych przypadkach (GK.6853.7.2020, GK.6853.15.2020 i GK.6853.16.2020) odstąpiono od analizy zebranych akt. Spośród pozostałych spraw, dwie były przedmiotem prowadzonych przez Wojewodę postępowań odwoławczych, które zakończyły się wydaniem ostatecznych decyzji, w związku z czym odstąpiono od kontroli tych spraw (sprawy oznaczone numerami: GK.6853.4.2019 oraz GK.6853.7.2019 – *załącznik nr 13*).

Kontrola wykazała, że przed wydaniem decyzji, Starosta Nowomiejski analizuje wnioski inicjujące postępowania pod względem formalnym, a – w przypadku wątpliwości – uzupełnia brakujące informacje, oceniając pełen materiał dowodowy. Orzeczenia wydawane są zgodnie z treścią wniosków, co szczególnie istotne jest w przypadkach żądania decyzji ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z jednoczesnym żądaniem wydania zezwolenia na niezwłoczne zajęcie gruntu (art. 124 ust.1a u.g.n.). Decyzje Starosty zawierają pełne dane o nieruchomościach, w tym ich stan własności, zgodnie z ewidencją gruntów i zapisami ksiąg wieczystych. W sposób precyzyjny określane są parametry ograniczenia nieruchomości, zgodnie z treścią wniosku.

Kontrola wykazała jednocześnie, że w prowadzonych na podstawie art. 124 u.g.n., w sentencji decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości Starosta Nowomiejski zobowiązywał Inwestora do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wybudowaniu inwestycji oraz orzekał, iż ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Należy zauważyć, że niezasadnie Starosta zawierał w sentencji decyzji rozstrzygnięcia w tym zakresie. Zgodnie bowiem z orzecznictwem sądowo-administracyjnym (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 26 stycznia 2021 r., sygn. akt II SA/Ol 836/20), redakcja art. 124 u.g.n. wskazuje na to, że w drodze decyzji właściwy organ udziela zezwolenia w zakresie ust. 1 art. 124 u.g.n. W ustępach 4-7 art. 124 u.g.n. ustawodawca określił natomiast skutki wydania zezwolenia. Przepisy te są powszechnie obowiązujące, mają moc bezwzględnie wiążącą i nie ma potrzeby ich powielania w sentencji decyzji. Przepisy tego artykułu mają charakter uregulowań szczególnych, które - tak jak pozostałe przepisy tej ustawy dotyczące ograniczania bądź pozbawiania praw do nieruchomości dla celów publicznych - muszą być interpretowane dosłownie. W związku z tym niedopuszczalne jest

formułowanie jakichkolwiek innych przesłanek umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia, o jakim mowa w tym przepisie (por. wyrok NSA z 22 lipca 2008 r., sygn. akt. I OSK 1165/07, LEX nr 433193).

Zatem stosowane przez organ zapisy w decyzjach kontrolowanych spraw były nieprawidłowe.

W sprawach GK.6853.2017 oraz GK.6853.2.2019 prowadzonych na podstawie art. 124b u.g.n., Starosta Nowomiejski nie informował o przedłużeniu postępowań i jego przyczynach, czym naruszył art. 36 § 1 i 2 k.p.a. Pozostałe sprawy w zakresie wyłączeń jako szczególnie skomplikowane, zgodnie z art. 35 § 3 k.p.a., rozpatrywane były w terminie od dwóch miesięcy do trzynastu miesięcy licząc od dnia wszczęcia postępowania, a strony postępowania były informowane o przedłożeniu tego terminu, zgodnie z art. 36 k.p.a. w przypadkach nie załatwienia sprawy w terminie. W tym miejscu podkreślić należy, iż znaczna część wniosków (12) dotyczyła ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w celu instalacji urządzeń łączności publicznej, gdzie decyzje wydaje się po uzyskaniu zgody Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej (art. 124 ust. 1b u.g.n.).

1 stycznia 2019 r. weszła w życie ustawa z 9 listopada 2018 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw, którą do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami został dodany przepis art. 124b ust. 2a u.g.n., na podstawie którego decyzji z art. 124b u.g.n. zobowiązującej właściciela do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii urządzeń przesyłowych, a także dojazdu do tych urządzeń, nadaje się rygor natychmiastowej wykonalności. Z treści tego przepisu jednoznacznie wynika, że rygor natychmiastowej wykonalności ma być nadawany przez organ z mocy prawa – bez potrzeby składania i uzasadniania przez przedsiębiorcę przesyłowego odrębnego wniosku o nadanie rygoru. Kontrola wykazała, że Starosta Nowomiejski stosuje obowiązujący przepis w wydawanych przez siebie decyzjach dotyczących czasowego zajęcia nieruchomości.

W przypadku postępowania o znaku: GK.6835.19.2020 analiza akt wykazała błędną datę ostateczności decyzji. Zamiast 15 marca 2021 r. powinno być 12 marca 2021 r. Termin do ustalenia daty ostateczności decyzji liczy się zatem od dnia następnego po dniu odebrania przez stronę decyzji organu I instancji lub dnia następnego po upływie ostatniego dnia określonego dla „doręczenia fikcyjnego”. Data ta stanowi zatem zdarzenie stanowiące początek biegu 14-dniowego terminu do sporządzenia i wniesienia odwołania. Kolejny dzień, po upływie tego terminu jest dniem w którym decyzja stała się ostateczna.

Kontrola wykazała, że daty ostateczności decyzji w sprawach, w których strony postępowania, z uwagi na nieuregulowany stan prawny, były informowane o wydaniu decyzji poprzez obwieszczenie, w sposób przewidziany w art. 49 k.p.a. oraz w sprawach, gdy nie było możliwości doręczenia pisma w sposób wskazany w art. 42 i 43 k.p.a. i doręczenie następowało w sposób przewidziany w art. 44 k.p.a. (podwójne awizowanie), były wskazywane właściwie.

Zgodnie z treścią art. 124ust. 7 u.g. n. Starosta, w większości przypadków, kierował wnioski do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Mieście Lubawskim o wpisanie ograniczenia korzystania z nieruchomości (*załącznik nr 16*). Wniosku takiego nie stwierdzono przy sprawie GK.6853.14.2020, w której ograniczenie dotyczyło nieruchomości zapisanej w tzw. karcie nieruchomości.

W pozostałym zakresie tryb załatwiania spraw nie budził zastrzeżeń kontrolerów, organ zawiadamiał strony o wszczęciu postępowania w myśl art. 61 § 4 k.p.a., oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji, zgodnie z przepisami art. 10 § 1 k.p.a. W przypadku zaś, gdy wywłaszczeniem objęte były nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informacje o zamiarze wywłaszczenia Starosta Nowomiejski podawał do publicznej wiadomości zgodnie z art. 114 ust. 3 u.g.n.

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

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w pojawieniu się uchybień formalnoprawnych wynikających z niestosowania się w dwóch sprawach do procedur administracyjnych wynikających z art. 36 § 1 i 2 k.p.a. oraz nieprawidłowości wynikających z przepisów prawa materialnego (art. 124 ust. 1 i art. 124b ust. 2a u.g.n.).

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli uchybień jest naruszenie przepisów prawa procesowego (k.p.a.), które wskazują na obowiązki organu zawiadomienia stron o każdym przypadku niezakończona sprawy w terminie (art. 36 § 1 i 2 k.p.a) oraz formułowanie w sentencji decyzji o ograniczeniu korzystania z nieruchomości, o jakim mowa w przepisie art. 124 ust. 1 u.g.n., poza przesłankami zawartymi w tym przepisie, także innych przesłanek umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia.

Skutkiem powyższych uchybień jest załatwienie spraw z odstępstwem od procedur administracyjnych wynikających z procedury administracyjnej. Może to wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej. Pozostałe uchybienia nie mają znaczącego wpływu na prawidłowość prowadzonych postępowań administracyjnych.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

Do ustaleń kontroli nie zostały wniesione zastrzeżenia.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) w celu pełnego wywiązania się z ustawowego obowiązku wynikającego z art. 18 ust. 1c specustawy drogowej udowodnienie w aktach spraw dotyczących ustalenia odszkodowania:
 - wydania przez właściciela nieruchomości objętej decyzją ZRID np. protokołem zdawczo-odbiorczym, oświadczeniem właściciela;
 - braku wydania nieruchomości przez właścicieli poprzez potwierdzenie tego faktu ze strony inwestora inwestycji;
 - terminu przekazania terenu budowy wykonawcy inwestycji;
 - w przypadku wydania nieruchomości przez właściciela, terminu, o którym mowa art. 18 ust. 1c pkt 1) - 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji ZRID; pkt 2) - 30 dni od dnia doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji ZRID rygoru natychmiastowej wykonalności; pkt 3) - 30 dni od dnia w którym decyzja ZRID stała się ostateczna,
- 2) przestrzeganie przepisu art. 18 ust. 1c specustawy drogowej poprzez ustalanie wartości hipoteki i ustalanie odszkodowania na rzecz wierzyciela hipotecznego,

- 3) przestrzeganie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. :
 - a) art. 35 ust. 1 poprzez sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości każdorazowo wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, dzierżawy, najmu czy użyczenia,
 - b) art. 35 ust 2 poprzez ujęcie każdorazowo w wykazach wszystkich obowiązkowych elementów, które winny znaleźć się w wykazie oraz
 - c) art. 23 ust. 4 poprzez każdorazowe przekazywanie do Wojewody informacji o umowach oraz innych czynnościach związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa,
 - d) art. 78 i 87 poprzez zawieranie wszystkich obowiązkowych elementów wypowiedzenia dotychczasowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz z tytułu trwałego na nich zarządu,
- 4) właściwe określanie terminów ostateczności decyzji administracyjnych wydawanych przez Starostę,
- 5) przestrzeganie procedur administracyjnych poprzez zawiadamianie stron o każdym przypadku niezakończenia sprawy w terminie (art. 36 §1 i 2 k.p.a.).

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań w stosunku do powyższych zaleceń, mających na celu usunięcie pozostałych stwierdzonych nieprawidłowości oraz o poinformowanie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia o sposobie wykorzystania uwag i wniosków oraz wykonania zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań.

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

**WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI**

Artur Chojecki