



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

IGR-VIII.431.5.2019

Olsztyn, 7 stycznia 2020 r.

Pan Andrzej Abako
Starosta Olsztyński

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

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Olsztynie, Plac Bema 5, 10-516 Olsztyn, NIP: 739-29-68-325, REGON: 510750427.

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

1. Pan Andrzej Abako – Starosta Olsztyński od 21.11.2018 r. do dnia kontroli;
2. Pani Małgorzata Chyziak – Starosta Olsztyński od dnia 01.12.2014 r. do dnia 20.11.2018 r.;
3. Pani Katarzyna Grzybowska – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami;
4. Pani Iwona Orłowska - Mach - inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami;
5. Pani Izabela Brzozowska - inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami;
6. Pani Joanna Mirowska - podinspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami;
7. Pani Kamila Jastrzemska - inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami;
8. Pani Teresa Dębowska - inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami;
9. Pani Marta Wtulich - inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami od dnia 01.09.2018 r. do dnia kontroli;
10. Pani Violetta Ostaszewska - inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami;
11. Pani Magdalena Bąk - inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami;
12. Pani Agnieszka Bazarnik - inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami;
13. Pani Agnieszka Waleriańska - inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami;
14. Pani Anna Fabisiak – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami;
15. Pani Joanna Nieściór – podinspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami;
16. Pani Agnieszka Różańska – młodszy referent w Wydziale Gospodarki

Nieruchomościami od dnia 02.03.2017 r. do 31.05.2018 r.;

17. Pani Grażyna Kubrowska – główny specjalista w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami do dnia 28.08.2018 r.;
18. Pan Szymon Czyża - inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami do dnia 19.02.2018 r.;
19. Pan Jerzy Salamon – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami do dnia 28.08.2018 r. (Zamiejscowe Stanowisko Pracy w Biskupcu) (*akta kontroli: str. 20 - str. 103*).

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

1. Pani Małgorzata Jackiewicz – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 34/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego;
2. Pani Ilona Pieśniak – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 33/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;
3. Pani 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 odpowiednio: nr FK-IV.0030.835-837.2019 z 4 września 2019 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli: str. 17 – str. 19*).

Czynności kontrolne w Starostwie Powiatowym w Olsztynie rozpoczęto 23.09.2019 r., a zakończono 18.10.2019 r. (w tym: w dniach 23.09.2019 r., 25.09.2019 r., 26.09.2019 r., 30.09.2019 r., 01.10.2019 r., 02.10.2019 r. i 08.10.2019 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. w dniach 24.09.2019 r., 27.09.2019 r., 03.10.2019 r. - 07.10.2019 r. oraz 09.10-18.10.2019 r. w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów. Ponadto w dniach 10.10.2019 r. i 18.10.2019 r. zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniach 17.10.2019 r. i 23.10.2019 r. otrzymano pisemne odpowiedzi w tym zakresie).

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 5/2019.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Olsztyńskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm., zwanej dalej u.g.n.) oraz z ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1474 ze zm., dalej jako specustawa drogowa) a w szczególności:
 - ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
 - 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,
 - zagospodarowanie oraz udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie,
 - aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
 - tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wywłaszczeń,
 - ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności 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.
- **okres objęty kontrolą:** od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2018 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1464), w związku z art. 23 u.g.n. oraz przepisami rozdziału 3 specustawy drogowej.

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

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

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 u.g.n., zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości. Stosownie do art. 23 ust. 1c u.g.n., ewidencjonowanie obejmuje: 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 opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Olsztynie prowadzona jest w formie papierowej w postaci tabel. Każda tabela zawiera zestawienie nieruchomości, które podzielone jest na gminy i obręby. Tabele składają się z następujących kolumn: właściciel, podstawa nabycia na Skarb Państwa, numer działki, opis użytku, powierzchnia, numer KW, wartość nieruchomości/data wyceny, przeznaczenie w planie – obecnym, w studium i na dzień 30.06.2000 r., zgłoszone roszczenia/postępowania sądowe i administracyjne, uwagi (*akta kontroli: str. 105 – str. 106*). Są one uzupełniane na bieżąco, tj. w przypadkach sprzedaży, komunalizacji czy przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Informacje o aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu zawarte są w rejestrach: użytkowników wieczystych – osoby fizyczne i spółki - Biskupiec, użytkowników wieczystych (osoby prawne, zarządców) oraz rejestr użytkowników wieczystych (osoby fizyczne, spółki cywilne). Rejestry użytkowników wieczystych zawierają dane takie jak: imię i nazwisko lub nazwa, adres zamieszkania lub adres firmy, data naliczenia opłat, znak pisma, stawka procentowa i kwota opłaty, dane nieruchomości (położenie, numer działki, powierzchnia) oraz data ostatniej aktualizacji (*akta kontroli: str. 107 – str. 108*).

Kontroli podlegało 20% działek całego zasobu stanowiącego własność Skarbu Państwa, tj. 1063 działek położonych w mieście Dobre Miasto oraz w gminach: Dobre Miasto, Gietrzwałd, Jonkowo i Kolno w wyniku, której ustalono, że dane obejmują swoim

zakresem wszystkie wymagane informacje wymienione w wyżej cytowanym przepisie.

W wyniku analizy ewidencjonowanych nieruchomości Skarbu Państwa (z terenu czterech gmin i jednego miasta) oraz wyjaśnień Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (*akta kontroli: str. 485 – str. 487*) zespół kontrolujący poczynił następujące ustalenia:

- 6 działek oznaczonych jest w ewidencji gruntów numerami dróg wojewódzkich i na dzień 27.05.1990 r. znajdowały się we władaniu Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych. Trzy z nich, powstałe w wyniku w podziału działek w celu wydzielenia ciągów dróg powiatowych, pozostały w zasobie Skarbu Państwa, ponieważ nie wchodziły w skład dróg powiatowych. Odnośnie kolejnych trzech działek, wystąpiono do Powiatowej Służby Drogowej w Olsztynie z zapytaniem czy stanowią ciąg drogi powiatowej. Służba Drogowa nie zajęła jednolitego stanowiska w tej kwestii. Wysyłano również pisma do Gmin w sprawie przekazania tych działek do zasobów nieruchomości gminnych, lecz jednostki te odmawiały ich przejęcia;
- w stosunku do 2 działek oznaczonych obecnie użytkiem dr (poprzednio Bi) stanowiących drogi wewnętrzne, wystąpiono z propozycją przejęcia ich przez Gminę Dobre Miasto. Gmina pismem z 9.10.2019 r. poinformowała, że wystąpi o ich skomunalizowanie po sprostowaniu wpisów w księdze wieczystej;
- 13 działek stanowiących rowy, stanowiło własność Skarbu Państwa i znajdowało się na dzień 27.05.1990 r. we władaniu Wojewódzkiego Zarządu Inwestycji Rolniczych w Olsztynie, w tym 1 działka we władaniu Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie;
- 33 działki stanowiące rowy, na dzień 27.05.1990 r. były własnością Skarbu Państwa i znajdowały się we władaniu Naczelnika Gminy,
- 3 działki oznaczone użytkiem dr na dzień 27.05.1990 r. stanowiły własność Skarbu Państwa i znajdowały się we władaniu PKP, w tym w dwóch przypadkach PKP legitymuje się decyzjami Naczelników Gmin o ustaleniu opłat z tytułu trwałego zarządu tymi nieruchomościami;
- wszystkie działki oznaczone użytkiem jako rowy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mają na dzień 30.06.2000 r. przeznaczenie: rolne, rowy melioracyjne, tereny użytków zielonych, wody powierzchniowe, teren wód otwartych, urządzenia melioracyjne czy zabudowa mieszkalno-usługowa;

- 3 działki położone w gminach Jonkowo, Gietrzwałd i Dobre Miasto, na dzień 27.05.1990 r. stanowiły własność Skarbu Państwa we władaniu Państwowego Funduszu Ziemi,
- 1 działka położona w obrębie Nowe Kawkowo, na dzień 27.05.1990 r. stanowiła własność Skarbu Państwa we władaniu Parafii Rzymsko-Katolickiej;
- 1 działka położona w obrębie Piotraszewo, gmina Dobre Miasto na dzień 27.05.1990 r. stanowiła współwłasność Skarbu Państwa we władaniu PFZ oraz osoby fizycznej w udziałach po 1/2 części,
- 1 działka położona w obrębie Barcikowo, gmina Dobre Miasto, na dzień 27.05.1990 r. stanowiła własność Skarbu Państwa we władaniu Dyrektora Gminnej Szkoły Zbiorczej w Dobrym Mieście. Decyzją Urzędu Rejonowego w Lidzbarku Warmińskim z 28.03.1996 r. wygaszono zarząd do przedmiotowej działki;
- 2 działki położone w gminie Jonkowo, w obrębie Wołowno i Mątki, zabudowane kapliczkami, na dzień 27.05.1990 r. stanowiły własność Skarbu Państwa we władaniu Naczelnika Gminy Jonkowo. W czasie trwania czynności kontrolnych, wnioskami z 09.10.2019 r. i 14.10.2019 r. Starosta wystąpił do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego ze stosownymi dokumentami w sprawie stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Gminę Jonkowo przedmiotowych działek.

W piśmie z 17.10.2019 r. Starosta wyjaśnił, że „w stosunku do działek położonych na terenie gminy Gietrzwałd, stanowiących rowy, znajdujących się w dniu 27 maja 1990 r. we władaniu Naczelnika Gminy, na wniosek Starosty Olsztyńskiego toczyło się postępowanie w sprawie ich przekazania, z mocy prawa na rzecz Gminy Gietrzwałd. W wyniku odwołania Gminy od decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego przedmiotowa sprawa została przekazana Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej. Decyzją z dnia 25.10.2012 r., Nr KKU-127/11 Komisja uchylila decyzję Wojewody w całości i odmówiła stwierdzenia nabycia nieruchomości, z mocy prawa, przez Gminę Gietrzwałd z dniem 27 maja 1990 r. W uzasadnieniu swojej decyzji wskazała, że działki stanowiące państwowe grunty położone pod wodami powierzchniowymi i służące faktycznie oraz bezpośrednio wykonywaniu publicznych zadań organów administracji rządowej stopnia ponadpodstawowego nie podlegały skomunalizowaniu, z mocy prawa, w trybie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych z uwagi na wyłączeniowy przepis art. 11 ust. 1 pkt 1 wymienionej ustawy” (akta kontroli: str. 486).

Według danych z ewidencji nieruchomości, na 31.12.2018 r. Skarb Państwa na terenie powiatu olsztyńskiego, był właścicielem 5 316 działek o łącznej powierzchni 3 164,3175 ha, w tym:

- w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa – 1 522 działek o łącznej powierzchni 257,3679 ha,
- w trwałym zarządzie – 2 757 działek o łącznej powierzchni 1 604,7306 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 918 działek o łącznej powierzchni 1 005,1748 ha,
- w dzierżawie – 43 działek o łącznej powierzchni 185,4002 ha,
- w najmie – brak,
- w użyczeniu – 12 działek o łącznej powierzchni 6,7047 ha,
- inne (budynki własne i dożywocie, użytkowanie) – 64 działek o łącznej powierzchni 104,9393 ha (*akta kontroli: str. 104, załącznik nr 1.1 do programu kontroli*).

Mając na uwadze, że kontroli podlegały działki z 4 gmin i 1 miasta z całego zasobu, w ocenie zespołu kontrolującego zadanie, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę w sposób prawidłowy.

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

Sprzedaż nieruchomości

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. sprzedano łącznie 24 działki, stanowiące własność Skarbu Państwa. Sprzedaże nastąpiły w trybie bezprzetargowym (20 działek) oraz w trybie przetargowym (4 działki) (*akta kontroli: str. 109- str. 119, załącznik nr 2 do programu kontroli*).

Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży nieruchomości:

- 1) na rzecz jej użytkownika wieczystego (art. 32 ust. 1 u.g.n.) – 4 działki,
- 2) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (art. 37 ust. 2 pkt. 6 u.g.n.) - 14 działek,
- 3) na rzecz osoby prawnej w związku z działalnością naukową (art. 37 ust. 2 pkt 3 u.g.n. w związku z art. 68 ust. 1 pkt 2 u.g.n.) – 1 działka,
- 4) na rzecz współwłaściciela nieruchomości (art. 37 ust. 3 u.g.n.) – 1 działka (udział).

Tryb przetargowy dotyczył nieruchomości zabudowanych: budynkiem mieszkalnym, budynkiem nieczynnej stacji pomp oraz nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową.

Przy sprzedażach nieruchomości w trybie bezprzetargowym w 3 przypadkach

udzielono bonifikat w wysokości:

- 90 % od ceny sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego (1 działka),
- 80 % od ceny sprzedaży na rzecz właściciela nieruchomości przyległej (2 działki).

Bonifikaty zostały udzielone za zgodą Wojewody wyrażoną w Zarządzeniach: Nr 276 z dnia 10.10.2017 r., Nr 156 z dnia 28.06.2018 r.

W 4 przypadkach ceny sprzedaży nieruchomości rozkładano na raty, zobowiązania zostały zabezpieczone hipotekami w księgach wieczystych zbywanych nieruchomości.

Dokumentacja każdorazowej sprzedaży danej nieruchomości zawierała: wniosek strony zainteresowanej kupnem bądź pismo organu kontrolowanego z propozycją sprzedaży, 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/protokół z przeprowadzonego przetargu, akt notarialny, a od 1.01.2017 r. – informacja kierowana do Wojewody o dokonanej czynności sprzedaży nieruchomości.

Dokumenty spraw są czytelne, kompletne, uporządkowane i nie budzą wątpliwości zespołu dokonującego kontroli.

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

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w kontrolowanym okresie sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Olsztynie, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Olsztynie, a także ogłoszenie o ich wywieszeniu zamieszczano każdorazowo

na monitorurzedowy.pl (strona internetowa służąca urzędom w umieszczaniu ogłoszeń dotyczących nieruchomości). Ponadto od 1 stycznia 2017 r. wykazy zamieszczane były w Biuletynie Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. spełnione zostały warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży. W wykazach tych znajdowały się wszystkie informacje określone w art. 35 ust. 2 u.g.n. (*akta kontroli: str. 120- str. 126*).

Łączna kwota otrzymana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa to 366 398,60 zł, z czego dochód Skarbu Państwa osiągnięty z tego tytułu w kontrolowanym okresie wyniósł 275 548,96 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie w kontrolowanym okresie 16 869,80 zł.

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

Zamiana i darowizna

W kontrolowanym okresie Starosta Olsztyński nie dokonywał zamiany ani darowizny nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa. Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia (*akta kontroli: str. 496, wyjaśnienia z 23.10.2019 r. - pkt 1*).

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

W kontrolowanym okresie Starosta Olsztyński nie oddawał nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia (*akta kontroli: str. 484, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. - pkt 12*).

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszenie

Kontrolą objęto 100 % wszystkich spraw z tego zakresu.

W badanym okresie, w kontrolowanej jednostce wszczęto 29 postępowań, z czego 9 spraw dotyczyło ustanowienia trwałego zarządu, 20 spraw – wygaszenia trwałego zarządu jednostkom (*akta kontroli: str. 127- str. 131, załącznik nr 4 do programu kontroli*).

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

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

u.g.n., a także art. 18a i art. 22 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zm.).

W okresie kontrolowanym Starosta Olsztyński wydał 9 decyzji o ustanowieniu prawa trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Zawierały one wszystkie elementy wynikające z art. 45 ust. 2 u.g.n. oraz wydane zostały zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego.

Wydane decyzje dotyczyły oddania nieruchomości w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad na czas nieoznaczony (9 działek) w celu: poszerzenia drogi krajowej nr 51 oraz zajętej pod pas drogowy drogi krajowej nr 16, nr 57.

W powyższych przypadkach, zgodnie z art. 83 ust. 3 u.g.n. nie pobrano opłat rocznych, gdyż za nieruchomości oddane w trwały zarząd pod drogi publiczne nie pobiera się opłat rocznych.

W latach 2016 – 2018 wydano 20 decyzji o wygaszeniu prawa trwałego zarządu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie (z powodu nieprzydatności nieruchomości pod pasy drogowe) oraz dla Poczty Polskiej S.A. (sprawa znak: GN-I.6844.57.2016).

Odnosnie terminowości załatwienia zbadanych spraw z zakresu wygaśnięcia prawa trwałego zarządu dla wyżej wymienionych jednostek należy zwrócić uwagę na fakt, że decyzje wydane zostały w trybie przepisu szczególnego – tj. w trybie art. 47 ust. 1 i 2 u.g.n.

Przepis art. 47 ust. 2 u.g.n. stanowi, że właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu, na wniosek jednostki organizacyjnej po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1. Zatem w świetle wyżej cytowanego przepisu termin wydania decyzji wymienionych w zestawieniu został zachowany.

Jedyną zastrzeżeniem zespołu kontrolującego budzi kwestia pozostawienia (po wygaszeniu trwałego zarządu GDDKiA) działek w zasobie Skarbu Państwa pomimo tego, że z mocy art. 10 ust. 5 ustawy o drogach publicznych stały się one własnością poszczególnych Gmin w związku z pozbawieniem dotychczasowej kategorii drogi krajowej i zaliczeniem jej do kategorii drogi gminnej (dot. m.in. spraw GN-I.6844.49.2017, GN-I.6844.18.2017 – *akta kontroli: str. 133 - str. 134*).

Na zadane pytanie jakie Starosta Olsztyński poczynił działania zmierzające do przekazania z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa poszczególnych działek do zasobu gminnego organ stwierdził, że: *„Do nieruchomości drogowych stanowiących starodroża dróg krajowych, które na mocy art. 10 ust 5 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych*

zostały zaliczone do kategorii dróg gminnych, na wniosek GDDKiA Starosta Olsztyński wydaje decyzje o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu jednostki. Następnie po regulacji ksiąg wieczystych, którymi objęte były przedmiotowe nieruchomości, dla zainteresowanych gmin każdorazowo zostają przesłane informacje o obowiązkach spoczywających na gminie jako zarządcy drogi jak i o konieczności uregulowania stanu prawnego tych nieruchomości poprzez wystąpienie Burmistrza bądź Wójta z wnioskiem do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego o ich przekazanie w trybie art. 5 ust 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Takie samo stanowisko odnośnie rozdysponowania starodroży dróg krajowych zajął również Wojewoda Warmińsko-Mazurski w piśmie z dnia 26.01.2015 r. znak: IGR-VIII.7531.1.1.2015 skierowanym do Burmistrza Olsztynka, na prośbę Starostwa o interwencję w sprawie regulacji dróg na terenie gminy Olsztynek” (akta kontroli: str. 489, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. – pkt 1).

Jak wynika z wyjaśnień z 17.10.2019 r., Starostwo Powiatowe w Olsztynie w sposób ciągły prowadzi prace zmierzające do rozdysponowania dróg stanowiących starodroża dróg krajowych, poprzez przesłanie stosowanych informacji do Gmin, organizowanie wizji terenowych oraz spotkań z Powiatową Służbą Drogową w Olsztynie oraz GDDKiA. W wyniku tych prac w 2018 r. w drodze decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego skomunalizowano 21 działek położonych w obrębie Ameryka, gmina Olsztynek, natomiast w 2019 r. skomunalizowano 1 działkę położoną w obrębie Ameryka i 2 działki położone w obrębie Wilkowo, gmina Olsztynek. Ponadto, ogółem w 2019 r. na wniosek Zarządu Powiatu w Olsztynie 54 działki z terenu miasta i gminy Olsztynek, stanowiące starodroża dróg krajowych, a wchodząc aktualnie w ciągi dróg powiatowych, Wojewoda przekazał decyzjami na własność Powiatu Olsztyńskiego w tym m.in. działkę nr 278/4 o powierzchni 0,0600 ha obręb Królikowo oraz działkę nr 3350/2 o powierzchni 0,0509 ha obręb Gąsiorowo, gmina Olsztynek (dot. sprawy wygaśnięcia trwałego zarządu GDDKiA, znak: GN-I.6844.6.2017-akta kontroli: str. 135-137).

W kontrolowanym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości bądź uchybień.

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

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

Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem

Z ustaleń dokonanych podczas czynności kontrolnych wynika, że na dzień kontroli -

Skarb Państwa jest właścicielem udziału wynoszącego 1/4 części w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Borki Wielkie, gmina Biskupiec jako działka nr 104 o powierzchni 0,3195 ha, zabudowanej budynkiem pałacyku wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-608 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie. Jak wynika z dokumentacji, obiekt jest niezamieszkały, kontrolowany przez pracowników regularnie i zabezpieczany taśmami ostrzegawczymi. Z notatek sporządzonych przez pracowników Starostwa wynika, że stan techniczny budynku podlega ciągłemu pogorszeniu i nie ma możliwości ubezpieczenia tego obiektu (*akta kontroli: str. 138 – str. 147, załącznik nr 5 do programu kontroli*). W okresie objętym kontrolą nie dokonano wydatków związanych z jej zabezpieczeniem. Z wyjaśnień Starosty wynika, że podejmowano wielokrotnie czynności związane ze zbyciem przedmiotowego udziału na rzecz współwłaścicieli, jednak nie byli oni zainteresowani nabyciem tego udziału, za to wyrazili zgodę na sprzedaż całej nieruchomości w drodze przetargu, deklarując udzielenie pełnomocnictwa Staroście. W celu zbycia, od 2010 r., było zorganizowanych 5 przetargów, które zakończyły się wynikiem negatywnym z uwagi na brak zainteresowania (*akta kontroli: str. 484, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. – pkt 11*).

Ponadto, do roku 2017 Skarb Państwa był właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym tj. oborą – wpisanym do gminnego rejestru zabytków, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obrębu Parleza Mała, gmina Biskupiec jako działka nr 90/5 o powierzchni 4,1824 ha. Decyzją Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 10.03.2017 r., znak: IGR-II.7841.3.1.2017 udzielono pozwolenia na rozbiórkę części budynku, usuniętego uprzednio z gminnego rejestru zabytków. Koszt rozbiórki wyniósł 16 728 zł – umowa Nr 223/2017 z 29.09.2017 r. (*akta kontroli: str. 148- str. 149*). Następnie, umową Nr 261/2017 z 29.11.2017 r. zlecono wykonanie aktualizacji mapy ewidencyjnej i użytku. Koszt powyższych czynności wyniósł 1 150 zł (*akta kontroli: str. 150 – str. 153*). Do czasu rozbiórki, obiekt znajdujący się na działce nr 90/5, był kontrolowany: zawieszono tablicę ostrzegawczą, opalikowano teren wokół budynku i otaśmowano. Obecnie przedmiotowa działka jest niezabudowana i jak wynika z wyjaśnień Starosty z 17.10.2019 r., położona jest wśród gruntów rolnych przy drodze krajowej nr 16, dla której brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na ukształtowanie terenu - w części duże nachylenie oraz głęboki rów biegnący przez działkę jest ona nieatrakcyjna rolniczo. Znajduje się na obszarze Zespołów Przyrodniczo-Krajobrazowych Kłobudzkie Wzgórza. Na pytanie kontrolujących, czy podejmowano czynności związane z rozdysponowaniem przedmiotowej działki, po rozbiórce budynku, Starosta oznajmił, że rozdysponowanie takiej nieruchomości

jest utrudnione. W przypadku jej sprzedaży koniecznym byłoby zorganizowanie przetargu ograniczonego do rolników indywidualnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadających kwalifikacje rolnicze i prowadzących gospodarstwo rolne oraz co najmniej 5 lat zamieszkujących w gminie Biskupiec. Do Starostwa nie wpłynęły wnioski o sprzedaż lub dzierżawę tej nieruchomości. Wystąpiono także do Polskiego Związku Działkowców Okręg Warmińsko-Mazurski z propozycją ewentualnego zagospodarowania pod rodzinne ogrody działkowe, jednak nie uzyskano odpowiedzi w tej kwestii.

Stwierdzić należy, iż Starosta Olsztyński w okresie kontrolowanym podejmował działania zabezpieczające nieruchomości Skarbu Państwa oraz dokonywał czynności mające na celu zbycie udziału Skarbu Państwa w działce nr 104.

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

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

Jak wynika z akt przedłożonych do kontroli, Skarb Państwa stał się właścicielem udziału wynoszącego 1/2 części wraz z budynkami w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów obrębem Nowy Dwór, gmina Dobre Miasto jako działka nr 22/9, zabudowanej trzema budynkami gospodarczymi: murowanym budynkiem obory i warsztatowo-magazynowym oraz drewnianą stodołą. Budynek obory i warsztatowo-magazynowy są w stanie dobrym, drewniana stodoła w średnim stanie technicznym. Dwa budynki oraz część stodoły Skarbu Państwa, która nie była użytkowana od lat 70 – tych dawno uległy zawaleniu, a budynek warsztatowo-magazynowy został odtworzony na starych fundamentach i w całości sfinansowanym ze środków własnych współwłaścicieli nieruchomości a budynek obory wykorzystywany jest przez nich w części. Do współwłaścicieli zostało skierowane pismo z propozycją nabycia od Skarbu Państwa udziału 1/2 części bądź możliwości jego wdzierżawienia. Jednakże współwłaściciele nie byli zainteresowani żadną z proponowanych form. Nie użytkują całej nieruchomości i nie chcieli dzierżawić pozostałej części a z uwagi na nieuregulowane sprawy spadkowe oraz sytuację finansową nie byli zainteresowani jej kupnem (*akta kontroli: str. 154, załącznik nr 5 do programu kontroli oraz str. 484, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. – pkt 13*).

W wyniku kontroli ustalono, że w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. w jednostce kontrolowanej zawarto:

- 26 umów dzierżaw (*akta kontroli: str. 155-160, załącznik nr 6.1 do programu kontroli*),
- 6 umów użyczenia (*akta kontroli: str. 198 – str. 200, załącznik nr 6.3 do programu kontroli*).

W kontrolowanym okresie nieruchomości Skarbu Państwa nie były oddawane w najem (*akta kontroli: str. 488, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. – pkt 3*).

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.

- **Dzierżawa nieruchomości**

W okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. zawarto łącznie 26 umów dzierżawy, na podstawie których oddano w dzierżawę 22 działki. W trakcie przeprowadzonej kontroli ustalono, że dokumentacja prowadzona była w sposób uporządkowany i przejrzysty. W skład dokumentacji wchodziły, m.in. wnioski stron zainteresowanych zawarciem umowy dzierżawy, wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia

zgody na zawarcie umów dzierżawy. Wykazy w swojej treści zawierały wszystkie wymagane dane o których mowa w art. 35 ust. 2 u.g.n., oraz były wywieszane na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Olsztynie a także zamieszczone na stronie biuletynu informacji publicznej Starostwa Powiatowego w Olsztynie. Ogłoszenie o ich wywieszeniu zamieszczano każdorazowo na monitorurzedowy.pl (strona internetowa służąca urzędowi w umieszczaniu ogłoszeń dotyczących nieruchomości). Ponadto od 01.01.2017 r. wykazy zamieszczane były również na stronie BIP Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego.

Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 u.g.n. zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w dzierżawę (*akta kontroli: str. 161 – str. 167*).

Umowy dzierżawy zawierane były zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n. tj. do trzech lat w trybie bezprzetargowym, kolejne umowy (poza jednym przypadkiem) bądź umowy powyżej 3 lat były zawierane po uzyskaniu zgody Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w tym zakresie. Zawieranie kolejnych umów odbywało się z zachowaniem płynności terminów (poza jednym przypadkiem) pomiędzy umowami poprzez zawarcie aneksów do tych umów bądź nowych umów. Stawki czynszu dzierżawnego w kontrolowanym okresie ustanawiane były na podstawie zatwierdzonych przez Starostę Olsztyńskiego szczegółowych „Zasad wynajmowania budynków gospodarczych oraz wydzierżawiania gruntów Skarbu Państwa na lata 2014-2016 z dnia 21 stycznia 2014 r.” oraz „Zasad wynajmowania budynków gospodarczych oraz wydzierżawiania gruntów Skarbu Państwa na lata 2017-2019”. Z uwagi na zmiany stawek czynszowych pomiędzy latami 2014-2016 a 2017-2019, każdorazowo umowy dzierżaw były aneksowane w zakresie aktualizacji czynszu dzierżawnego (*akta kontroli: str. 168 - str. 181*).

Zespół kontrolujący stwierdził następujące nieprawidłowości:

1. Zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem była ta sama nieruchomość bez wymaganej zgody Wojewody (dot. sprawy znak: GN-I.6332.28.2016 - *akta kontroli: str. 183 – str. 188*).

Zespół kontrolujący nie podziela złożonych wyjaśnień organu kontrolowanego, przedstawionych w pkt 5 pisma z dnia 17.10.2019 r., znak: Or-I.1710.5.2019 (*akta kontroli: str. 487- syt. 488, wyjaśnienie z 17.10.2019 r. – pkt 6*) o niewymaganej zgodzie Wojewody w przypadkach, gdy łączny czas obowiązywania umów nie przekroczył 3 lat. Zdaniem zespołu kontrolującego, uzyskanie zgody wojewody jest obligatoryjne w przypadku każdej kolejnej umowy zawieranej ze stroną dotyczącą tej samej

nieruchomości. Zespół nie podziela interpretacji art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n. zastosowanej przez Starostę Olsztyńskiego, zgodnie z którym zgoda wojewody na przedłużenie umowy najmu lub zawarcie kolejnej umowy jest wymagana w sytuacji gdy „łączny okres trwania umowy przekroczyć ma 3 lata”. Z treści przepisu wynika, że starosta wydzierżawia, wynajmuje i użycza nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy zgodzie wojewody również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Zatem w kontrolowanej sprawie w sytuacji, gdy pierwsza umowa dzierżawy została zawarta na okres 3 miesięcy (nr 2/2016 z dnia 01.04.2016 r.) to kolejna umowa choć zawarta na 1 rok (nr 8/2016 z dnia 06.07.2016 r.), powinna była być poprzedzona zgodą Wojewody.

2. Zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony do trzech lat, z datą wsteczną jej obowiązywania, tj. umowa nr 5/2017 znak: GN-I.6845.3.2017, zawarta w dniu 18.09.2017 r. dotyczy okresu dzierżawy nieruchomości od dnia 01.09.2017 r. do 01.09.2020 r. (*akta kontroli: str. 189- str. 192*).

O umowie dzierżawy stanowi ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. 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.

Należy podkreślić, że stwierdzone nieprawidłowości, dotyczą jedynie pojedynczych przypadków i nie stanowią powtarzalnych czynności w pozostałych sprawach.

- **Użyczenie nieruchomości**

W okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. zawarto 6 umów na podstawie których oddano w użyczenie łącznie 9 działek.

W trakcie przeprowadzonej kontroli ustalono, że dokumentacja prowadzona była w sposób uporządkowany i przejrzysty. W skład dokumentacji wchodziły m.in. wnioski stron zainteresowanych zawarciem umowy użyczenia oraz w wymaganych przypadkach zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wyrażające zgody na zawarcie umów użyczenia. W kontrolowanych sprawach nie sporządzano wykazów o których mowa w art. 35 ust. 1 u.g.n., bowiem przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami na dzień zawierania

umów nie wymagały ich sporządzania. Zmiany w tym zakresie zostały wprowadzone ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. poz. 1509). Wszystkie umowy użyczenia zostały zawarte z gminnymi jednostkami samorządowymi. Przedmiotem umów były nieruchomości zabudowane oraz niezabudowane o różnym przeznaczeniu (teren rekreacyjny, drogi, place, rów melioracyjny) służące wykonywaniu zadań własnych gmin. W trzech przypadkach umowy przestały obowiązywać przed terminem na jaki zostały zawarte. W sprawach GN-I.6850.1.2017, GN-I.6850.2.2017 nastąpiło to z uwagi na decyzyjne przekazanie działek na rzecz Gmin w trybie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.). W sprawie GN-I.6850.1.2016 z uwagi na przejęcie działki przez Gminę z mocy prawa w związku z decyzją zezwalającą na realizację inwestycji drogowej. We wszystkich ww. sprawach znajdują się pisemne informacje o nieobowiązujących umowach (*akta kontroli: str. 201 - str. 214*).

Zespół kontrolujący podchodząc do oceny całościowej kontrolowanego zagadnienia stwierdza, iż organ kontrolowany (poza pojedynczymi nieprawidłowościami) wykazuje rzetelność w podejmowanych czynnościach prawnych dotyczących udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych. Dokumenty spraw są czytelne, kompletne i uporządkowane, nie budzą wątpliwości zespołu dokonującego kontroli.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest ustalanie w umowie dzierżawy okresu dzierżaw z datą wsteczną jej obowiązywania, a także niedochowanie procedury wynikającej z art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n..

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest zawarcie umowy bez wymaganej przepisami zgody Wojewody.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

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

- **aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego**

Na dzień 31.12.2018 r., ilość działek Skarbu Państwa, które zostały oddane w

użytkowanie wieczyste na ostatni dzień kontrolowanego okresu wynosiła 918 (1127 użytkowników wieczystych) o łącznej powierzchni 1005,1748 ha, w tym zwolnionych z opłat było 175 działek. W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 410 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych, co dotyczyło 828 użytkowników wieczystych. Przy czym z wyjaśnień Starosty wynika, że liczba ta zmieniła się w 2018 r. z uwagi na podział dwóch działek, w wyniku którego doszło do 25 działek oraz ze zbyciem trzech. Zatem w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano 57,87% działek Skarbu Państwa będących przedmiotem odpłatnego użytkowania wieczystego (*akta kontroli: str. 481, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. – pkt 21 oraz str. 215 - str. 309*).

Zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek oddanych w użytkowanie wieczyste: Polskim Kolejom Państwowym S.A., PKP Energetyka S. A., Państwowemu Instytutowi Geologicznemu i Uniwersytetowi Warmińsko-Mazurskiemu (*akta kontroli: str. 480, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. - pkt 23*). Są to osoby prawne, którym zwolnienie z opłat rocznych przysługuje na mocy ustaw szczególnych.

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

Na podstawie analizy danych, wyjaśnień Starosty oraz wniosków z poprzedniej kontroli ustalono, że 197 działek na dzień 31.12.2018 r. nie wymagało przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynikających z przepisu art. 77 ust. 1 u.g.n., gdyż ostatnie aktualizacje opłat tych działek przeprowadzone były w roku 2015, co oznacza, że w kontrolowanym okresie wykonano 84,39 % wymaganych aktualizacji.

Z zestawień zawierających dane o działkach, których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane wynika, że wysokość opłat rocznych z tego tytułu wzrosła z kwoty 646 952,71 zł przed aktualizacją do kwoty 731 136,82 zł po aktualizacji, zatem dochody Skarbu Państwa wzrosły o 84 184,11 zł. W wyniku aktualizacji opłat rocznych sporządzono 309 operatów szacunkowych na łączną kwotę 55 391,22 zł.

Jak ustalono, podstawowym kryterium doboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w poszczególnych latach był rok

ostatniej aktualizacji oraz analiza wzrostu cen nieruchomości prowadzona na podstawie aktualizacji opłat w latach poprzednich z wykorzystaniem posiadanych zestawień sporządzonych w formie tabelarycznej (*akta kontroli: str. 482, wyjaśnienia z 17.10.2019 r., pkt 17*). Organ kontrolowany wyjaśnił również, że „*Starosta odstąpił od zlecenia rzeczoznawcy majątkowemu wykonania profesjonalnej analizy rynku pod kątem wzrostu cen nieruchomości. Zgodnie z uzyskanymi informacjami od rzeczoznawcy analiza taka powinna być sporządzona osobno na każdą gminę, a w niektórych przypadkach nawet w rozbiciu na poszczególne obręby ewidencyjne, ze względu na intensywny rozwój niektórych miejscowości, np. w gminie Stawiguda w obrębie Gąglawki cena 1 m² na cele mieszkaniowe wynosi około 10-15 zł, natomiast w obrębie Stawiguda około 80-100 zł. Koszt wykonania jednej analizy może wynieść kilka tysięcy złotych. (...) Na terenie powiatu olsztyńskiego znajduje się 17 jednostek ewidencyjnych, w tym 5 miast i 12 gmin a nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd położone są łącznie w 87 obrębach*”.

Kontroli podlegała co 3 dokumentacja spraw wykazanych w tabelach „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego”.

Na podstawie analizy zestawienia dotyczącego przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ustalono, że w przypadku 9 użytkowników wieczystych sprawy rozstrzygało Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie, w tym 8 spraw zakończyło się zawarciem ugód, na mocy których wysokość opłaty po aktualizacji została obniżona a 1 sprawa zakończyła się oddaleniem wniosku (*akta kontroli: str. 310 - str. 324*).

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r. nie występowały przypadki, w których pomimo podjęcia przez Starostę Olsztyńskiego działań zmierzających do aktualizacji opłaty, nie przeprowadzono jej aktualizacji z uwagi na spadek wartości nieruchomości (*akta kontroli: str. 482, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. – pkt 16*).

Na pytanie kontrolujących, czy opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego uiszczane są terminowo i czy w sprawach, w których użytkownicy wieczystości zalegają z opłatami należności zostały wyegzekwowane oraz jakie czynności są w tym celu podejmowane, Starosta wyjaśnił, że „*Należności z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w większości uiszczane są terminowo. W przypadku opóźnień podejmowane są na bieżąco działania zamierzające do ich wyegzekwowania*”. W celu wyegzekwowania tych należności wykonywane są czynności takie jak: ponaglenia telefoniczne, wezwania do zapłaty, składanie pozwów sądowych o nakazy zapłaty i wniosków o egzekucje komornicze

należności oraz wniosków o wpisy hipotek w księgach wieczystych (*akta kontroli: str. 482, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. – pkt 19*).

Na podstawie akt poddanych kontroli ustalono, że pisma – wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych zawierają wszystkie wymagane elementy określone w art. 78 ust. 1 u.g.n. i nie budzą zastrzeżeń, m.in.: informację o sposobie obliczenia nowej wysokości opłaty, miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym oraz pouczenie o przysługującym prawie zakwestionowania wypowiedzenia – tj. do złożenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie wniosku o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej jest nieuzasadnione albo uzasadnione w mniejszej wysokości, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia (*akta kontroli: str. 327 – str. 340*).

Zespół kontrolujący ustalił, że we wszystkich sprawach objętych kontrolą, opłaty roczne naliczane były zgodnie z art. 77 ust. 1 w związku z ust. 3 u.g.n.

W myśl art. 77 ust. 2a u.g.n., w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Z ustaleń dokonanych podczas kontroli wynika, iż w każdym takim przypadku Starosta Olsztyński stosował się do wyżej wspomnianego przepisu.

W wyniku zbadania akt spraw zespół kontrolujący stwierdził nieprawidłowości w przypadkach, gdzie użytkownikami wieczystymi było małżeństwo. Korespondencję wysyłano niepoprawnie, tj. adresatem było małżeństwo - stosowano jedno zwrotne potwierdzenie odbioru pisma. Na zapytanie zespołu kontrolującego dlaczego wypowiedzenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla małżonków mieszkających pod tym samym adresem nie były wysyłane do każdego osobno, organ kontrolowany wyjaśnił: *„Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i ewentualne ustalenie, że aktualizacją ta jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości, jest sprawą cywilną. (...) Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami do doręczenia użytkownikowi wieczystemu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o doręczeniach, jednakże skutek doręczenia wypowiedzenia musi być*

oceniany przez pryzmat prawa cywilnego. W powołanej ustawie brak jest odniesienia do przepisów Kpa odnośnie ustalania stron postępowania w sprawie aktualizacji opłaty. (...) Z powyższego wynika, że do uiszczania opłaty za użytkowanie wieczyste są zobowiązani oboje małżonkowie w pełnej wysokości, ponieważ wspólność majątkowa małżeńska jest wspólnością łączną. Odebranie przez jednego z małżonków pisma skierowanego do obojga małżonków, wypowiadającego wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, odnosi skutek również wobec drugiego małżonka w sytuacji, gdy adresaci są małżeństwem, zamieszkują pod tym samym adresem i wiąże ich wspólność majątkowa małżeńska. I tylko w takich sytuacjach wypowiedzenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego były adresowane i wysyłane do obojga małżonków. (...) Mając powyższe na uwadze należy uznać, że wysyłanie korespondencji związanej z wypowiedzeniem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste do każdego ze współmałżonków osobno, w sytuacji gdyż zamieszkują pod jednym adresem, jest ekonomicznie nieuzasadnione (...) (akta kontroli: str. 481 – str. 482, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. – pkt 20).

W ocenie zespołu kontrolującego, operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawach aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, nie budziły zastrzeżeń.

- **aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu**

W myśl art. 87 ust. 1 u.g.n., wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, 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.

Decyzje Starosty Olsztyńskiego w sprawie aktualizacji opłat rocznych wydane w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 87 u.g.n. (akta kontroli: str. 346 – str. 349.). W ocenie zespołu kontrolującego, operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawie jaką jest aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu, nie budziły zastrzeżeń.

Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 2 757 przy ogólnej liczbie zarządców 10, w tym zwolnionych z opłat było 2 713 działek. Podmiotem zwolnionym od opłat jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. Zatem opłaty roczne powinny być naliczone dla 44 działek.

W roku 2016 Starosta Olsztyński odstąpił od aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. W odpowiedzi na zapytanie zespołu kontrolującego o podanie przyczyn odstąpienia od aktualizacji Starosta wskazał, że w 2013 r. dokonano aktualizacji opłat dla 6 działek, w 2014 r. dokonano aktualizacji opłat dla 34 działek, a w 2015 r. dla 1 działki, dla dwóch działek nabytych przez Prokuraturę Okręgową w Olsztynie naliczone opłaty roczne obowiązały od 2016 r., wobec czego nie mogły podlegać aktualizacji. Odstąpiono również od aktualizacji jednej działki położonej w obrębie Bałdy, gmina Purda ze względu na prowadzone postępowanie w celu jej sprzedaży na rzecz użytkownika (*akta kontroli: str. 483 – str. 484, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. – pkt 14*).

W latach 2017-2018 zaktualizowano opłaty roczne łącznie dla 27 działek, w tym w roku 2017 – dla 3 działek, w 2018 r. – dla 24 działek (*akta kontroli: str. 341 – str. 345, załącznik nr 7.2 do programu kontroli*). Kryterium doboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji jest rok ostatniej aktualizacji, analiza wzrostu cen oraz wysokość bonifikat udzielonych jednostkom organizacyjnym (przeważnie 90%).

Z dokumentacji zawierającej wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu trwałego zarządu były aktualizowane wynika, że wysokość opłat rocznych z tego tytułu wzrosła z kwoty 10 333,28 zł przed aktualizacją do kwoty 11 902,86 zł po aktualizacji, zatem dochody Skarbu Państwa wzrosły 15%. W wyniku aktualizacji opłat rocznych sporządzono 12 operatów szacunkowych na łączną kwotę 2 928 zł.

Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu za lata 2016-2018 były uiszczane terminowo, tj. do dnia 31 marca każdego roku (*akta kontroli: str. 482, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. – pkt 18*).

W piśmie z 17.10.2019 r., Starosta wyjaśnił, że „*Biorąc powyższe pod uwagę oraz fakt, że wzrost opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu naliczanych w większości według stawki 0,1% (często z zastosowaniem 90% bonifikaty – udzielonej na podstawie Zarządzenia Nr 282 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24.12.2013 r.) jest niewielki i nie pokrywa kosztów sporządzenia operatów szacunkowych, niezasadna i nieekonomiczna jest ich coroczna aktualizacja. Dlatego też, po dokonaniu szczegółowej analizy podjęto decyzję o odstąpieniu od aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w 2016 r.*” (*akta kontroli: str. 483, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. – pkt 14*).

Podsumowując należy podkreślić, iż Starosta na bieżąco dokonuje aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W kontrolowanym okresie dokonano bowiem 84,39 % wymaganej aktualizacji opłat, co znacząco wpływa na wzrost dochodów Skarbu

Państwa z tego tytułu. Zespół kontrolujący, biorąc pod uwagę zasadę efektywnego gospodarowania zasobem Skarbu Państwa (w tym z punktu ekonomicznego) a także wyjaśnienia Starosty, nie stwierdza nieprawidłowości w zakresie odstąpienia od aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu za rok 2016.

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

Przyczyną powstałych nieprawidłowości było niestosowanie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących doręczeń wypowiedzeń dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Wskazać należy, że w sytuacji, gdy stronami postępowania są małżonkowie, organ powinien kierować korespondencję w sprawie do każdego z małżonków osobno. W rozumieniu przepisów k.p.a., co do zasady stronami postępowania są poszczególni małżonkowie jako osoby fizyczne, a nie małżeństwo jako instytucja mająca swoje umocowanie w przepisach ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.) – wyrok NSA z 19.07.2007 r., sygn. akt I OSK 1234/06. Pomimo, że w orzecznictwie występują również odmienne poglądy na ten temat, w ocenie zespołu kontrolującego pisma powinny być kierowane do każdego z małżonków z osobna, tj. do każdej strony powinny być adresowane odrębnie. Podkreślenia również wymaga, że mimo iż wypowiedzenie opłaty za prawo użytkowania wieczystego ma charakter cywilnoprawny, to jednak do doręczeń użytkownikowi wieczystemu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej stosuje się przepisy k.p.a. o doręczeniach (na co wyraźnie wskazuje przepis art. 78 ust. 1 u.g.n.), tym samym skoro ustawodawca odsyła do stosowania w tym zakresie przepisów k.p.a. to również skutek doręczenia winien być oceniony na podstawie tej ustawy. Korespondencja w tym zakresie winna być doręczana każdemu z małżonków oddzielnie, nawet jeżeli mieszkają pod tym samym adresem. Każdemu z małżonków, jako stronie postępowania, należy zagwarantować ochronę jego interesu i udział w sprawie.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości był brak doręczenia wypowiedzeń poszczególnym użytkownikom wieczystym (w przypadku małżeństw) i możliwość podważenia przez użytkownika wieczystego skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

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

W badanym okresie, w Starostwie Powiatowym w Olsztynie wszczęto łącznie 128 postępowań obejmujących przepisy materialne z rozdziału 4 – wywłaszczenie nieruchomości ustawy o gospodarce nieruchomości (16-2016 r., 57-2017 r., 55-2018 r. – *akta kontroli: str. 350 – str. 382, załącznik nr 8 do programu kontroli*).

Zgodnie z art. 112 u.g.n., przepisy niniejszego rozdziału 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 publicznej.

Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

Postępowania zostały wszczęte na wniosek:

- Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. (29 wniosków),
- Energa-Operator S.A. (93 wnioski),
- Polska Sieć Elektroenergetyczna z postępowania z art. 124b u.g.n. (4 wnioski),
- Orange Polska (1wniosek),
- Osób fizycznych (1 wniosek).

W przypadku wniosku z 15.12.2016 r. złożonego przez ENERGA OPERATOR S.A. Oddział w Olsztynie o wydanie decyzji w trybie art. 124b u.g.n., Starosta Olsztyński pismem z 1.02.2017 r., prawidłowo wezwał wnioskodawcę o wskazanie zakresu prac budowlanych dotyczących remontu na poszczególnych działkach oraz wskazanie dojazdu do słupów znajdujących się na tych działkach, a następnie wykazanie łącznej powierzchni na załącznikach graficznych.

W uzupełnieniu wniosku pismem z dnia 10.02.2017 r. inwestor przedłożył nowe załączniki graficzne obrazujące maksymalną powierzchnię do wykonania prac na przedmiotowych działkach tj. 804 m² i 1145 m² (odpowiednio teren wokół słupów na 101 i nr 102 wraz z dojazdem) na działce nr 124/5 oraz 1583 m² (teren wokół słupa nr 103 wraz z dojazdem) na działce nr 3/1. Jednak w decyzji z dnia 3.03.2017 r., znak: GN-III.6852.3.2016 wpisano powierzchnię 804 m² nie uwzględniając dojazdu (*akta kontroli: str. 383 – str. 389*).

Na zapytanie zespołu kontrolującego z czego wynika różnica powierzchni między wnioskiem inwestora i załącznikiem graficznym, Starosta w odpowiedzi pismem z dnia 17.10.2019 r. poinformował, że wynika to z konieczności uwzględnienia w załącznikach graficznych powierzchni stanowiącej dojazd do słupów. Natomiast błędnie wpisana w sentencji decyzji powierzchnia niezbędna do udostępnienia na czas remontu na działce nr 3/1 jest wynikiem omyłki pisarskiej (*akta kontroli: str. 488, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. – pkt 2*).

Zespół kontrolujący odstąpił od kontroli akt postępowań wymienionych w załączniku nr 8 do programu kontroli w roku 2016 pod pozycjami nr 1, nr 6, w roku 2017 pod pozycjami nr 8,14,18,20,22, w roku 2018 pod pozycjami nr 2,8,10,12,15,16,18, w związku z tym, że były one przedmiotem prowadzonych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego postępowań odwoławczych, zakończonych wydaniem ostatecznych decyzji. Odstąpiono również od kontroli akt postępowania GN-III.6821.2.2018, GN-III.6821.30.2018, bowiem nadal są w toku.

Kontrola wykazała, że w sprawie GN-III.6821.17.2016 nastąpiła rozbieżność dotycząca oznaczenia działki w sentencji decyzji Starosty Olsztyńskiego z dnia 3.01.2017 r. ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości - działka nr 278/7 została zapisana w punkcie 2 decyzji jako 287/7 (*akta kontroli: str. 390- str. 399*).

Na pytanie organu kontrolującego z czego wynika powyższa rozbieżność, Starosta Olsztyński odpowiedział, że to „*zwykła omyłka pisarska (błąd czeski)*”. Nadmienić należy, że pozostałe działki w punkcie 1 decyzji jak również w uzasadnieniu zostały poprawnie zapisane, tj. zgodnie z wnioskiem inwestora (*akta kontroli: str. 496, wyjaśnienia z 23.10.2019 r. – pkt 3*).

W 4 sprawach, organ kontrolowany umorzył postępowania z powodu wycofania wniosku przez inwestorów (3) oraz zawarcia aktu notarialnego w przedmiocie ustanowienia służebności przesyłu (1).

W sprawach podlegających kontroli, organ wydał 2 decyzje odmowne (GN-III.6821.6.2017, GN-III.6821.40.2018) orzekając o odmowie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, z uwagi na fakt, że planowana inwestycja nie była inwestycją celu publicznego oraz planowana inwestycja nie była zgodna ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda w obrębie Bartąg – jednostka A (*akta kontroli: str. 400 – str. 404*).

Ponadto, podczas kontroli akt sprawy nr GN-III.6821.15.2018, Starosta Olsztyński zgodnie z art. 49 ust. 1 i 2 k.p.a. ogłoszeniem z dnia 1.04.2019 r. zawiadomił strony, że decyzją o znaku jw. udziela zezwolenia spółce Energa-Operator S.A. na założenie

i przeprowadzenie przez nieruchomość przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej w ramach inwestycji pod nazwą „Przebudowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Olsztynek-Nidzica”. Ogłoszenie to ukazało się na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Olsztynie i na stronie internetowej Powiatu Olsztyńskiego oraz podlega ogłoszeniu w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Ogłoszenie to zostało wydane w oparciu o art. 10, 49 i 49a k.p.a. Z akt kontrolowanej sprawy o wyżej wskazanej sygnaturze wynika, że decyzja posiada prawidłowo nadaną klauzulę ostateczności – 30.04.2019 r. (*akta kontroli: str. 405 – str. 410*).

Analizując dokumentację kontrolowanych postępowań nie dopatrzone się przewlekłości postępowań. Tryb załatwiania wniosków w oparciu przepisy materialne/procesowe nie budził zastrzeżeń. Wszczynane postępowania administracyjne odbywały się średnio 5-6 dni od daty otrzymania wniosku. Sprawy były rozstrzygane zgodnie z żądaniami wnioskodawców. W przypadku gdy organ uznał brak stosowanej dokumentacji wzywał strony do uzupełnienia braków formalnych wniosku.

Zespół kontrolujący dokonał analizy co 4 sprawy zgodnie z załączoną tabelą. Organ nie dopatrzył się naruszenia procedury procesowej wynikającej z kodeksu postępowania administracyjnego, bowiem każdorazowo informowano strony w trybie art. 36 k.p.a. o przyczynach zwłoki oraz o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy.

Najczęstszą przyczyną przedłużania spraw były niekompletne wnioski składane przez inwestorów, skomplikowany charakter spraw lub długotrwałe negocjacje właścicieli nieruchomości z inwestorami. W przypadku wniosku PSG sp. z o. o. z 30.01.2017 r. (data wpływu do Starosta Powiatowego - 01.02.2017 r., znak sprawy: GN.III-6821.1.2017) organ pismem z 06.02.2017 r. prawidłowo wezwał do uzupełnienia stosowanych dokumentów m.in. o załącznik graficzny i pełnomocnictwo. Po uzupełnieniu dokumentów (14.03.2017r.) organ zawiadomieniem z 21.03.2017 r. skutecznie poinformował strony o rozprawie administracyjnej (12.04.2017 r.) oraz o przedłużeniu sprawy (do 20.05.2017r.) oraz jej przyczynie. Decyzja wydana została 5 maja 2017 r. Powyższe jest prawidłowym informowaniem stron postępowania o jego etapach, które niewątpliwie wpływa na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej.

Podczas czynności kontrolnych w 5 sprawach: GN-III.6852.5.1.2017, GN-III.6852.3.2016, GN-III.6852.27.2017, GN-III.6821.14.2016, GN-III.6821.17.2016 stwierdzono nieprawidłowe, czyli niezgodne z przepisami k.p.a. doręczanie pism w toku postępowania. W niniejszych postępowaniach, w których właścicielami nieruchomości były

małżeństwa korespondencja wysyłana była w sposób niepoprawny, tj. wysyłano jedno pismo, którego adresatem było małżeństwo. Wyjaśniając powyższy sposób postępowania organ kontrolowany wskazał: „(...) korespondencja nie była wysyłana oddzielnie do każdego z małżonków zamieszkujących pod jednym adresem z uwagi na brak jednoznacznych uregulowań w kodeksie postępowania administracyjnego oraz różne orzecznictwo sądów w tym zakresie” (akta kontroli: str. 496, wyjaśnienia z 23.10.2019 r. - pkt 2).

Wyjaśnić należy, iż doręczanie jednego pisma czy decyzji obojgu współmałżonkom należy uznać za nieprawidłowe, gdyż jest sprzeczne z przepisami k.p.a. Zgodnie z art. 40 § 1 k.p.a., korespondencja winna być wysyłana każdej stronie postępowania oddzielnie, a gdy strona działa przez przedstawiciela – temu przedstawicielowi. Stroną postępowania jest zaś każda osoba fizyczna, której interesu prawnego lub obowiązku dotyczy to postępowanie (art. 28 k.p.a.). Zatem stroną postępowania nie może być małżeństwo, ale każde z małżonków osobno, w związku z czym pisma należy doręczać każdemu z nich, nawet jeżeli mieszkają pod tym samym adresem. Podkreślić jednak należy, że decyzje w przedmiotowych sprawach zostały doręczone prawidłowo, tj. każdemu z małżonków osobno.

Pozostałe kontrolowane sprawy zakończyły się prawidłowo wydaniem decyzji, w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n., ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości lub w trybie art. 124b u.g.n., zobowiązującej właściciela nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontem oraz usuwaniem awarii urządzeń elektroenergetycznych.

W pozostałym zakresie, tryb załatwiania spraw nie budził zastrzeżeń zespołu kontrolującego, organ zawiadamiał strony o wszczęciu postępowania w myśl art. 61 § 4 k.p.a. oraz stosował zawiadomienia o przedłużeniu terminu rozpatrzenia sprawy zgodnie z art. 35 i 36 k.p.a. Informował także strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji, a więc dochował obowiązku wynikającego z art. 10 k.p.a. Prawidłowo również, w sprawie znak: GN.III.6821.18.2018.C ze względu na ilość występujących w sprawie stron postępowania (ponad 20), Starosta Olsztyński zastosował art. 49a k.p.a. i zawiadomienie o decyzji i innych czynnościach organu nastąpiło w formie publicznego obwieszczenia.

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

Przyczyną powstałych nieprawidłowości było niestosowanie przepisów Kodeksu

postępowania administracyjnego dotyczących doręczeń zawiadomień oraz decyzji. Wskazać należy, że w sytuacji, gdy stronami postępowania są małżonkowie, organ powinien kierować korespondencję w sprawie do każdego z małżonków osobno. W rozumieniu przepisów k.p.a., co do zasady stronami postępowania są poszczególni małżonkowie jako osoby fizyczne, a nie małżeństwo jako instytucja mająca swoje umocowanie w przepisach ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.) – wyrok NSA z 19.07.2007 r., sygn. akt I OSK 1234/06. Pomimo, że w orzecznictwie występują również odmienne poglądy na ten temat, w ocenie zespołu kontrolującego pisma powinny być kierowane do każdego z małżonków z osobna, tj. do każdej strony powinny być adresowane odrębnie. Podkreślenia również wymaga, że mimo iż wypowiedzenie opłaty za prawo użytkowania wieczystego ma charakter cywilnoprawny, to jednak do doręczeń użytkownikowi wieczystemu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej stosuje się przepisy k.p.a. o doręczeniach (na co wyraźnie wskazuje przepis art. 78 ust. 1 u.g.n.), tym samym skoro ustawodawca odsyła do stosowania w tym zakresie przepisów k.p.a. to również skutek doręczenia winien być oceniony na podstawie tej ustawy. Korespondencja w tym zakresie winna być doręczana każdemu z małżonków oddzielnie, nawet jeżeli mieszkają pod tym samym adresem. Każdemu z małżonków, jako stronie postępowania, należy zagwarantować ochronę jego interesu i udział w sprawie.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości był brak doręczenia zawiadomień (w przypadku małżeństw) i brak możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym sprawy.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa

Ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1460) nałożono na starostów obowiązek złożenia we właściwych sądach wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Na dzień zakończenia obowiązków wynikających z ww. ustawy, według informacji wygenerowanej z systemu IPE, na terenie powiatu olsztyńskiego wszystkie nieruchomości posiadały założone księgi wieczyste.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, że na dzień zakończenia obowiązków wynikających z wyżej wymienionej ustawy, Starosta wywiązał się z obowiązków nałożonych

omawianą ustawą o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

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

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

W okresie kontrolowanym Starosta Olsztyński prowadził 359 postępowań administracyjnych w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za grunty przejęte pod inwestycje drogowe, w tym: w roku 2016 – 50, w roku 2017 – 150 i w roku 2018 – 159. Analizie podlegało 30 spraw o różnym stopniu złożoności oraz zróżnicowaniu pod względem np. zawarcia ugody, zrzeczenia się odszkodowania, przyznania bonusów (5% lub 10 tys. zł), nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (złożenie odszkodowania do depozytu), uwzględnienia obciążeń w postaci ograniczonych praw rzeczowych (np. hipoteka).

Stwierdza się, że we wszystkich skontrolowanych postępowaniach Starosta wydawał decyzje odszkodowawcze w oparciu o aktualny operat szacunkowy, a po wszczęciu postępowania w przypadku braku możliwości wydania decyzji w terminie określonym w art. 35 i 36 k.p.a., strony postępowania były zawiadamiane o przyczynach zwłoki wraz ze wskazaniem nowego terminu załatwienia spraw. Główną przyczyną przedłużania postępowań było oczekiwanie na opinię biegłego w zakresie wartości nieruchomości stanowiącą podstawę ustalenia wysokości odszkodowań. Przed wydaniem decyzji strony każdorazowo miały możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym, zgłaszania uwag, zastrzeżeń bądź innych dowodów mających znaczenie w sprawie. Z analizy 30 spraw wynika, że postępowania od momentu ich wszczęcia trwały od 2,5 m-cy do ok. 7 m-cy. Czas trwania postępowań uzależniony był od złożoności sprawy. Organ nie pozostawał w nieuzasadnionej bezczynności pomiędzy wykonywanymi czynnościami administracyjnymi.

Zespół kontrolujący pozytywnie ocenia podjęte czynności administracyjne organu w zakresie:

- ustalania stanu prawnego przejętych nieruchomości pod inwestycje drogowe,
- przeznaczania odszkodowań do wpłaty do depozytu sądowego w przypadkach nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości,
- zawarcia ugód administracyjnych w celu uproszczenia i przyspieszenia postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań,
- przyznawania nieruchomości zamiennych w ramach odszkodowań w rozliczeniu różnicy w wartości pomiędzy nieruchomością przejętą a zamienną,

- zrzekania się odszkodowań przez Skarb Państwa bądź jednostkę samorządu terytorialnego.

Zespół kontrolujący stwierdza następujące nieprawidłowości:

1. W większości kontrolowanych spraw, postępowania były wszczynane średnio po upływie ok. 2 miesięcy od dnia wydania decyzji ZRiD z rygiem natychmiastowej wykonalności bądź od daty ostateczności decyzji ZRiD bez rygoru np.:

- sprawa GN-III.683.1.14.2017 zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 30.08.2017 r. – decyzja ZRiD z rygiem natychmiastowej wykonalności z dnia 30.06.2017 r. (po 2 m-cach),
- sprawa GN-III.683.1.3.1.2018 zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 08.03.2018 r. – decyzja ZRiD z rygiem natychmiastowej wykonalności z dnia 28.12.2017 r. (po ok. 2,5 m-cach),
- sprawa GN-III.683.1.3.9.2018 zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 08.03.2018 r. – decyzja ZRiD z rygiem natychmiastowej wykonalności z dnia 28.12.2017 r. (po ok. 2,5 m-cach),
- sprawa GN-III.683.1.9.2018 zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 17.09.2018 r. – decyzja ZRiD z rygiem natychmiastowej wykonalności z dnia 14.06.2018 r. (po ok. 3 m-cach),
- sprawa GN-III.683.1.4.3.2018 zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 04.04.2018 r. – decyzja ZRiD bez rygoru natychmiastowej wykonalności ostateczna w dniu 23.02.2018 r. (po ok. 1,5 m-ca).

Powyższe ustalenia wskazują na naruszenie art. 12 ust. 4b i 4g ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tzw. specustawa drogowa), zgodnie z którym, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja ZRiD stała się ostateczna, a w przypadku nadania decyzji ZRiD rygoru natychmiastowej wykonalności w terminie 60 dni od dnia nadania rygoru. Należy zauważyć, iż postępowania ustalające wysokość odszkodowań są wszczynane z urzędu, a zatem organ powinien niezwłocznie po wydaniu decyzji ZRiD podjąć czynności zmierzające do decyzyjnego ustalenia wysokości odszkodowania za przejęte nieruchomości. W badanych przypadkach pierwsze czynności (wszczęcie postępowań) były podejmowane z nieuzasadnioną zwłoką, przez co Starosta nie dotrzymał określonych przez ustawodawcę terminów o których mowa w art.12 ust. 4b i 4g specustawy drogowej i przez co dopuścił się bezczynności. Wszczęcia postępowań następowały w większości badanych przypadków już po upływie terminów, w których organ

zobowiązany był do wydania decyzji odszkodowawczych (*akta kontroli: str. 411 – str. 424*).

2. W sentencjach decyzji odszkodowawczych znak: GN-III.683.1.13.7.2017, GN-III.683.1.4.20.2018, GN-III.683.1.4.3.2018, GN-III.683.1.4.5.2018, organ nie zamieścił rozstrzygnięcia w przedmiocie odmowy bądź przyznania powiększonego odszkodowania o 5% z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości. Przyznanie bądź odmowa powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości w tych przypadkach wynika jedynie z uzasadnienia decyzji (*akta kontroli: str. 425 – str. 440*).

Jak wynika ze stanowiska wyrażonego w wyroku 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%.

Podkreślić również należy, że konieczność zamieszczenia w sentencji decyzji odszkodowawczych rozstrzygnięcia w przedmiocie odmowy bądź przyznania powiększonego odszkodowania, została wskazana Staroście Olsztyńskiemu m.in. w decyzji Wojewody z dnia 21.12.2017 r., znak: IGR-VIII.7581.21.2017.MJ, wydanej na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 k.p.a. w ramach sprawowanego nadzoru instancyjnego.

3. Niewłaściwe ustalenie odszkodowania w sprawie GN-III.683.1.4.5.2018, na rzecz wierzyciela hipotecznego. Odszkodowanie powiększone o 5 % wartości nieruchomości z tytułu niezwłocznego jej wydania przez właściciela, w całości zostało zaliczone na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami (*akta kontroli: str. 425 – str. 427*).

Należy wskazać, iż bonus w postaci 5% wartości przejętej nieruchomości czy też 10 000 zł w przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bądź budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, jest przyznawany właścicielowi bądź użytkownikowi wieczystemu w związku z niezwłocznym wydaniem tej nieruchomości tj. z zachowaniem terminu, o którym mowa w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej. Zatem w przypadku, gdy zadłużenie z tytułu hipoteki przewyższa wartość nieruchomości to całość odszkodowania przysługuje wierzycielowi hipotecznemu, niemniej jednak z pominięciem bonusów za wydanie nieruchomości. Uprawnionym do otrzymania bonusów jest wyłącznie właściciel bądź użytkownik wieczystemu w związku z wykazaniem aktywności i uzewnętrznieniem swojej woli wydania nieruchomości inwestorowi.

4. Naruszenie zasady wyrażonej w art. 10 k.p.a w związku z art. 12 ust. 4f specustawy drogowej, poprzez niezapewnienie czynnego udziału w postępowaniach osobom, którym przysługiwały do przejmowanych nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe (hipoteki, służebności przesyłu) dot. spraw znak: GN-III.683.1.13.7.2017, GN-III.683.1.4.4.2018, GN-III.683.1.3.1.2018, GN-III.683.1.9.2018, GN-III.683.1.4.2.2018, GN-III.683.1.4.5.2018 (*akta kontroli: 441 – str. 459*).

W kontrolowanych przypadkach wierzyciel hipoteczny bądź osoba której przysługiwało odszkodowanie za wygaszenie służebności przesyłu nie były zawiadamiane o toczącym się postępowaniu, tym samym nie brały udziału w postępowaniu wyjaśniającym przed wydaniem decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. Osobom tym nie została zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy m.in. z operatem szacunkowym określającym wartość nieruchomości, tym samym możliwość zgłoszenia ewentualnych uwag w celu ochrony swoich praw majątkowych. W przypadku sprawy GN-III.683.1.9.2018, strona dopiero po otrzymaniu decyzji wniosła uwagi do operatów szacunkowych w zakresie wartości służebności przesyłu.

Osoby którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości bez wątplenia stanowią strony postępowań odszkodowawczych w rozumieniu zasady wyrażonej w art. 28 k.p.a. Roszczenie o ustalenie odszkodowania z tytułu wygaszenia ograniczonych praw rzeczowych stanowi interes prawny tych osób. Tym samym winny brać udział w postępowaniu od jego wszczęcia po zakończeniu. Zespół kontrolujący uznaje za niedopuszczalne doręczanie pominiętym stronom jedynie decyzji ustalających wysokość odszkodowania.

5. Brak pełnego materiału dowodowego w sprawach znak: GN-III.683.1.3.1.2018, GN-III.683.1.3.9.2018, GN-III.683.1.4.4.2018, GN-III.683.1.4.6.2018, uprawniającego organ do odmowy powiększenia wysokości odszkodowań o 5% wartości nieruchomości. W kontrolowanych przypadkach zarówno właściciel jak i inwestor nie odpowiedział na zapytanie organu w zakresie wydania nieruchomości. Organ bez udowodnionego faktu braku wydania nieruchomości, w tym nieustalonego terminu objęcia terenu przez wykonawcę inwestycji drogowej wydał decyzje, w których odmówił powiększenia ustalonego odszkodowania za przejęte nieruchomości.

Zgodnie z wyjaśnieniami Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami „w dniu wydania decyzji GN-III.683.1.3.1.2018, GN-III.683.1.3.9.2018, GN-III.683.1.4.4.2018, GN-III.683.1.4.6.2018 Starosta nie posiadał pisemnej informacji zwrotnej od inwestora, tj. Gminy

Dobre Miasto w sprawie wydania nieruchomości, przejętych pod realizację inwestycji drogowej, w rozumieniu art. 18 ust. 1e specustawy drogowej. Pracownik Gminy Dobre Miasto poinformował telefonicznie, iż w przedmiotowych sprawach właściciele nie złożyli oświadczeń o wydaniu nieruchomości” (akta kontroli: str. 487, wyjaśnienia z 17.10.2019 r. - pkt 7).

Zespół kontrolujący stwierdził, iż powyższe wyjaśnienia nie znajdują odzwierciedlenia w aktach kontrolowanych spaw. Organ nie sporządził choćby notatki służbowej z telefonicznych ustaleń z pracownikiem jednostki samorządowej. Należy podkreślić, iż do organu prowadzącego postępowanie należy dokładne wyjaśnienie i udowodnienie stanu faktycznego sprawy. Wobec braku odpowiedzi ze strony właściciela i inwestora, organ winien ponownie wystąpić z wezwaniem choćby do inwestora o udzielenie odpowiedzi w żądanym zakresie, tak by przed wydaniem decyzji posiadać dowody potwierdzające słuszność odmowy powiększenia odszkodowania. Samo stwierdzenie, iż „właściciele nie złożyli oświadczeń o wydaniu nieruchomości” jest niewystarczające przy odmowie powiększenia odszkodowania, bowiem istotne w tego typu 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 „oświadczenia właściciela o wydaniu nieruchomości”.

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

Przyczyną powstania nieprawidłowości było:

- naruszenie art. 12 ust. 4 b i 4g specustawy drogowej poprzez nieuzasadnioną zwłokę w zakresie wszczęcia z urzędu postępowań odszkodowawczych;
- naruszenie art. 107 k.p.a. oraz art. 18 ust. 1e specustawy drogowej poprzez brak rozstrzygnięcia w sentencji decyzji przyznania bądź odmowy powiększenia odszkodowań o 5 %;
- naruszenie art. 18 ust. 1 e specustawy drogowej poprzez nieuprawnione zaliczenie bonusu 5 % na rzecz wierzyciela hipotecznego;
- naruszenie art. 10 k.p.a. poprzez niezapewnienie czynnego udziału wszystkim stronom postępowań;
- naruszenia art. 77 § 1 k.p.a. poprzez brak udowodnionych ustaleń w zakresie odmowy przyznania powiększonych odszkodowań o 5 % wartości nieruchomości.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest niedotrzymanie terminów wydania decyzji ustalających wysokość odszkodowań; niekompletne i nieprawidłowe z punktu widzenia prawa procesowego decyzje, niezawierające pełnego rozstrzygnięcia; zaliczenie zawyżonego odszkodowania na spłatę wierzytelności hipotecznej. Skutkiem naruszenia również art. 107 k.p.a. i 10 k.p.a. może być roszczenie stron postępowań o uchylenie, zmianę bądź stwierdzenie nieważności wydanych decyzji odszkodowawczych. Ponadto, dokonując pierwszych czynności związanych ze wszczęciem postępowania w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania w terminie ponad miesiąca od wydania decyzji ZRiD, organ dopuszcza się bezczynności, o której mowa w art. 37 § 1 k.p.a.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Do projektu wystąpienia pokontrolnego z 15.11.2019 r., znak: IGR-VIII.431.5.2019, pismem z 22.11.2019 r., znak: Or-I.1710.5.2019 zostały wniesione w przez kierownika jednostki kontrolowanej zastrzeżenia w zakresie ustaleń dotyczących:

1. Naruszenia art. 77 § 1 k.p.a. poprzez brak udowodnionych ustaleń w zakresie odmowy przyznania powiększonych odszkodowań o 5% wartości nieruchomości w sprawach znak: GN-III.683.1.3.1.2018, GN-III.683.1.3.9.2018, GN-III.683.1.4.4.2018, GN-III.683.1.4.6.2018,
2. Niestosowania przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących doręczeń zawiadomień oraz decyzji adresowanych wspólnie do małżonków mieszkających pod tym samym adresem,
3. Sposobu doręczania wypowiedzeń poszczególnym użytkownikom wieczystym (w szczególności małżeństwom) i możliwości podważenia przez użytkownika wieczystego skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tego tytułu.

Zastrzeżenia te zostały oddalone w całości.

Stanowisko kierownika komórki do spraw kontroli wobec zastrzeżeń z dnia 22.11.2019 r. zostało przekazane Staroście Olsztyńskiemu w piśmie z 9.12.2019 r.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) podjęcie działań zmierzających do ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa w formie elektronicznej przy pomocy odpowiednich programów informatycznych,
- 2) stosowanie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego przy doręczeniach użytkownikom wieczystym wypowiedzeń opłat rocznych oraz pism w toku prowadzonych postępowań administracyjnych, tj. doręczanie każdej stronie osobno,

- 3) przestrzeganie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w prowadzonych postępowaniach dotyczących wywłaszczenia nieruchomości,
- 4) zawieranie umów dzierżawy na czas oznaczony z terminem obowiązywania od dnia podpisania względnie z datą późniejszą,
- 5) niezwłoczne wszczynanie postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRiD, z uwzględnieniem zasady wyrażonej w art. 12 ust. 4 b i 4g specustawy drogowej,
- 6) zapewnienie czynnego udziału wszystkim stronom postępowań odszkodowawczych,
- 7) obligatoryjne stosowanie w decyzjach odszkodowawczych rozstrzygnięć w przedmiocie odmowy bądź przyznania powiększonego odszkodowania o 5% z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości,
- 8) w celu wywiązania się z ustawowego obowiązku wynikającego z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej udowodnienie w aktach spraw:
 - 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. 1e 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.

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz o poinformowanie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 60 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