



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

Olsztyn, 7 czerwca 2018 r.

IGR-VIII.431.1.2018

Pan
Leszek Dziąg
Starosta Braniewski
(ePUAP)

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

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Braniewie, ul. Piłsudskiego 2, 14-500 Braniewo NIP: 582-160-80-53, REGON: 170818102. W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

1. Leszek Dziąg – Starosta Braniewski od dnia 1 grudnia 2014r. do dnia kontroli (*akta kontroli str. 33-34*);
2. Halina Bakan – Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości (*akta kontroli str. 33, 35-37*);
3. Anna Nadratowska – inspektor ds. gospodarki nieruchomościami w Wydziale Geodezji, Kartografii i Nieruchomości (*akta kontroli str.33, 38-40*).

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

1. Joanna Aniela Obłozą - inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 32/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego, na podstawie pisemnego upoważnienia do kontroli nr FK-IV.0030.129.2018 z 27 lutego 2018 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli str. 32*);
2. Emilia Konieczna - inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 22/2016, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego, na podstawie pisemnego upoważnienia do kontroli nr FK-IV.0030.131.2018 z 27 lutego 2018 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli str. 30*);
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

pisemnego upoważnienia do kontroli nr FK-IV.0030.130.2018 z 27 lutego 2018 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli str. 31*);

4. Justyna Amelia Rosiak - inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 32/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego, na podstawie pisemnego upoważnienia do kontroli nr FK-IV.0030.132.2018 z 27 lutego 2018 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli str. 29*).

Termin kontroli od dnia 14 marca 2018 r. do dnia 20 kwietnia (w tym 14 marca 2018 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 15 marca 2018 r. do 20 kwietnia 2018 r. czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów. Ponadto w dniu 27 marca 2018 r. zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniu 12 kwietnia 2018 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie).

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 1/2018.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Braniewskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm., zwana dalej jako u.g.n.), w szczególności:
 - ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
 - sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
 - sprzedaż nieruchomości, zamiana oraz darowizna,
 - oddawanie w użytkowanie wieczyste oraz trwałe zarząd i jego wygaszanie,
 - zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - zagospodarowanie oraz udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie,
 - aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
 - tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wywłaszczeń,
 - ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.
- **okres objęty kontrolą:** od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 525 ze zm.), w związku z art. 23 u.g.n.

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

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

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 u.g.n. starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości.

Przepis art. 23 ust. 1c u.g.n. zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania. Są to: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, 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 podlegało ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa z 4 gmin powiatu braniewskiego, tj. gmina wiejska Frombork, gmina miejska Frombork, gmina wiejska Pieniężno, gmina miejska Pieniężno, gmina Płoskinia – łącznie 403 nieruchomości z 1190 nieruchomości Skarbu Państwa wykazanych w tabeli dot. ewidencjonowania nieruchomości będących w zasobie Skarbu Państwa, sporządzonej przez pracownika Starostwa Powiatowego w Braniewie (*akta kontroli str. 97*). Z informacji uzyskanej od pracownika Starostwa Powiatowego w Braniewie wynika, że ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się ręcznie z wykorzystaniem programu Excel przez pracownika starostwa, w formie zakładki podzielonych tematycznie:

1. Zasób Skarbu Państwa – grunty rolne, leśne, zabudowane i niezabudowane;
2. Zasób Skarbu Państwa – drogi (bez użytkownika);
3. Zasób Skarbu Państwa – grunty oddane w użytkowanie wieczyste z opłatami;
4. Zasób Skarbu Państwa – grunty oddane w użytkowanie wieczyste bez opłat;
5. Zasób Skarbu Państwa – grunty oddane w trwały zarząd z opłatami;
6. Zasób Skarbu Państwa – grunty oddane w zarząd GDDKiA bez opłat;
7. Zasób Skarbu Państwa – grunty w zarządzie - bez opłat;
8. Zasób Skarbu Państwa – rowy szczegółowe i wały;
9. Zasób Skarbu Państwa – grunty będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego przysługującego Skarbowi Państwa;

W prowadzonej ewidencji, podzielonej tematycznie, a w poszczególnych teczkach wraz z podziałem na gminy, zawarte są dane dotyczące: oznaczenia nieruchomości według danych z katastru nieruchomości (gmina, nr działki, obręb), powierzchni działki, oznaczenia nieruchomości według ksiąg wieczystych (numery ksiąg wieczystych), przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, informacje o zgłoszonych roszczeniach oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych czy sądowych lub ich braku, wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego, a dodatkowo w poszczególnych teczkach opis nieruchomości, plan wykorzystania, forma władania, lokalizacja (nazwa ulicy w mieście) nr drogi i podstawa nabycia w przypadku dróg w zarządzie GDDKiA (*akta kontroli str. 56-59*). Wszystkie ustawowe informacje, na podstawie których dokonuje się ewidencjonowania zostały zachowane.

Z przedstawionych Wojewodzie danych (tabele) oraz wyjaśnień złożonych w piśmie z 09.04.2018 r., znak: Gk.1710.1.2018 (*akta kontroli str. 208*) wynika, że w zasobie Skarbu Państwa znajdują się działki, które wymagają uregulowania stanu prawnego poprzez potwierdzenie nabycia z mocy prawa własności działek przez odpowiednie jednostki samorządu terytorialnego (w trybie art. 13 – 18 działek). Wyniki kontroli wskazują, że

Starosta Braniewski podejmuje działania zmierzające do wyeliminowania z zasobu Skarbu Państwa nieruchomości, które mogłyby znajdować się w gminnych zasobach nieruchomości. Działania te doprowadziły do skomunalizowania części działek na rzecz odpowiednich gmin (*akta kontroli str. 208-209, wyjaśnienia pkt 10 i 11*).

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec 2017 roku Skarb Państwa był właścicielem ogółem 1190 działek na terenie powiatu braniewskiego o łącznej powierzchni 1675,7096 ha, w tym:

- będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa - 494 działki o łącznej powierzchni 242,6802 ha,
- w trwałym zarządzie - 266 działek o łącznej powierzchni 710,1462 ha,
- w użytkowaniu wieczystym - 392 działki o łącznej powierzchni 451,9249 ha,
- w dzierżawie - 36 działek o łącznej powierzchni 269,4127 ha,
- oddane w najem – 1 działka o powierzchni 0,0020 ha,
- inne (np. użyczenie) – 1 działka o powierzchni 1,5436 ha (*akta kontroli str. 97*).

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

W ocenie kontrolujących zadanie starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Braniewskiego w sposób nie do końca pełny i rzetelny. Dane zawarte w ewidencji Starostwa wskazują, że w zasobie Skarbu Państwa znajduje się 18 działek, które podlegałyby komunalizacji z mocy prawa (art. 13), co powoduje, że Starosta gospodaruje nieruchomościami, które nie powinny stanowić własności Skarbu Państwa. Zatem konieczne jest przekazanie Wojewodzie odpowiedniej dokumentacji w celu wydania stosownego rozstrzygnięcia – czy przedmiotowe działki stały się z mocy prawa własnością jednostki samorządu terytorialnego, czy też nie.

Co prawda były podejmowane przez Starostę działania, polegające na skierowaniu do organów gmin pism informujących wraz z wykazem nieruchomości do komunalizacji i prośbą o ich analizę oraz podjęcie działań w celu wydania decyzji potwierdzających prawo własności do działek, niemniej jednak okazały się one skuteczne tylko w przypadku niektórych z nich i większość nieruchomości nadal znajduje się w zasobie kontrolowanego organu (*akta kontroli str. 208-209, wyjaśnienia pkt 10 i 11*). Podkreślenia jednak wymaga, że w przypadku działek, które z mocy prawa przeszły na własność gmin (art. 13) to Starosta mając wiedzę, że nie powinny one znajdować się w zasobie Skarbu Państwa, zobowiązany był przekazać Wojewodzie stosowną dokumentację w celu wydania decyzji, nie czekając na wniosek gminy. Zauważyć bowiem należy, że decyzje deklaratoryjne - jakimi są decyzje komunalizujące mienie z mocy prawa potwierdzają jedynie nabycie praw i przejście obowiązków wynikających z ustawy, zatem wniosek gminy w tym przypadku jest zbędny.

Nie zostały zatem podjęte przez Starostę Braniewskiego działania zmierzające do skutecznego wyeliminowania z zasobu Skarbu Państwa nieruchomości, które podlegałyby komunalizacji z mocy prawa (art. 13), tj. wystąpienia do wojewody ze stosowną dokumentacją celem wydania decyzji. Tym samym Starosta nie posiada dostatecznej wiedzy odnośnie ilości oraz rodzaju nieruchomości pozostających własnością Skarbu Państwa. Powyższe działanie uniemożliwia prawidłowe i racjonalne gospodarowanie przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa.

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest niewłaściwe stosowanie przepisów art. 21 oraz 23 ust. 1c u.g.n.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest naruszenie ww. przepisów prawa, poprzez posiadanie 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 wyżej stwierdzone naruszenia przepisów jest Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości.

Sporządzanie planów wykorzystania zasobu

Art. 23 ust 1 pkt 3 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2016 r., nakładał na starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej obowiązek sporządzania planów wykorzystania zasobu. Natomiast art. 23 ust. 1d u.g.n określał, że plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i winny one zawierać w szczególności:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- prognozę dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Zgodnie z definicją zawartą w komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami wydanie 4 z 2011 r. Lexis Nexis – sporządzanie planów wykorzystania zasobów jest następstwem wyodrębnienia zasobu, jako szczególnej kategorii zbioru nieruchomości. Sporządzenie takiego planu należy rozumieć jako zespół czynności faktycznych, zmierzających do stworzenia swoistego programu, służącego właściwemu zagospodarowaniu nieruchomości i kształtowaniu poziomu wydatków na przygotowanie do sprawnego zagospodarowania. Plan stanowi także podstawę do zmiany gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, nie wyłączając jej zbycia w razie małej przydatności gospodarczej lub uciążliwości związanej z gospodarowaniem.

Przedmiotem kontroli był „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie powiatu braniewskiego na lata 2015-2017” (*akta kontroli str. 98-106*). Plan został sporządzony na okres 3 lat.

Przepis art. 23 ust. 1d u.g.n. wymieniając, jakie elementy powinien zawierać plan wykorzystania zasobu, operuje pojęciem „zawiera w szczególności”. Takie określenie oznacza, iż wyszczególnienie elementów nie jest zamknięte i może on zawierać także inne elementy.

Plan na lata 2015-2017 zawiera następujące elementy: szczegółowe zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu na dzień 01.01.2015 r. w rozbiciu na nieruchomości nierozdysponowane - pozostające w zasobie oraz rozdysponowane - oddane w trwały zarząd, użytkowanie wieczyste, dzierżawę. Plan zawiera również prognozę zbywania i udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, prognozę poziomu

wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, która w skali roku wyniosła 5.000 zł, prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa w rozbiciu na poszczególne lata. W planie ujęto także prognozę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zgodnie z którą zaplanowano aktualizację opłat dla 90 działek, dla których ostatnia aktualizacja wykonana została w latach 2005-2011. Zamieszczona w planie prognoza aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa przewidywała dokonanie aktualizacji dla 25 działek oddanych jednostkom w trwały zarząd, dla których ostatnia aktualizacja przeprowadzona została w latach 2005-2008. Omawiany plan zwiera ponadto program zagospodarowania nieruchomości zasobu, z którego wynika, m. in., że:

- zaplanowano sprzedaż 6 nieruchomości,
- w stosunku do 11 działek przewidziano wydanie decyzji w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- zaplanowano komunalizację łącznie 21 działek,
- jedna działka zostanie przekazana w zarząd Lasom Państwowym,
- przewiduje się ponadto dzierżawę, najem, użyczenie nieruchomości w miarę wpływających wniosków osób zainteresowanych.

Dodatkowo w planie ujęto rozdziały dotyczące podstaw prawnych na jakich opiera się gospodarka zasobem nieruchomości Skarbu Państwa oraz ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

W toku kontroli stwierdzono, że przewidziane w „Planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie powiatu braniewskiego na lata 2015-2017” zadania zostały zrealizowane w następującym zakresie:

- sprzedano 4 nieruchomości Skarbu Państwa, sprzedaż jednej nieruchomości nie doszła do skutku, a w przypadku jednej działki trwa procedura przetargowa,
- zrealizowano plan w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (jedną działkę przekształcono, jedno postępowanie zostało umorzone, a w stosunku do 9 działek odmówiono przekształcenia),
- uregulowano stan prawny 15 nieruchomości w drodze komunalizacji, w tym 9 działek w trybie art. 5 ust. 4 i 6 działek w trybie art. 13,
- dokonano zgodnie z planem aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego 81 działek oraz aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu dla 26 działek.

Mając na względzie powyższe ustalenia, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

Sprzedaż nieruchomości.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji. W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r. sprzedano łącznie 4 nieruchomości, stanowiące własność Skarbu Państwa. Wszystkie nieruchomości sprzedane zostały w trybie bezprzetargowym, który dotyczył sprzedaży na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych - określonej w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n.

Przy sprzedaży powyższych nieruchomości nie stosowano ulg od ustalonej ceny sprzedaży.

W wyniku kontroli akt dotyczących sprzedaży nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa, nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień, a dokumentacja prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi. W skład dokumentacji dotyczącej sprzedaży nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa wchodziły między innymi: wniosek strony, dokumenty ewidencyjne i wieczystoksięgowe, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanych nieruchomości, protokół uzgodnień, akt notarialny oraz od 1.01.2017 r. informacja do Wojewody o sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do 1 stycznia 2017 r., starosta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie starostwa, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych starostwa.

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

Na podstawie 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 Starostwa Powiatowego w Braniewie, a informacja o wywieszeniu tych wykazów ogłaszana była w prasie lokalnej „Dziennik Elbląski”, na stronach internetowych Starostwa Powiatowego w Braniewie www.bip.powiat-braniewo.pl, www.powiat-braniewo.pl oraz na tablicach ogłoszeń w siedzibach urzędów gmin, na terenie których położone były sprzedawane nieruchomości. Ponadto od 01.01.2017 r. wykazy zamieszczane były na stronie BIP Urzędu Wojewódzkiego. Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 u.g.n., zostały spełnione wszystkie wymogi dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży (*akta kontroli, str. 107-108*). W wykazach tych znajdowały się także wszystkie informacje określone w art. 35 ust. 2 u.g.n.

Od 1 stycznia 2017 r., zgodnie z art. 23 ust. 4 u.g.n. dodanym przez art. 19 pkt 6 lit. d ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. zmieniającej ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2260) z dniem 1 stycznia 2017 r. kontrolowana jednostka przekazywała Wojewodzie informacje o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa.

Koszty związane z przygotowaniem wszystkich nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie w kontrolowanym okresie 1.377,40 zł. Łączna kwota otrzymana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa to 9.583,00 zł, z czego dochód Skarbu Państwa osiągnięty z tego tytułu w kontrolowanym okresie wyniósł 7.187,25 zł.

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

Zamiana i darowizna

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany nieruchomości oraz Starosta Braniewski nie dokonywał darowizny nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli str. 211, wyjaśnienia pkt 5*). Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

W okresie objętym kontrolą Starosta Braniewski nie oddawał nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste (*akta kontroli str. 111*). Odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie

W badanym okresie, w Starostwie Powiatowym w Braniewie nie oddawano nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd, natomiast wszczęto 5 postępowań dotyczących wygaszenia prawa trwałego zarządu. Podstawę materialnoprawną 4 spraw stanowiły przepisy art. 47 i art. 90 ust. 3 u.g.n. Sprawa Gk.6844.1.2.2015 dotyczyła wygaszenia Morskiemu Oddziałowi Straży Granicznej prawa trwałego zarządu, na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (*akta kontroli str. 112*).

Kontrola wykazała, że powyższej sprawie Starosta Braniewski odstąpił od zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania, zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. oraz zaniechał obowiązku wynikającego z art. 10 k.p.a., tj. co do czynności zakończenia postępowania dowodowego, umożliwienia stronom wypowiedzenia się w sprawie przed wydaniem decyzji.

Na pytanie kontrolerów o wskazanie przyczyn takiego działania Starosta wyjaśnił, że „zainteresowane strony przekazały między sobą przedmiotowe nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym z 18.12.2014 r., natomiast wniosek Morskiego Oddziału Straży Granicznej o wygaszenie trwałego zarządu wpłynął 16.02.2015 r. Wydana decyzja była zgodna z wnioskiem i oczekiwaniem stron, tj. Morskiego Oddziału Straży Granicznej z siedzibą w Gdańsku i Agencji Mienia Wojskowego” (*akta kontroli str. 212, wyjaśnienia pkt 2*).

Należy wskazać, że przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego jasno wskazują, iż organ administracji publicznej jest zobowiązany zawiadomić wszystkie osoby będące stronami w sprawie będącej przedmiotem postępowania wszczynanego z urzędu lub na żądanie jednej ze stron o wszczęciu postępowania. Natomiast co do zaniechania obowiązku wynikającego z art. 10 k.p.a. podkreślić należy, że reguła wynikająca z tego przepisu stanowi procesową gwarancję praw strony w postępowaniu dowodowym, a w dalszej kolejności umożliwia pełną realizację zasady prawdy obiektywnej w postępowaniu, poprzez możliwość skonfrontowania stanowisk stron. Odstąpienie od zasady czynnego udziału stron jest możliwe tylko w przypadkach, gdy załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego albo ze względu na groźącą niepowetowaną szkodę materialną, zaś przyczyny odstąpienia organ jest obowiązany utrwalic w aktach sprawy, w drodze adnotacji. Z taką sytuacją jednak nie mamy do czynienia

w analizowanej sprawie. Powyższe, jak w przypadku zawiadomienia o wszczęcia postępowania administracyjnego nie miało wpływu na wynik sprawy, ale stanowiło naruszenie procedury administracyjnej.

W przypadku sprawy Gk.6844.1.36.2017 w decyzji z 31.10.2017 r. organ nie pouczył o możliwości i skutkach zrzeczenia się odwołania (*akta kontroli str.119-120*). Zauważyć należy, że zgodnie z art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a. w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 23 ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 935), które weszły w życie 1 czerwca 2017 r., decyzja zawiera pouczenie, czy i w jakim trybie służy od niej odwołanie oraz o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania

Jednocześnie wskazać należy, że w powyższej sprawie, błędnie została ustalona przez pracownika Starostwa Powiatowego w Braniewie data ostateczności decyzji. Ze zwrotnych potwierdzeń odbioru decyzji wynika, że korespondencja została doręczona stronom 6.11.2017 r., zatem decyzja stała się ostateczna 21.11.2017 r., a nie jak określono 22.11.2017 r. Nieprawidłowe oznaczenie daty ostateczności decyzji nie skutkuje jednak wadliwością samej decyzji, wydanej zgodnie z obowiązującymi przepisami materialno-prawnymi.

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

Przyczyną ich powstania był brak analizy niektórych przepisów prawa procesowego lub ich niewłaściwa interpretacja oraz błędnie ustalona data ostateczności decyzji.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest naruszenie przepisów prawa, które wskazują na poszczególne elementy postępowania administracyjnego oraz nieprawidłowo określona data ostateczności decyzji.

Osobami odpowiedzialnymi za wyżej stwierdzone nieprawidłowości są Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości i pracownik zatrudniony na stanowisku inspektora ds. gospodarki nieruchomościami.

Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

W toku kontroli ustalono, że zabezpieczenia wymagały 2 nieruchomości Skarbu Państwa: działka nr 137 o pow. 0,2657 ha, zabudowana budynkiem po byłej siedzibie Policji w Braniewie oraz działka nr 6/41 o pow. 1,1341 ha, stanowiąca ulicę Błotną w Braniewie (*akta kontroli str.145*).

W stosunku do nieruchomości położonej w Braniewie przy ul. Kościuszki 103-105 zabudowanej budynkami po byłej Policji działania zabezpieczające polegały na sprawdzaniu stanu zamknięcia ogrodzenia, zamknięcia drzwi budynku, wymianie uszkodzonych zamków, zabezpieczeniu wybitych szyb w budynku, koszeniu posesji i wypompowywaniu kilka razy w roku wody z piwnic budynku głównego. Ostatnia wizja w terenie w celu sprawdzania stanu technicznego nieruchomości miała miejsce w lutym 2018 r. Roczny koszt zabezpieczenia nieruchomości wynosi ok. 2.000 zł. Nieruchomość jest ubezpieczona. Skarb Państwa ponosi koszty podatku od nieruchomości (grunt i budynki) w kwocie 9.965 zł rocznie. Aktualnie nieruchomość przygotowana jest do zbycia w drodze przetargu.

Działania zabezpieczające w przypadku nieruchomości stanowiącej ulicę Błotną polegały na wykonaniu remontu nawierzchni drogi, których koszt w 2015 r. wyniósł

68.973 zł, w 2016 r. – 18.760 zł, w 2017 r. – 80.565 zł. W 2016 r. dokonano również bieżących napraw uszkodzeń, zimowego odśnieżania i wycinki krzewów z pobocza. Koszt sprzątanía i prac porządkowych wyniósł 2.460 zł (*akta kontroli str.136-144*).

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

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

W toku kontroli ustalono, iż w zasobie Skarbu Państwa znajduje się obecnie 8 nieruchomości zabudowanych budynkami, z których jeden stanowi własność Energa-Operator S.A., a pozostałe to:

- a) 4 nieruchomości zabudowane: częścią budynku magazynowego, budynkiem magazynowym, budynkiem transportu i łączności oraz budynkiem handlowo-usługowym, przejęte w 2017 r. po Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska w Pieniężnie, na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. - przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym,
- b) 1 - zabudowana budynkiem administracyjno-biurowym, przejęta w dniu 31 grudnia 2017 r. w wyniku wygaszenia prawa trwałego zarządu przysługującego Warmińsko-Mazurskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu,
- c) 1 - zabudowana budynkiem po dawnej siedzibie Policji, przejęta w 2014 r.
- d) 1 - zabudowana budynkiem garażowym.

Jak ustalono w toku kontroli, jednostka kontrolowana oceniła, że spośród wyżej wskazanych nieruchomości stan zabudowań 4 z nich określa się jako średni, dwa budynki są w stanie słabym, zaś jeden w złym.

W przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem trafostacji, stanowiącym własność Energa-Operator S.A. została zawarta w dniu 29 listopada 2013 r. umowa dzierżawy gruntu będącego własnością Skarbu Państwa.

W trakcie kontroli zespół kontrolny wystąpił do Starosty Braniewskiego z zapytaniem jakie działania podejmowane były w celu zagospodarowania nieruchomości zabudowanych. Jak wynika z przedstawionych przez Starostę wyjaśnień, nieruchomości po Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska, przejęte w 2017 r. na własność Skarbu Państwa planowane były do sprzedaży. W przypadku działki nr 47/4 (udział 229/1000 Skarbu Państwa), położonej w obrębie nr 3 m. Pieniężno Wojewoda odmówił wyrażenia zgody na sprzedaż 4 wyodrębnionych lokali, wyjaśniając, że z tej nieruchomości nastąpi zaspokojenie roszczeń wierzycieli w drodze egzekucji komorniczej. W stosunku do działki nr 201/21 położonej w obrębie nr 2 m. Pieniężno realizowane są działania mające na celu zbycie tej nieruchomości, zaś w stosunku do działek nr 27/20 i nr 27/22, położonych w obrębie nr 2 m. Pieniężno planuje się ich sprzedaż, gdyż zły stan techniczny znajdujących się na nich budynków sprawia, że nie nadają się one obecnie do innego zagospodarowania (*akta kontroli str. 211, wyjaśnienia pkt 6*).

Działka nr 137/1 położona w obrębie nr 3 m. Braniewo, zabudowana budynkiem po dawnej siedzibie Policji, przejęta w 2014 r., nie została dotychczas zagospodarowana. Z wyjaśnień Starosty wynika, że po przejęciu nieruchomości do zasobu najpierw podejmowane były działania w celu przekazania jej na rzecz Miasta Braniewa, jednakże zakończyły się one wynikiem negatywnym. Wynajęcie pomieszczeń w tym budynku wiązałoby się natomiast z dużymi nakładami na remont i przystosowaniem pomieszczeń pod

wynajem, na co brak jest środków. W związku z powyższym w 2017 roku podjęto działania mające na celu sprzedaż nieruchomości (*akta kontroli str. 210-211, wyjaśnienia pkt 7*).

W przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym, położonym na działce nr 26 w obrębie 9 m. Braniewa nie podejmowano żadnych działań mających na celu jej zagospodarowanie, z uwagi na roszczenia firmy TRAMAD Sp. z o.o. z tytułu niezrealizowania przez Ministra Skarbu Państwa umowy leasingu z 25.11.1992 r. po likwidacji Okręgowego Zakładu Transportu Maszyn Drogowych w Elblągu, które zostały ujawnione w dziale III księgi wieczystej nr EL1B/00017074/1, w którym widnieje ostrzeżenie polegające na tym, że Skarb Państwa – Minister Skarbu Państwa wezwał Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Tramad Elbląg Sp. z o.o. do złożenia woli o przeniesieniu na jego rzecz prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Szkolnej w Braniewie (*akta kontroli str. 210, wyjaśnienia pkt 8*).

Jak wynika z powyższego w kontrolowanym okresie, na terenie powiatu braniewskiego prowadzone były działania mające na celu uporządkowanie spraw związanych z gospodarowaniem mieniem Skarbu Państwa.

- **Dzierżawa nieruchomości**

W okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. nie zawierano umów dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli str. 158*)

- **Najem nieruchomości**

W badanym okresie zawarto 2 umowy najmu na czas oznaczony (3 dni i 2 dni). Najem dotyczył odpłatnego udostępnienia części działki nr 49/2 położonej w Braniewie przy ul. Olsztyńskiej (droga wewnętrzna) w celu sprzedaży kwiatów (*akta kontroli str.153-157*).

- **Użyczenie nieruchomości**

W okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. oddano w użyczenie 2 nieruchomości. W dniu 1.10.2015 r. została zawarta na czas oznaczony od 1.10.2015 r. do czasu uprawomocnienia się decyzji Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w przedmiocie komunalizacji, umowa użyczenia na rzecz Gminy Miasta Braniewa nieruchomości zabudowanej budynkiem Przedszkola, położonej w Braniewie przy ul Sucharskiego 19, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu nr 12 m. Braniewo jako działka nr 8/16. Natomiast w dniu 6.06.2016 r. zawarta została umowa użyczenia na okres do 3 lat (od 6.06.2016 r. do 31.05.2019 r.) na rzecz Gminy Frombork nieruchomości niezabudowanej położona w obrębie Krzyżewo, oznaczona jako działka nr 1000/19. Kontrola wykazała, że w obu przypadkach nie zostały sporządzone wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w użyczenie, podczas gdy, zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. obowiązującym w dacie zawarcia umów, w przypadku nieruchomości przeznaczonych do oddania w użyczenie sporządzenie takiego wykazu i podanie go do publicznej wiadomości było obligacyjne.

Nie występowało do Wojewody o uzyskanie zgody na zawarcie tych umów, gdyż zgodnie z art. 23 ust. 7a u.g.n., zgoda wojewody nie jest wymagana gdy umowa zawierana jest na czas oznaczony do 3 lat (*akta kontroli str. 148-152*).

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

Przyczyną powyższych nieprawidłowości jest nieprzestrzeganie przepisów art. 35 ust. 1 u.g.n., który wskazuje, że w przypadku przeznaczenia nieruchomości do oddania w użyczenie właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest naruszenie ww. przepisów prawa, które wskazują poszczególne elementy postępowania.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 81 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych (*akta kontroli, tabele str. 175-187*). Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiła 392 (*akta kontroli, tabela str. 97*), w tym liczba zwolnionych z opłat działek wynosiła 129. Zaktualizowano opłaty wobec 81 działek, co oznacza, że w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano łącznie 30,79 % opłat.

Zgodnie z założeniami „Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie powiatu braniewskiego na lata 2015-2017” aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego miały zostać dokonane wobec 90 działek (*akta kontroli str. 104*). Kontrola wykazała, że na dzień 31 grudnia 2017 r. przeprowadzono aktualizacje opłat wobec wszystkich nieruchomości, które tego wymagały (*akta kontroli, notatka służbowa z 14 marca 2018 r., str.213*). Starosta Braniewski nie dokonywał badania rynku pod kątem zasadności zaktualizowania opłat. Głównym kryterium doboru nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji opłat była data ostatniej aktualizacji (najstarsze).

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

Kontrolą objęto 100 % dokumentacji w tym zakresie.

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego naliczane były zgodnie z art. 77 u.g.n. Pisma - wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 78 ww. ustawy (*akta kontroli str. 168*).

Z wyjaśnień Starosty Braniewskiego wynika, że w roku 2015, w trzech przypadkach, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu rozłożone były na raty. Natomiast roku 2017, w jednym przypadku, odroczone termin płatności opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (*akta kontroli str. 210, wyjaśnienia pkt 9*).

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 64.040,41 zł przed aktualizacją do kwoty 86.282,55 zł po aktualizacji, a zatem wysokość zaktualizowanych opłat wzrosła o 34,7% w stosunku do opłat sprzed aktualizacji, co skutkowało wzrostem dochodów Skarbu Państwa. Koszty sporządzenia operatów szacunkowych wyniosły 12.287,76 zł. Operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawach aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, nie budziły zastrzeżeń.

W trakcie analizy dokumentacji związanej z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stwierdzono przypadki, w których Starosta nie ustalił w sposób prawidłowy, osób zobowiązanych do wnoszenia opłat. W sprawach: Gk.6843.1.A.107.2016, Gk.6843.1.A.224.3.2016, Gk.6843.1.A.172.3.2016 brak jest dokumentów, na podstawie których ustalono spadkobierców osób zmarłych (*akta kontroli str. 171-172*). Starosta wyjaśnił, że „interes prawny Skarbu Państwa polega na egzekwowaniu opłat poprzez ustalenie spadkobierców (w przypadku braku testamentu lub postępowania spadkowego) jako osób zobowiązanych do ponoszenia kosztów związanych z użytkowaniem wieczystym w związku z nabyciem nieruchomości w wyniku dziedziczenia”, powołując się przy tym na przepisy Kodeksu Cywilnego. Starosta poinformował, że występuje do Sądu Rejonowego, Wydziału Cywilnego z wnioskami o ustalenie spadkobierców po zmarłym użytkowniku wieczystym (*akta kontroli str. 210, wyjaśnienia pkt 9*).

Zgodnie z 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.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do 26 działek będących w trwałym zarządzie (*akta kontroli, tabele str.159-165*). Łączna ilość działek Skarbu Państwa przekazanych w trwały zarząd na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiła 266, w tym liczba zwolnionych z opłat działek wynosiła 212 (*akta kontroli, tabele str. 97 i 165*), co oznacza, że w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano łącznie 48,1 % opłat. Zaktualizowano 100% zaplanowanych opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa (wg „Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie powiatu braniewskiego na lata 2015-2017” - *akta kontroli str. 104*). Podobnie jak w przypadku aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, także w przypadku trwałego zarządu nieruchomością wykonano aktualizacje opłat wobec wszystkich nieruchomości, które tego wymagały na dzień 31 grudnia 2017 r.

Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu naliczane były zgodnie z art. 87 u.g.n. Decyzje Starosty Braniewskiego w sprawie aktualizacji opłat rocznych, wydane w okresie objętym kontrolą spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 87 ww. ustawy. W ocenie zespołu kontrolującego, objęte kontrolą akta, w tym operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawie jaką jest aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu, nie budziły zastrzeżeń.

Z tabeli zawierających wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu trwałego zarządu były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wzrosła z kwoty 1.637,00 zł przed aktualizacją do kwoty 2.318,25 zł po aktualizacji, a zatem wysokość zaktualizowanych opłat wzrosła o 41,6 % w stosunku do opłat sprzed aktualizacji. Koszty sporządzenia operatów szacunkowych wyniosły 13.861,50 zł. Z powyższych wyliczeń wynika, iż Skarb Państwa w wyniku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu zyskał 681,25 zł.

Mając zatem na uwadze treść art. 77 ust. 1 i art. 87 ust. 1 u.g.n., zgodnie z którym wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej

podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, a wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gruntowej może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie, przyjęcie, jako głównego kryterium doboru nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji opłat, daty ostatniej aktualizacji jest niewystarczające. W ocenie kontrolujących to wzrost wartości nieruchomości powinien być podstawowym kryterium, na którym opierać powinno się planowanie oraz przeprowadzanie aktualizacji opłat.

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

Przyznana ocena pozytywna ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w procentowej ilości dokonanych aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu. Należy jednak zwrócić uwagę, że przy doborze nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji jednostka powinna brać pod uwagę przede wszystkim fakt, czy wartość nieruchomości uległa zmianie na tyle, aby procedura szacowania wysokości nowej opłaty faktycznie nie przewyższała zysków z tytułu samych opłat. Data ostatniej aktualizacji jest niewystarczającym kryterium, którym powinno kierować się przy doborze nieruchomości do aktualizacji. Jednostka powinna mieć bowiem na względzie przede wszystkim zasadę efektywności i gospodarności przy wykonywaniu zadań zleconych.

Nieprawidłowość polegająca na niewłaściwym ustalaniu osób zobowiązanych do dokonywania opłat nie spowodowała następstw dla kontrolowanej działalności, strat dla Skarbu Państwa, gdyż opłaty były wnoszone.

Przyczyną powstałych nieprawidłowości jest niewłaściwe planowanie aktualizacji, nieopowiedziane analizą aktualnych cen nieruchomości.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości jest brak efektywności przeprowadzonej aktualizacji.

Niedopuszczalne jest także, aby organ prowadził czynności administracyjne wobec osób zmarłych i pobierał opłaty od osób nieupoważnionych.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone uchybienia jest Naczelnik kontrolowanego Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomościami.

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

W okresie objętym kontrolą w Starostwie Powiatowym w Braniewie wszczęto 3 postępowania administracyjne obejmujące przepisy materialne z rozdziału 4 u.g.n. – Wywłaszczenie nieruchomości (*akta kontroli, tabela str. 194-195*). Sprawy o sygnaturach: Gk.6821.1.2015 i Gk.6821.3.2017 zostały wszczęte na wniosek Spółki Energa-Operator S.A. na podstawie art. 126 u.g.n., natomiast sprawa Gk.6821.2.2017 na podstawie art. 124b u.g.n.

W związku z tym, że postępowanie Gk.6821.3.2017 było przedmiotem prowadzonego przez Wojewodę postępowania odwoławczego, które zakończyło się wydaniem ostatecznej decyzji, odstąpiono od kontroli wyżej wymienionej sprawy. W sprawie Gk.6821.1.2015 zachowane były procedury wynikające z przepisów prawa materialnego, nie dopatrzone się także naruszenia procedury administracyjnej (*akta kontroli str.189*).

Zastrzeżenia zespołu kontrolnego budzi natomiast sposób prowadzenia postępowania Gk.6821.2.2017. Jednostka kontrolowana w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania

błędnie podała datę wszczęcia postępowania, jako 25.01.2017 r. Zauważyć należy, że datą wszczęcia postępowania na żądanie strony jest dzień doręczenia żądania organowi administracji publicznej. Z akt sprawy wynika, że wniosek Energa-Operator S.A wpłynął do Starostwa Powiatowego w Braniewie 17.01.2017 r. Co do terminowości załatwienia sprawy ustalono, że kontrolowana jednostka nie przestrzegała terminów przewidzianych w art. 35 k.p.a. Decyzja została wydana 08.08.2017 r. bez zawiadomienia stron o przyczynie zwłoki i wyznaczenia nowego terminu załatwienia sprawy (art. 35 i art. 36 k.p.a.).

Na pytanie o wyjaśnienie przyczyny niezastosowania w sprawie Gk.6821.2.2017 zawiadomień o przedłużeniu terminu rozpatrzenia sprawy zgodnie z art. 35 i 36 k.p.a. Starosta Braniewski wskazał, że strona postępowania pismem z 01.03.2017 r. wystąpiła o zawieszenie postępowania. W związku ze złożeniem zażalenia na postanowienie o odmowie zawieszenia postępowania, akta sprawy zostały wysłane przy piśmie z 7.04.2017 r. do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego. Wojewoda stwierdził niedopuszczalność zażalenia i zwrócił akta 06.06.2018 r. Z wyjaśnień Starosty wynika, że nie wysyłano odrębnego zawiadomienia o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy zgodnie z art. 35 i 36 k.p.a., ponieważ sprawa była załatwiana bez zbędnej zwłoki, a strony były zawiadamiane o każdej czynności w sprawie. Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego wydana została przez Starostę Braniewskiego decyzja (*akta kontroli str. 212, wyjaśnienia pkt 1*).

Należy wskazać, że na organie spoczywa obowiązek informowania stron o każdej przyczynie niedotrzymania ustawowych terminów proceduralnych. W niniejszej sprawie Starosta nie dopełnił powyższego obowiązku. Bez wystosowania do stron postępowania zawiadomień o zmianie terminu zakończenia postępowania i powiadomienia o przyczynach nie załatwienia prowadzonego postępowania, organ naruszył art. 36 k.p.a. Stanowiło to nieprawidłowość w zakresie informowania stron o terminie załatwienia sprawy, ale nie miało wpływu na wynik postępowania.

Jednocześnie zespół kontrolny zauważa, że do rozpatrzenia zażalenia na postanowienie o odmowie zawieszenia postępowania Wojewoda Warmińsko-Mazurski nie potrzebował całości akt sprawy. Starosta Braniewski powinien przesłać Wojewodzie jedynie niezbędne do rozpatrzenia zażalenia odpisy akt i kontynuować postępowanie, dążąc do jego szybkiego i sprawnego zakończenia.

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

Przyczyną nieprawidłowości było naruszenie procedury administracyjnej (k.p.a.) w zakresie powinności informowania stron postępowania administracyjnego o każdym przypadku niezałatwienia sprawy w terminie określonym w art. 35 k.p.a. lub w przepisach szczególnych (art. 36 k.p.a.) oraz nierespektowanie zasady szybkości i prostoty postępowania zapisanej w art. 12 k.p.a.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości jest niepełne informowanie stron postępowania o jego etapach oraz wydłużenie czasu prowadzenia postępowania, które może wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości.

Ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

Ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1460) nałożono na starostów obowiązek złożenia we właściwych sądach wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Na dzień zakończenia obowiązków wynikających z ww. ustawy, według informacji wygenerowanej z systemu IPE, na terenie powiatu braniewskiego znajdowały 2 działki o nieuregulowanym stanie prawnym.

Z wyjaśnień Starosty Braniewskiego wynika, że dla obu z nich zostały założone księgi wieczyste. Jednocześnie na dzień 31 grudnia 2017 r. Starosta Braniewski nabył do zasobu Skarbu Państwa dwie nieruchomości, które wymagały uregulowania poprzez założenie księgi wieczystej (*akta kontroli str. 211-212, wyjaśnienia pkt 3*).

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, że na dzień zakończenia obowiązków wynikających z ww. ustawy Starosta wywiązał się z obowiązków nałożonych omawianą ustawą o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

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

Do ustaleń kontroli nie zostały wniesione zastrzeżenia.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) przeanalizowanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa i przekazanie Wojewodzie do dnia 30 lipca 2018 r. stosownej dokumentacji i zestawienia nieruchomości, które powinny zostać przekazane z mocy prawa na rzecz odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) zwrócenie uwagi na przestrzeganie w prowadzonych postępowaniach przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w tym obowiązków wynikających z art. 10 k.p.a., tj. co do czynności zakończenia postępowania dowodowego, umożliwienia stronom wypowiedzenia się w sprawie przed wydaniem decyzji oraz art. 36 § 1 k.p.a. tj. zawiadomienia stron o każdym przypadku niezłatwienia sprawy w terminie określonym w art. 35 k.p.a. i podania przyczyn zwłoki oraz wskazania nowego terminu załatwienia sprawy.
- 3) właściwe określanie terminów ostateczności decyzji administracyjnych wydawanych przez Starostę;
- 4) przestrzeganie przepisu art. 35 ust. 1 u.g.n. poprzez sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości każdorazowo wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w użyczenie;
- 5) zwrócenie uwagi, by przy planowaniu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu podstawowym kryterium doboru nieruchomości był wzrost wartości nieruchomości. W tym celu zaleca się przeprowadzanie okresowo (np. raz w roku) analizy rynku nieruchomości pod kątem wzrostu wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd. Pozwoli to na właściwe planowanie aktualizacji opłat oraz racjonalne zaplanowanie środków finansowych koniecznych na pokrycie kosztów związanych z wykonaniem operatów szacunkowych.

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz poinformowanie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia (dot. pkt 2-5 zaleceń pokontrolnych), o sposobie wykorzystania uwag i wniosków oraz wykonania zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań.

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

Artur Chojecki
WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
/dokument podpisany elektronicznie/