



WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI

Olsztyn, 20 października 2023 r.

WIN-III.431.3.2023.MJ

**Pan Andrzej Abako**  
**Starosta Olsztyński**  
(ePUAP)

Stosownie do art. 47 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224), 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 listopada 2018 r. – do chwili obecnej;
- 2) Pani Katarzyna Grzybowska – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami od 12.02.2015 r. do chwili obecnej;
- 3) Pani Izabela Brzozowska – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami do 31.12.2022 r., od 01.01.2023 r. starszy inspektor – do chwili obecnej,
- 4) Pani Agnieszka Waleriańska – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami od dnia 01.12.2014 r. do chwili obecnej,
- 5) Pani Iwona Janiszewska – referent do 30.09.2020 r. w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, od 01.10.2020 r. do 31.05.2021 r. – samodzielny referent, od 01.06.2021 r. do 31.12.2022 r. – podinspektor, od 01.01.2023 r. inspektor do chwili obecnej,
- 6) Pani Iwona Orłowska-Mach – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami do 30.09.2020 r., od 01.10.2020 r. – starszy inspektor do chwili obecnej,
- 7) Pani Joanna Mirowska – podinspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami do dnia 30.09.2020 r., od dnia 01.10.2020 r. inspektor do chwili obecnej,
- 8) Pani Joanna Nieściór – podinspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami do 30.09.2020 r., inspektor od 01.10.2020 r. do chwili obecnej,
- 9) Pani Kamila Jastrzemska – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami od 01.06.2012 r. do chwili obecnej,

- 10) Pani Marlena Oleksińska – referent w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami od 01.04.2021 r., od 01.10.2021 r. – podinspektor do chwili obecnej,
- 11) Pani Marta Wtulich – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami od dnia 01.09.2018 r. do chwili obecnej,
- 12) Pani Teresa Dębowska – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami do 22.12.2020 r. (akta kontroli – Odpowiedź Starosty Olsztyńskiego z 05.07.2023 r. wraz z załącznikami).

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

- 1) Małgorzata Jackiewicz – starszy inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 85/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego,
- 2) Milena Kurowska – starszy inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 74/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,
- 3) Kamil Trocki – starszy inspektor wojewódzki, posiadający legitymację służbową nr 87/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,

na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli: nr FK-IV.0030.531,532,533.2023 z 6 czerwca 2023 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (akta kontroli – upoważnienie – M. Jackiewicz, upoważnienie - K. Trocki, upoważnienie – M. Kurowska).

Termin kontroli od 19 czerwca 2023 r. do 31 sierpnia 2023 r., w tym: 19 czerwca 2023 r., 23 czerwca 2023 r., 29 czerwca 2023 r. i 7 lipca 2023 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. W dniu 30 czerwca 2023 r. zwrócono się do jednostki kontrolowanej o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień. 6 lipca 2023 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 2/2023.

**Zakres kontroli:**

przedmiot kontroli: realizacja zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162), 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 2019 r. do dnia 31 grudnia 2022 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. 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 190) w związku z art. 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm., dalej jako 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 162, dalej jako specustawa drogowa).

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

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

#### **Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa**

Zgodnie z 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, założonych dla poszczególnych jednostek ewidencyjnych (12 gmin i 5 miast). Z wyjaśnień Starosty z 5 lipca 2023 r., znak: Or-I.1710.2.2023 wynika, że dane zawarte w rejestrach są na bieżąco aktualizowane. Ewidencjonowanie nieruchomości prowadzone jest przy wsparciu programu MIENIE, który uzupełniany jest o dodatkowe informacje dotyczące nieruchomości w miarę możliwości kadrowych i posiadanych środków finansowych. Ponadto, zasób nieruchomości Skarbu Państwa ujawniony w zestawieniach sporządzonych do planu wykorzystania zasobu, w programie Excel, jest również na bieżąco aktualizowany.

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 czerwca 2000 r., zgłoszone roszczenia/postępowania sądowe i administracyjne, uwagi. 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.

Kontroli podlegało 17% ogółu nieruchomości stanowiącego własność Skarbu Państwa, tj. 815 działek położonych w mieście Barczewo oraz w gminie Barczewo 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 jednej gminy i jednego miasta), zespół kontrolujący poczynił następujące ustalenia:

W wyniku kontroli ustalono, że:

- 1) wszystkie działki są oznaczone według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej;
- 2) przy każdej działce zawarta jest informacja o powierzchni;

- 3) przy każdej działce zawarta jest informacja o jej przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- 4) w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste bądź w trwały zarząd zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- 5) w stosunku do wszystkich nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste została zawarta informacja o roszczeniach oraz o braku toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Według danych z ewidencji nieruchomości, na 31 grudnia 2022 r. Skarb Państwa na terenie powiatu olsztyńskiego, był właścicielem 4 834 działek o łącznej powierzchni 3039,8361 ha, w tym:

- w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa – 1 292 działek o łącznej powierzchni 205,7041 ha,
- w trwałym zarządzie – 2 643 działek o łącznej powierzchni 1 562,4260 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 782 działek o łącznej powierzchni 983,1166 ha,
- w dzierżawie – 50 działek +1 (cz.) o łącznej powierzchni 185,0494 ha,
- w najmie – 1 działki (cz.) o powierzchni 0,0556 ha,
- inne (np. w użyczeniu) – 66 działek o łącznej powierzchni 103,4844 ha (akta kontroli-Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Ewidencjonowanie nieruchomości SP 2019-2022).

Mając na uwadze, że kontroli podlegały działki z 1 gminy 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**.

#### **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 Olsztyński wydał łącznie 23 decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji liniowych (dalej jako decyzje ZRID), w stosunku do których prowadził 126 postępowań administracyjnych w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego pod inwestycje liniowe. Jak ustalił zespół kontrolujący w stosunku do wszystkich decyzji ZRID wydanych w latach objętych kontrolą zostały wszczęte postępowania za przejęte

nieruchomości w celu ustalenia odszkodowania. Kontroli podlegało po 6 wybranych spraw z lat: 2019, 2021, 2022 i cały rok 2020 wykazanych w załączniku nr 2.1 do programu kontroli. Zespół kontrolujący odstąpił od kontroli dokumentacji spraw, które były przedmiotem prowadzonych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego postępowań odwoławczych, zakończonych wydaniem ostatecznej decyzji.

Kontroli podlegała zgodność prowadzonych postępowań z przepisami: specustawy drogowej, u.g.n. oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm., dalej jako k.p.a.).

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

W kontrolowanym okresie Starosta Olsztyński wydał 23 decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, które były podstawą wszczęcia postępowań odszkodowawczych (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Załącznik nr 2.2 do programu kontroli).

W kontrolowanych sprawach, zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego były wysyłane do stron postępowania w ciągu kilku dni, od dnia wydania decyzji z rygorem natychmiastowej wykonalności, bądź po ostateczności decyzji, której nie został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Kontrola wykazała, że postępowania od momentu ich wszczęcia trwały od 2 miesięcy do około 5 miesięcy. Czas trwania postępowań uzależniony był od złożoności sprawy. We wszystkich przypadkach Starosta stosował przedłużenie postępowań, zgodnie z art. 36 § 1 k.p.a. Powodem przedłużenia była konieczność uzyskania opinii rzeczoznawców majątkowych o wartościach nieruchomości, stanowiących podstawę orzekania w niniejszych postępowaniach. W każdym postępowaniu organ prawidłowo ustalał strony postępowania odszkodowawczego. W przypadku ustanowienia na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych, odszkodowanie z tytułu ich wygaśnięcia, ustalano i wypłacano na rzecz osób, którym te prawa przysługiwały. Przed wydaniem decyzji strony każdorazowo miały możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym, zgłaszania uwag, zastrzeżeń bądź innych dowodów mających znaczenie w sprawie. Organ prawidłowo dokonywał ustalenia 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. z 2021 r. poz. 555).

Zespół kontrolny stwierdza niżej wymienione nieprawidłowości:

1. W 4 skontrolowanych decyzjach odszkodowawczych, Starosta Olsztyński w jednym punkcie ustalił odszkodowanie za prawo własności i z tytułu niezwłocznego wydania

nieruchomości na podstawie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, za które przysługuje 5%. Należy zauważyć, że zgodnie z wyrokiem NSA z 2 września 2016 r., sygn. akt I OSK 2864/14, rozstrzygnięcie w przedmiocie dodatkowego zwiększonego odszkodowania (o 5%) z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości na gruncie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, stanowi dodatkowy, odrębny element orzekania przez uprawniony organ. Uznać należy, iż dotyczy to zarówno przyznania tego bonusu jak i odmowy powiększenia ustalonego odszkodowania o 5% (akta kontroli - Załącznik – skany decyzji odszkodowawczych).

2. Nieprawidłowa praktyka powoływania biegłego na potrzeby postępowań prowadzonych na podstawie przepisów k.p.a. Z akt administracyjnych spraw wynika, że rzeczoznawca majątkowy powoływany jest jednym postanowieniem do całej inwestycji. Podkreślić należy, że biegły w postępowaniu administracyjnym, zgodnie z przepisami k.p.a, powinien być powołany odrębnie do każdego postępowania.
3. W skontrolowanych w sprawach w przypadkach, gdzie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpisane było ograniczone prawo rzeczowe, Starosta wszczywał postępowanie w stosunku do podmiotu, na rzecz którego było wpisane te prawo w momencie gdy wpływało ono na wartość nieruchomości, czyli gdy rzeczoznawca majątkowy określił wartość tego prawa w operacie szacunkowym. Podmiotowi, na rzecz którego ustanowione zostało ograniczenie, zgodnie z treścią art. 12 ust. 4f specustawy drogowej, przysługuje odszkodowanie z tytułu wygaszenia przysługującego prawa. Wskazać też należy, iż z treści art. 10 § 1 k.p.a. jednoznacznie wynika, iż „organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań”. Zgodnie z art. 10 k.p.a. po stronie organów administracji publicznej, istnieje konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia im wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Z treści tego przepisu wynika, że organ powinien zawiadomić o wszczęciu postępowania wszystkie strony, umożliwić im aktywne uczestnictwo w postępowaniu m.in. poprzez udostępnienie im akt sprawy, czy możliwość zgłaszania dowodów, jak również zapewnić im prawo do wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji. W przypadkach, gdzie w dziale III księgi wieczystej nieruchomości przejętej z mocy prawa na realizację inwestycji liniowych wpisane było ograniczone prawo rzeczowe, a rzeczoznawca majątkowy uznał, że nie wpływa ono na wartość nieruchomości, podmiot na rzecz którego ustalono te prawo rzeczowe nie brał udziału w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym, ani nie był na bieżąco informowany o jego przebiegu. W szczególności nie miał możliwości odniesienia się do ustaleń rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z którymi przedmiotowe prawo rzeczowe nie miało wpływu na wartość wycenianej nieruchomości. Starosta winien zatem powiadomić o postępowaniu wszystkie strony, a następnie umożliwić im aktywne uczestnictwo w postępowaniu w charakterze strony, tj. m.in. umożliwić im dostęp do akt sprawy oraz zgłaszanie dowodów, zawiadamiać o terminie i miejscu przeprowadzania dowodów, umożliwić wypowiedzenie się na temat zebranego materiału dowodowego przed wydaniem decyzji.

Zespół kontrolujący podchodząc do oceny całościowej kontrolowanego zagadnienia stwierdza, iż organ kontrolowany (poza ww. nieprawidłowościami) wykazuje rzetelność w podejmowanych czynnościach prawnych dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID. Dokumenty spraw są czytelne, kompletne i uporządkowane, nie budzą wątpliwości zespołu dokonującego kontroli.

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

**Przyczyną** powstania nieprawidłowości było naruszenie przepisów specustawy drogowej oraz procedury administracyjnej (k.p.a.).

**Skutkiem** powyższych nieprawidłowości jest: nieprawidłowe orzeczenie w jednym punkcie o przyznaniu odszkodowania za przejętą nieruchomość i z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości z punktu widzenia prawa procesowego. Skutkiem powoływania rzeczoznawcy majątkowego jednym postanowieniem do całej inwestycji jest naruszenie przepisów k.p.a. Odnośnie braku zawiadomienia podmiotu na rzecz którego ustanowione zostało ograniczone prawo rzeczowe może skutkować wzruszeniem przedmiotowych decyzji odszkodowawczych w trybach nadzwyczajnych.

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienia jest **Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami**.

### **Sprzedaż nieruchomości**

Kontrolą objęto co 2 sprawę wykazaną w tabelach „Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa” z każdego roku. Biorąc pod uwagę powyższe, zespół kontrolny przeanalizował w 2019 r. - 6 umów sprzedaży, w 2020 r. – 3 umowy sprzedaży, w 2021 r. – 4 umowy sprzedaży, w 2022 r. – 3 umowy sprzedaży (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Sprzedaż 2019 r. – Sprzedaż 2022 r.).

11 sprzedaży nastąpiło w trybie bezprzetargowym, 5 sprzedaży w drodze przetargu.

Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży:

- a) nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n.) – 9 sprzedaży,
- b) nieruchomości między Skarbem Państwa, a jednostką samorządu terytorialnego (art. 37 ust. 2 pkt 2 u.g.n.) – 1 sprzedaż,
- c) udziału w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości (art. 37 ust. 2 pkt 9 u.g.n.) – 1 sprzedaż.

W 3 przypadkach cenę sprzedaży rozkładano na raty. W 4 przypadkach, przy sprzedaży na rzecz właściciela nieruchomości przyległej, udzielono 80 % bonifikaty zgodnie z zarządzeniami Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.

W skład dokumentacji wchodziły między innymi: wniosek strony zainteresowanej kupnem,



dokumenty ewidencyjne i odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanej nieruchomości, informacja dotycząca przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wyrażające zgodę na zbycie nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanej nieruchomości, protokół z rokowań, akt notarialny.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n., starosta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie starostwa, a także zamieszcza się na stronach internetowych urzędu. 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 zamieszczeniu wykazu starosta 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 w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Olsztynie. Informacja o zamieszczeniu wykazów ogłaszana była również na stronie: [monitorurzedowy.pl](http://monitorurzedowy.pl) (strona internetowa służąca urzędowi w umieszczaniu ogłoszeń dotyczących nieruchomości). Ponadto wykazy te każdorazowo były przekazywane Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiemu w celu zamieszczenia ich na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Zatem zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. spełnione zostały wszystkie warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

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. W wyniku kontroli stwierdzono, że wykazy sporządzone dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zawierały wszystkie wymagane elementy.

Zgodnie z art. 23 ust. 4 u.g.n., kontrolowana jednostka przekazywała Wojewodzie informacje o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa.

Łączna kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa w kontrolowanym okresie wyniosła 949 207,95 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły

łącznie 22 837,05 zł.

Reasumując kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

### **Zamiana oraz darowizna**

W kontrolowanym okresie nieruchomości Skarbu Państwa z terenu powiatu olsztyńskiego nie były przedmiotem zamiany (akta kontroli – Odpowiedź Starosty Olsztyńskiego z 05.07.2023 r. wraz z załącznikami: Odpowiedź na pismo z 30.06.2023 r. pkt 2).

Dokonano natomiast trzech darowizn w trybie art. 13 ust. 2 i 2a u.g.n. Przedmiotem darowizn były: na rzecz Gminy Olsztynek w 2019 r. niezabudowana nieruchomość Skarbu Państwa położona w obrębie Wigwałd i w 2022 r. nieruchomość stanowiąca drogi, położona w ciągu dróg gminnych z obrębu Królikowo. Celem pierwszej darowizny była budowa i utrzymanie wielorodzinnego budynku socjalnego, celem drugiej była realizacja zadań własnych z zakresu dróg gminnych. Trzecia darowizna nastąpiła na rzecz Gminy Stawiguda i dotyczyła nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjno-mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym na realizację zadań własnych z zakresu ochrony zdrowia – w celu lokalizacji ośrodka zdrowia.

Wszystkie sprawy dotyczące darowizn nieruchomości zawierały: zgodę Wojewody na zawarcie umowy darowizny w postaci zarządzeń, wykazy nieruchomości podlegające darowiznie, Zarządzenie Wójta Gminy Stawiguda lub uchwały Rady Miejskiej w Olsztynku w sprawie wyrażenia zgody na nabycie w drodze darowizny nieruchomości, protokoły w sprawie uzgodnienia warunków zawarcia umowy, ewentualnie protokoły przekazania - przejęcia środków trwałych.

Darowizny, o których mowa wyżej zostały zatwierdzone aktami notarialnymi z dnia: 17.04.2019 r., Repertorium A Nr 1818/2019, 25.01.2023 r., Repertorium A Nr 394/2023, 08.02.2023 r., Repertorium A Nr 250/2023. W umowach tych strony nie zastrzegły terminu odwołania darowizny w przypadku niewykorzystania darowanej nieruchomości na ustalony cel.

Starosta po dokonywaniu darowizn wywiązywał się z obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 4 u.g.n. - informował Wojewodę o zawartych umowach, jej podstawowych warunkach i celu.

Z wyjaśnień Starosty Olsztyńskiego wynika, że cel na jaki nieruchomość położona w Wigwałdzie, gmina Olsztynek została darowana, nadal jest niezrealizowany, bowiem nieruchomość jest niezagospodarowana i niezabudowana, jednak Burmistrz Olsztyńska w piśmie z 26.10.2022 r. poinformował, że analizowane są możliwości finansowania inwestycji i potwierdził jednocześnie, że Gminie Olsztynek zależy na realizacji celu darowizny. Cel na jaki została darowana nieruchomość Gminie Stawiguda aktualnie nie jest jeszcze realizowany z uwagi na zbyt krótki okres od dnia podpisania umowy darowizny. W przypadku działek położonych w obrębie Królikowo, gmina Olsztynek cel darowizny został spełniony, gdyż leżą one w ciągu drogi gminnej i służą realizacji zadań własnych Gminy Olsztynek z zakresu dróg

gminnych (akta kontroli – Odpowiedź Starosty Olsztyńskiego z 05.07.2023 r.: Odpowiedź na pismo z 30.06.2023 r. pkt 4)

W związku z powyższym uznać należy, że Starosta kontroluje wykorzystanie nieruchomości na cel określony w umowach.

Zespół kontrolny ocenia pozytywnie kontrolowane zagadnienie pod względem procedury dokonanych darowizn.

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

### **Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste**

W okresie objętym kontrolą grunty Skarbu Państwa nie były oddawane w użytkowanie wieczyste. Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia (akta kontroli – Odpowiedź Starosty Olsztyńskiego z 05.07.2023 r.: Odpowiedź na pismo z 30.06.2023 r. pkt 3).

### **Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie**

Kontrolą objęto wszystkie sprawy z tego zakresu. W badanym okresie wszczęto łącznie 26 postępowań dotyczących ustanawiania (10 spraw) lub wygaszania prawa trwałego zarządu (16 spraw) jednostkom organizacyjnym (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd i jego wygaszanie 2019-2022).

Podstawę materialnoprawną postępowań w zakresie ustanawiania trwałego zarządu stanowiły przepisy art. 45 ust. 1 u.g.n. Decyzje wydane w tym trybie zawierały wszystkie wymagane ustawowo informacje wymienione w art. 45 ust. 2 u.g.n.

Spośród 10 spraw ustanowienia trwałego zarządu, 3 sprawy dotyczyły stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez GDDKiA prawa trwałego zarządu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa zarządzanych przez poszczególne Nadleśnictwa na realizację inwestycji drogowych (bez obowiązku uiszczania opłat), 3 sprawy dotyczyły oddania nieruchomości na czas nieoznaczony w trwały zarząd GDDKiA (nieodpłatnie), zajętych pod pas drogowy drogi krajowej, 3 sprawy odnosiły się do ustanowienia na czas nieoznaczony trwałego zarządu na rzecz Zakładu Karnego w Barczewie, Komendy Wojewódzkiej Policji w Olsztynie i Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie oraz 1 sprawa związana była z przekazaniem trwałego zarządu pomiędzy jednostkami (Zakładem Karnym w Barczewie a Ośrodkiem Szkolenia Służby Więziennej w Popowie).

W aktach każdej z kontrolowanych spraw dotyczących ustanowienia trwałego zarządu znajduje się protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w art. 45 ust. 3 u.g.n., z wyłączeniem spraw, w których stwierdzenie nabycia prawa trwałego zarządu następowało z mocy prawa.

W kontrolowanym okresie Starosta Olsztyński wydał: 13 decyzji o wygaszeniu prawa trwałego zarządu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, 1 decyzję o wygaszeniu tego prawa Komendzie Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie i 2 decyzje

Komendzie Wojewódzkiej Policji w Olsztynie. Podstawę wygaszenia prawa trwałego zarządu stanowił przepis art. 47 u.g.n.

Wygaszenie trwałego zarządu następowało na wniosek danej jednostki organizacyjnej, poprzedzone było uzyskaniem zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną (z uzasadnionym wyłączeniem GDDKiA) oraz po uzyskaniu przez Starostę możliwości zagospodarowania nieruchomości w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Jak wynika z ustaleń zespołu kontrolnego oraz dokumentacji spraw, organ przed wydaniem decyzji wygaszającej trwały zarząd, o której mowa w art. 47 ust. 2 u.g.n., badał możliwość zagospodarowania nieruchomości. W każdym kontrolowanym przypadku uzyskano możliwość zagospodarowania nieruchomości poprzez:

- a) przekazanie na własność jednostce samorządu terytorialnego,
- b) przekazanie na cele publiczne w drodze darowizny na rzecz jednostki samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na realizację zadań własnych gminy z zakresu ochrony zdrowia w celu lokalizacji ośrodka zdrowia,
- c) przekazanie nieruchomości na cele publiczne w drodze darowizny na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. W sprawie GN-I.6844.14.2019 działki na podstawie art. 98 ust. 1 u.g.n. przeszły z mocy prawa na własność Gminy Stawiguda z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna.

W każdym przypadku wygaszenie trwałego zarządu następowało w drodze decyzji wydanej przed upływem 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku (w ciągu dwóch miesięcy). Przejęcie nieruchomości od trwałego zarządcy następowało na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych.

W toku kontroli ustalono, że we wszystkich sprawach Starosta dopełnił obowiązku powiadamiania stron o wszczęciu tych postępowań oraz umożliwienia zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, o których mowa w art. 61 § 4 i art. 10 § 1 k.p.a.

W kontrolowanym zagadnieniu nie stwierdzono nieprawidłowości bądź uchybień. Sprawy prowadzone były bez zbędnej zwłoki, a ich dokumentacja nie budzi zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym. Pod względem formalnym, tryb załatwiania spraw nie budził zastrzeżeń zespołu kontrolującego.

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

### **Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem**

W toku kontroli ustalono, że Skarb Państwa jest właścicielem udziału wynoszącego 1/4 części w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów obręb Borki Wielkie, gmina Biskupiec (działka nr 104) zabudowanej budynkiem pałacyku wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-608 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie). Jak wynika z dokumentacji, obiekt jest niezamieszkały, kontrolowany przez pracowników regularnie i zabezpieczany taśmami ostrzegawczymi (koszt zabezpieczenia: 31,20 zł). Z notatek

sporządzonych przez pracowników Starostwa wynika, że stan techniczny budynku podlega ciągłemu pogorszeniu.

Z akt kontroli wynika, że ze względu na brak środków finansowych na remont budynku pod nadzorem konserwatorskim, brak jest zgody na wykreślenie pałacyku z rejestru zabytków. Zły stan techniczny zaś uniemożliwia jego ubezpieczenie (brak zgody dotychczasowego ubezpieczyciela). Pomimo podejmowanych prób - brak chętnych na nabycie udziału w przedmiotowej nieruchomości (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: załącznik nr 7.1 Zabezpieczenie Nieruchomości).

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

Obecnie na terenie powiatu olsztyńskiego znajdują się nieruchomości: 1 zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz 1 nieruchomość zabudowana budynkiem gospodarczym, stanowiące własność Skarbu Państwa, które nie wymagają podejmowania działań zabezpieczających przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. Nieruchomość położona w obrębie Zgniłocha, gmina Purda, stanowiąca nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym jest oddana w najem na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 5 października 2021 r. Druga nieruchomość położona w obrębie Bredynki, gmina Biskupiec (zabudowana budynkiem gospodarczym) jest przedmiotem umowy dzierżawy (grunt i budynek gospodarczy) na podstawie umowy z 4 grudnia 2020 r. (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Nieruchomości SP zabudowane budynkami stanowiącymi własność SP).

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

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

W wyniku kontroli ustalono, że w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2022 r. w jednostce kontrolowanej zawarto:

- 40 umów dzierżaw (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: załączniki nr 8.1 Dzierżawa umowy z lat 2019-2022),
- 7 umów użyczenia (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Użyczenie nieruchomości SP z lat 2019-2022),
- 1 umowę najmu (akta kontroli - Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: załącznik nr 8.3 Najem umowy zawarte z 2021 r.).

Kontrolą objęto 100% dokumentacji dotyczącej zagadnienia najmu i użyczenia, w przypadku dzierżawy – po 5 pierwszych spraw z każdego roku wykazanych w tabelach „Dzierżawa nieruchomości Skarbu Państwa”.

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 2019 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. zawarto łącznie 40 umów dzierżawy, na podstawie których oddano w dzierżawę 36 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 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 1 stycznia 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.

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, 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. 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 2017-2019” oraz „Zasad wynajmowania budynków gospodarczych oraz wydzierżawiania gruntów Skarbu Państwa na lata 2020-2022”.

Zespół kontrolujący stwierdził następujące uchybienie:

Zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony do trzech lat, z datą wsteczną jej obowiązywania, tj. umowa nr 5/2019 znak: GN-I.6845.8.2019, zawarta w dniu 17 października 2019 r. dotyczy okresu dzierżawy nieruchomości od dnia 7 października 2023 r. do 7 października 2022 r. (akta kontroli - Załącznik „umowa dzierżawy GN-I.6845.8.2019”).

O umowie dzierżawy stanowi ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (dalej jako k.c.). 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 włącznie od późniejszej, wskazanej w umowie daty.

Należy podkreślić, że stwierdzone uchybienie, dotyczy jednego przypadku i nie stanowi powtarzalnych czynności w pozostałych sprawach.

#### Użyczenie nieruchomości

W kontrolowanym okresie oddano w użyczenie łącznie 7 działek, na które zawarto 7 umów użyczenia. Przedmiotem użyczenia były:

- nieruchomość niezabudowana przeznaczona na teren przestrzeni publicznej – zieleni urządzonej ogólnodostępnej;
- nieruchomość niezabudowana przeznaczona na cele sportowe i rekreacyjne;
- nieruchomość zabudowana przeznaczona na realizację zadań własnych gminy w zakresie użyteczności publicznej oraz inwestycji związanej z ochroną zdrowia, tj. na lokalizację ośrodka zdrowia;
- nieruchomość niezabudowana przeznaczona na realizację zadań własnych gminy w zakresie ładu przestrzennego, kultury fizycznej i turystyki, tj. na potrzeby rekreacyjno-wypoczynkowe lokalnej społeczności;
- nieruchomość niezabudowana przeznaczona na realizację inwestycji budowy stacji uzdatniania wody wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

- nieruchomość niezabudowana przeznaczona na zaplecze inwestycji, prowadzonej na działce gminnej, polegającej na budowie nowej siedziby Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o. o. oraz na zorganizowanie właściwej komunikacji w trakcie realizacji tej inwestycji.

W wyniku kontroli ustalono, że dokumentacja prowadzona była w sposób uporządkowany i przejrzysty. W skład dokumentacji wchodziły m. in. wnioski stron zainteresowanych zawarciem umowy użyczenia, w wymaganych przypadkach zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wyrażające zgody na zawarcie umów użyczenia oraz wykazy w przypadku użyczenia powyżej 3 miesięcy. W wymaganych przypadkach organ wywiązał się z obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 u.g.n., tj. podania wykazów nieruchomości przeznaczonych do użyczenia do publicznej wiadomości.

Umowy użyczenia przedmiotowych działek zawarte zostały na okres: 3 miesiące do 10 lat. Wszystkie umowy użyczenia zostały zawarte z gminnymi jednostkami samorządowymi.

Po analizie spraw stwierdzono, że wykazy zawierają wszystkie informacje i dane wymienione w art. 35 ust. 2 u.g.n.

#### Najem nieruchomości

W kontrolowanym okresie zawarto jedną umowę najmu na czas nieokreślony. Umowa najmu dotyczyła lokalu mieszkalnego. Dokumentacja prowadzona była w sposób uporządkowany i przejrzysty. W skład dokumentacji wchodził m. in. wniosek strony zainteresowanej zawarciem umowy najmu, wykaz i zgoda Wojewody oraz umowa najmu.

W kontrolowanym przypadku organ zastosował się do obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 u.g.n., tj. podania wykazu nieruchomości przeznaczonej do najmu do publicznej wiadomości.

Po analizie spraw stwierdzono, że wykaz zawiera wszystkie informacje i dane wymienione w art. 35 ust. 2 u.g.n.

Starosta Olsztyński dopełnił również obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 4 u.g.n, który zobowiązuje do przekazywania Wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

Zespół kontrolujący podchodząc do oceny całościowej kontrolowanego zagadnienia stwierdza, iż organ kontrolowany (poza jednym uchybieniem) 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 uchybieniami**.

**Przyczyną** ujawnionego w toku kontroli uchybienia jest ustalenie w umowie dzierżawy okresu dzierżawy z datą wsteczną jej obowiązywania.



**Skutkiem** powyższego uchybienia może skutkować, że umowa ta będzie nieważna.

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienie jest **Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami**.

## **Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu**

### aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

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 po 12 losowo wybranych spraw zgodnie z tabelami „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego” z każdego roku, tj.:

- a) „Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego 2019 r.” – pozycje: 1, 11, 20, 24, 27, 29, 32, 41, 49, 67, 72, 74;
- b) „Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego 2020 r.” – pozycje: 7, 13, 16, 24, 25, 35, 38, 48, 52, 57, 60, 62,
- c) „Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego 2021 r.” – pozycje: 2, 8, 13, 19, 22, 35, 51, 64, 73, 81, 96, 144,
- d) „Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego 2022 r.” – pozycje: 3, 13, 34, 40, 47, 56, 65, 74, 78, 93, 118, 125,

(akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste 2019-2022).

Ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie powiatu olsztyńskiego, na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 782 o łącznej powierzchni 983,1166 ha, w tym 600 działek znajdowało się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, od których pobierane są opłaty roczne. Zwolnionych z opłat jest 182 działek. Z analizy dokumentów wynika, że zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek, m.in. oddanych w użytkowanie wieczyste Polskim Kolejom Państwowym S.A., Uniwersytetowi Warmińsko - Mazurskiemu (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Ewidencjonowanie nieruchomości SP 2019-2022 i Aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste 2019-2022).

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację dla 494 działek w stosunku do 600 działek pozostających w odpłatnym użytkowaniu wieczystym (stan na 2022 r.). Zatem w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano 82,33 % działek Skarbu Państwa będących przedmiotem odpłatnego użytkowania wieczystego (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste 2019-2022).

Z analizy dokumentacji kontrolnej oraz wyjaśnień Starosty ustalono, że na dzień 31 grudnia 2022 r., aktualizacji opłaty, z uwagi na upływ 3 lat od daty poprzedniej aktualizacji, wymagało 95 działek (11 działek dotyczy naliczenia nowych opłat). Ostatnie aktualizacje opłat zostały dokonane w latach: 2016-2018. Jak wynika z powyższego, na dzień kontroli aktualizacji nadal wymagało 15,83 % opłat rocznych. Niedokonanie wszystkich wymaganych aktualizacji opłat stanowi nieprawidłowość.

Starosta wskazał, iż dla 24 wymaganych aktualizacji działek opłata została zaktualizowana w 2023 r. (okres nie objęty kontrolą).

Na podstawie akt poddanych kontroli ustalono, że wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych zawierają wszystkie wymagane elementy określone w art. 78 ust. 1 u.g.n. i nie budzą zastrzeżeń. Zawierały one m. in. ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej, sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej, pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, informację o wartości nieruchomości, informację o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

W przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższała dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, Starosta Olsztyński prawidłowo stosował zasady zawarte w przepisach art. 77 ust. 2a u.g.n. i rozkładał opłaty na części.

Na podstawie analizy zestawień tabelarycznych dotyczących przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustalono, że w 5 przypadkach spory dotyczące ustalonej opłaty rozstrzygane były przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie. Wszystkie sprawy zakończyły się zawarciem ugód na mocy których wysokość opłaty po aktualizacji została obniżona (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste 2019-2022).

Na podstawie wykazu nieruchomości, których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 943 750,44 zł przed aktualizacją do kwoty 1 117 421,68 zł po aktualizacji. A zatem dochody Skarbu Państwa wzrosły o 173 671,24 zł (ok. 15 %).

łącznie zlecono wykonanie 323 operatów szacunkowych w celu przeprowadzenia aktualizacji w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły łącznie 72 488,00 zł (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste 2019-2022).

Zdaniem kontrolujących, operaty szacunkowe objęte kontrolą sporządzone w celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego były analizowane przez Starostę przed przyjęciem ich jako dowód w sprawie. Zdaniem zespołu kontrolującego - operaty szacunkowe przyjęte jako dowód nie budzą zastrzeżeń.

aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu

Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła 2 643 o łącznej powierzchni 1 562,4260 ha, w tym liczba zwolnionych z opłat działek na ten sam dzień wynosiła 2 595. Zatem w odpłatnym trwałym zarządzie znajduje się 48 działek. Zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek oddanych w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu 2019-2022).

Zgodnie z 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.

Jak ustalił zespół kontrolujący w kontrolowanym okresie przeprowadzono łącznie aktualizację dla 20 działek, w tym: 2019 r. – 1 działka, 2020 r. – 9 działek, 2021 r. – 4 działki i 2022 r. – 6 działek. Z zestawień tabelarycznych wynika, iż badane sprawy dotyczyły aktualizacji przeprowadzonych w latach 2013 r. – 2018 r.

Na podstawie analizy danych zespół kontrolujący ustalił, że na dzień 31 grudnia 2022 r. przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, wynikającej z przepisu art. 87 ust. 1 u.g.n. potencjalnie wymagałoby 28 działek, gdyż ostatnia aktualizacja opłat rocznych miała miejsce w latach 2017 i 2018. Niedokonanie wszystkich wymaganych aktualizacji opłat stanowi nieprawidłowość.

Zespół kontrolny stwierdza, że kontrolowane akta, w tym decyzje i operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, nie budzą zastrzeżeń. Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu naliczane były zgodnie z art. 87 u.g.n.

W stosunku do 6 działek oddanych w trwały zarząd zastosowano bonifikatę w wysokości 90 %.

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu trwałego zarządu były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wzrosła z kwoty 4 261,92 zł przed aktualizacją do kwoty 6 026,22 zł po aktualizacji, co oznacza wzrost dochodów Skarbu Państwa o 1 764,30 zł (ok. 30 %). Łączny koszt wykonania operatów szacunkowych dla nieruchomości, będących przedmiotem kontroli wyniósł 4 309,00 zł (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu 2019-2022).

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

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie w procentowej ilości dokonanych aktualizacji z uwagi na wpływ czasu od daty ostatniej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

Należy jednak zauważyć, iż Starosta Olsztyński występował dwukrotnie o przyznanie środków finansowych na pokrycie kosztów związanych ze sporządzeniem operatów szacunkowych dla celów aktualizacji. Przyznane przez Wojewodę środki zostały w pełni przeznaczone na aktualizację opłat w okresie kontrolnym.

**Przyczyną** stwierdzonych nieprawidłowości polegających na niedokonaniu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w stosunku do wszystkich nieruchomości wymagających jej przeprowadzenia jest niezastosowanie się do przepisów art. 77 ust. 1 i art. 87 ust. 1 u.g.n., wskazujących na konieczność dokonania aktualizacji wysokości opłat w sytuacji, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie.

**Skutkiem** nieprawidłowości, tj. braku systematycznej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu, jest wysokość opłat nieadekwatna do wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd oraz związane z tym mniejsze wpływy do budżetu państwa.

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 okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2022 r. w Starostwie Powiatowym w Olsztynie prowadzonych było 324 postępowań administracyjnych obejmujących przepisy materialne działu III, rozdział 4 u.g.n. – Wywłaszczenie nieruchomości (w 2019 r. – 79, w 2020 r. – 91, w 2021 r. – 80, w 2022 r. – 74) (akta kontroli – Pismo Starosty Olsztyńskiego z 15.05.2023 r.: Załączniki nr 10 - tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie), w tym 5 wniosków zostało przekazanych odpowiednim podmiotom według właściwości ich załatwienia.

W kontrolowanym okresie Starosta Olsztyński na wniosek Energa-Operator S.A., NEXERA Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie oraz Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o. wydał 265 decyzji administracyjnych, w tym: 149 decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości (art. 124 ust. 1 u.g.n), 8 decyzji o odmowie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, 1 decyzję udzielającą zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości (art. 126 ust. 1 u.g.n.), 29 decyzji o udostępnieniu nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej (art. 124b u.g.n.), 25 decyzji o odmowie udostępnienia nieruchomości w celu wykonania powyższych czynności, 53 decyzje umarzające postępowania, o których mowa wyżej. 65 rozstrzygnięć Starosty było przedmiotem kontroli przez organ drugiej instancji. Ponadto: 9 spraw znajduje się toku, 21 wniosków pozostawiono bez rozpoznania, 3 sprawy zostały zawieszono, w 4 sprawach odmówiono wszczęcia postępowania, 17 wniosków zostało wycofanych przez inwestora.

Kontrola wykazała, że przed wydaniem decyzji organ kontrolowany analizuje wnioski inicjujące postępowania pod względem formalnym, a w przypadku wątpliwości uzupełnia

brakujące informacje. Każdorazowo zawiadamia strony o wszczęciu postępowania w myśl art. 61 § 4 k.p.a. i informuje strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji. Zatem organ dochowuje obowiązku wynikającego z art. 10 k.p.a. (z wyjątkiem sprawy GN-III.6821.56.2.2020).

Sprawa GN-III.6852.7.2021 prowadzona była prawidłowo, decyzja o zezwoleniu na czasowe zajęcie nieruchomości na podstawie art. 126 ust. 1 u.g.n., wydana była w ustawowym terminie i nadany jej był rygor natychmiastowej wykonalności.

Wszystkie wnioski w zakresie niezwłocznego zajęcia nieruchomości w trybie art. 124 ust. 1a u.g.n. były rozpatrywane przez organ merytorycznie.

Zgodnie z treścią wniosku określone były parametry ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. W przypadku decyzji pozytywnych, Starosta każdorazowo składał wniosek do właściwego miejscowo sądu rejonowego o ujawnienie w księdze wieczystej ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Organ w każdej sprawie, w której występowała decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego, posiłkował się przy wydaniu decyzji w trybie art. 124 ust. 1 jej uwierzytelnioną kopią z nadaną klauzulą ostateczności.

Na podstawie akt kontroli, zespół kontrolny stwierdził nieprawidłowości polegające na:

1) Orzekaniu o przepisach powszechnie obowiązujących (sprawy: GN-III.6852.16.2019, GN-III.6821.28.2019, GN-III.6821.37.2019, GN-III.6821.10.1.2020, GN-III.6821.23.2020, GN-III.3821.31.1.2020, GN-III.6821.56.2.2020, GN-III.6821.7.2020);

W treści sentencji orzekano o obowiązkach i ograniczeniach wynikających wprost z art. 124 ust. 4, 6 i 7 u.g.n., tj. o obowiązku inwestora do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zrealizowaniu inwestycji lub do zapłaty odszkodowania, jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego będzie niemożliwe albo będzie powodowało nadmierne trudności lub koszty, o zobowiązaniu właścicieli nieruchomości do udostępniania nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, a także o tym, że decyzja ostateczna stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej (akta kontroli - Skany pierwszych stron decyzji).

Zastosowanie wyżej wymienionych sformułowań jest niedopuszczalne, bowiem nie przewidują tego przepis art. 124 ust. 1 u.g.n. czy też art. 124b ust. 1 u.g.n., które winny być interpretowane dosłownie. Nie dopuszcza się stosowania takich zapisów również ze względu na to, że są one niedookreślone i mogą wywoływać wątpliwości interpretacyjne. Prawa i obowiązki wymienione w ustępach 4-7 art. 124 u.g.n. oraz w ustępach 5, 6 art. 124b u.g.n. określają skutki wydania zezwolenia. Przepisy te są powszechnie obowiązujące, mają moc bezwzględnie wiążącą i nie ma potrzeby ich powielania w rozstrzygnięciach decyzji.

Podkreślić należy, że w decyzjach wydanych w latach 2021-2022 zaprzestano ujmowania wpisów, o których mowa wyżej.

2) Niedochowaniu terminu załatwienia sprawy, określonego w zawiadomieniu - brak ciągłości terminów załatwienia sprawy, wyznaczonych przez organ w postępowaniu (sprawy: GN-III.6821.10.1.2020, GN-III.6852.15.2021 i GN-III.6852.16.2021);

W sprawie GN-III.6821.10.1.2020 Starosta poinformował w zawiadomieniu z 28.07.2023 r. o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości do dnia 31.08.2020 r. i w tym terminie jej nie rozstrzygnął. Po dwóch dniach, tj. w dniu 02.09.2020 r. powiadomił strony o przedłużeniu tego postępowania do 02.10.2020 r. Natomiast w sprawach GN-III.6852.15.2021 i GN-III.6852.16.2021 Starosta zawiadomił o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy o wydanie decyzji zobowiązującej do udostępnienia nieruchomości do 01.04.2022 r., a decyzje wydał po wskazanym terminie tj. 04.04.2022 r.

3) Nieuzasadnionej zwłocze w podjęciu decyzji w sprawach: GN-III.6821.56.2.2020, GN-III.6821.43.2021, GN-III.6821.54.2022;

W powyższych sprawach Starosta nie podejmował rozstrzygnięcia niezwłocznie po upływie terminu do zapoznania się z materiałem dowodowym i wypowiedzenia się co do dowodów (zawiadomienie z art. 10 k.p.a.) - 14 dni, a także nie wydał decyzji pomimo posiadania kompletnego materiału dowodowego (27 i 35 dni), co stanowi naruszenie art. 36 k.p.a. - niezachowanie terminu załatwienia sprawy w terminie określonym w art. 35 k.p.a.

4) Bezzasadnej zwłocze przy podjęciu pierwszej czynności w sprawie - sprawa GN-III.6821.16.2021;

W przedmiotowej sprawie Starosta Olsztyński wszczął postępowanie w dniu 26.02.2021 r., natomiast pierwszą czynność w tej sprawie dokonał dopiero w dniu 06.04.2021 r., tj. wystąpił do pełnomocnika inwestora o uzupełnienie wniosku w kwestii merytorycznej.

5) Braku poinformowania stron postępowania o zakończeniu prowadzonego postępowania - sprawa GN-III.6821.56.20.2020;

W sprawie GN-III.6821.56.2.2020 wszczęto postępowanie w dniu 12.10.2020 r., a decyzję wydano 27.11.2020 r. Co prawda zawiadomiono o możliwości zapoznania się z aktami sprawy w każdym stadium postępowania, o możliwości składania wyjaśnień, dostarczenia dowodów i dokumentów, które strona uzna za konieczne dla ochrony swoich praw, jednak nie poinformowano stron o możliwości wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji.

Zgodnie z przepisem art. 10 § 1 k.p.a., organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Z przepisu tego wynika obowiązek organu poinformowania strony o zakończeniu postępowania dowodowego i w konsekwencji o możliwości wypowiedzenia się co do okoliczności wskazanych w tym artykule, które będą stanowić podstawę faktyczną decyzji. Możliwość wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji jest więc dla strony niejako ostatnią szansą na przedstawienie i uzasadnienie swojego stanowiska.

W latach 2021-2022 sytuacja, o której mowa wyżej nie powtórzyła się.

6) Kierowaniu jednego zwrotnego potwierdzenia odbioru decyzji do dwóch adresatów (małżeństwa) – sprawa GN-III.6852.16.2019;

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 (wyrok NSA z 19 lipca 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. Korespondencja powinna 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.

Należy wyjaśnić, że nie stwierdzono powyższej nieprawidłowości w kolejnych latach okresu kontrolowanego.

7) Błędym ustaleniu daty ostateczności wydanej decyzji – sprawa GN-III.6821.28.2019.

Zespół kontrolujący stwierdził, że organ kontrolowany błędnie ustalił datę ostateczności w decyzji wydanej w sprawie GN-III.6821.28.2019 na dzień 30.03.2020 r. (prawidłowo 29.03.2020 r.), pomimo iż decyzja została odebrana przez ostatnią ze stron w dniu 14.03.2020 r.

Wspomnieć należy, że potwierdzenie ostateczności decyzji miało charakter incydentalny.

Nieprawidłowe oznaczenie daty ostateczności powyższej decyzji nie skutkuje jej wadliwością.

Zgodnie z art. 16 § 1 k.p.a., decyzja ostateczna to decyzja, od której nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy. Z tego przepisu wynika więc, że aby decyzja była ostateczna muszą zostać wyczerpane wszelkie środki odwoławcze.

Liczenie terminów na wniesienie odwołania należało rozpocząć od dnia, w którym najpóźniej strona mogła złożyć odwołanie. Jeżeli zaś było kilka terminów, należało uwzględnić datę ostatnią.

Termin do ustalenia daty ostateczności decyzji liczy się od dnia następnego po dniu odebrania przez stronę decyzji organu pierwszej 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.

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

**Przyczyną** stwierdzonych nieprawidłowości jest naruszenie przepisów proceduralnych poprzez niedochowanie terminu załatwiania spraw (art. 36 § 1 k.p.a.), niezawiadomienie stron o zakończeniu postępowania (art. 10 k.p.a.).

**Skutkiem** stwierdzonych nieprawidłowości może być ich wpływ na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznych.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest **Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami**

Do projektu wystąpienia pokontrolnego z 29 września 2023 r., znak: WIN-III.431.3.2023.MJ (data doręczenia jednostce kontrolowanej – 29.09.2023 r.) zawierającego ustalenia kontroli, nie wniesiono zastrzeżeń.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) rozstrzygnięcie w odrębnym punkcie o odmowie powiększenia bądź powiększeniu ustalonego odszkodowania o 5% z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości na gruncie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej,
- 2) powoływanie biegłych z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawców majątkowych) na podstawie postanowienia organu, odrębnie do każdego postępowania,
- 3) prawidłowe określenie daty zawierania umów: dzierżawy, użyczenia i najmu, która powinna być zawierana w dniu jej podpisania i obowiązywać albo od dnia jej podpisania albo względnie od późniejszej, wskazanej w umowie daty,
- 4) zapewnienie podmiotom, którym przysługuje ograniczone prawo rzeczowe, czynnego udziału w postępowaniach odszkodowawczych i informowanie o czynnościach stosownie do art. 10 k.p.a.,
- 5) staranne planowanie i systematyczne przeprowadzanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości, które ze względu na wzrost wartości lub upływ czasu, takiej aktualizacji wymagają,
- 6) przestrzeganie przepisów k.p.a, w tym obowiązków wynikających z art. 35 i art. 36 § 1 k.p.a., tj. załatwiania spraw bez zbędnej zwłoki oraz zachowania przez siebie wyznaczonych terminów do załatwienia spraw.

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.

WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI  
Artur Chojecki

/dokument podpisany elektronicznie/