



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

Olsztyn, dnia 26.05.2020 r.

WIN-III.431.1.2020

Pan
Andrzej Nowicki
Starosta Piski

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

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Pisz, ul. Warszawska 1, 12-200 Pisz, NIP: 849-14-11-796.

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

1. Andrzej Waldemar Nowicki – Starosta Piski w okresie od 1 grudnia 2014 r. do dnia kontroli;
2. Tomasz Borucki – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami;
3. Emilia Just – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami;
4. Elżbieta Sobotka – pomoc administracyjno-biurowa w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami;

(akta kontroli: str. 35-47).

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

1. Joanna Dawidziona – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 116/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego;
2. Małgorzata Jackiewicz – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 34/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;
3. Joanna Aniela Obłóza – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 32/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,

na podstawie pisemnych, imiennych upoważnień do kontroli z dnia 17.02.2020 r. odpowiednio: nr FK-IV.0030.132.2020, nr FK-IV.0030.133.2020 i nr FK-IV.0030.134.2020, wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego *(akta kontroli: str. 29-31).*

Termin kontroli: od dnia 24.02.2020 r. do dnia 3.04.2020 r. (w tym 24.02.2020 r. oraz 2.03.2020 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 25.02.2020 r. do 1.03.2020 r. oraz od 3.03.2020 r. do 3.04.2020 r. czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów. Ponadto w dniach 28.02.2020 i 27.03.2020 r. zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniach 06.03.2020 r. 02.04.2020 r. otrzymano pisemne odpowiedzi w tym zakresie).

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 2/2020.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm., zwana dalej jako „u.g.n.”), 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,
- 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 2017 r. do dnia 31 grudnia 2019 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 224) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1464), w związku z art. 23 u.g.n. oraz przepisami rozdziału 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1474 ze zm., zwana dalej jako „specustawa”).

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

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

Ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa

W myśl 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 katastrem nieruchomości. Stosownie do art. 23 ust. 1c u.g.n., ewidencjonowanie obejmuje: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnia 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.

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Pisz prowadzone jest w formie elektronicznej przy wykorzystaniu programu MIENIE współdziałającym z programem EWOPIS. Ustawienie odpowiednich filtrów w podstawowym programie MIENIE pozwala uzyskać informacje o zasobie nieruchomości Skarbu Państwa lub o nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste.

Według danych z ewidencji nieruchomości, na dzień 31.12.2019 r., na terenie powiatu piskiego, Skarb Państwa był właścicielem 974 działek o łącznej powierzchni 1 178,5106 ha, w tym:

- w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa było 125 działek o łącznej powierzchni 39,9501 ha,
- w trwałym zarządzie – 441 działek o łącznej powierzchni 704,8383 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 405 działek o łącznej powierzchni 431,3456 ha,
- w dzierżawie – 2 działki o łącznej powierzchni 2,0673 ha,
- w najmie – brak,
- w innej formie (w użyczeniu) – 1 działka o powierzchni 0,3093 ha

(akta kontroli: str. 48, załącznik nr 1.1 do programu kontroli).

Kontroli podlegały wszystkie działki położone na terenie powiatu piskiego, znajdujące się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa. Ustalono, że dane obejmują swoim zakresem wszystkie wymagane informacje wymienione w wyżej cytowanym przepisie.

W wyniku analizy zestawień ewidencjonowanych nieruchomości Skarbu Państwa *(akta kontroli: str. 49-69, załącznik nr 1.2 do programu kontroli)* oraz wyjaśnień Wicestarosty *(akta kontroli: str. 420-427, wyjaśnienia z 05.03.2020 r. pkt 22 i 23)* zespół kontrolujący ustalił, że w zasobie znajdują się działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako użytek „dr”. Dotyczy to nieruchomości położonych w gminach: Biała Piska, miasta Orzysz, miasta Pisz i gminy Pisz, które na dzień 27.05.1990 r. były własnością Skarbu Państwa

i znajdowały się we władaniu Naczelników Miasta i Gminy bądź we władaniu (zarządzie) Wojskowego Rejonowego Zarządu Kwatermistrzowsko-Budowlanego w Białymstoku oraz Nadleśnictwa Pisz. Ponadto w zestawieniach znajduje się 8 działek Skarbu Państwa, które oznaczone są jako użytek rolny (np. RV, ŁV...) i przeznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na dzień 30 czerwca 2000 r. pod tereny upraw rolnych, ogrodniczych, łąk i pastwisk.

Z powyższego wynika, że nieruchomości te wymagają, po wcześniejszym ustaleniu czy jednostki władające legitymowały się tytułem prawnym do nich (potwierdzonych stosownymi dokumentami), skomunalizowania ich na rzecz właściwych gmin. Z mocy prawa bowiem stanowią one własność odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego.

W ocenie kontrolujących realizacja przez Starostę Piskiego zadania, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, zawiera nieprawidłowości. Ewidencjonowanie w zasobie Skarbu Państwa nieruchomości, które na podstawie przepisów stały się, z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. lub z dniem 1 lipca 2000 r. własnością poszczególnych gmin, naraża Skarb Państwa na koszty związane z utrzymaniem tych nieruchomości, a także uniemożliwia prawidłowe i racjonalne gospodarowanie przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest niewłaściwe stosowanie przepisu art. 228 u.g.n.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest naruszenie wyżej wymienionego przepisu prawa, poprzez ewidencjonowanie w zasobie Skarbu Państwa nieruchomości, które nie stanowią własności Skarbu Państwa. Uniemożliwia to gospodarowanie nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Sprzedaż nieruchomości

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2019 r. przeznaczono do sprzedaży 4 nieruchomości (4 działki) stanowiące własność Skarbu Państwa (*akta kontroli: str. 116-117, załącznik nr 2 do programu kontroli*).

W kontrolowanym okresie zawarto 3 umowy sprzedaży (3 nieruchomości). Sprzedaże nastąpiły w trybie bezprzetargowym. Pomimo podjętych czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości w 1 przypadku nie zawarto umowy nieruchomości, bowiem nikt nie wpłacił wymaganego wadium, w związku z czym przetarg zakończył się wynikiem negatywnym.

Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży dwóch nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej – określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. (2 umowy) oraz jednej nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego – określony w art. 37 ust. 2 pkt 5 u.g.n. (1 umowa). Przy sprzedażach powyższych nieruchomości nie udzielano bonifikat, cen sprzedaży nie rozkładano na raty.

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

Od 1 stycznia 2017 r., zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami dodanym przez art. 19 pkt 6 lit d ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. zmieniającym ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2260) Starosta Piski zobowiązany był do przekazywania Wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa. W wyniku kontroli stwierdzono, że wyłącznie w sprawie GN.6840.1.1.2018 Starosta dopełnił ww. obowiązków i poinformował Wojewodę o zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości (*akta kontroli: str. 118-129*), natomiast obowiązków tego zaniechano w sprawach: GN.6840.1.2-2.2016 i GN.6840.1.8.2016, pomimo iż podpisanie aktów notarialnych nastąpiło po dniu 1 stycznia 2017 r.

W wyniku kontroli akt 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 oraz na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Piszcu, a informacja o wywieszeniu tych wykazów ogłaszana była w prasie lokalnej „Gazeta Piska”, na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Piszcu, na tablicy ogłoszeń właściwego urzędu miasta lub gminy oraz na tablicy ogłoszeń właściwego sołectwa (*akta kontroli: str. 130-152*).

Od 1 stycznia 2017 r. Starosta zobowiązany był również do przekazywania wykazów Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiego w celu zamieszczenia ich na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 21 dni. Kontrola wykazała, że w sprawie GN.6840.1.1.2018 organ przekazał Wojewodzie wykaz w celu jego zamieszczenia na stronie BIP (*akta kontroli: str. 130*). W sprawach: GN.6840.1.8.2016 i GN.6840.1.2-2.2016 wykazy sporządzone zostały przed dniem 1 stycznia 2017 r., zatem Starosta nie miał jeszcze obowiązku ich przekazywania. Natomiast w sprawie GN.6840.1.10.2016 pomimo faktu, że wykaz został wywieszony na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piszcu w terminie 13.02.2017 r. – 24.03.2017 r., nie został przekazany do Wojewody w celu zamieszczenia go na stronie BIP, przez co naruszony został art. 35 ust. 1 u.g.n.

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 wdzierżawienia 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 zespół kontrolujący stwierdził, że we wszystkich wykazach znajdowały się wymagane elementy, z wyjątkiem wykazów w sprawach: GN.6840.1.8.2016 i GN.6840.1.10.2016, w których nie wskazano terminu do złożenia wniosków przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, przez co naruszono art. 35 ust. 2 pkt 12 u.g.n. (*akta kontroli: str. 153-160*).

Zespół kontrolujący stwierdził również uchybienie w sprawie GN.6840.1.1.2018, gdzie cena nieruchomości wskazana we wniosku kierowanym do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego o wyrażenie zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym różniła się od ceny za jaką dokonano sprzedaży (*akta kontroli: str. 161-174*). Z wyjaśnień Wicestarosty wynika, że w piśmie kierowanym do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego kwota w wysokości 9 685,00 zł została podana jako suma wartości nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego (tj. 9 495,00 zł) oraz kosztów sporządzenia operatu szacunkowego (tj. 190 zł). Następnie zarządzeniem nr 36/2018 z dnia 18 października 2018 r. Starosta Piski zatwierdził cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 9 689,00 zł, gdzie najprawdopodobniej w trakcie jego opracowywania cena ta została omyłkowo powiększona o 4,00 zł, jednakże była ona zgodna z art. 67 ust. 3 u.g.n. (*akta kontroli: str. 437, wyjaśnienia z 31.03.2020 r. pkt 1*).

Łączna kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa w kontrolowanym okresie wyniosła 20 823,75 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie 720 zł.

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

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

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

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Zamiana oraz darowizna nieruchomości

W kontrolowanym okresie Starosta Piski nie dokonywał zamiany ani darowizny nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa. Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia (*akta kontroli: str. 431, wyjaśnienia z 05.03.2020 r. pkt 2*).

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

W kontrolowanym okresie Starosta Piski nie oddawał nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia (*akta kontroli: str. 175, załącznik nr 3 do programu kontroli, str. 431 wyjaśnienia z 05.03.2020 r. pkt 3*).

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszenie

Kontrolą objęto 100% wszystkich spraw z tego zakresu.

W kontrolowanym okresie w Starostwie Powiatowym wszczęto 3 sprawy dotyczące ustanowienia trwałego zarządu i 18 postępowań dotyczących wygaszenia trwałego zarządu. Ponadto Starosta Piski wydał 1 decyzję na podstawie art. 49 ust. 1 i 2 u.g.n. o wygaszeniu trwałego zarządu przysługującego likwidowanej jednostce organizacyjnej z równoczesnym ustanowieniem trwałego zarządu na rzecz innej jednostki organizacyjnej, 1 decyzję o przejściu nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa z jednoczesnym stwierdzeniem przejścia tej nieruchomości w trwały zarząd na wniosek właściwego organu oraz 1 decyzję uchylającą decyzję przekazującą nieruchomość w trwały zarząd (*akta kontroli: str. 176-179, załącznik nr 4 do programu kontroli*).

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

W latach 2017-2019 wszczęto 3 postępowania dotyczące przekazania nieruchomości w trwały zarząd na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie. 2 sprawy (GN.6844.1.2.2018 i GN.6844.1.3.2018) dotyczyły oddania nieruchomości w trwały zarząd na cele statutowe jako droga krajowa nr 16 (*akta kontroli: str. 180-183*) oraz 1 sprawa (GN.6844.1.12.2018) dotyczyła stwierdzenia na podstawie art. 38a ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach ustanowienia z mocy prawa, z dniem 14 czerwca 2018 r., nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, znajdującej się w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych – Nadleśnictwa Giżycko przeznaczonej na budowę ścieżki rowerowej w ciągu drogi krajowej nr 16 w ramach Projektu Mazurska Pętla Rowerowa. W powyższych przypadkach prawo trwałego zarządu ustanowiono na czas nieoznaczony i odstąpiono od pobrania opłat rocznych, gdyż w myśl art. 83 ust. 3 u.g.n. za nieruchomości oddane w trwały zarząd pod drogi publiczne takich opłat nie pobiera się. Przejęcie nieruchomości przez GDDKiA nastąpiło na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych.

W 2017 r. wszczęto również 1 postępowanie (GN.6844.1.1.2017) na podstawie art. 49 ust. 1 i 2 u.g.n. w sprawie wygaszenia z dniem 31 grudnia 2016 r. prawa trwałego zarządu przysługującego likwidowanej jednostce organizacyjnej – Izbie Skarbowej w Olsztynie z równoczesnym ustanowieniem z dniem 1 stycznia 2017 r. trwałego zarządu na rzecz nowej jednostki organizacyjnej – Izby Administracji Skarbowej w Olsztynie, gdyż stosownie do art. 190 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2016 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowej Administracji Skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1948) nieruchomości znajdujące się w trwałym zarządzie izb skarbowych użytkowane przez te izby stają się mieniem w trwałym zarządzie właściwych miejscowo izb administracji skarbowej. W powyższym przypadku opłata roczna została ustalona w wysokości 161,40 zł, według stawki 0,3% ceny nieruchomości (*akta kontroli: str. 184-186*).

Sprawy GN.6844.1.6.2019 i GN.6844.1.10.2018 dotyczyły wygaszenia na wniosek Zastępcy Dyrektora Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad trwałego zarządu ustanowionego w stosunku do działki zajętej pod pas drogi krajowej nr 16 oraz działki stanowiącej starodroże drogi krajowej nr 63, gdyż stały się one zbędne dla jednostki organizacyjnej, zgodnie z art. 47 u.g.n. Nieruchomości te zostały przejęte do trwale nierozdysponowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych.

Mając na względzie uregulowanie stanu prawnego nieruchomości Starosta Piski w 2018 r. wszczął z urzędu 2 postępowania (GN.6844.1.7.2018 i GN.6844.1.9.2018) na podstawie art. 49 ust. 2 u.g.n., dotyczące wygaszenia prawa trwałego zarządu przysługującego zlikwidowanemu przedsiębiorstwu państwowemu „Poczta Polska Telegraf i Telefon” jako następcy prawnego pod nazwą: „Telekomunikacja Polska S.A. Zakład Radiokomunikacji i Teletransmisji w Olsztynie” i pod nazwą „Telekomunikacja Polska S.A. Pion Administracji Region w Olsztynie, który to zarząd został ustanowiony w stosunku do 4 nieruchomości (6 działek) (*akta kontroli: str. 187-196*).

W kontrolowanym okresie Starosta wydał również 14 decyzji o wygaszeniu prawa trwałego zarządu w stosunku do wód, gruntów pokrytych wodami oraz pozostałych nieruchomości, w tym 10 spraw dotyczyło wygaszenia prawa trwałego zarządu przysługującego Marszałkowi Województwa Warmińsko-Mazurskiego, 3 sprawy dotyczyły wygaszenia prawa trwałego zarządu przysługującego dla Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie oraz 1 sprawa (GN.6844.1.5.2018) dotyczyła wygaszenia trwałego zarządu ustanowionego decyzją Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (obecnie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa) dla jednostki organizacyjnej samorządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego, wykonującej zadania Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, tj. Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie (*akta kontroli: str. 197-224*). Powyższe decyzje wydane zostały na podstawie art. 531 i 574 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne i dotyczyły wygaszenia z dniem wejście w życie ww. ustawy, tj. z dniem 1 stycznia 2018 r., prawa trwałego zarządu w stosunku do 29 działek. Zgodnie z art. 14a ww. ustawy grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi, stanowiącymi własność Skarbu Państwa, są zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, do którego nie stosuje się przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W następstwie powyższego, Wojewoda Warmińsko-Mazurski wydał decyzje potwierdzające reprezentację Skarbu Państwa oraz wykonywanie praw właścicielskich z dniem 1 stycznia 2018 r. przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w stosunku do nieruchomości objętych ww. postępowaniami.

Podobnie w sprawie GN.6844.1.17.2017 na wniosek Dyrektora Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie, działającego w imieniu Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego wszczęte zostało postępowanie dotyczące przejścia gruntów pokrytych powierzchniowymi wodami płynącymi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z jednoczesnym stwierdzeniem przejścia wód stanowiących własność Skarbu Państwa i gruntów pokrytych powierzchniowymi wodami płynącymi w trwały zarząd Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli: str. 225-227*). Podstawą materialnoprawną decyzji w wyżej wymienionym postępowaniu był art. 14a i art. 217 ust. 1,

2, i 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1121) oraz art. 19 ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 130 poz. 1087).

Ponadto w sprawie GN.6844.1.2.2017 Starosta Piski na wniosek Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych – Nadleśnictwa Pisz uchylił swoją decyzję z dnia 03.10.2007 r., znak: G.7014/130/2007 w części dotyczącej przekazania nieruchomości w trwały zarząd ww. jednostce, gdyż jak wykazano, przedmiotowa nieruchomość powinna zostać przekazana w zarząd na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, nie zaś jak to zostało uczynione – w trwały zarząd w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (wcześniej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości).

Pod względem formalnym, tryb załatwiania spraw nie budził zastrzeżeń zespołu kontrolującego. Organ zawiadamiał strony o wszczęciu postępowania w myśl art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm., zwana dalej jako „k.p.a.”) oraz informował 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.

Kontrola wykazała, że wydane na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz jednostek organizacyjnych zawierają wszystkie elementy wynikające z treści art. 45 ust. 2 u.g.n., a także zostały wydane w terminie, zgodnym z przepisami k.p.a.

Odnosnie terminowości załatwienia spraw z zakresu wygaśnięcia prawa trwałego zarządu dla jednostek organizacyjnych, należy podkreślić, że decyzje wydane zostały w trybie art. 47 ust. 2 u.g.n., w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1. Zatem w świetle powyższego przepisu szczególnego termin wydania decyzji został przez organ zachowany.

W wyniku kontroli stwierdzono jednak, że organ błędnie ustalał daty ostateczności decyzji, uznając czternasty dzień za dzień ostateczności decyzji. Przykładowo w sprawie:

- GN.6844.1.12.2018 decyzja wydana w dniu 02.01.2019 r., doręczona w dniu 07.01.2019 r., a stała się ostateczna w dniu 21.01.2019 r.,
- GN.6844.1.10.2018 decyzja wydana w dniu 17.08.2018 r., a stała się ostateczna już w dniu 31.08.2018 r.,
- GN.6844.1.2.2017 decyzja wydana w dniu 20.01.2017 r., a stała się ostateczna już w dniu 03.02.2017 r.,
- GN.6844.1.9.2019, GN.6844.1.11.2019, GN.6844.1.12.2019 i GN.6844.1.13.2019 decyzje wydane w dniu 09.08.2019 r. a stały się ostateczne już w dniu 23.08.2019 r.

Błędne stwierdzenie daty ostateczności decyzji nie skutkuje jednak wadliwością samych decyzji, wydanych zgodnie z obowiązującymi przepisami, a dotyczy wyłącznie sfery ich wykonania.

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

Przyczyną powstania uchybień jest błędne stwierdzanie dat ostateczności decyzji, przyjmując czternasty dzień za dzień ich ostateczności.

Skutkiem powyższych uchybień jest skrócenie o jeden dzień stronom postępowania możliwości wniesienia odwołania od decyzji, a także szybsze wykonanie decyzji, w związku z błędnym przeświadczeniem o ich ostateczności.

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienia jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem

Z ustaleń dokonanych podczas czynności kontrolnych oraz na podstawie zestawienia wykazu nieruchomości zabezpieczonych (*akta kontroli: str. 228-229, załącznik nr 5.2 do programu kontroli*) wynika, że na dzień kontroli w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowała się jedna nieruchomość, która wymagała zabezpieczenia - oznaczona w ewidencji gruntów i budynków obręb Bemowo Piskie, gmina Biała Piska jako działka nr 456/1. Jak wynika z wyjaśnień Wicestarosty z 05.03.2020 r., przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest infrastrukturą nieczynnej, ponemieckiej grawitacyjnej oczyszczalni ścieków. Działka jest ogrodzona i oznaczona tablicami ostrzegawczymi „Wstęp wzbroniony”. Regularnej kontroli tej nieruchomości dokonuje uprawniony do tego pracownik Starostwa Powiatowego w Piszcu (*akta kontroli: str. 230-235*) i w przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub zniszczenia podejmowane są stosowne działania. Ostatniej wizji terenu dokonano 16.12.2019 r. (*akta kontroli: str. 236-236*). W związku z zapytaniem Starosty czy podejmował czynności związane z jej rozdysponowaniem (np. zbyciem, dzierżawą) poinformowano, iż ze względu na specyficzny charakter nieruchomości trudno jest ją wydzierżawić lub zbyć, dlatego nie podejmowano takich prób (*akta kontroli: str. 420, wyjaśnienia z 05.03.2020 r. pkt 24*). Koszty związane z zabezpieczeniem nieruchomości przed dewastacją wyniosły w okresie kontrolowanym 1 460,79 zł (*akta kontroli: str. 239-242*).

Skarb Państwa jest również właścicielem działki nr 539/4 położonej w Piszcu, zabudowanej budynkami przemysłowymi i gospodarczymi. Nieruchomość ta jest przedmiotem umowy dzierżawy z 27.03.2018 r. Nr 32/2018 i jak wynika z umowy, koszty ubezpieczenia i przeglądów (sanitarny, kominiarski, budowlany) ponosi w całości dzierżawca (*akta kontroli: str. 243-264*).

Ponadto, do 17 kwietnia 2019 r. Skarb Państwa był właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym z dwoma lokalami mieszkalnymi oraz gospodarczymi, oznaczonej jako działki nr 128 i nr 127/1, położonymi w Piszcu. Decyzją Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 02.04.2019 r., znak: IGR-VIII.7510.2.2.2019.IP przedmiotowe działki przeszły pod prawa właścicielskie wykonywane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (*akta kontroli: str. 265-271*). Do tego czasu, nieruchomość ta była ubezpieczona, dokonywano jej przeglądu elektrycznego i kominiarskiego oraz przeglądu budowlanego. Łączna suma ubezpieczenia z przeglądami technicznymi wyniosła 1 483,16 zł wraz

z coroczną kontrolą stanu technicznego przewodów kominowych - 420,84 zł. Dodatkowo Skarb Państwa poniósł koszty w wysokości 23 800 zł związane z wykonaniem nowego pokrycia dachowego (*akta kontroli: str. 273-275*).

Stwierdzić należy, iż Starosta Piski w okresie kontrolowanym podejmował regularne

działania zabezpieczające nieruchomości przed dewastacją i zniszczeniem w sposób prawidłowy i rzetelny.

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

Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa najem, użyczenie

Kontrola wykazała, że Starosta Piski posiadał w swoim zasobie dwie nieruchomości zabudowane położone w mieście Pisz, obręb Pisz 2, stanowiące przedmiot umowy dzierżawy i najmu. Umowy najmu zawarto w 2016 r. i dotyczyły 2 lokali mieszkalnych. Umowę nr GN.6843.1.3.2016 zawarto na czas oznaczony do 31 grudnia 2021 r., natomiast umowę nr GN.6843.1.4.2016 na czas nieokreślony. Działka zabudowana budynkiem, jako związana z gospodarką wodną, została następnie przekazana decyzją Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 2 kwietnia 2019 r., znak: IGR-VIII.7510.2.2.2019.IP w trybie art. 258 ust. 7 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 ze zm.) nowemu organowi pełniącemu reprezentację Skarbu Państwa oraz wykonującemu prawa właścicielskie, tj. Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie.

Druga nieruchomość zabudowana stanowi przedmiot umowy dzierżawy zawartej na okres od 01.04.2018 r. do 31.03.2028 r. (*akta kontroli: str. 276, załącznik nr 5.1 do programu kontroli oraz str. 277-291*).

- **Dzierżawa nieruchomości**

W kontrolowanym okresie zawarto 2 umowy o oddanie 2 nieruchomości Skarbu Państwa w dzierżawę (*akta kontroli: str. 292, załącznik nr 6.1 do programu kontroli*).

Umowa nr 77/2017 zawarta została na okres od 01.01.2018 r. do 01.01.2021 r. i dotyczyła oddania w dzierżawę nieruchomości położonej w obrębie miasta Biała Piska na cele rolne.

Umowa nr 32/18 zawarta została na okres od 01.04.2018 r. do 31.03.2028 r. i dotyczyła oddania w dzierżawę nieruchomości zabudowanej położonej w mieście Pisz, obręb Pisz 2 na cele komercyjne - prowadzenia przez dzierżawcę działalności gospodarczej.

W trakcie przeprowadzonej kontroli ustalono, że dokumentacja prowadzona była w sposób kompletny i nie budzący zastrzeżeń. W skład dokumentacji wchodziły, m.in. wnioski stron, wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, informacje o ogłoszeniu, wysyłane corocznie pisma informujące o aktualizacji stawki czynszu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany w komunikacie Prezesa GUS, w przypadku umowy zawartej na okres 10 lat zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy, umowa dzierżawy.

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę zostały wywieszane na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Pisz, zamieszczone na stronie biuletynu informacji publicznej Starostwa Powiatowego w Pisz oraz na tablicach ogłoszeń w urzędach miast, na terenie których położone były nieruchomości. Ponadto wykazy przekazano wojewodzie celem zamieszczenia na stronie BIP Warmińsko-Mazurskiego

Urzędu Wojewódzkiego. Informację o wywieszeniu wykazów zamieszczono w prasie lokalnej - „Gazeta Piska”. Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 u.g.n. zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę. Wykazy zawierały wszystkie wymagane dane wymienione w art. 35 ust. 2 u.g.n. (*akta kontroli: str. 293-304*).

Z ustaleń kontroli wynika, że czynsze uzyskiwane z tytułu dzierżawy uiszczane są terminowo (*akta kontroli: str. 430, wyjaśnienia z 05.03.2020 r. pkt 6*).

- **Najem nieruchomości**

Kontrola wykazała, że w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r. nie zawarto umów najmu nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli: str. 305, załącznik nr 6.2 do programu kontroli*).

- **Użyczenie nieruchomości**

W 2018 r. Starosta Piski umową użyczenia nr 14/2018 użyczył Gminie Ruciane-Nida na czas oznaczony od 01.03.2018 r. do 28.02.2021 r. niezabudowaną nieruchomość położoną w obrębie Piaski na potrzeby stworzenia miejsca obsługi turystycznej (*akta kontroli: str. 306, załącznik nr 6.3 do programu kontroli*). Wykaz zawierał wszystkie wymagane elementy wymienione w art. 35 ust. 2 u.g.n. i został ogłoszony zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. (*akta kontroli: str. 307-308*).

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

Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa

- **Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego**

Ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie powiatu piskiego, na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 405 o łącznej powierzchni 431,3456 ha, w tym 217 działek o pow. 79,7438 ha znajdowało się w użytkowaniu wieczystym 123 osób fizycznych i prawnych, od których pobierane są opłaty roczne. Dochody z tego tytułu wyniosły 549.896,58 zł.

Zwolnionych z opłat jest 188 działek o pow. 351,6018 ha. W nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym znajdują się nieruchomości oddane Polskim Kolejom Państwowym S.A., Polskiej Akademii Nauk, Instytutowi Badawczemu Leśnictwa, Polskiemu Związkowi Działkowców z siedzibą w Warszawie, Stowarzyszeniu „Monar” (*akta kontroli: str. 309-314, załącznik nr 7.1 do programu kontroli*). 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.

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację 14 opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa, obejmujących 13 działek w stosunku do 217 wszystkich działek pozostających w odpłatnym użytkowaniu wieczystym. A zatem w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano ok. 6% działek Skarbu Państwa będących przedmiotem odpłatnego użytkowania wieczystego (*akta kontroli: str. 309-314, załącznik nr 7.1 do programu kontroli str.*).

Analiza otrzymanego zestawienia działek, w stosunku do których przeprowadzono aktualizację opłat rocznych (wykonanego przez pracownika Starostwa Powiatowego w Piszcu) wykazała, że aktualizacją opłat objęto nieruchomości położone na terenie miasta Ruciane Nida, których ostatnia aktualizacja miała miejsce w 2010 r. Starosta wyjaśnił, że głównym kryterium doboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego był rok wykonania poprzednich aktualizacji (*akta kontroli: str. 429, wyjaśnienia z 05.03.2020 r. pkt 13*).

Na podstawie analizy zestawienia spraw dotyczących przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ustalono, że w przypadku 3 użytkowników wieczystych sprawy rozstrzygało Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie. Sprawy te zakończyły się zawarciem ugód.

Na podstawie analizy danych zawartych w tabeli „Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste”, zawierającej informację o roku ostatniej aktualizacji, ustalono, że na dzień 31 grudnia 2019 r. przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynikających z przepisu art. 77 ust. 1 u.g.n., potencjalnie wymagało około 190 działek, których ostatnie aktualizacje opłat przeprowadzone były przed 2016 rokiem, lub ustalenie opłaty nastąpiło przed tą datą.

W 2018 r. Starosta Piski nie dokonywał aktualizacji opłat, a w 2019 r. organ poinformował na piśmie 26 użytkowników wieczystych o wysokości nowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej od 2019 roku w stosunku do 23 działek.

Na zapytanie zespołu kontrolnego o wskazanie przyczyn odstąpienia od aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w 2018 r. i 2019 r. oraz co było podstawą ustalenia, że działki nie wymagały przeprowadzenia aktualizacji opłat, Wicestarosta wyjaśnił, że w okresie poprzedzającym kontrolę (w latach 2014-2016) przeprowadzono aktualizację opłat rocznych w stosunku do 49 działek Skarbu Państwa, a w 2017 r. w stosunku do 14 działek. Ze względu na niezbyt wysokie wzrosty cen nieruchomości, w roku 2018 odstąpiono od dalszej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Natomiast w 2019 r. nie przeprowadzono aktualizacji ze względu na wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Ustawa ta pochłonęła pracownikom Wydziału większość czasu na przygotowanie, typowanie i porządkowanie nieruchomości Skarbu Państwa, które miały podlegać przekształceniu w okresie 12 miesięcy od dnia wejścia wspomnianej ustawy. Zazaczył również, że część środków zaplanowanych na aktualizacje, została w głównej mierze przeznaczona na wyznaczenie stawek procentowych oraz wyliczenie podstaw do opłat przekształceniowych dla nieruchomości, które do chwili wejścia

w życie ustawy przekształceniowej, nie miały ich ustalonych, np. PKP S.A., PAN (*akta kontroli: str. 428-429, wyjaśnienia z 05.03.2020 r. pkt 14 i 15*).

Jednocześnie Wicestarosta wyjaśnił, że przed przeprowadzeniem aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przeprowadzono wewnętrzną analizę rynku opracowaną na podstawie operatów szacunkowych oraz danych z bazy informacji cen transakcyjnych nieruchomości będących przedmiotem obrotu na terenie powiatu piskiego (REJCEN), znajdującej się w Starostwie Powiatowym w Pisz. Z analizy lokalnego rynku nieruchomości wynikało, że po 2014 r. nastąpiło wyhamowanie wzrostu cen, które trwało do 2019 r. Odnotowano tym samym niewielką ilość transakcji na lokalnym rynku, co podkreślają rzeczoznawcy majątkowi wyceniając nieruchomości, wobec czego nie ustalają trendu zmian cen wynikającego z upływu czasu. Wicestarosta wskazał również, że w stosunku do 49 działek, które podlegały aktualizacji w latach 2014-2016 nie było uzasadnienia przeprowadzenia ponownych aktualizacji bowiem nastąpił zbyt niski wzrost cen w stosunku do wydatków poniesionych przy ponownej aktualizacji (*akta kontroli: str. 427-428, wyjaśnienia z 05.03.2020 r. pkt 17 i 18*).

Organ kontrolowany nie przedłożył żadnego dokumentu potwierdzającego przeprowadzenie analizy zachowań cen na lokalnym rynku nieruchomości oraz zasadności gospodarczej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

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 (*akta kontroli: str. 315-329*).

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 30.873,28 zł przed aktualizacją do kwoty 47.852,34 zł po aktualizacji, co w pewnym stopniu wpłynęło na wzrost dochodów Skarbu Państwa z tego tytułu.

Łącznie zlecono wykonanie 14 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły 2.520,00 zł.

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., właściwy starosta ma obowiązek przeprowadzać aktualizację opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 441 o powierzchni 704,8383 ha, w tym liczba zwolnionych z opłat wynosiła 410 działek. Zatem w odpłatnym trwałym zarządzie 8 jednostek organizacyjnych znajduje się 31 działek.

Zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek oddanych w trwały zarząd m. in. Ministerstwu Kultury i Sztuki, GDDKiA, RZI, KRUS.

W 2017 r. dokonano aktualizacji opłaty w stosunku do 7 działek oddanych w trwały zarząd Komendzie Wojewódzkiej Policji w Olsztynie (3 działki), Prokuraturze Okręgowej w Olsztynie (1 działka) i Ministerstwu Obrony Narodowej – Rejonowemu Zarządowi Infrastruktury (3 działki) (*akta kontroli: str. 332-339*). Przedłożona do kontroli dokumentacja nie budziła zastrzeżeń.

Analiza otrzymanego zestawienia działek, w stosunku do których przeprowadzono aktualizację opłat rocznych (wykonanego przez pracownika Starostwa Powiatowego w Pisz) wykazała, że aktualizacją opłat objęto nieruchomości, których ostatnia aktualizacja miała miejsce w latach: 1998, 2000 i 2005 (*akta kontroli: str. 330-331, załącznik nr 7.2 do programu kontroli*).

Wicestarosta wyjaśnił, że głównym kryterium doboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w 2017 r. był rok wykonania ostatniej aktualizacji (*akta kontroli: str. 430, wyjaśnienia z 05.03.2020 r. pkt 7*).

Z tabeli zawierającej wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu trwałego zarządu były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tego tytułu wzrosła z kwoty 457,01 zł przed aktualizacją (w przypadku Komendy Wojewódzkiej Policji w Olsztynie udzielono 50% bonifikaty) do kwoty 6.647,70 zł po aktualizacji.

Łącznie zlecono wykonanie 5 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły 1.200,00 zł.

W latach 2018-2019 Starosta Piski odstąpił od aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. W odpowiedzi na zapytanie zespołu kontrolującego w powyższej kwestii Wicestarosta wskazał, że w okresie poprzedzającym kontrolę przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w stosunku do 34 działek Skarbu Państwa, a w 2017 r. w stosunku do 8 działek (z zestawienia działek wykonanego przez pracownika Starostwa Powiatowego w Pisz wynika, że 7 działek objęto aktualizacją). Ponieważ nieruchomości, które objęte są odpłatnym trwałym zarządem jest niewiele, w 90% obejmują grunty, a dodatkowo jednostki mają przyznane zazwyczaj 90% bonifikaty od opłat za trwały zarząd (Prokuratura Okręgowa w Olsztynie, Izba Administracji Skarbowej w Olsztynie) organ w tej sytuacji uznał, że wykonanie kolejnej aktualizacji zostanie odłożone w czasie na okres 3-4 lat, po wcześniejszej analizie rynku nieruchomości, przeprowadzonej na podstawie danych gromadzonych w systemie REJCEN. Wicestarosta dodał, że w większości przypadków podmioty posiadające nieruchomości w trwałym zarządzie wnoszą opłaty z tego tytułu w kwocie od kilku do kilkuset złotych. W związku z tym nieopłacalne jest zbyt częste aktualizowanie tych opłat, z uwagi na to, że jednostkowy koszt sporządzenia operatu szacunkowego takich nieruchomości niejednokrotnie przewyższa dochód uzyskany z opłat

(chyba, że wzrost cen nieruchomości będzie naprawdę bardzo wysoki) (*akta kontroli: str. 429-430, wyjaśnienia z 05.03.2020 r. pkt 8 i 9*).

Z ustaleń kontroli wynika, że tak jak w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, przed dokonaniem aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu przeprowadzono analizę rynku opracowaną na podstawie operatów szacunkowych oraz danych gromadzonych w systemie transakcji nieruchomości REJCEN. Również w tym przypadku organ kontrolowany nie przedłożył jednak żadnego dokumentu potwierdzającego przeprowadzenie analizy.

Na podstawie analizy danych, wyjaśnień Wicestarosty oraz wniosków z poprzedniej kontroli ustalono, że na dzień 31.12.2019 r. żadna z działek oddanych w trwały zarząd nie wymagała aktualizacji opłaty.

Podsumowując, przeprowadzone w kontrolowanym okresie przez Starostę Piskiego analizy rynku wykazały niewielki wzrost wartości nieruchomości na terenie powiatu piskiego, a koszty sporządzenia operatów znacznie przekroczyłyby zyski z tytułu opłat rocznych, co stanowiło podstawę do odstąpienia od aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w latach 2018-2019.

Mając na uwadze powyższe, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

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

W okresie objętym kontrolą do Starostwa Powiatowego w Piszcu wpłynęło 11 wniosków o wszczęcie postępowania administracyjnego obejmującego przepisy materialne z rozdziału 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – Wywłaszczenie nieruchomości (2017 r. – 4, 2018 r. – 4 i 2019 r. – 3) (*akta kontroli: str. 340-345, załącznik nr 8 do programu kontroli*). Postępowania zostały wszczęte na wniosek PGE Dystrybucja z siedzibą w Lublinie oraz PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok i dotyczyły 10 postępowań w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n. (ograniczenie nieruchomości poprzez udzielenia zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie urządzeń elektroenergetycznych) oraz 1 postępowania w trybie art. 126 u.g.n. (czasowe zajęcie nieruchomości).

Zespół kontrolujący odstąpił od kontroli dokumentacji spraw GN.6826.1.2.2019 i GN.6826.1.5.2018 w związku z tym, że były one przedmiotem prowadzonych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego postępowań odwoławczych, zakończonych wydaniem ostatecznych decyzji.

Kontrola wykazała, że w sprawach GN.6826.1.1.2018 i GN.6826.1.4.2018 inwestor wycofał wnioski o wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n.

W sprawie GN.6826.1.2.2018 została wydana decyzja odmawiająca wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości położonej w obrębie Hejdyk, gmina Pisz w celu przeprowadzenia inwestycji polegającej na budowie elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia. Odmowę uzasadniono faktem wydania już w dniu 24.08.2015 r. decyzji ograniczającej sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości celem wykonania tej samej inwestycji (*akta kontroli: str. 346-348*). Zespół kontrolujący stoi na stanowisku, iż Starosta nieprawidłowo wydał decyzję. Powinien bowiem wydać

postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania w tej sprawie, gdyż zgodnie z art. 61a § 1 k.p.a., gdy żądanie, o którym mowa w art. 61, zostało wniesione przez osobę niebędącą stroną lub z innych uzasadnionych przyczyn postępowanie nie może być wszczęte, organ administracji publicznej wydaje postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania. W przedmiotowej sprawie, poprzez „inne uzasadnione przyczyny” należy rozumieć sytuację, w której wniosek był już przedmiotem sprawy uprzednio rozstrzygniętej.

W sprawie GN.6852.1.2.2019 stwierdzić należy, iż nastąpiło prawidłowe wydanie decyzji w trybie art. 126 u.g.n. z zachowaniem ustawowego 7-dniowego terminu od dnia otrzymania wniosku. W trybie tym, decyzje wydawane są niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni, licząc od dnia złożenia wniosku. Wniosek z 27.11.2019 r. został złożony w dniu 03.12.2019 r., decyzja zaś została wydana w dniu 05.12.2019 r.

Postępowania obejmujące przepisy materialne z rozdziału 4 u.g.n. wymagają szeregu procedur wynikających z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego oraz tej ustawy, dlatego należy zaliczyć je do kategorii spraw skomplikowanych.

Mając powyższe na uwadze, zespół kontrolujący stwierdził, że w jednej sprawie GN-6826.1.1.2017 dotyczącej ograniczenia sposobu korzystania z działek położonych w obrębie Orłowo, gmina Biała Piska nie dochowano terminu załatwienia sprawy. Strony tego postępowania nie były poinformowane o niezałatwieniu sprawy w terminie określonym w art. 35 k.p.a.

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 informował 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.6853.1.5.2017 ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, Starosta Piski zastosował art. 114 ust 3 u.g.n. tj. zawiadomienie o zamiarze wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego, decyzji i innych czynnościach organu nastąpiło w formie publicznego obwieszczenia (*akta kontroli: str. 349-353*).

Wskazać także należy, że w kontrolowanych sprawach błędnie została ustalona ostateczność decyzji. W sprawie GN.6826.1.2.2017 decyzja została wydana 29.06.2017 r., odebrana w dniach 30.06.2017 r. i 03.07.2017 r. przez strony postępowania a jej ostateczność ustalono na 14.07.2017 r. Datę tą błędnie uznano, za dzień ostateczności decyzji, bowiem czternastym dniem na wniesienie odwołania był dzień 17.07.2017 r. a więc decyzja stała się ostateczna dnia 18.07.2017 r. Podobnie w sprawie GN.6826.1.1.2017 decyzja została wydana w dniu 27.06.2017 r., odebrana przez strony 03.07.2017 r. a zatem jej ostateczność powinna być ustalona na dzień 18.07.2017 r., a nie jak podano 17.07.2017 r. W sprawie GN.6826.1.1.2019 decyzję wydano w dniu 15.07.2019 r., a jej ostateczność ustalono na 05.08.2019 r., podczas gdy strony odebrały ją w dniu 22.07.2019 r. Nieprawidłowe oznaczenie daty ostateczności decyzji nie skutkuje jednak wadliwością samych decyzji, wydanych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest naruszenie przepisów prawa procesowego (k.p.a.), które określają powinność informowania stron postępowania administracyjnego o każdym przypadku niezakończenia sprawy w terminie określonym w art. 35 k.p.a. oraz błędne stwierdzanie dat ostateczności decyzji, przyjmując czternasty dzień za dzień ich ostateczności.

Skutkiem powyższego jest niepełne informowanie stron postępowania o jego etapach, które może wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej oraz skrócenie o jeden dzień stronom postępowania możliwości wniesienia odwołania od decyzji, a także szybsze wykonanie decyzji w związku z błędnym przeświadczeniem o ich ostateczności.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Naczelnik 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.

Z ustaleń kontroli wynika, że w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r. Starosta Piski nie nabył do zasobu Skarbu Państwa nieruchomości, które wymagały uregulowania stanu prawnego poprzez założenie księgi wieczystej. Obecnie wszystkie nieruchomości Skarbu Państwa mają założone księgi wieczyste (*akta kontroli: str. 430, wyjaśnienia z 05.03.2020 r. pkt 5*).

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 Piski prowadził 9 postępowań administracyjnych w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za nieruchomości przejęte pod inwestycje drogowe, w tym: 1 w 2017 r. i 8 w 2019 roku (*akta kontroli: str. 354-355, załącznik nr 9 do programu kontroli*).

Kontroli poddano 100% dokumentacji w tym zakresie.

Szczególnego wyróżnienia wymaga terminowość wszczynania postępowań, zwłaszcza w sprawach: GN.683.2.1.2019 i GN.683.2.2.2019, gdzie zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego były wysyłane do stron postępowania już następnego dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. W pozostałych sprawach postępowania wysyłane były 8 lub 9 dni od momentu ostateczności decyzji ZRID.

Po wszczęciu postępowania, stosownie do art. 35 i 36 k.p.a., strony postępowania zawiadamiane były o przedłużeniu terminu rozpatrzenia spraw wraz ze wskazaniem nowego terminu. 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.

Kontrola wykazała, że postępowania od momentu ich wszczęcia trwały od 2 m-cy do około 5 m-cy. Czas trwania postępowań uzależniony był od złożoności sprawy. Organ nie pozostawał w nieuzasadnionej bezczynności pomiędzy wykonywanymi czynnościami administracyjnymi.

Na podstawie kontroli stwierdzono również, że we wszystkich postępowaniach Starosta wydawał decyzje odszkodowawcze w oparciu o aktualny operat szacunkowy. W kontrolowanym okresie sporządzono łącznie 10 operatów szacunkowych. Zgodnie z wyjaśnieniami Wicestarosty łączny koszt ich wykonania wyniósł 4 520,00 zł brutto (*akta kontroli: str. 431, wyjaśnienia z 05.03.2020 r. pkt 1*).

Na pytanie zespołu kontrolującego czy operaty szacunkowe przed przyjęciem ich jako dowód w sprawie (dot. ustalenia odszkodowania za nieruchomości nabyte na cele publiczne, w trybie specustawy drogowej) są analizowane pod względem merytorycznym, prawnym, rachunkowym, w szczególności w zakresie doboru nieruchomości porównawczych, przeznaczenia ich w miejscowym planie zagospodarowaniu przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także możliwości zastosowania zasady korzyści Wicestarosta odpowiedział, że operaty szacunkowe analizowane są pod tym względem przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Pana Tomasza Boruckiego (*akta kontroli: str. 430-431, wyjaśnienia z 05.03.2020 r. pkt 4*).

Nie mniej jednak ustalono, że operaty szacunkowe, sporządzone na potrzeby ustalenia odszkodowań za nieruchomości nabyte na cele publiczne w trybie specustawy drogowej, nie zawierały przeprowadzonej analizy zasady korzyści. W operatach szacunkowych, pomimo różnego przeznaczenia planistycznego nieruchomości, rzeczoznawca przeprowadzał wyłącznie analizę rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi i na ich podstawie szacował wartość rynkową prawa własności gruntu (*akta kontroli: str. 356-394*). W sporządzonych operatach nie przedstawiono analiz na potwierdzenie, że przeznaczenie przedmiotowych nieruchomości na cel publiczny rzeczywiście powoduje zwiększenie ich wartości, a więc czy uzasadnione było zastosowanie zasady korzyści i określenie odszkodowania za wywłaszczenie przedmiotowych nieruchomości według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z przeznaczenia tych nieruchomości pod drogi (art. 134 ust. 4 u.g.n.). Brak zbadania i stwierdzenia w operatach szacunkowych czy przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie wartości czy też nie, skutkuje uznaniem operatu szacunkowego jako opinii o wartości danej nieruchomości, za wadliwy.

Ponadto stosownie do § 56 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego do operatów dołącza się istotne dokumenty wykorzystywane przy ich sporządzeniu. W szczególności, w przypadku operatów sporządzonych na potrzeby postępowania dotyczącego ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte pod inwestycje drogowe są to: odpis księgi

wieczyste lub protokół jej badania, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub odpis decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) lub protokół badania tych dokumentów, wypis z rejestru gruntów, protokół z wizji lokalnej zawierający opis stanu faktycznego nieruchomości, tj. rodzaju i powierzchni nieruchomości, opisu znajdujących się na niej obiektów, naniesień oraz nasadzeń, jak również aktualnego uzbrojenia takiej działki. W wyniku kontroli sporządzonych na potrzeby ustalenia odszkodowania operatów szacunkowych stwierdzono, że zawierają one wyłącznie kopię mapy podziałowej nieruchomości oraz kopię ubezpieczenia OC rzeczoznawcy. Tym samym zawierają braki, które należało uzupełnić, aby operaty szacunkowe miały wartość dowodową i odpowiadały wymogom prawa.

Kontrola decyzji ustalających odszkodowanie wykazała, że Starosta zobowiązywał do wypłaty odszkodowania Powiat Piski (*akta kontroli: str. 395-404*). W miejscu tym należy wyjaśnić, iż zgodnie z art. 20 pkt 17 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 470) nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości, w tym także zabezpieczenie i wypłata środków jest zadaniem właściwego zarządcy drogi. Stosownie zaś do art. 19 ust. 2 ww. ustawy zarządcą drogi, z zastrzeżeniem ust. 3, 5, 5a, 8, dla dróg powiatowych jest zarząd powiatu.

Na podstawie kontroli stwierdzono również, iż organ nieprawidłowo ustalał wysokość wierzytelności występując do wierzyciela hipotecznego o udzielenie informacji w zakresie wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką według stanu na dzień wydania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej (*akta kontroli: str. 405-409*). Wyjaśnić należy, że zgodnie z art. 18 ust. 1d w związku z art. 18 ust. 1 specustawy kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez organ I instancji oraz według jej wartości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Niezbędnym jest jednak w takiej sytuacji uznanie, że przez stan należy rozumieć istnienie samej hipoteki, natomiast z uwagi na fakt, że organ ma ustalić wartość na moment orzekania o odszkodowaniu, to na ten moment należy ustalić wysokość wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, jako wartość prawa, za które przyznawane jest odszkodowanie. Zatem organ, ustalając wysokość odszkodowania za hipotekę, powinien ustalić jaka jest wysokość wierzytelności na moment orzekania, czyli uwzględnić wszelkie zmiany w tym zakresie jakie zaszły w dniu wygaśnięcia tego prawa.

Odnosnie kwestii powiększenia odszkodowań o 5% wartości nieruchomości, stosownie do art. 18 ust. 1e specustawy, stwierdzić należy, że Starosta prawidłowo zamieszczał rozstrzygnięcie w przedmiocie odmowy bądź przyznania powiększonego odszkodowania o 5% z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości w sentencji decyzji. Jednak w wyniku kontroli zespół kontrolujący stwierdził brak pełnego materiału dowodowego uprawniającego organ do odmowy powiększenia wysokości odszkodowań o 5% wartości nieruchomości. W kontrolowanych przypadkach organ występował do Inwestora o udzielenie informacji czy w stosunku do danej nieruchomości zostały zawarte protokoły

przejęcia ich przez inwestora, zgodnie z art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy (*akta kontroli: str. 410-411*), natomiast nie podjęto czynności ustalenia terminu objęcia terenu przez wykonawcę inwestycji drogowej. Należy podkreślić, iż do organu prowadzącego postępowanie należy dokładne wyjaśnienie i udowodnienie stanu faktycznego sprawy. Samo stwierdzenie, iż brak jest protokołów przejęcia 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% wartości pomimo braku protokołu przejęcia nieruchomości.

Ponadto we wszystkich kontrolowanych sprawach błędnie ustalano ostateczność decyzji, uznając czternasty dzień za dzień ostateczności decyzji. W sprawie:

- GN.683.1.2017 decyzja wydana w dniu 24.01.2018 r., doręczona w dniu 29.01.2018 r., a stała się ostateczna w dniu 12.02.2018 r.,
- GN.683.1.1.2019 i GN.683.1.2.2019 decyzje wydane w dniu 12.11.2019 r., doręczone w dniu 13.11.2019 r., a stały się ostateczne w dniu 27.11.2019 r.,
- GN.683.1.3.2019, GN.683.1.4.2019, GN.683.1.5.2019 i GN.683.1.6.2019 decyzje wydane w dniu 12.11.2019 r., doręczone w dniu 15.11.2019 r., a stały się ostateczne w dniu 29.11.2019 r.,
- GN.683.2.1.2019 decyzja wydana i doręczona w dniu 29.11.2019 r., a stała się ostateczna w dniu 13.12.2019 r.,
- GN.683.2.2.2019 decyzja wydana w dniu 29.11.2019 r., doręczona w dniu 03.12.2019 r., a stała się ostateczna w dniu 17.12.2019 r.

Błędne stwierdzenie daty ostateczności decyzji nie skutkuje jednak wadliwością samych decyzji, wydanych zgodnie z obowiązującymi przepisami, a dotyczy wyłącznie sfery ich wykonania.

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

Przyczyną ich powstania było naruszenie przepisów proceduralnych kodeksu postępowania administracyjnego: art. 7 i 77 § 1 k.p.a. poprzez przyjęcie w kontrolowanych sprawach operatów szacunkowych zawierających nieprawidłowości i braki; naruszenie przepisów specustawy: art. 18 ust. 1e poprzez niezbranie kompletnego materiału dowodowego uprawniającego organ do odmowy przyznania powiększonych odszkodowań o 5% wartości nieruchomości oraz art. 18 ust. 1c poprzez ustalenie wysokości hipoteki według stanu na dzień wydania decyzji ZRID; błędne stwierdzanie dat ostateczności decyzji.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest ustalenie wysokości odszkodowań na rzecz osób wyłączonej na podstawie operatów szacunkowych zawierających nieprawidłowości i uchybienia, mogące mieć wpływ na wynik końcowy wyceny; możliwe roszczenie stron postępowań o uchylenie, zmianę bądź stwierdzenie nieważności wydanych decyzji odszkodowawczych; skrócenie o jeden dzień stronom postępowania możliwości wniesienia odwołania od decyzji, a także wykonanie decyzji nieostatecznych.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Do ustaleń kontroli nie zostały wniesione zastrzeżenia.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) podjęcie działań zmierzających do wyeliminowania z zasobu Skarbu Państwa nieruchomości rolnych, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na dzień 30 czerwca 2000 r. stanowiły obszary rolne i z dniem 1 lipca 2000 r. stały się z mocy prawa własnością poszczególnych gmin. Proszę o przekazanie Wojewodzie stosownych dokumentów do dnia 30 czerwca 2020 r.
- 2) przestrzeganie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. art. 35 ust. 1 poprzez sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości każdorazowo wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia, art. 35 ust 2 poprzez ujęcie każdorazowo w wykazach wszystkich obowiązkowych elementów, które winny znaleźć się w wykazie oraz art. 23 ust. 4 poprzez każdorazowe przekazywanie do Wojewody informacji o umowach oraz innych czynnościach związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa,
- 3) właściwe określanie terminów ostateczności decyzji administracyjnych wydawanych przez Starostę,
- 4) przestrzeganie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w prowadzonych postępowaniach dotyczących wywłaszczenia nieruchomości oraz ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID,
- 5) zwrócenie uwagi, by przy samodzielnie przeprowadzanej okresowo analizie rynku nieruchomości pod kątem wzrostu wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd na podstawie rejestru cen i wartości nieruchomości, działania te udokumentować, sporządzając odpowiednie adnotacje, zestawienia, dołączając dane z ww. rejestru, szczegółowe uzasadnienie oraz wskazanie konkretnych nieruchomości Skarbu Państwa wytypowanych do aktualizacji. Sporządzona dokumentacja powinna potwierdzić zasadność przeprowadzenia bądź odstąpienia od aktualizacji. Pozwoli to na właściwe planowanie aktualizacji opłat oraz racjonalne zaplanowanie środków finansowych koniecznych na pokrycie kosztów związanych z wykonaniem operatów szacunkowych,
- 6) dokładne analizowanie operatów szacunkowych przed przyjęciem ich jako dowody w sprawach dotyczących ustalenia odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID,
- 7) w celu pełnego wywiązania się z ustawowego obowiązku wynikającego z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej udowodnienie w aktach spraw dotyczących ustalenia odszkodowania:
 - wydania przez właściciela nieruchomości objętej decyzją ZRID np. protokołem zdawczo-odbiorczym, oświadczeniem właściciela;
 - braku wydania nieruchomości przez właścicieli poprzez potwierdzenie tego faktu ze strony inwestora inwestycji;
 - terminu przekazania terenu budowy wykonawcy inwestycji;
 - w przypadku wydania nieruchomości przez właściciela, terminu, o którym mowa art. 18 ust. 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,

- 8) przestrzeganie przepisu art. 18 ust. 1c specustawy drogowej poprzez ustalanie wartości hipoteki według jej wysokości na moment orzekania o odszkodowaniu.

Po przeprowadzeniu czynności kontrolnych Starosta Piski przeanalizował zasób nieruchomości Skarbu Państwa pod kątem możliwości skomunalizowania nieruchomości na rzecz odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego, w trybie art. 5 ust. 1 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.) i w dniu 05.03.2020 r. przekazał do tut. Urzędu dokumenty niezbędne do wydania decyzji stwierdzających ich nabycie z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. przez poszczególne gminy. W związku z powyższym odstąpiono od wniesienia niniejszego zalecenia.

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

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

**WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI**

Artur Chojecki