



Olsztyn, 15 września 2022 r.

WIN-III.431.2.2022.KT

Pani
Marzanna Jolanta Supranowicz
Starosta Węgorzewski
(e-PUAP)

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 Pani treść wystąpienia pokontrolnego.

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Węgorzewie, ul. 3 Maja 17B, 11-600 Węgorzewo, NIP: 845-18-62-015, REGON: 519634591. W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

- 1) Marzanna Jolanta Supranowicz – Starosta Węgorzewski od 22 listopada 2018 r. do dnia kontroli;
- 2) Halina Faj – Starosta Węgorzewski w okresie od 1 grudnia 2014 r. do 21 listopada 2018 r.;
- 3) Alicja Józefowicz – Geodeta Powiatowy od 1 stycznia 2002 r. do dnia kontroli;
- 4) Andrzej Żrebic – Inspektor w Wydziale Geodezji i Nieruchomości od 1 stycznia 2002 r. do 31 grudnia 2020 r.;
- 5) Anna Mendryk – Podinspektor w Wydziale Geodezji i Nieruchomości od 15 lutego 2021 r. do dnia kontroli.

(akta kontroli: załącznik pn. Zakresy czynności osób odpowiedzialnych za realizację kontrolowanych zadań).

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

- 1) Kamil Trocki – inspektor wojewódzki, posiadający legitymację służbową Nr 35/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodniczący 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 Derewońko-Milewicz – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 34/2017, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;

na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio nr: FK-VI.0030.424.2022, FK-VI.0030.425.2022, FK-VI.0030.426.2022 z 2 czerwca 2022 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli: 3 załączniki pn. upoważnienie do kontroli*).

Termin kontroli od 13 czerwca 2022 r. do 29 lipca 2022 r., w tym:

13 czerwca 2022 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego. Kontrolę przeprowadzono na oryginałach dokumentów przekazanych protokolarnie przez jednostkę kontrolowaną w dniu rozpoczęcia kontroli w jednostce kontrolowanej tj. w dniu 13 czerwca 2022 r. 12 lipca 2022 r. zwrócono się do jednostki kontrolowanej o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień. 18 lipca 2022 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 4/2022.

Zakres kontroli:

przedmiot kontroli: realizacja przez Starostę Węgorzewskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm., zwana dalej jako „ustawa o gospodarce”), w szczególności:

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

okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2021 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z 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 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2022 r. poz. 135 ze zm.), w związku z art. 23 ustawy o gospodarce oraz przepisami rozdziału 3 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176, zwana dalej jako „specustawa drogowa”).

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

Poniżej przedstawia się wyniki przeprowadzonej kontroli w poszczególnych zagadnieniach.

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa.

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się z wykorzystaniem programu MIENIE, w którym ustawienie odpowiednich filtrów umożliwia uzyskanie danych w odniesieniu do żadanego zasobu oraz formy władania.

Przepis art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania. Są to: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Kontroli ewidencjonowania podlegał cały zasób nieruchomości Skarbu Państwa, który obejmuje tereny 4 gmin powiatu węgorszewskiego: Budry, Węgorzewo, Węgorzewo miasto, Pozezdrze. Kontrola obejmowała również nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste pod kątem ewidencjonowania w zakresie wskazania daty ostatniej aktualizacji opłat rocznych (art. 23 ust. 1c pkt 5 ustawy o gospodarce). W wyniku kontroli ustalono, że:

- 1) wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości;
- 2) w stosunku do wszystkich nieruchomości została zawarta informacja o roszczeniach oraz toczących się postępowaniach lub ich braku;
- 3) w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- 4) w stosunku do działek oddanych w trwały zarząd w przypadku dokonanej aktualizacji zawarta jest informacja o jej dacie bądź o zwolnieniu z tego tytułu;

- 5) w 444 przypadkach brakuje informacji o przeznaczeniu działki w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- 6) zidentyfikowano łącznie 50 działek stanowiących drogi, których przebieg wskazuje na możliwość uregulowania ich stanu prawnego na rzecz odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego;
- 7) w 66 przypadkach brakuje oznaczenia nieruchomości według ksiąg wieczystych, nie wskazano przy tym dokumentu potwierdzającego własność Skarbu Państwa.

Nie wszystkie ustawowe informacje, na podstawie których dokonuje się ewidencjonowania zostały zatem zachowane. Dane dotyczące zasobu nieruchomości zostały jedynie częściowo uzupełnione w systemie MIENIE, zgodnie z zaleceniami poprzedniej kontroli przeprowadzonej w 2018 roku.

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec roku 2021 Skarb Państwa był właścicielem 863 działek o łącznej powierzchni 70,9757 ha, w tym:

- będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa – 592 działek o łącznej pow. 145,0896 ha,
- w trwałym zarządzie – 82 działki o łącznej pow. 254,3104 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 184 działki obejmujące powierzchnię 296,2747 ha

(akta kontroli: załączniki nr 3 i nr 9 do programu kontroli).

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

W ocenie kontrolujących zadanie starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane przez Starostę Węgorzewskiego, nie wyczerpuje unormowań zawartych w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce i uniemożliwia gospodarowanie w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Ustalono, iż w zasobie Skarbu Państwa znajdują się działki, które ze względu na swój charakter – drogi, mogłyby być przekazane na własność odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego. Starosta w wyjaśnieniach wskazał, że 23 z tych działek są drogami wewnętrznymi, niezaliczonymi do żadnej kategorii dróg publicznych i trwa analiza możliwości przekazania ich na rzecz gmin (*akta kontroli: załącznik pn. odpowiedzi na pytania – pkt 9*). Podobna sytuacja dotyczy też rowów, co do których Starosta zamierza przeprowadzić analizę możliwości przekazania ich na rzecz właściwych gmin lub sprzedaży właścicielom działek sąsiednich (*akta kontroli: załącznik pn. odpowiedzi na pytania – pkt 10*). Należy jednak zauważyć, że brak skutecznych działań dążących do wyeliminowania tych nieruchomości z zasobu, naraża Skarb Państwa na koszty związane z ich utrzymaniem.

Jak wykazano wyżej 66 działek nie posiada założonych ksiąg wieczystych. Są to przede wszystkim rowy. Jak wyjaśnia Starosta, przyczyna tego stanu rzeczy są błędy w EGiB. Starosta

informuje jednak, że proces zakładania ksiąg będzie systematycznie prowadzony (*akta kontroli: załącznik pn. odpowiedzi na pytania – pkt 15*).

Istotną kwestią jest brak informacji o przeznaczeniu działki w planie miejscowym, ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dotyczący znacznej części nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa.

Wymienione wyżej nieruchomości zostały wykazane podczas kontroli prawidłowości gospodarowania zasobem SP z terenu powiatu węgorszewskiego w roku 2018 i omówione w Wystąpieniu pokontrolnym z 20 marca 2019 r. Należy wskazać, iż stanowiły one przedmiot zaleceń pokontrolnych, a do ich wyeliminowania Starosta zobowiązał się pismem z 17 kwietnia 2019 r.

Przyznać należy, iż zostały podjęte kroki mające na celu zakładanie ksiąg wieczystych (103 nowe księgi od roku 2018) oraz uzupełnienie informacji dotyczących zapisów w planach miejscowych/ studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (524 przypadki w roku 2018 – 444 aktualnie), jednak znaczny upływ czasu pozwalał na całkowite wyeliminowanie wykazanych nieprawidłowości, a podjęte czynności były pozorne i nieskuteczne.

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest naruszenie przepisu art. 21 ustawy o gospodarce.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest posiadanie w zasobie Skarbu Państwa nieruchomości, wobec których zachodzi prawdopodobieństwo, iż nie stanowią one własności Skarbu Państwa, co uniemożliwia prawidłowe gospodarowanie zasobem, nie założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości, brak informacji o przeznaczeniu działek w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy), skutkuje tym, że nie zostały wykonane zalecenia z poprzedniej kontroli.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Geodeta Powiatowy.

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 objętym kontrolą nie prowadzono postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID. Starosta w kontrolowanym okresie nie wydał żadnej decyzji ZRID na podstawie przepisów specustawy drogowej (*akta kontroli: załącznik pn. odpowiedzi na pytania – pkt 16*).

Odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

Sprzedż nieruchomości.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2021 r. zawarto 1 umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w obrębie Przytuły, gmina Pozezdrze (*akta kontroli: załącznik nr 4 do programu kontroli*).

Sprzedaż nastąpiła 1 września 2021 r., w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce).

W skład dokumentacji sprawy wchodziły między innymi: wnioski zainteresowanych stron, dokumenty ewidencyjne, wydruk z księgi wieczystej, zaświadczenie o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa, wykaz przedmiotowej nieruchomości, protokół uzgodnień, akt notarialny, zaświadczenie, że nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzania lasu ani decyzją określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, zarządzenie Starosty w sprawie ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce, 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. 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 dokumentacji przedstawionej podczas kontroli, stwierdzono, że dla wyżej opisanej nieruchomości sporządzony był wykaz, który podany był do publicznej wiadomości poprzez jego wywieszenie na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Węgorzewie oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Węgorzewie pod adresem: <http://bip.powiatwegorzewski.pl>, a informacja o zamieszczeniu wykazu ogłoszona była w gazecie „Tydzień Węgorzewski”. Przedmiotowy wykaz był przesłany i zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Zatem, stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce, zostały spełnione warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży.

Stwierdzić także należy, że Starosta Węgorzewski stosownie do art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nie przekazał Wojewodzie do 31 grudnia 2021 r. informacji o zawartej umowie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości Skarbu Państwa. Nastąpiło to dopiero w dniu 6 lipca 2022 r. Powyższy brak, uzupełniony w terminie trwania kontroli, należało uznać za uchybienie.

Stosownie do art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce, zakres informacji objętych wykazem, o którym mowa w ust. 1 i 1a, uzależniony jest od rodzaju umowy, jaka ma zostać zawarta. Przede wszystkim w wykazie muszą 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, najem, dzierżawę lub użyczenie. Oprócz tego należy również podać termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy o gospodarce oraz ceny nieruchomości.

Kontrolując sprawę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości stwierdzono, że wykaz sporządzony dla nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży zawierał wszystkie wyżej wymienione elementy. Niemniej jednak, w sporządzonym wykazie w kolumnie „Opis i przeznaczenie nieruchomości” wskazano jedynie: „nieruchomość stanowiąca rowy melioracyjne, która nie jest objęta miejscowym planem”. Skoro nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem, to należało wskazać przeznaczenie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (*akta kontroli: załącznik pn. wykaz nieruchomości*).

Kwota dochodu Skarbu Państwa uzyskana ze sprzedaży nieruchomości w kontrolowanym okresie wyniosła 23 500,00 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły 47,97 zł. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego został poniesiony przez jednego z nabywców, natomiast koszt aktu notarialnego ponieśli nabywcy po połowie.

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

Wskazane wyżej uchybienia nie mają znaczącego wpływu na prawidłowość prowadzonego postępowania dotyczącego sprzedaży nieruchomości.

Zamiana i darowizna

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany i darowizny nieruchomości Skarbu Państwa z terenu powiatu węgorzewskiego (*akta kontroli: załącznik pn. odpowiedzi na pytania – pkt 13*).

Odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W okresie objętym kontrolą nie oddawano nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste (*akta kontroli: załącznik pn. odpowiedzi na pytania – pkt 8*).

Odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd i jego wygaszanie.

W kontrolowanym okresie Starosta Węgorzewski nie oddawał nieruchomości w trwały zarząd i go nie wygaszał. Jak informuje Starosta wydane zostały 63 decyzje potwierdzające wygaśnięcie, z dniem 1 stycznia 2018 r., prawa trwałego zarządu wód, gruntów pokrytych wodami oraz innych nieruchomości ustanowionych na rzecz Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli:*

załącznik pn. odpowiedzi na pytania – pkt 13). Ponieważ decyzje te nie są przedmiotem przeprowadzanej kontroli, odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie ma nieruchomości zabudowanych wymagających zabezpieczenia przed uszkodzeniem lub zniszczeniem (*akta kontroli: załącznik pn. odpowiedzi na pytania – pkt 17*).

Odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

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

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2021 r. nieruchomości Skarbu Państwa nie były oddawane w najem (*akta kontroli: załącznik nr 13 do programu kontroli*).

W kontrolowanym okresie zawarto umowę dzierżawy obejmującą trzy działki położone w obrębie Rudziszki, gmina Węgorzewo (umowa z 12 grudnia 2020 r., *akta kontroli: załącznik nr 11 do programu kontroli*). Na zawarcie umowy Starosta uzyskał wymaganą zgodę Wojewody (Zarządzenie nr 353 z 9 grudnia 2020 r.). Nie stwierdzono jednak dopełnienia, przez Starostę Węgorzewskiego, obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce, który obliguje do przekazywania Wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2021 r. zawarto dwie umowy użyczenia nieruchomości: z 8 stycznia 2018 r., której przedmiotem było użyczenie części działki położonej w obr. Sztynort Duży, gm. Węgorzewo oraz z 9 kwietnia 2018 r., na podstawie której użyczono dwie działki położone w obr. Budzewo, gm. Budry (*akta kontroli: załącznik nr 12 do programu kontroli*). Wszystkie działki stanowiące przedmiot umów użyczenia stanowiły rowy. Na zawarcie przywołanych umów Starosta uzyskał wymagane zgody Wojewody (Zarządzenie nr 354 z 29 grudnia 2017 r. oraz Zarządzenie nr 15 z 2 lutego 2018 r.). I w tych przypadkach nie stwierdzono jednak dopełnienia, przez Starostę Węgorzewskiego, obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce, który obliguje do przekazywania Wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

Stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce 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.

Jak wynika z treści art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce zakres informacji objętych wykazem, o którym mowa w ust. 1 i 1a, uzależniony jest od rodzaju umowy jaka ma zostać zawarta. W każdym wykazie muszą jednak pojawić się informacje wymienione w art. 35 ust. 2 pkt 1-4, tj. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnia nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania. Niezbędne jest też wskazanie, czy dana nieruchomość przeznaczona jest do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. W przypadku najmu konieczne jest też podanie wysokości opłat z tytułu najmu, terminu wnoszenia opłat i zasad ich aktualizacji. Wykazy zawierały wszystkie wymagane dane wymienione w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce.

W wyniku kontroli akt ustalono, że Starosta Węgorzewski nie sporządzał i nie podawał do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy i użyczenia (*akta kontroli: załącznik pn. odpowiedzi na pytania – pkt 12*).

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest nieprzestrzeganie przepisów art. 23 ust. 4 oraz art. 35 ustawy o gospodarce.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest naruszenie wskazanych wyżej przepisów, wskazujących poszczególne elementy procedury.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Geodeta Powiatowy.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. Ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie powiatu węgorzewskiego, na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosiła 184 o łącznej powierzchni 296,2747 ha, w tym 130 działek znajdowało się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, od których pobierane są opłaty roczne. Zwolnionych z opłat na ten dzień było 54 działki. Z analizy dokumentów wynika, że zwolnienia z dokonywania opłat rocznych dotyczą działek oddanych w użytkowanie wieczyste dla Polskich Kolei Państwowych S.A., Polskiego Związku Działkowców i Instytutu Rybactwa Śródlądowego (*akta kontroli: załączniki nr 3 i nr 10 do programu kontroli*).

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

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację dla 35 działek (tylko w 2018 r.) w stosunku do 176 działek pozostających w tym roku w odpłatnym użytkowaniu wieczystym.

Zatem w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano 19,89% działek Skarbu Państwa będących przedmiotem odpłatnego użytkowania wieczystego (*akta kontroli: załącznik nr 1 do programu kontroli*).

Starosta Węgorzewski stwierdził, że przy doborze nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat (w 2018 r.) zwykle brano pod uwagę datę ostatniej aktualizacji (analizowano czy w okresie od ostatniej aktualizacji nastąpiła zmiana wartości gruntów) oraz posiadane środki na wykonanie operatów szacunkowych. Zwracano uwagę aby działki położone w swoim sąsiedztwie miały aktualizowane opłaty w tym samym czasie (*akta kontroli: pismo z 18 lipca 2022 r.*).

Jak wynika z wyjaśnień Starosty Węgorzewskiego, w związku z sytuacją epidemiologiczną w latach 2020/2021, decyzją Starosty, aktualizacja opłat została zawieszona do czasu ustąpienia epidemii i została zaplanowana na 2022 r. Dodano również, że nie otrzymano wniosków o ulgi w opłatach przysługujące użytkownikom wieczystym i nie odnotowano w tym okresie spadku dochodów.

Ponadto, Starosta Węgorzewski we własnym zakresie dokonywał analizy zachowań cen na lokalnym rynku nieruchomości oraz zasadności gospodarczej aktualizacji opłat rocznych. Analizę zachowań cen lokalnych przeprowadzono na podstawie aktów notarialnych znajdujących się w ewidencji gruntów i budynków, niemniej jednak Starosta nie posiada na to żadnych dokumentów, które potwierdzałyby przeprowadzenie takiej analizy (*akta kontroli: pismo z 18 lipca 2022 r.*).

Na podstawie analizy danych zawartych w tabeli „Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste” zawierającej informację o roku ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalono, że na dzień 31 grudnia 2021 r., aktualizacji opłaty, z uwagi na upływ 3 lat od daty poprzedniej aktualizacji – wyłączając 2018 r., wymagało 95 działek. Ostatnie aktualizacje opłat zostały dokonane w latach: 2008-2012, 2016 i 2017. Z ustaleń zespołu kontrolującego wynika, że na dzień kontroli aktualizacji nadal wymaga 73,08% opłat rocznych.

Na podstawie akt poddanych kontroli ustalono, że wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, zawierają wszystkie wymagane elementy określone w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce 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.

Zauważyć należy, że w żadnym przypadku zaktualizowana wysokość opłaty rocznej nie przewyższała dwukrotnie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, w związku z powyższym Starosta Węgorzewski nie był zobowiązany do stosowania zasad zawartych w przepisie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce i rozkładana opłaty na części.

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 10 769,09 zł przed aktualizacją do kwoty 20 310,58 zł po aktualizacji. A zatem dochody Skarbu Państwa wzrosły o 47%.

łącznie zlecono wykonanie 14 operatów szacunkowych dla 35 działek w celu przeprowadzenia aktualizacji w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły łącznie 8 260,00 zł (*akta kontroli: załącznik nr 1 do programu kontroli*).

Kontrola wykazała, że w aktach spraw: WG.6843.81.2018, WG.6843.80, WG.6843.75.2018, WG.6843.74.2018, WG.6843.90.2018, WG.6843.89.2018, WG.6843.86.2018, WG.6843.83.2018, znajdują się operaty szacunkowe, sporządzone na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w których zawarto wycenę więcej niż jednej nieruchomości. Z uwagi na art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce oraz § 56 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555) prawidłowym jest wykonanie odrębnych operatów dla każdej nieruchomości. Zaznaczyć należy, że każda księga wieczysta obejmuje odrębną nieruchomość. Podkreślić należy, że przy poprzedniej kontroli wykazano tę samą uwagę, lecz nie jest możliwa ocena czy została ona uwzględniona, ponieważ operaty przyjęte jako dowody w sprawie aktualizacji opłat, wykonane były w grudniu 2017 r. (ten sam rok wykonania opinii podlegających ocenie przy poprzedniej kontroli).

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

Z wyjaśnień Starosty Węgorzewskiego wynika, że przeważająca większość opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu gruntów Skarbu Państwa jest regularnie i terminowo uiszczana. W kilku przypadkach dokonano przesunięcia opłat w związku z ustawą antycovidową. W nielicznych przypadkach nieuiszczania opłat wszczynane jest postępowanie egzekucyjne. Osoby, które nie odebrały informacji o aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostały powiadomione telefonicznie o zmianie wysokości opłaty rocznej i uiszczają opłatę w zaktualizowanej kwocie.

W wyniku kontroli ustalono, iż we wszystkich przypadkach, gdzie użytkownikiem wieczystym było małżeństwo, korespondencję wysyłało niepoprawnie, tj. zwrotne potwierdzenie odbioru adresowane było na małżonków. Wypowiedzenie opłaty za prawo użytkowania wieczystego ma charakter cywilnoprawny, jednak do doręczeń użytkownikowi wieczystemu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o doręczeniach. Tym samym należy wysłać korespondencję każdej stronie postępowania oddzielnie. Mając na uwadze fakt, że wystąpienie pokontrolne z wcześniejszej kontroli zostało sporządzone w dniu 20 marca 2019 r., natomiast wypowiedzenia opłat skierowane do małżeństw były z III kwartału 2018 r., nie jest możliwa opinia w przedmiocie uwzględnienia tego zastrzeżenia przez Starostę Węgorzewskiego, przy niniejszej kontroli.

Zdaniem kontrolujących operaty szacunkowe objęte kontrolą, sporządzone w 2017 r. nie budzą zastrzeżeń. Starosta wyjaśnił, iż operaty szacunkowe były przed przyjęciem jako dowód poddawane analizie pod względem merytorycznym, prawnym i rachunkowym.

Na podstawie zestawienia spraw dotyczących przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w kontrolowanym okresie ustalono, że w sprawie

WG.6843.88.2018.AŻ, użytkownik wieczysty złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Kolegium postanowieniem z 4 marca 2019 r. odmówiło przywrócenia terminu, które zostało zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. WSA w Olsztynie wyrokiem z 6 sierpnia 2019 r. oddaliło skarg na powyższe postanowienie.

aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu

Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosiła 82 o łącznej powierzchni 254,3104 ha, w tym liczba zwolnionych z opłat działek na ten sam dzień wynosiła 32, czyli aktualizacji ewentualnie powinno zostać poddanych 50 działek (*akta kontroli: załącznik nr 3 do programu kontroli*).

Zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce, 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 opłaty za trwały zarząd, nie były aktualizowane w latach 2018-2021.

Starosta Węgorzewski stwierdził, że odstąpienie od aktualizacji opłat spowodowane było specyfiką opłat (od 0,1% do 0,3% ceny nieruchomości), a koszty przeprowadzenia aktualizacji (zebranie ofert, koszty operatów szacunkowych) znacząco przewyższały wysokość potencjalnych wpływów z aktualizacji (*akta kontroli: pismo z 18 lipca 2022 r.*).

Na podstawie analizy danych zawartych w załączniku nr 9 do programu kontroli „Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa” zespół kontrolujący ustalił, że na dzień 31 grudnia 2021 r. przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, wynikającej z przepisu art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce, wymagały wszystkie działki tj. 50, gdyż ostatnia aktualizacja opłat rocznych miała miejsce przed 2016 r. (w przypadku 1 działki był to rok 2010, w przypadku 15 działek – 2011 r., dla 21 działek – 2012 r., dla 1 działki był to 2015 r.).

Dokonując oceny realizacji przez Starostę Węgorzewskiego obowiązku wynikającego z przepisu art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce, wskazać należy, że oprócz stwierdzenia Starosty, że koszty przeprowadzenia aktualizacji znacząco przewyższały wysokość potencjalnych wpływów z aktualizacji, które nie zostało potwierdzone konkretnymi danymi wskazującymi na zasadność tego twierdzenia, nie zlecono biegłemu zbadania zasadności wykonania aktualizacji opłat rocznych.

Jednocześnie brak jakichkolwiek działań w celu przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w latach 2018-2021 należy uznać za nieprawidłowość.

Podkreślić należy, że jak wynika z wyjaśnień Starosty, we własnym zakresie dokonywał analizy zachowań cen na lokalnym rynku nieruchomości i zasadności gospodarczej

aktualizacji opłat rocznych, tj. na podstawie aktów notarialnych, jednak w toku kontroli nie przedstawiono dowodów potwierdzających dokonanie takiej analizy.

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

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w procentowej ilości dokonanych aktualizacji z uwagi na upływ czasu od daty ostatniej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Na ocenę również ma wpływ fakt, że w ogóle nie przeprowadzono aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu wbrew zaleceniom zawartych w wystąpieniu pokontrolnym z 20 marca 2019 r. Nie podjęto również czynności, aby ustalić czy aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest wymagana.

Przyczyną stwierdzonych nieprawidłowości polegających na niedokonaniu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do wszystkich nieruchomości wymagających jej przeprowadzenia oraz niedokonaniu w ogóle aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu jest niezastosowanie się do przepisów art. 77 ust. 1 i art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce, wskazujących na konieczność dokonania aktualizacji wysokości opłat w sytuacji, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie. Przyczyną także jest nierzetelne planowanie tych aktualizacji, brak sporządzonych analiz wskazujących na zasadność lub brak konieczności aktualizacji opłat rocznych, nieprawidłowe doręczanie wypowiedzeń opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

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, i związane z tym mniejsze wpływy do budżetu państwa oraz brak skutecznego doręczenia wypowiedzeń użytkownikom wieczystym (w przypadku małżeństw).

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Geodeta Powiatowy.

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2021 r. w Starostwie Powiatowym w Węgorzewie prowadzonych było 11 postępowań administracyjnych obejmujących przepisy materialne działu III, rozdział 4 ustawy o gospodarce – Wywłaszczenie nieruchomości (w 2018 r. – 1, w 2019 r. – 4, w 2020 r. – 5, w 2021 r. – 1) (*akta kontroli: załącznik nr 14 do programu kontroli*).

Zespół kontrolny odstąpił od kontroli wymienionych w wyżej wymienionej tabeli spraw pod pozycjami nr: 4 (rok 2019), 1, 5 (rok 2020), które były przedmiotem prowadzonych przez Wojewodę postępowań odwoławczych zakończonych wydaniem ostatecznych decyzji.

W kontrolowanym okresie Starosta Węgorzewski wydał 8 decyzji administracyjnych, dotyczących ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Ponadto 2 wnioski zostały wycofane, a 1 pozostawiono bez rozpoznania.

Postępowania administracyjne w tym zakresie zostały wszczęte na wniosek PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. oraz NEXERA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W sprawach: WG.6853.1.2019, WG.6853.6.2020 oraz WG.6853.1.2021, Starosta Węgorzewski, stosownie do art. 64 § 2 Kpa, wezwał wnoszącego podanie do dostarczenia dokumentacji niezbędnej do wszczęcia postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w trybie przepisów art. 124 ustawy o gospodarce, z pouczeniem, że nieusunięcie tych braków w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. W podanym terminie wnioskodawcy wycofali złożone wnioski (sprawy nr: WG.6853.6.2020 oraz WG.6853.1.2021). Natomiast w sprawie WG.6853.1.2019, po upływie wskazanego terminu, wniesione podanie zostało pozostawione bez rozpoznania, o czym wnioskodawca został poinformowany.

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

W przypadkach, gdy wywłaszczeniem objęte były nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, Starosta Węgorzewski, stosownie do art. 114 ust. 3 ustawy o gospodarce, podawał do publicznej wiadomości informacje o zamiarze wywłaszczenia.

Decyzje Starosty zawierały pełne dane o nieruchomościach, w tym ich stan własności, zgodnie z ewidencją gruntów i zapisami w księgach wieczystych. W sposób precyzyjny określone były parametry ograniczenia nieruchomości, zgodnie z treścią wniosku.

Na podstawie akt kontroli zespół kontrolny stwierdził nw. nieprawidłowości:

- 1) Brak poddania przez organ analizie warunków limitujących możliwość ograniczenia korzystania z nieruchomości, o których mowa w art. 33 ust. 1 ustawy z 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 884, dalej jako „ustawa szerokopasmowa”) – dotyczy spraw: WG.6853.2.2020.

Obowiązkiem organu wydającego decyzję na podstawie art. 124 ust. 1 i 1b ustawy o gospodarce, w związku z art. 33 ust. 1 i ust. 7 ustawy szerokopasmowej jest każdorazowe poddanie analizie okoliczności ustalonych w sprawie i rozstrzygnięcie, czy proponowane przez inwestora ograniczenie korzystania z nieruchomości nie uniemożliwi jej racjonalnego wykorzystania oraz w szczególności nie doprowadzi do istotnego zmniejszenia jej wartości (wyrok NSA z 10 lipca 2019 r., sygn. akt I OSK 2427/17).

Ustalenia w tym zakresie mają szczególne znaczenie w sytuacji, gdy decyzja ograniczająca korzystanie z nieruchomości wydawana w oparciu o powyższe przepisy podejmowana jest w przypadku braku planu miejscowego lub dokładnych ustaleń planu w tym zakresie bądź bez uprzedniego wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, co jest dopuszczone przez ustawodawcę w stosunku do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Jeżeli przebieg inwestycji uniemożliwiłby dalsze wykorzystanie nieruchomości zgodnie z aktualnym przeznaczeniem lub zagospodarowaniem albo niweczyłby przyszłe plany jej właściciela w tym zakresie, niezbędne jest rozważenie

alternatywnego przebiegu (wyrok WSA w Olsztynie z 9 lutego 2021 r., sygn. akt II SA/OI 911/20).

W wyżej wymienionej sprawie, Starosta w żaden sposób, zarówno w treści uzasadnienia decyzji, jak i w toku postępowania wyjaśniającego, nie zbadał skutków ograniczenia nieruchomości oraz nie pokusił się o ustalenie czy planowana inwestycja celu publicznego uwzględnia najmniejszą uciążliwość wobec właściciela nieruchomości.

- 2) Orzekanie o przepisach powszechnie obowiązujących, a także formułowanie w treści orzeczenia innych przesłanek niewynikających wprost z przepisu (dotyczy spraw: WG.6853.5.2020, WG.6853.2.2020, WG.6853.3.2019, WG.6853.2.2019, WG.6853.3.2018).

W treści sentencji orzekano o obowiązkach i ograniczeniach wynikających wprost z art. 124 ust. 4 i 7 ustawy o gospodarce, tj. 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, a także o ujawnieniu ostatecznej decyzji w księdze wieczystej.

Niezasadnie Starosta Węgorzewski zawierał w sentencji decyzji rozstrzygnięcia w tym zakresie. Zgodnie bowiem z orzecznictwem sądowno-administracyjnym, redakcja art. 124 ustawy o gospodarce, wskazuje na to, że w drodze decyzji właściwy organ udziela zezwolenia w zakresie ust. 1 art. 124 ustawy o gospodarce. W ustępach 4-7 art. 124 ustawy o gospodarce, ustawodawca określił natomiast skutki wydania zezwolenia. Przepisy te są powszechnie obowiązujące, mają moc bezwzględnie wiążącą i nie ma potrzeby ich powielania w sentencji decyzji. Przepisy tego artykułu mają charakter uregulowań szczególnych, które – tak jak pozostałe przepisy tej ustawy dotyczące ograniczania bądź pozbawiania praw do nieruchomości dla celów publicznych – muszą być interpretowane dosłownie. W związku z tym niedopuszczalne jest formułowanie jakichkolwiek innych przesłanek umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia, o jakim mowa w tym przepisie (por. wyrok NSA z 22 lipca 2008 r., sygn. akt. I OSK 1165/07, LEX nr 433193, wyrok WSA w Olsztynie z 26 stycznia 2021 r., sygn. akt II SA/OI 836/20).

- 3) Brak nadania klauzuli ostateczności na decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości z 27 maja 2019 r., znak: WG.6853.2.2019.

Z materiału dowodowego powyższej sprawy wynika, że decyzja ta została prawidłowo doręczona stronom postępowania, natomiast organ nie nadał klauzuli ostateczności na egzemplarzach decyzji znajdujących się w aktach ww. sprawy.

- 4) Błędnie ustalono datę ostateczności decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości z 26 lutego 2021 r., znak: WG.6853.2.2020.

Zgodnie z art. 16 § 1 Kpa, decyzja ostateczna to decyzja, od której nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. Z tego

przepisu wynika więc, że aby decyzja była ostateczna muszą zostać wyczerpane wszelkie środki odwoławcze.

Jeżeli początkiem terminu określonego w dniach jest pewne zdarzenie, przy obliczaniu tego terminu nie uwzględnia się dnia, w którym zdarzenie nastąpiło. Upływ ostatniego z wyznaczonej liczby dni uważa się za koniec terminu (art. 57 § 1 Kpa).

W przypadku zawiadamiania stron o decyzjach lub innych czynnościach organu administracji poprzez obwieszczenie na podstawie art. 49 Kpa skutek doręczenia następuje z upływem 14 dni od dnia obwieszczenia. Rozpoczęcie biegu tego terminu następuje pierwszego dnia, w którym obwieszczenie zostało udostępnione publicznie.

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.

Mając powyższe na uwadze, zespół kontrolujący stwierdził, że organ kontrolowany błędnie ustalił datę ostateczności ww. decyzji na dzień 29 marca 2021 r., w sytuacji gdy decyzja została odebrana przez ostatnią ze stron w dniu 12 marca 2021 r.

- 5) Załączone do decyzji załączniki w postaci mapy obrazującej przebieg inwestycji na przedmiotowych nieruchomościach, zgodnie z wyrokiem z 12 października 2016 r., sygn. akt II SA/Sz 546/16, WSA w Szczecinie, załącznik mapowy – dołączony do decyzji o ograniczeniu winien być tak opisany, by nie powstały wątpliwości co do jego związku z określoną decyzją. Jeżeli załącznik do decyzji stanowi jej integralną część, to musi odpowiadać takim samym wymogom jak decyzja, czyli zgodnie z art. 107 § 1 Kpa powinien zawierać stosowną adnotację opatrzoną podpisem i pieczęcią oraz wskazującą datę i numer decyzji, której integralną część ma stanowić. W badanych sprawach natomiast mapy obrazujące przebieg inwestycji nie zostały podpisane przez osobę wydającą decyzję administracyjną. Oznaczenie załączników decyzji jest bardzo istotne i potwierdza oryginalność i jednoznaczność rozstrzygnięcia uprawnionego organu w treści załączników. Eliminuje również możliwość legitymowania się stron różnymi np. odmiennymi rozstrzygnięciami sprawy. Ponadto w sprawie WG.6853.3.2019 w treści decyzji organ wspomina, że przebieg inwestycji został zobrazowany na załączniku graficznym, nie mniej jednak przy ww. decyzji brak jest załącznika graficznego.

(akta kontroli: załącznik pn. dokumentacja wywłaszczeniowa).

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

Przyczyną stwierdzonych nieprawidłowości jest naruszenie przepisów Kpa poprzez: błędne ustalanie dat ostateczności decyzji (art. 16 § 1 w związku z art. 57 Kpa), brak wszystkich elementów na załącznikach będących integralną częścią decyzji (art. 107 § 1 Kpa), a także naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez niezbadanie warunków limitujących możliwość ograniczenia korzystania z nieruchomości (art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce, w związku z art. 33 ust. 1 ustawy szerokokasmowej) oraz orzekanie w decyzjach o przepisach powszechnie obowiązujących, a także formułowanie w treści orzeczenia innych przesłanek niewynikających wprost z przepisu (art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce).

Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości jest załatwianie spraw z odstępstwem od procedur administracyjnych wynikających z przepisów prawa materialnego i prawa procesowego. Naruszenie procedur administracyjnych może prowadzić do nieuprawnionego ograniczenia prawa własności oraz wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Geodeta Powiatowy.

Do projektu wystąpienia pokontrolnego z 22 sierpnia 2022 r. – znak: WIN-III.431.2.2022.KT (data doręczenia jednostce kontrolowanej – 22 sierpnia 2022 r., data doręczenia byłemu kierownikowi jednostki kontrolowanej – 1 września 2022 r.), zawierającego ustalenia kontroli, nie wniesiono zastrzeżeń.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) przeanalizowanie ewidencjonowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o charakterze rolnym i przekazywanie informacji Wojewodzie o zidentyfikowanych nieruchomościach, które z mocy prawa winny zostać przekazane na rzecz odpowiednich miejscowo jednostek samorządu terytorialnego, w terminie do 31 grudnia 2022 r.;
- 2) do 31 marca 2023 r. zobowiązuję się Starostę Węgorzewskiego do złożenia wniosków do sądu wieczystoksięgowego o założenie ksiąg wieczystych w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa, które nie mają założonych ksiąg wieczystych i poinformowania Wojewody o poczynionych czynnościach;
- 3) przestrzeganie przepisu art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce, poprzez ujmowanie wszystkich wymaganych składników wskazanych w tym przepisie, związanych z ewidencjonowaniem nieruchomości Skarbu Państwa;
- 4) przestrzeganie przepisu art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce, poprzez ujmowanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży bądź oddania w najem, dzierżawę bądź użyczenie wszystkich wymaganych składników wskazanych w tym przepisie;
- 5) przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu oraz wzrost wartości nieruchomości, takiej aktualizacji wymagają. Przeprowadzanie aktualizacji można poprzedzić dokonaniem analizy rynku, która wskaże na zasadność przeprowadzenia aktualizacji. Pozwoli to na właściwe planowanie aktualizacji opłat, a także na racjonalne zaplanowanie środków finansowych na pokrycie kosztów związanych ze sporządzaniem operatów szacunkowych;
- 6) przestrzeganie przepisów prawa materialnego w prowadzonych postępowaniach dotyczących wywłaszczenia nieruchomości oraz przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w tym obowiązków wynikających z art. 7 Kpa, tj. co do czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego.

Proszę Panią 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/