



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

WIN-III.431.1.2021

Olsztyn, 27 września 2021 r.

Pan
Bartosz Piotr Bielawski
Starosta Iławski

Stosownie do art. 47 ustawy z dnia 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 Iławie, ul. gen. Władysława Andersa 2A, 14-200 Iława, NIP: 744-17-74-059, REGON: 510742468. W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

1. Bartosz Piotr Bielawski – Starosta Iławski w okresie od dnia 19 listopada 2018 r. do dnia kontroli;
2. Marek Józef Polański – Starosta Iławski w okresie od dnia 26 listopada 2014 r. do dnia 18 listopada 2018 r.;
3. Ryszard Kabat – Geodeta Powiatowy - Dyrektor Wydziału Geodezji i Nieruchomości;
4. Piotr Kozłowski – główny specjalista w Wydziale Geodezji i Nieruchomości;
5. Jacek Mówiński – główny specjalista w Wydziale Geodezji i Nieruchomości;

(akta kontroli – załączniki nr 1 i 2).

Kontrolę przeprowadził zespół pracowników Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie w składzie:

1. Emilia Konieczna – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 34/2021, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego;
2. Justyna Stando – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 37/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,
3. Ilona Pieśniak – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 33/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;

na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio: nr FK-IV.0030.152.2021, FK-IV.0030.153.2021 i FK-IV.0030.154.2021 z dnia 10 maja 2021 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego *(akta kontroli – załączniki nr 3-5).*

Termin kontroli od dnia 17 maja 2021 r. do dnia 30 czerwca 2021 r. (w tym 17 maja

2021 r. rozpoczęcie kontroli podczas wideokonferencji oraz 25 maja 2021 r. odbiór dokumentów w formie papierowej w siedzibie jednostki kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 26.05. do 30.06. czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów. Ponadto pismami z dnia 16, 18 i 28 czerwca 2021 r. zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniach 23 i 29 czerwca 2021 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 1/2021.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Iławskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm., zwana dalej jako u.g.n.), 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 dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 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:

1. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa w kontrolowanej jednostce odbywa się z wykorzystaniem programu MIENIE, w którym ustawienie odpowiednich filtrów umożliwia uzyskanie danych w odniesieniu do żądanego zasobu oraz formy władania. Przepis art. 23 ust. 1c u.g.n. zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania. Są to: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnie 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 opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Wszystkie ustawowe informacje, na podstawie których Starosta powinien dokonywać ewidencjonowania, zostały zachowane.

Kontroli podlegało ewidencjonowanie 2267 działek Skarbu Państwa z terenu gmin: Kisielice, Lubawa, Susz, Zalewo, Miasta Iława, Miasta Kisielice, Miasta Lubawa, Miasta Susz i Miasta Zalewo, w wyniku której ustalono, że:

- 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 2267 działek o łącznej powierzchni 958,9579 ha, w tym:

- nie oddane w gospodarowanie (będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa) - w zasobie pozostaje 1080 działek o łącznej pow. 232,2695 ha,
- w trwałym zarządzie – 256 działek o łącznej pow. 175,4202 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 908 działek o łącznej pow. 535,7431 ha,
- w dzierżawie – 10 działek o łącznej pow. 13,4957 ha,
- w najmie – 3 działki o pow. 1,5900 ha,
- oddane w inne formy władania (np. użyczenie) – 10 działek o pow. 0,4394 ha.

(akta kontroli – załącznik nr 1 do programu kontroli).

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

W ocenie kontrolujących zadanie starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Iławskiego 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 umożliwi gospodarowanie w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

2. Prawidłowość prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID.

W kontrolowanym okresie, Starosta Hławski przeprowadził 44 postępowania administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu 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 (*akta kontroli – załącznik nr 9 do programu kontroli*).

Kontroli podlegała zgodność prowadzonych postępowań z przepisami specustawy drogowej, u.g.n. oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735, dalej jako Kpa).

Zespół kontrolny stwierdził, że postępowania były prowadzone terminowo, wszczęcie postępowań następowało w związku z ostatecznymi decyzjami Starosty zezwalającymi na realizację inwestycji drogowych (tzw. decyzje ZRID). Decyzjom tym nie był nadawany rygor natychmiastowej wykonalności, zatem termin na wydanie decyzji ustalających wysokość odszkodowań, określał art. 12 ust. 4b specustawy drogowej tj. 30 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna. Wszczęcie postępowań następowało średnio po ok dwóch tygodniach od daty ostateczności decyzji ZRID. Postępowania prowadzone średnio od 2 do 2,5 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. Przed wydaniem decyzji strony każdorazowo miały możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym, zgłaszania uwag, zastrzeżeń bądź innych dowodów mających znaczenie w sprawie. Organ nie pozostawał w nieuzasadnionej bezczynności pomiędzy wykonywanymi czynnościami administracyjnymi. Organ prawidłowo dokonywał ustalania wysokości odszkodowań, we wszystkich skontrolowanych postępowaniach, decyzje odszkodowawcze wydane były w oparciu o aktualny operat szacunkowy, spełniający wymagania u.g.n. i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Zespół kontrolny stwierdza nw. nieprawidłowości:

1. We wszystkich skontrolowanych decyzjach odszkodowawczych, stwierdza się brak rozstrzygnięcia w sentencjach, w przedmiocie przyznania bądź odmowy zwiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości na podstawie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej. Decyzje, w których podwyższono odszkodowanie o 5%, kwotę ustalonego odszkodowania wskazywano jako sumę wartości nieruchomości i przyznanego bonusu. Starosta w uzasadnieniu decyzji

powoływał się na tzw. „protokół wydania”, z którego wynikało terminowe wydanie danej nieruchomości przez uprzedniego właściciela (sprawa: WGN.683.2.2019, WGN.683.13.2018, WGN.683.17.2018, WGN.683.23.2018). We wszystkich kontrolowanych sprawach (z wyłączeniem spraw: WGN.683.4.2017, WGN.683.5.2018, WGN.683.3.2018, WGN.683.2.2017, WGN.683.1.2018) w których nie nastąpiło podwyższenie odszkodowania o 5%, brak jest dokumentów (notatki, pisma, maile itp.) świadczących o tym, że Starosta podejmował próby ustalenia wydania inwestorowi nieruchomości przez ich byłych właścicieli, w terminie określonym w art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej. Decyzje nie zawierają rozstrzygnięcia co do odmowy przyznania bonusu, jak i brak jest wyjaśnienia tej kwestii w treści ich uzasadnienia. W odpowiedzi na zapytanie zespołu kontrolnego Starosta wskazał, że: *„podczas prowadzenia postępowania administracyjnego dotyczącego ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte pod realizację inwestycji drogowych, jednostki samorządu terytorialnego informują Starostę, którzy dotychczasowi właściciele lub użytkownicy wieczysti wydali inwestorowi nieruchomość w rozumieniu art. 18 ust. 1 e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Jeżeli Starosta nie posiada takiej informacji występuje do jednostek samorządu terytorialnego, o udzielenie stosownej informacji.”* (akta kontroli – wyjaśnienia z 22.06.2021 r., pkt. 5 – załącznik nr 7).

Zespół kontrolny stwierdził, iż wyjaśnienia Starosty w kwestii podejmowania „z urzędu” próby ustalenia „wydania nieruchomości” nie znajdują odzwierciedlenia w aktach kontrolowanych spraw. Organ nie sporządził choćby notatki służbowej z poczynionych ustaleń w tym zakresie. 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, o których mowa w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej. W takich wypadkach organ jest zobowiązany do powiększenia odszkodowania o 5% pomimo braku dokumentu świadczącego o woli wydania nieruchomości przez jego uprzedniego właściciela.

Należy zauważyć, że zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 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. Zastosowanie błędnego zapisu w decyzjach odszkodowawczych (w sprawach: WGN.683.1.2018, WGN.683.3.2018, WGN.683.5.2018, WGN.683.2.2017, WGN.683.4.2017), 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.

3. Brak wskazania w sentencji decyzji terminu, o którym mowa w art. 132 ust. 1a u.g.n., w jakim organ wykonawczy jest zobowiązany do wypłaty ustalonego odszkodowania, dotyczy to decyzji w sprawach: WGN.683.3.2018, WGN.683.5.2018, WGN.683.31.2018.

WGN.683.3.2018, WGN.683.5.2018, WGN.683.31.2018. Co prawda termin ten został wskazany w uzasadnieniu ww. decyzji. Niemniej jednak należy podkreślić, że to sentencja decyzji określa prawa i obowiązki nałożone na strony postępowania. Skoro podstawą prawną podjętych decyzji był m.in art. 132 ust. 1a ugn, obowiązek określenia terminu wypłaty odszkodowania, winien być uwidoczniony w sentencjach tych decyzji. Uzasadnienie stanowi wyjaśnienia faktyczne i prawne decyzji, w których organ może ponownie wspomnieć o powyższym.

4. W sprawie znak: WGN.683.9.2018, błędnie ustalona data ostateczności decyzji, zgodnie ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru decyzji przez strony (14.12.2018 r.), ostateczność z uwzględnieniem przepisu art. 57 § 1 Kpa, przypada na dzień 29.12.2018 r. Powyższe skutkuje nieuprawnionym wydłużeniem terminu na wypłatę odszkodowania przez zobowiązany organ wykonawczy.

5. Analiza przebiegu postępowań podlegających kontroli wykazała, że w jednym przypadku nastąpiło nieuprawnione orzeczenie odszkodowania na rzecz osoby nieżyjącej (sprawa znak: WGN.683.2.20217). W kontrolowanej sprawie korespondencja z zawiadomieniem o wszczęciu postępowania skierowana do jednego ze współwłaścicieli nieruchomości, została zwrócona przez operatora pocztowego z adnotacją „adresat zmarł”. Pomimo zwrotu, organ kolejne pisma w sprawie w tym również decyzję nadal kierował do osoby zmarłej, czyli osoby niebędącej stroną w sprawie. Kolejna korespondencja była odbierana przez osobę, która „podjęła się oddania przesyłki adresatowi”. Decyzją z dnia 06.04.2017 r., Starosta ustalił na jej rzecz odszkodowanie stosownie do posiadanego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Na podstawie danych z rejestru pesel, zespół kontrolny, ustalił że osoba ta nie żyje od 2016 r. (akta kontroli – załącznik nr 9). Powyższe dowodzi, że kontrolowany organ zaniechał ustalenia stanu prawnego nieruchomości, poprzez podjęcie działań w kierunku ustalenia spadkobierców osoby zmarłej. W przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, o którym mowa w art. 113 ust. 7 u.g.n., organ winien zastosować się do zapisu art. 118a ust. 3 u.g.n., tj. zobowiązać w takiej sytuacji organ wykonawczy do wpłaty ustalonego decyzją odszkodowania do depozytu sądowego.

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

Przyczyną powstania nieprawidłowości było: naruszenie przepisów specustawy drogowej oraz procedury administracyjnej (Kpa).

Skutkiem: we wszystkich kontrolowanych przypadkach niekompletne i nieprawidłowe z punktu widzenia prawa procesowego decyzje, niezawierające pełnego rozstrzygnięcia; w pojedynczych przypadkach: błędne zobowiązanie „gminy” zamiast organu wykonawczego do wypłaty odszkodowania oraz brak określenia terminu do jego wypłaty, nieuprawnione wydłużenie terminu na wypłatę odszkodowania przez zobowiązany organ wykonawczy, nieuprawnione ustalenie odszkodowania na rzecz osoby nieżyjącej.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Dyrektor Wydziału Geodezji i Nieruchomości.
(Skany dokumentów, na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości - załącznik nr 10).

3. Sprzedaż nieruchomości

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2020 r. przeznaczono do sprzedaży 34 nieruchomości (37 działek) Skarbu Państwa. Sprzedaże nastąpiły w trybie bezprzetargowym (20 nieruchomości), w drodze przetargu ustnego nieograniczonego (14 nieruchomości) (*akta kontroli – załącznik nr 3 do programu kontroli*).

Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży nieruchomości:

- 1) na rzecz jej użytkownika wieczystego - określony w art. 37 ust. 2 pkt 5 u.g.n. – 3 działki niezabudowane,
- 2) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej - określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. – 11 działek niezabudowanych,
- 3) zbycia udziału w nieruchomości – określony w art. 37 ust. 2 pkt 9 u.g.n. (udział ½ w działce niezabudowanej),
- 4) na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu stosownie do art. 34 u.g.n. - określony w art. 37 ust. 2 pkt 1 u.g.n. (nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednolokalowym),
- 5) sprzedaż za obniżoną cenę, zgodnie z art. 14 ust. 1 u.g.n., na rzecz Gminy Wiejskiej Lubawa – określony w art. 37 ust. 2 pkt 2 u.g.n.,
- 6) sprzedaż 3 działek na rzecz Energa-Operator S.A. na realizację celów publicznych – określony w art. 37 ust. 3 u.g.n.

W wyniku kontroli stwierdzono jeden przypadek sprzedaży nieruchomości w systemie ratalnym (10 rat rocznych) oraz ustanowienia na tej nieruchomości hipoteki umownej na rzecz Skarbu Państwa, jako zabezpieczenie spłaty należności głównej.

Dokumentacja każdorazowej sprzedaży danej nieruchomości zawierała: wniosek strony zainteresowanej kupnem, dokumenty ewidencyjne i odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanej nieruchomości, zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź ustalenie przeznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wyrażające zgodę na sprzedaż nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanej nieruchomości, protokół rokowań, akt notarialny oraz informację kierowaną do Wojewody o dokonanej czynności sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do 1 stycznia 2017 r., starosta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (od 23 sierpnia 2017 r. – zbycia). Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie starostwa, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych starostwa. Ponadto starosta, wykonujący zadanie 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 wywieszeniu takiego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w kontrolowanym okresie sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Iławie, a informacja o wywieszeniu tych wykazów ogłaszana była w prasie lokalnej „*Życie Powiatu Iławskiego*” oraz w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Iławie pod adresem www.bip.powiat-ilawski.pl. Ponadto wykazy przesyłane i zamieszczane były na stronie BIP Urzędu Wojewódzkiego. Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 u.g.n., spełnione zostały warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży.

Starosta Iławski, zgodnie z art. 23 ust. 4 u.g.n., przekazywał także wojewodzie informacje o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa.

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, czy do oddania w użytkowanie, czy też wydzierżawienia lub wynajęcia. 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.

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że wykazy sporządzone dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w sprawach: WGN.6840.1.20.2017, WGN.6840.1.19.2017, WGN.6840.1.28.2016, WGN.6840.1.27.2016, WGN.6840.1.24.2019, WGN.6840.1.7.2020, WGN.6840.1.11.2020, WGN.6840.1.17.2019, WGN.6840.1.19.2019 nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości określonym na podstawie dokumentów planistycznych i sposobie ich zagospodarowania, które to elementy wymagane są zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 4 u.g.n. Organ wskazał jedynie, że brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zauważyć należy, że przepis art. 35 ust. 2 pkt 4 u.g.n. nie wskazuje, iż przeznaczenie to ma wynikać z zapisów w planie miejscowym. W ocenie zespołu kontrolnego w wykazie powinna znaleźć się informacja o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Łączna kwota uzyskanych dochodów Skarbu Państwa w kontrolowanym okresie wyniosła 987 190,90 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie 10 921,36 zł.

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

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

Skutkiem powstałych uchybień była niepełna informacja dotycząca sprzedawanych nieruchomości na temat ich przeznaczenia w dokumentach planistycznych.

Osobą odpowiedzialną za opisaną nieprawidłowość jest Dyrektor Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

(Skany dokumentów, na podstawie których stwierdzono uchybienia - załącznik nr 11).

4. Zamiana i darowizna

W kontrolowanym okresie, tj. od 01.01.2017 r. do 31.12.2020 r. nie dokonywano zamiany gruntów z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, zatem odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

Aktem notarialnym z dnia 29 stycznia 2018 r., Rep. A nr 767/2018 Starosta Iławski, działając w imieniu Skarbu Państwa, darował Gminie Susz przysługujące Skarbowi Państwa prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębem 3 m. Susz jako działka nr 60/29 o pow. 0,0933 ha z własnością budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Celem darowizny było przeznaczenie tej nieruchomości na zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy jako realizacja zadań własnych gminy (*akta kontroli – załącznik nr 12*). Cel darowizny został zrealizowany - budynek położony na ww. działce stanowi budynek mieszkalny czterolokalowy, zamieszkały przez osoby fizyczne, z którymi zawarte zostały umowy najmu.

Starosta Iławski posiadał wymaganą w tym zakresie zgodę - Zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 351 z dnia 28 grudnia 2018 r. (art. 13 ust. 2 i ust. 2a u.g.n.).

Dokumentacja, na podstawie której zawarty został akt darowizny, nie budzi zastrzeżeń zespołu kontrolnego pod względem formalno-prawnym.

Kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

5. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

W okresie objętym kontrolą nie oddawano nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste (*akta kontroli: wyjaśnienia w pkt. 1 pisma z 22.06.2021 r., – załącznik nr 7*). Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

6. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszenie

Kontrolą objęto 100 % wszystkich spraw z tego zakresu.

W badanym okresie, w kontrolowanej jednostce wszczęto 5 postępowań, z czego 4 sprawy dotyczyły wygaszenia trwałego zarządu, 1 sprawa – wygaszenia i przekazania trwałego zarządu (*akta kontroli: załącznik nr 19 do programu kontroli*).

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

Podstawę materialnoprawną postępowań w przedmiocie wygaszenia i ustanowienia prawa trwałego zarządu stanowiły przepisy art. 45, 47 i 48 u.g.n.

W kontrolowanym okresie Starosta Iławski wydał łącznie 5 decyzji o wygaszeniu prawa trwałego zarządu w tym:

- w trzech przypadkach nastąpiło wygaszenie trwałego zarządu nieruchomości gruntowych ustanowionych na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, z uwagi na zbędność gruntów dla funkcjonowania dróg krajowych (art. 47 ust.2 u.g.n.),
- w jednym przypadku nastąpiło wygaszenie trwałego zarządu do części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem administracyjnym ustanowionego na rzecz Prokuratury Okręgowej w Elblągu, w związku z przeniesieniem siedziby jednostki do części głównej obiektu zlokalizowanego na innej działce tej samej nieruchomości (art. 47 ust. 2 u.g.n.),
- w jednym przypadku nastąpiło wygaszenie trwałego zarządu nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem sądu rejonowego ustanowionego na rzecz Sądu Okręgowego w Elblągu i ustanowienie trwałego zarządu tej nieruchomości na rzecz Sądu Rejonowego w Iławie (art. 48 ust.2 w związku z art. 45 ust. 1 i 2 u.g.n.).

Wygaszenie trwałego zarządu w trybie art. 47 ust. 2 u.g.n., nastąpiło na wniosek danej jednostki organizacyjnej po uzyskaniu przez Starostę możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Jak wynika z wyjaśnień Organu kontrolowanego (*akta kontroli – wyjaśnienia w pkt. 1 i 2 pisma z 29.06.2021 r. – załącznik nr 8*), nieruchomości, w stosunku do których wygaszono trwały zarząd zostały zagospodarowane poprzez sprzedaż, przekazanie w drodze darowizny na rzecz jednostki samorządu terytorialnego bądź w drodze komunalizacji na realizację zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego. W jednym przypadku część nieruchomości jest objęta postępowaniem sądowym o stwierdzenie zasiedzenia.

Wygaszenie i jednocześnie ustanowienie trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa w trybie art. 48 ust. 2 w związku z art. 45 ust. 1 i 2 u.g.n, nastąpiło na wniosek zainteresowanych jednostek za zgodą organów nadzorujących te jednostki. Objęcie nieruchomości w trwały zarząd nastąpiło zgodnie z art. 45 ust. 3 u.g.n. tj. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Decyzja zawiera wszystkie wymagane elementy wymienione w art. 45 ust. 2 u.g.n.

W kontrolowanym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości bądź uchybień.

Dokumentacja tych spraw nie budzi zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym.

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

7. Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

W toku kontroli ustalono, że zabezpieczenia wymagała 1 nieruchomość Skarbu Państwa - działka nr 72/6 położona w obrębie Starzykowo, gm. Iława. Jest to nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym (budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności rolnika, który oddał gospodarstwo na własność Skarbu Państwa). Budynek jest opuszczony, właściciele zabudowań nie żyją.

W stosunku do tej nieruchomości zostały podjęte działania zabezpieczające. Została przeprowadzona wizja lokalna z inspektorami Nadzoru Budowlanego w Iławie oraz oznakowano teren tablicami ostrzegawczymi o złym stanie budynku oraz zakazie wstępu (*akta kontroli – załącznik nr 13*). Koszt zabezpieczenia nieruchomości wyniósł 120,00 zł.

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

8. Zagospodarowanie oraz udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie.

- **Dzierżawa nieruchomości**

W kontrolowanym okresie zawarto 10 umów o oddanie 10 nieruchomości Skarbu Państwa w dzierżawę w całości lub w części, w tym: w 2017 roku – 2 nieruchomości, w 2018 roku – 4 nieruchomości, w 2019 roku – 2 nieruchomości, w 2020 roku – 2 nieruchomości (*akta kontroli – załącznik nr 6 do programu kontroli*).

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 zadanie 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.

Z akt spraw wynika, że zostały spełnione przesłanki powyższego przepisu, tj. organ podał do publicznej wiadomości wykazy oraz przekazał je Wojewodzie celem umieszczenia na stronie BIP.

W tym miejscu należy zauważyć, że zgodnie z art. 35 ust. 2 wykazy powinny zawierać 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.

Po analizie wszystkich spraw w tym zakresie, stwierdzono, że tylko w przypadku działek nr 10/1, obręb nr 2 m. Zalewo oraz nr 226/9 obręb Dobrzyki, gm. Zalewo zawarto informację o przeznaczeniu działki. Pozostałe wykazy nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości. W wykazach dot. działek: 108/2, 106/4, 268/9, 62/7, 336, 52/4 i 220/2 w kolumnie „Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania” wpisywano: „nieruchomość nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego” (*akta kontroli – załącznik nr 14*). Zatem w przypadkach, gdy działka nie była objęta planem zagospodarowania przestrzennego, wykazy nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości określonej na podstawie dokumentów planistycznych, który to element wymagany jest w myśl art. 35 ust. 2 pkt 4 u.g.n. Podobnie jak przy sprzedaży nieruchomości, zespół kontrolny uznał, iż w wykazach powinna znaleźć się informacja o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

We wszystkich przypadkach w aktach prowadzonych spraw, znajdowały się zgody wojewody, jeśli wymagane to było przepisami prawa.

- **Najem nieruchomości**

W 2017 r. została zawarta 1 umowa najmu WGN.6845.1.1.2017 dot. działki nr 60/1 położonej w obrębie Kupin, gmina Zalewo na czas nieoznaczony. W aktach sprawy znajduje się wykaz, który został prawidłowo ogłoszony, jednak podobnie jak przy wykazach sporządzanych do oddania nieruchomości w dzierżawę, nie zawierał informacji o przeznaczeniu nieruchomości (*akta kontroli – załącznik nr 15*).

Starosta Hławski uzyskał wymaganą przepisami zgodę wojewody - Zarządzenie nr 233 z 11 sierpnia 2017 r.

- **Użyczenie nieruchomości**

Starosta Hławski w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2020 r. oddał w użyczenie 2 nieruchomości (*akta kontroli – załącznik nr 8 do programu kotrnoli*).

W 2017 roku Starosta Hławski umową użyczenia znak: WGN.6850.1.1.2017 użyczył na czas określony z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa Gminie Susz działkę nr 95/2 położoną w Suszu przy ul. Piastowskiej z przeznaczeniem na inwestycję tj. urządzenie „Ogrodu rodzinnego” dla mieszkańców Gminy Susz (*akta kontroli – załącznik nr 16*).

W 2018 roku Starosta Hławski umową użyczenia znak: WGN.6850.1.1.2018 użyczył na czas określony z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa Powiatowemu Zarządowi Dróg w Hławie działkę o nr 38/1, położoną w Hławie przy ul. Lubawskiej na działalność statutową, a w szczególności funkcjonowanie Obwodu Drogowego w Hławie (*akta kontroli – załącznik nr 17*).

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli uchybień było niewłaściwe stosowanie przepisu art. 35 ust. 2 u.g.n., który określa poszczególne składniki wykazu nieruchomości przeznaczonych m.in. do oddania w dzierżawę czy najem.

Skutkiem powstałych uchybień była niepełna informacja dotycząca nieruchomości na temat ich przeznaczenia w dokumentach planistycznych.

Osobą odpowiedzialną za opisaną nieprawidłowość jest Dyrektor Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

9. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 27 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych (*akta kontroli: załączniki nr 10 - 13 do programu kontroli*). Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 1038 (*akta kontroli: tabela „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego”*

– załącznik nr 13 do programu kontroli), w tym liczba działek zwolnionych z uiszczania opłat na dzień 1.01.2020 r. wynosiła 492, co oznacza że aktualizacji poddano łącznie 4,9% opłat. Zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek oddanych w użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkowi Działkowców, Polskim Kolejom Państwowych S.A., Państwowemu Instytutowi Geologicznemu oraz gruntów oddanych pod punkty katechetyczne – zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1347).

Starosta Iławski nie potrafił wskazać ile działek, na dzień 31 grudnia 2020 r. wymagało przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Jednocześnie wyjaśnił, że prowadząc rejestr cen wartości nieruchomości i posiadając informacje o transakcjach rynkowych nieruchomości, na początku każdego roku analizuje rynek i wskazuje nieruchomości do aktualizacji. Ostatnia aktualizacja przeprowadzona została w 2018 r. W 2019 roku wzrost wartości nieruchomości (mieszkańcowych, przemysłowych) był niewielki i ewentualne przeprowadzenie aktualizacji nie gwarantowało wzrostu dochodów Skarbu Państwa z tego tytułu, zaś koszty sporządzenia operatów szacunkowych mogłyby przewyższyć ewentualne zyski z aktualizacji. Ze zleconego w 2017 roku opracowania analizy dotyczących niektórych segmentów nieruchomości wynikało, że nie ma podstaw ekonomicznych do aktualizacji. W 2020 roku nie dokonywano zaś aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego ze względu na panującą pandemię, gdyż mogłoby to pogorszyć i tak bardzo trudną sytuację ekonomiczną przedsiębiorców. Ponadto Starosta wskazał, że jedynym kryterium doboru nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji opłat jest wzrost wartości nieruchomości.

(akta kontroli – wyjaśnienia w pkt 1 i 2 pisma z 22.06.2021 r. – załącznik nr 6).

Na podstawie kontroli przeprowadzonej w 2017 r. ustalono, że na dzień 31.12.2016 r. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wymagało 35 działek, co oznacza, że w okresie od 1.01.2017 r. do 31.12.2020 r. nie przeprowadzono aktualizacji opłat w stosunku do wszystkich działek, co do których Starosta był zobligowany do ich przeprowadzenia (wykonania zaleceń pokontrolnych).

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

Kontrolą objęto 100 % dokumentacji w tym zakresie. Jak ustalono, aktualizacji opłat dokonano w stosunku do 27 działek.

Aktualizacja opłat przeprowadzona w 2017 r. w stosunku do 12 działek znajdujących się w użytkowaniu wieczystym jednej osoby fizycznej, nie doszła do skutku, gdyż Samorządowe Kolegium Odwoławcze umorzyło postępowanie w tej sprawie (sprawa nr WGN.6843.193.2017).

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego naliczane były zgodnie z art. 77 u.g.n. Pisma - wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 78 ww. ustawy (*akta kontroli - załącznik nr 18*).

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości (*akta kontroli - załączniki nr 10 - 13 do programu kontroli*), których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane w kontrolowanym okresie (dokonanych w 2018 roku) wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 10 335,51 zł przed aktualizacją do kwoty 11 641,00 zł po aktualizacji, a zatem wysokość zaktualizowanych opłat wzrosła o 12,6% w stosunku do opłat sprzed aktualizacji.

Łącznie zlecono wykonanie 10 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły 2 415,00 zł.

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. (*akta kontroli – załącznik nr 19*).

Według oceny zespołu kontrolującego, operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawie jaką jest aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego, nie budziły zastrzeżeń.

Ponadto w 2017 r., w związku ze sprzedażą prawa użytkowania wieczystego działki nr 256/37 oraz udziału ½ części w działce nr 256/36 (stanowiących dojazd do działek przyległych) na rzecz osoby prawnej, Starosta Iławski ustalił opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego tych gruntów (*wyjaśnienia w pkt. 3 pisma z 22.06.2021 r. – załącznik nr 6*).

W myśl art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy starosta może 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.

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do 8 działek będących w trwałym zarządzie 5 jednostek organizacyjnych (*akta kontroli - załączniki nr 14 - 17 do programu kontroli*). Łączna ilość działek Skarbu Państwa przekazanych w trwały zarząd na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 256 (*akta kontroli - załącznik nr 17 do programu kontroli*), w tym liczba zwolnionych z opłat działek na dzień 1 stycznia 2020 r. wynosiła 240, co oznacza, że w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano łącznie 50% opłat.

Zgodnie z wyjaśnieniami Starosty w 2017 roku przeprowadzona została analiza cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową, mieszkalno-usługową oraz na cele drogowe, która wykazała, że nie jest zasadne dokonywanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu pozostałych nieruchomości nieobjętych aktualizacjami w 2017 r. (*akta kontroli – wyjaśnienia w pkt 5 pisma z 22.06.2021 r. – załącznik nr 6*).

Kontrolą objęto 100 % dokumentacji w tym zakresie. Jak ustalono aktualizacji opłat dokonano w stosunku do 8 działek.

Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu naliczane były zgodnie z art. 87 u.g.n. W ocenie zespołu kontrolującego, objęte kontrolą akta, w tym operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawie jaką jest aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu, nie budziły zastrzeżeń, zaś decyzje Starosty Iławskiego w sprawie aktualizacji opłat rocznych, wydane w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 87 ww. ustawy. W jednym przypadku (sprawa nr WGN.6844.3.3.2017) błędnie ustalona została data ostateczności decyzji. Zgodnie z art. 57 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego upływ ostatniego z wyznaczonej liczby dni uważa się za koniec terminu. Skoro zatem w tej sprawie ostatni dzień wyznaczonej liczby dni, licząc od daty otrzymania przez jednostkę decyzji, tj. od 8.12.2017 r., przypadł na piątek 22.12.2017 r., który nie był dniem uznanym ustawowo za wolny od pracy, przyjąć należało, że decyzja orzekająca o aktualizacji wysokości opłaty stała się ostateczna w dniu 23.12.2017 r., a nie w dniu 28.12.2017 r.

W sprawie nr WGN.6844.1.5.2017 aktualizacja opłaty rocznej za 2 działki nastąpiła z jednoczesnym stwierdzeniem przejścia z dniem 1 marca 2017 r., na mocy art. 190 ust. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2016 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowej Administracji Skarbowej, trwałego zarządu tych działek, przysługującego Izbie Celnej w Olsztynie, na rzecz Izby Administracji Skarbowej w Olsztynie i dostosowaniem stawki procentowej opłaty rocznej, która została ustalona w wysokości 0,3% (na siedziby organów władzy i administracji publicznej niewymienionych w art. 60 ust. 1 u.g.n.) (*akta kontroli – załącznik nr 20*).

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości (*akta kontroli – załączniki nr 14 i 15 do programu kontroli*), których opłaty z tytułu trwałego zarządu były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wzrosła z kwoty 1 960,40 zł przed aktualizacją do kwoty 2 641,10 zł po aktualizacji, a zatem wysokość zaktualizowanych opłat wzrosła o 34,7% w stosunku do opłat sprzed aktualizacji. Łącznie wykonanych zostało 6 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły 1 245,00 zł.

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

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w procentowej ilości dokonanych aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego. Wobec nie dokonania przez Starostę Iławskiego jednoznacznych ustaleń w zakresie liczby działek wymagających aktualizacji opłat, oraz braku analizy rynku nieruchomości po 2017 r., należałoby przyjąć, że na koniec kontrolowanego okresu przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych wymagały opłaty za pozostałe 519 działek, będących w użytkowaniu wieczystym, w stosunku do których ostatnie aktualizacje przeprowadzane były w latach 1999-2016, czyli 95,1 % opłat.

Przyznana ocena uwzględnia brak uzasadnienia do dokonywania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwagi na trudną sytuację ekonomiczną w kraju spowodowaną pandemią COVID-19 wywołaną w 2020 roku wirusem SARS-CoV-2.

Natomiast w odniesieniu do działek przekazanych w odpłatny trwały zarząd, których

na terenie powiatu ławskiego na koniec kontrolowanego okresu było 16, aktualizacje opłat zostały przeprowadzone w stosunku do 8 z nich. Wobec pozostałych działek odstąpiono od przeprowadzenia aktualizacji, gdyż jak wykazała przeprowadzona w kontrolowanym okresie analiza rynku, nie nastąpiła zmiana wartości nieruchomości, która pod względem gospodarczym uzasadniałaby ich dokonanie.

Przyczyną powstałych nieprawidłowości polegających na niedokonaniu aktualizacji opłat w stosunku do wszystkich nieruchomości wymagających jej przeprowadzenia było niezastosowanie się do przepisów art. 77 ust. 1 u.g.n., wskazującego na konieczność dokonania aktualizacji wysokości opłaty, w sytuacji, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie oraz niedokładne planowanie tych aktualizacji.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości są niewłaściwe (niższe) wpływy z tytułu użytkowania wieczystego, odprowadzane do budżetu Państwa.

Błędne określenie przez Starostę w jednym przypadku daty ostateczności decyzji w sprawie aktualizacji opłaty za trwałe zarząd stanowi odstępstwo od stanu pożądanego o charakterze formalnym, nie powodujące następstw dla kontrolowanej działalności.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Dyrektor Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

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

Zgodnie z art. 112 u.g.n. przepisy rozdziału 4 – Wywłaszczanie 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 badanym okresie do Starostwa Powiatowego w Ławie wpłynęło 98 wniosków w sprawach wywłaszczeń, w tym 63 wnioski o ograniczenie, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości w celu zrealizowania inwestycji celu publicznego w trybie art. 124 u.g.n. (3 wnioski w 2017 r., 10 w 2018 r., 11 w 2019 r. i 39 w 2020 r.), 34 wnioski o udostępnienie nieruchomości w trybie art. 124b u.g.n. (1 wniosek w 2017 r., 7 w 2018 r., 24 w 2019 r. i 2 w 2020 r.) oraz 1 wniosek o wywłaszczenie nieruchomości w trybie art. 115 u.g.n. (w 2018 r.) (*akta kontroli – załącznik nr 21 do programu kontroli*). W sprawach rozpatrywanych na podstawie art. 124 u.g.n. 25 postępowań zakończyło się wydaniem decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości, w 23 sprawach na wniosek inwestora umorzono postępowania, 1 postępowanie zostało zawieszona, natomiast 14 spraw

jest w toku. W sprawach rozpatrywanych w trybie art. 124b u.g.n. 26 postępowań zakończyło się wydaniem decyzji zobowiązujących do udostępnienia nieruchomości, 2 postępowania na wniosek inwestora zostały umorzone, zaś 6 postępowań zostało zawieszonych. Sprawa prowadzona na podstawie art. 115 u.g.n. zakończyła się wydaniem decyzji o wywłaszczeniu części nieruchomości.

Kontrolą objęto 30 spraw. Z wybranej próbki reprezentacyjnej 3 postępowania (sprawy oznaczone numerami: WGN.6821.1.86.2018, WGN.6821.1.2.2020 i WGN.6821.1.42.2020) były przedmiotem prowadzonych przez Wojewodę postępowań odwoławczych, które zakończyły się wydaniem ostatecznych decyzji, w związku z czym odstąpiono od kontroli tych spraw.

W sprawach: WGN.6821.1.64.2018, WGN.6821.1.50.2019, WGN.6821.1.81.2019, WGN.6821.1.83.2020 zachowane były procedury wynikające z przepisów prawa materialnego, nie dopatrzone się także nieprawidłowości formalnoprawnych.

Kontrola wykazała, że w pozostałych objętych kontrolą sprawach nie były zachowane procedury wynikające z przepisów prawa materialnego, bądź dopatrzone się nieprawidłowości formalnoprawnych.

W sprawie WGN.6821.1.47.2018 wniosek Inwestora, reprezentowanego przez pełnomocnika, występującego o zezwolenie na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości nie był podpisany. Jest bo brak formalny podania, o uzupełnienie którego należało wystąpić w trybie art. 64 § 2 k.p.a., zgodnie bowiem z art. 63 § 3 podanie wniesione pisemnie powinno być podpisane przez wnoszącego.

W sprawach WGN.6821.1.21.2017, WGN.6821.1.90.2019, WGN.6821.1.90.2020 i WGN.6821.1.118.2020 prowadzonych na podstawie art. 124 u.g.n., w sentencji decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości Starosta Hławski zobowiązywał Inwestora do powiadamiania właścicieli nieruchomości o dniu rozpoczęcia prac, przed wejściem na działkę oraz do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wybudowaniu inwestycji, lub do zapłaty odszkodowania jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego będzie niemożliwe albo będzie powodowało nadmierne trudności lub koszty. Ponadto Starosta zobowiązywał każdorazowych właścicieli do udostępnienia niezbędnych części nieruchomości, w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń oraz orzekał, iż ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Niezasadnie Starosta Hławski zawierał w sentencji decyzji rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Zgodnie bowiem z orzecznictwem sądowo-administracyjnym (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 26.01.2021 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 dnia 22 lipca 2008 r., sygn. akt. I OSK 1165/07, LEX nr 433193).

Zatem działanie organu było w tym wypadku nieprawidłowe.

W sprawach WGN.6821.1.67.2018, WGN.6821.1.28.2019, WGN.6821.1.44.2019, WGN.6821.1.47.2019, WGN.6821.1.57.2019, WGN.6821.1.66.2019 i WGN.6821.1.78.2019 prowadzonych na podstawie art. 124b u.g.n., Starosta Iławski wydając decyzje zobowiązujące do udostępnienia nieruchomości nie nadawał tym decyzjom rygoru natychmiastowej wykonalności, zgodnie z art. 124b ust. 2a u.g.n. Rygor taki nadany został tylko w jednej sprawie – WGN.6821.1.60.2019, zakończonej decyzją wydaną dnia 3.02.2021 r.

Natomiast trzeba mieć na uwadze, że 1 stycznia 2019 r. weszła w życie ustawa z dnia 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 także, 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 niewłaściwie wskazywane.

Skutek doręczenia przewidzianego w art. 49 § 1 k.p.a. określa § 2 tego artykułu, mówiący, że dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej. Natomiast skutek doręczenia przewidzianego w art. 44 § 1 k.p.a. określa § 4 tego artykułu, który mówi, że doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia okresu, o którym mowa w §1. W takich wypadkach fikcja doręczenia służyć ma ustaleniu konkretnej, jednej daty, od której należy liczyć termin do wniesienia odwołania od decyzji oraz w przypadku jego upływu datę, w której decyzja stanie się ostateczna. Art. 57 § 1 k.p.a. wskazuje, że jeżeli początkiem terminu określonego w dniach jest pewne zdarzenie, przy obliczaniu tego terminu nie uwzględnia się dnia, w którym zdarzenie nastąpiło. Upływ ostatniego z wyznaczonej liczby dni uważa się za koniec terminu. Jeśli zaś koniec terminu do wykonania czynności przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub sobotę, termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą (art. 57 § 4).

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.

Niewłaściwie zatem Starosta Iławski określił datę ostateczności decyzji wydanych w sprawach: WGN.6821.1.67.2018, WGN.6821.1.28.2019, WGN.6821.1.66.2019, WGN.6821.1.78.2019, WGN.6821.1.87.2019, WGN.6821.1.90-1.2019, GN.6821.1.69.2020, WGN.6821.1.74.2020, WGN.6821.1.80.2020, WGN.6821.1.90.2020, WGN.6821.1.104.2020 i WGN.6821.1.118.2020.

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 Iławski podawał do publicznej wiadomości zgodnie z art. 114 ust. 3 u.g.n.

Kontrola wykazała jednakże, że w sprawach: WGN.6821.1.87.2019, WGN.6821.1.90.2019 i WGN.6821.1.112.2020 termin załatwiania wniosków poza okresami, w których strony postępowania były informowane o niezakończonym terminie, wynosił powyżej dwóch miesięcy. Z wyjaśnień organu kontrolowanego wynika, że postępowania w sprawach WGN.6821.1.87.2019 i WGN.6821.1.90.2019 prowadzone były w okresie epidemii koronawirusa (COVID-19), w związku z czym termin planowanego wszczęcia zbiegł się z wprowadzonymi ograniczeniami w funkcjonowaniu urzędu, który borykał się nie tylko z niedoborem pracowników (choroby, konieczność opieki nad dziećmi), ale również z koniecznością ograniczenia do minimum kontaktów ze stronami postępowań. Sprawy te zostały odłożone do czasu zapoznania się z nowymi aktami prawnymi oraz wypracowania stosownych mechanizmów, które pozwalałyby na prowadzenie spraw z należytą starannością, zapewniającą stronom należytą ochronę prawną i zapewnienie czynnego udziału stron w postępowaniach, zwłaszcza, że urząd nie posiadał infrastruktury teleinformatycznej umożliwiającej elektroniczny wgląd w akta, który spełniałby wymogi określone w przepisie art. 73 § 3 k.p.a. Z wyjaśnień wynika ponadto, że nieprzedłużenie terminu w sprawie nr WGN.6821.1.90.2019 spowodowane zostało przeoczeniem pracownika (*akta kontroli – wyjaśnienia w pkt. 2 pisma z 22.06.2021 r. – załącznik nr 7*).

Z akt sprawy i wyjaśnień organu kontrolowanego wynika, że postępowanie w sprawie nr WGN.6821.1.112.2020 o ograniczenie sposobu korzystania dotyczyło nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Zakładu Komunikacji Miejskiej w Iławie, co budziło wątpliwości odnośnie braku zgody spółki miejskiej na ustanowienie służebności. Dyrektor Wydziału Geodezji i Nieruchomości, celem wyjaśnienia sprawy, przeprowadził rozmowę telefoniczną z prezesem spółki, podczas której otrzymał zapewnienie, że Zakład Komunikacji Miejskiej w Iławie wyraża zgodę na ustanowienie służebności, jedynie potrzebuje czasu na podjęcie stosownych uchwał. Wskutek przeprowadzonych ustaleń z pełnomocnikiem inwestora, uzgodniono, że wniosek zostanie

wycofany. Jednakże z uwagi na przedłużanie się procedury zawarcia aktu notarialnego, postępowania zostało wszczęte po upływie 74 dni. W związku z deklaracjami stron o zgodzie na zawarcie porozumienia, nie podejmowano dalszych czynności zmierzających do administracyjnego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. W rezultacie doszło do polubownego załatwienia sprawy, poprzez notarialne ustanowienie służebności przesyłu. W następstwie postępowanie zostało umorzone (*akta kontroli - wyjaśnienia w pkt. 4 pisma z 22.06.2021 r. – załącznik nr 7*).

W powyższych sprawach nastąpiło zatem naruszenie procedury administracyjnej poprzez niezastosowanie się do przepisów art. 36 § 1 k.p.a. przez brak zawiadomienia stron o zwłocę w załatwieniu sprawy.

Pozostałe sprawy w zakresie wywłaszczeń jako szczególnie skomplikowane, zgodnie z art. 35 § 3 k.p.a., rozpatrywane były w terminie dwóch miesięcy 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.

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

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w pojawieniu się nieprawidłowości formalnoprawnych wynikających z niestosowania się w kilku (3) 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 nieprawidłowości jest naruszenie przepisów prawa procesowego (k.p.a.), które wskazują na obowiązki organu zawiadomienia stron o każdym przypadku niezałatwienia sprawy w terminie (art. 36 § 1 i 2 k.p.a.), a także naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez nienadawanie decyzjom o udostępnieniu nieruchomości, wydanym po dniu 1.10.2019 r., rygoru natychmiastowej wykonalności (art. 124b ust. 2a u.g.n.) 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 nieprawidłowości jest załatwienie spraw z odstępstwem od procedur administracyjnych wynikających z przepisów prawa materialnego i prawa procesowego. Nieprawidłowość polegająca na nie nadawaniu decyzjom o udostępnienie nieruchomości rygoru natychmiastowej wykonalności może skutkować brakiem możliwości niezwłocznego wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenazowych, przewodów i urządzeń, służących realizacji celów publicznych, w sytuacji gdyby zaistniała taka konieczność. Może to wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej. Pozostałe nieprawidłowości nie mają znaczącego wpływu na prawidłowość prowadzonych postępowań administracyjnych.

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

(*Skan dokumentów na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości - załącznik nr 21*).

Do projektu wystąpienia pokontrolnego z dnia 27.07.2021 r., znak: WIN-III.431.1.2021, pismem z 12.08.2021 r. zostały wniesione przez kierownika jednostki kontrolowanej zastrzeżenia dotyczące:

- 1) ustaleń szczegółowych z zakresu prawidłowości prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID, w szczególności:
 - wykreślenia z projektu wystąpienia pokontrolnego zastrzeżeń dotyczących zwłoki we wszczęciu postępowania w sprawie znak: WGN.683.5.2018,
 - braku rozstrzygnięć w sentencjach decyzji w przedmiocie zwiększenia lub odmowy zwiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości z tytułu wcześniejszego wydania przez właścicieli nieruchomości objętych decyzją ZRID oraz braku wyjaśnienia kwestii „wydania inwestorowi” nieruchomości w sprawach: WGN.683.2.2017, WGN.683.1.2018, WGN.683.3.2018,
 - braku wskazania terminu wypłaty ustalonego odszkodowania w decyzjach wydanych w sprawach: WGN.683.3.2018, WGN.683.5.2018, WGN.683.31.2018, w związku;
- 2) stosowania przepisu art. 35 ust. 2 u.g.n. w zakresie podawania niepełnych informacji dotyczących przeznaczenia nieruchomości sprzedawanych, dzierżawionych, użyczanych oraz będących przedmiotem najmu – wskazania na obowiązek zawierania w wykazach nieruchomości informacji o zapisach w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 3) aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w szczególności
 - niewłaściwego stwierdzenia, że skutkiem nieprawidłowości (braku aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste) są niższe wpływy do budżetu Państwa,
 - stwierdzenia konieczności przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych do wszystkich działek będących w użytkowaniu wieczystym, w stosunku do których ostatnie aktualizacje przeprowadzone były w latach 1999-2016.

Zastrzeżenia te zostały uwzględnione w części.

Stanowisko kierownika komórki do spraw kontroli wobec zastrzeżeń z dnia 12.08.2021 r. zostało przekazane Panu Staroście w piśmie z 6.09.2021 r.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) stosowanie się do obowiązujących przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz stosowanie się do zasad procedury administracyjnej, określonych w Kodeksie postępowania administracyjnego, przy prowadzeniu postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID, a w szczególności: każdorazowe badanie terminów, o których mowa w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, uprawniających do przyznania bądź odmowy podwyższonego odszkodowania o 5%, powyższe winno znaleźć potwierdzenie w stosownych dokumentach uzyskanych od stron postępowania (np.: protokoły,

oświadczenie, zpo zawiadomienia o wydaniu decyzji ZRID, maile i notatki osoby prowadzącej postępowanie). Zaleca się również uzyskiwanie pisemnych informacji od inwestora o terminie objęcia terenu nieruchomości objętych decyzjami ZRID, pod realizację danej inwestycji. Stosowanie zapisów w decyzjach o przyznaniu bądź odmowie podwyższonego odszkodowania. Każdorazowe badanie stanu prawnego nieruchomości objętej postępowaniem odszkodowawczym; badanie wszystkich okoliczności mających wpływ na wynik postępowania oraz gromadzenie w aktach sprawy wszystkich dowodów z ustaleń dokonanych podczas prowadzenia postępowań; właściwe określanie terminów ostateczności decyzji administracyjnych wydawanych przez Starostę;

- 2) przestrzeganie przepisu art. 35 ust. 2 u.g.n. poprzez ujmowanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w najem lub dzierżawę wszystkich składników wskazanych w tym przepisie;
- 3) przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu oraz wzrost wartości, takiej aktualizacji wymagają. Przeprowadzanie aktualizacji można poprzedzić dokonaniem analizy rynku, która wskaże na zasadność przeprowadzenia aktualizacji. Pozwoli to na właściwe planowanie aktualizacji opłat, a także na racjonalne zaplanowanie środków finansowych na pokrycie kosztów związanych ze sporządzaniem operatów szacunkowych;
- 4) przestrzeganie przepisów prawa materialnego w prowadzonych postępowaniach dotyczących wywłaszczenia nieruchomości, a w szczególności nie formułowanie w sentencji decyzji o ograniczeniu korzystania z nieruchomości, poza przesłankami zawartymi w przepisie art. 124 ust. 1 u.g.n., innych obowiązków umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia, nadawanie decyzjom o udostępnieniu nieruchomości rygoru natychmiastowej wykonalności, zgodnie z art. 124b ust. 2a u.g.n. oraz przestrzeganie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w tym obowiązków wynikających z art. 35 i art. 36 § 1 k.p.a. tj. załatwiania spraw bez zbędnej zwłoki oraz zawiadomienia stron o każdym przypadku niezłatwiania sprawy w terminie określonym w art. 35 k.p.a. i podania przyczyn zwłoki oraz wskazania nowego terminu załatwienia sprawy, a także obowiązków wynikających z art. 63 § 3 k.p.a. tj. dbanie o to, aby wszystkie braki formalne podania były uzupełnione przez wnioskodawcę; właściwe określanie terminów ostateczności decyzji administracyjnych wydawanych przez Starostę.

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz o poinformowanie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni, od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, 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.

Artur Chojecki
WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
/dokument podpisany elektronicznie/