



IGR-VIII.431.1.2019

Olsztyn, czerwca 2019 r.

***Pani Barbara Kuźmicka- Rogala
Starosta Mrągowski***

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

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Mrągowie, ul. Królewiecka 60A, 11-700 Mrągowo, NIP: 42-18-43-679, REGON: 510750373.

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

1. Pan Antoni Karaś – Starosta Mrągowski (15 grudnia 2014 r. – 20 listopada 2018 r.);
2. Pani Barbara Kuźmicka- Rogala – Starosta Mrągowski (od 21 listopada 2018 r.);
3. Pan Grzegorz Dąbrowski – Geodeta Powiatowy, Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Mrągowie;
4. Pani Jolanta Koiszewska- Kalinowska – Główny Specjalista w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Mrągowie;
5. Pani Magdalena Musik – Podinspektor w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Mrągowie (do 30 kwietnia 2018 r.);
6. Pani Joanna Witucka - Podinspektor w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Mrągowie (od 15 maja 2019 r.);
7. Pani Sylwia Bułaj - Geodeta w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Mrągowie (od 15 maja 2019 r.);
8. Pani Iwona Romanowska - Inspektor w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Mrągowie (od 15 maja 2019 r.)
(akta kontroli – str. 16-29).

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

1. Joanna Derewońko- Milewicz – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 34/2017, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-

Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego, na podstawie imiennego upoważnienia do kontroli nr FK-IV.0030.250.2019 z 21 marca 2019 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli – str. 4*);

2. Małgorzata Jackiewicz – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 34/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego, na podstawie imiennego upoważnienia do kontroli nr FK-IV.0030.251.2019 z 21 marca 2019 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli – str. 5*);
3. Joanna Dawidzinek – inspektor wojewódzki, posiadający legitymację służbową Nr 116/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego, na podstawie imiennego upoważnienia do kontroli nr FK-IV.0030.252.2018 z 21 marca 2019 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli – str. 6*).

Termin kontroli: od 29 marca 2019 r. do 30 kwietnia 2019 r. (w tym 29 marca 2019 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 1 do 30 kwietnia 2019 r. czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów. Ponadto, 12 kwietnia oraz 25 kwietnia 2019r. zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, na które odpowiedzi otrzymano 24 kwietnia i 6 maja 2019 r.).

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 1/2019.

Zakres kontroli:

– **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Mrągowskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz.2204 ze zm., zwana dalej jako ugn), w szczególności:

- ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
- postępowania dotyczące 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,
- 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 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z 15 lipca 2011 r. o kontroli

w administracji rządowej (t.j. Dz. U. Nr 185, poz. 1092) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2234 ze zm.), w związku z art. 23 ugn, oraz przepisami rozdziału 3 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1474)- specustawa.

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

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

1. Ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 u.g.n., zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości. Stosownie do art. 23 ust. 1c u.g.n., ewidencjonowanie obejmuje: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnie nieruchomości, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Mrągowie prowadzona jest z wykorzystaniem programów „Mienie III” i „Użytkowanie Wieczyste”. Jak ustalono, dane o nieruchomościach swoim zakresem obejmują wszystkie wymagane informacje wymienione w wyżej cytowanym przepisie (*akta kontroli str. 30-150*).

Kontroli podlegało ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa z terenu gminy Mikołajki i gminy Piecki, w wyniku, której ustalono, że:

- wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej;
- w opisie każdej działki zawarta jest informacja o jej przeznaczeniu w miejscowym planie (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- zarówno w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa jak i w użytkowaniu wieczystym, zawarte są informacje o istnieniu roszczeń bądź ich braku oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych, sądowych bądź ich braku.

Starosta posiada wiedzę o przeznaczeniu na dzień 30 czerwca 2000 r. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości, w tym z terenu gminy Mikołajki, oznaczonych jako grunty rolne i grunty pod rowami, lecz nie posiada potwierdzeń w postaci zaświadczeń (*akta kontroli – str. 524*).

Z wyjaśnień z 18 kwietnia 2019 r. wynika, że Starosta analizował przesłanki umożliwiające stwierdzenie nabycia z mocy prawa przez Gminę Mikołajki nieruchomości oznaczonych jako drogi i przeznaczonych pod teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej i stwierdził, że na terenie Gminy

Mikołajki są 54 działki oznaczone jako drogi, z czego 34 kwalifikuje się do złożenia stosownych wniosków o komunalizację.

Na pytanie zadane przez kontrolujących czy w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdują się takie, które miały przeznaczenie rolne na dzień 30 czerwca 2000 r. i kwalifikują się do przekazania gminie w trybie art. 13 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, Starosta wypowiedział się, że głównie rowy miały przeznaczenie rolne i kwalifikują się do przekazania Gminom: Mikołajki – na 276 działek kwalifikuje się 187 działek, Mrągowo – na 283 działek – 272 działki, Gmina Piecki - na 338 działek – 297 działek, Gmina Sorkwity – na 169 działek – 154 działki (w tym wydano 2 decyzje na 2 działki) (*akta kontroli – str. 527-529*).

W tym miejscu należy wyjaśnić, że rowy nie mogą być wykorzystywane do działalności wytwórczej w rolnictwie, służą jedynie do polepszenia warunków prowadzenia takiej działalności. Ponadto wskazać należy, że grunty zajęte przez urządzenia melioracji szczegółowych nie stanowią odrębnych nieruchomości rolnych w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego i nie spełniają przesłanek nabycia nieruchomości z mocy prawa przez gminy, określonych w art. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na 31 grudnia 2018 r. Skarb Państwa był właścicielem 1022 działek o łącznej powierzchni 477,4779 ha, w tym:

- nie oddanych w gospodarowanie, będących w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa – 471 działek o łącznej powierzchni 47,9760 ha,
- w trwałym zarządzie – 23 działek o łącznej powierzchni 25,2162 ha,
- w użytkowaniu wieczystym - 520 działek o łącznej powierzchni 366,7020 ha,
- w dzierżawie – 5 działek o łącznej powierzchni 33,6267 ha,
- w najmie – brak,
- oddanych w inne formy władania (np. użyczenie) – 3 działki o łącznej powierzchni 3,9570 ha (*akta kontroli str. 150*).

W ocenie Zespołu kontrolującego Starosta winien wyeliminować z zasobu te nieruchomości, które stały się z mocy prawa własnością jednostek samorządu terytorialnego, dotyczy to głównie działek oznaczonych w ewidencji jako droga. Konieczne jest zatem przeanalizowanie całego zasobu nieruchomości i ewentualne przekazanie Wojewodzie odpowiedniej dokumentacji w celu wydania stosownych rozstrzygnięć – czy przedmiotowe nieruchomości stały się z mocy prawa własnością jednostki samorządu terytorialnego, czy też nie.

Co prawda zostały podjęte przez Starostę Mrągowskiego działania zmierzające do skutecznego wyeliminowania z zasobu Skarbu Państwa nieruchomości, które podlegałyby komunalizacji, lecz zostały one rozpoczęte niedawno.

W ocenie kontrolujących zadanie starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Mrągowskiego w sposób niedostateczny. Powyższe działanie uniemożliwia prawidłowe i racjonalne gospodarowanie przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa, a także naraża się na koszty związane z ich utrzymaniem.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest niewłaściwe stosowanie przepisów art. 21 i art. 228 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest naruszenie wyżej wymienionych 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 opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

2. Prawdliwość prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego pod inwestycje drogowe, w oparciu o decyzje ZRID.

W kontrolowanym okresie, Starosta Mrągowski prowadził 77 postępowań administracyjnych w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za nieruchomości przejęte, przez jednostki samorządu terytorialnego, pod inwestycje drogowe. Kontroli poddano co czwartą z tych spraw, zgodnie ze spisem spraw, pomijając postępowania, które były przedmiotem odwołań do Wojewody jako organu II instancji.

We wszystkich kontrolowanych sprawach, wysokość odszkodowania ustalona została na podstawie aktualnych operatów szacunkowych. Zwrotne potwierdzenia odbioru dokumentów wysyłano do każdej ze stron z osobna, w przypadku udziałów w gruncie, decyzje wydawano dla każdego ze współwłaścicieli z osobna.

Większość, bo 56 spraw była prowadzona w roku 2016. W trakcie kontroli akt, zespół kontrolny ujawnił nieprawidłowości wynikające z niestosowania, przez organ ustalający wysokość odszkodowań, przepisów kodeksu postępowania administracyjnego. W aktach wszystkich objętych kontrolą spraw z tego okresu brakuje kopii decyzji zezwalających na realizację inwestycji drogowej, zwrotnych potwierdzeń odbioru zawiadomień o wydaniu tychże decyzji, przez co organ nie był w stanie ustalić terminów przysługujących stronie na wydanie nieruchomości. Organ całkowicie zaniechał zbadania, czy dawnym właścicielom wywłaszczanych nieruchomości należy się bonus, w postaci podwyższenia wysokości odszkodowania o 5%, z tytułu wydania nieruchomości inwestorowi (*akta kontroli – str. 151-220*).

Ponadto, strony nie były informowane o przedłużeniu czynności administracyjnych i jego przyczynach. Brakuje informacji o przyjęciu operatów szacunkowych, na podstawie których określana była wysokość odszkodowania, przez co korespondencja kierowana do byłych właścicieli nieruchomości ograniczona została do zawiadomień o wszczęciu i zakończeniu postępowania oraz do wydania decyzji odszkodowawczej.

W przypadku postępowań prowadzonych w latach 2017 i 2018, organ badał już przesłanki do powiększenia wysokości odszkodowań oraz informował uczestników postępowań o etapach czynności administracyjnych

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

Przyczyną ich powstania było naruszenie procedury administracyjnej oraz niezastosowanie przepisów specustawy, co wiązało się z brakiem ustalenia terminów odbioru zawiadomień o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest brak ustalenia terminów umożliwiających określenie, czy odszkodowanie należy powiększyć o bonus z tytułu wydania nieruchomości, czy też nie, co skutkować może niewłaściwym ustaleniem wysokości odszkodowań, a - w konsekwencji – stratami finansowymi dla byłych właścicieli nieruchomości.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

3. Sprzedaż nieruchomości.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r.

sprzedano 2 nieruchomości (2 działki położone w obrębie Jędrychowo, gm. Sorkwity), stanowiące własność Skarbu Państwa. Sprzedaż nastąpiła w trybie bezprzetargowym - zbycie nastąpiło na rzecz użytkowników wieczystych zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 5 ugn. W jednym przypadku, Starosta zastosował 50% zniżkę przy sprzedaży, wynikającą z faktu, iż na nieruchomości istnieje dawny park dworski objęty ochroną konserwatorską na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków (*akta kontroli – załącznik nr 2 do programu kontroli – str. 235*).

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: wnioski strony, dokumenty ewidencyjne i wieczystoksięgowe, aktualne operaty szacunkowe, zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości z zasobu, wykazy zbywanych nieruchomości, protokoły uzgodnień, ogłoszenia przetargów, informacje o wynikach przetargów, akty notarialne. Ponieważ obie sprzedaże dokonane zostały przed 1 stycznia 2017 r., nie wymagały przekazania stosownej informacji do Wojewody (*akta kontroli – str. 221-235*).

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 Mrągowie, a informacja o wywieszeniu tych wykazów ogłaszana była w lokalnym wydaniu gazety Olsztyńskiej - Kurier Mrągowski, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Mrągowie (<https://bipspmragowo.warmia.mazury.pl/kategoria.html>).

Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 ugn, zostały spełnione wszystkie wymogi dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży. W wykazach tych znajdowały się także wszystkie odpowiednio wymagane informacje określone w art. 35 ust. 2 ugn.

Koszty związane z przygotowaniem wszystkich nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie w kontrolowanym okresie 622,98 zł. Kwotę tą stanowi koszt sporządzania operatów szacunkowych oraz koszty ogłoszeń prasowych. Łączna kwota otrzymana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa to 120 685,98 zł, z czego dochód Skarbu Państwa osiągnięty z tego tytułu w kontrolowanym okresie wyniósł 120 062,02 zł (*akta kontroli – str. 235, 525*).

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

4. Zamiana oraz darowizna nieruchomości.

W kontrolowanym okresie miała miejsce jedna zamiana nieruchomości Skarbu Państwa z terenu powiatu mrągowskiego. Zamiana miała miejsce w roku 2017 i dotyczyła nieruchomości położonej na terenie miasta Mrągowo i nastąpiła pomiędzy Starostą Mrągowskim a Burmistrzem Miasta Mrągowo. 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. (*akta kontroli – str. 249*).

W kontrolowanym okresie nie dokonano, natomiast, darowizny nieruchomości Skarbu Państwa. Wobec czego odstąpiono od kontrolowania tego zagadnienia (*akta kontroli – str. 525*).

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

5. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste i jego wygaszanie.

W okresie objętym kontrolą nie oddawano nieruchomości stanowiących własność Skarbu

Państwa w użytkowanie wieczyste oraz nie wygaszono tego prawa (*akta kontroli –str. 525*). Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

6. Oddawanie w trwały zarząd i jego wygaszanie

Kontrolą objęto 100% wszystkich spraw z tego zakresu.

- **oddawanie w trwały zarząd**

W kontrolowanym okresie w Starostwie Powiatowym w Mrągowie wszczęte zostały 3 postępowania w sprawie oddawania nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd. W 2016 r. wszczęto 2 postępowania, tj. na wniosek Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie oraz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie i w roku 2017 jedno również na wniosek GDDKiA (*akta kontroli, str.425-440*).

Oddanie w trwały zarząd dla GDDKiA Oddział w Olsztynie dotyczyło nieruchomości, stanowiących pas drogowy. W przypadkach tych nie pobrano opłat, gdyż w myśl art. 83 ust. 3 ugn. za nieruchomości oddane pod drogi publiczne nie pobiera się opłat rocznych. Natomiast w przypadku RZGW w Warszawie nieruchomość została oddana w trwały zarząd z przeznaczeniem na działalność statutową, a stawka procentowa została ustalona zgodnie z art. 83 ust. 2 pkt 1 ugn. w wysokości 1% ceny nieruchomości.

W decyzjach dotyczących przekazania jednostkom organizacyjnym nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd zostały zawarte wszystkie elementy wyszczególnione w art. 45 ust. 2 ugn., a objęcie nieruchomości w trwały zarząd nastąpiło na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych.

Kontrola wykazała jednak, że w sprawie o znaku Gk.6844.5.2016, organ kontrolowany zaniechał 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. 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 grożącą niepowetowaną szkodę materialną (art. 10 § 2 k.p.a.), zaś przyczyny odstąpienia organ jest obowiązany utrwalić w aktach sprawy, w drodze adnotacji (art. 10 § 3 kpa). Z taką sytuacją jednak nie mamy do czynienia w analizowanej sprawie. Wprawdzie w postępowaniu tym powyższe zaniechania nie miały wpływu na wynik sprawy, ale stanowiły naruszenie procedury administracyjnej. Tym bardziej, iż w analogicznej sprawie, również dotyczącej ustanowienia trwałego zarządu na rzecz GDDKiA Oddział w Olsztynie (znak: GK.6844.1.2017) oraz w pozostałych sprawach w tym zakresie organ załatwiał sprawy w sposób niebudzący zastrzeżeń zespołu kontrolnego.

- **wygaszanie trwałego zarządu**

W badanym okresie w kontrolowanej jednostce wszczęto 4 postępowania (w tym 2 w 2016 r., 1 w 2017 r. i 1 w 2018 r.) dotyczące wygaszenia prawa trwałego zarządu. Dwa postępowania dotyczyły wygaszenia prawa trwałego zarządu przysługującego Komendzie Wojewódzkiej Policji, zaś dwa pozostałe Mazurskiemu Parku Krajobrazowemu (*akta kontroli, str.426-432*).

W każdym z przypadków postępowanie zostało zainicjowane wnioskiem złożonym przez jednostkę organizacyjną sprawującą trwały zarząd, na co sam organ kontrolowany wskazuje w decyzjach. W związku z powyższym decyzje powinny zostać wydane w trybie art. 47 ugn. Natomiast Starosta Mrągowski w decyzjach powołuje się na nieprawidłowy przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. w decyzji o znaku sprawy: GK.683.8.2016 i GK.683.8.1.2016 – „*art.46, ust 1 pkt 6*”, GK.6844.6.2018 – „*art. 46 ust. 2 pkt 6 i art. 47 ust. 1 i 2*”, natomiast

w przypadku sprawy GK.6844.3.2016.jk powołana została prawidłowa podstawa prawna. Należy podkreślić, iż art. 61 § 1 kpa mówi o tym, iż postępowanie administracyjne wszczyna się na żądanie strony lub z urzędu, natomiast przywołany w większości decyzji art. 46, ust. 2 pkt 6 dotyczy wydania decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu z urzędu, co nie miało miejsca w analizowanych przypadkach.

Poza tym, dokumentacja powyższych spraw nie budzi zastrzeżeń pod względem formalnoprawnym, nie stwierdzono nieprawidłowości bądź uchybień. Decyzje zostały wydane w terminie określonym w art. 47 ust. 2 ugn, tj. po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosków.

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

Przyczyną ich powstania było naruszenie procedury administracyjnej.

Skutkiem powyższych uchybień jest niezawiadomienie stron postępowania o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym i wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji (art. 10 kpa).

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienia jest Naczelnik Wydziału Geodezji Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

7. Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem: ilość nieruchomości wymagających zabezpieczenia, koszty zabezpieczenia

Z ustaleń dokonanych podczas kontroli wynika, iż Starosta Mrągowski gospodaruje działką nr 176, położoną w obrębie Stare Kiełbonki, gmina Piecki zabudowaną nieczynną przepompownią oraz jest właścicielem udziału wynoszącego 33/100 części w działce zabudowanej budynkami, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Cudnochy, gmina Mikołajki jako działka nr 13 (*akta kontroli – str. 441-453*). Z wyjaśnień Starosty z 18 kwietnia 2019 r., znak: GK.6810.10.2019.jk wynika, że przepompownia jest nieczynna i nie spełnia swojej roli. Nie wymaga ona zabezpieczenia i nie obsługuje rowu melioracyjnego, urządzenia zostały rozebrane przez Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie Rejonowy Oddział w Mrągowie. Z kolei, na działce nr 13 znajduje się jeden budynek mieszkalny i pięć budynków gospodarczych. Skarb Państwa stał się właścicielem udziału 33/100 części w przedmiotowej nieruchomości na podstawie aktu notarialnego Rep. A Nr 1812/76 z 21 maja 1976 r. (*akta kontroli, str, 445-446,524*). Na pytanie kontrolujących, czy podejmowano działania zmierzające do zbycia udziału w działce nr 13 na rzecz pozostałych współwłaścicieli, Starosta Mrągowski w piśmie z 26 kwietnia 2019 r. stwierdził, że na dzień 30 czerwca 2000 r. przedmiotowa działka w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miała przeznaczenie rolne. Zatem, zgodnie z art. 13 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa udział stał się z mocy prawa własnością Gminy Mikołajki - mając na uwadze powyższe nie podejmowano działań do zbycia udziału wynoszącego 33/100 części w opisanej wyżej działce na rzecz pozostałych współwłaścicieli (*akta kontroli – str. 529*).

Odnosząc się do przywołanych wyjaśnień z 26 kwietnia 2019 r., wspomnieć należy, iż Starosta nie poinformował Wojewody o konieczności potwierdzenia nabycia z mocy prawa, przez Gminę Mikołajki, prawa własności przedmiotowego udziału.

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

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

Z ustaleń kontrolnych wynika, iż w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. nie zawierano umów najmu (*akta kontroli – str. 455, 525*), natomiast zawarto 2 umowy dzierżawy i 3 umowy użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli – załącznik nr 6 do programu kontroli, str. 454, 456*).

• dzierżawa

W jednym przypadku umowa dotyczyła oddania w dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa na okres 30 miesięcy. W związku z tym, że umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony do 3 lat, zgodnie z brzmieniem art. 23 ust. 1pkt 7a ugn zgoda Wojewody w tym wypadku nie była wymagana. Stosownie do art. 35 ust. 1 ugn zostały spełnione wszystkie warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazu o nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę. Ponadto wykaz, o którym mowa zawiera wymagane dane, wymienione w art. 35 ust. 2 ugn. W drugim przypadku, umowa dzierżawy została zawarta na okres powyżej 3 lat, dlatego wymagała zgody wojewody. W aktach sprawy znajduje się zarządzenie Wojewody wyrażające zgodę na dzierżawę nieruchomości (*akta kontroli – str. 456*).

W dwóch pozostałych przypadkach umowy dzierżawy, stanowiły kolejne umowy, których przedmiotem były te same nieruchomości. Starosta w myśl przepisu art. 23 ust. 1pkt 7a ugn, uzyskał stosowne zgody Wojewody w tym zakresie. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn zostały spełnione wszystkie warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w dzierżawę. Ponadto wykazy, o którym mowa, zawierają wymagane dane, wymienione w art. 35 ust. 2 ugn (*akta kontroli – str. 203, 219*).

• użyczenie

W badanym okresie zawarto dwie umowy użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa na okres nieokreślony, stanowiących działki zabudowane stacjami pomp, na rzecz Gmin: Mikołajki i Piecki, oraz jedną umowę o użyczeniu nieruchomości, Gminie Piecki, na okres jednego roku.

Stosownie do art. 35 ust. 1 ugn, 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 akt kontroli, spełnione zostały wszystkie warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w najem. Wykazy te wywieszono się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informacje o wywieszeniu tych wykazów podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej urzędu.

W myśl art. 35 ust. 2 ugn., w wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości; powierzchnię nieruchomości; opis nieruchomości; przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania; termin zagospodarowania nieruchomości; cenę nieruchomości; wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego; wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy; terminy wnoszenia opłat; zasady aktualizacji opłat; informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie; termin do

złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Stwierdzić należy, że spełnione zostały także przesłanki powyższego przepisu, tj. wykazy o których mowa wyżej zawierają wymagane dane.

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

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

• aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ugn, 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 przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 86 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych, co w sumie dotyczyło 68 użytkowników wieczystych. Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2018 r., wynosiła 520, w tym liczba zwolnionych z opłat działek to 132 (*akta kontroli, str.467-480*).

W 2017 r. organ kontrolowany zlecił uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie ekspertyzy dotyczącej analizy rynku nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na terenie miasta Mrągowo, pod kątem wzrostu ich wartości w kontekście aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Na podstawie analizy rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nie zachodzi obecnie uzasadniona przyczyna do przeprowadzenia w najbliższym czasie kompleksowej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na terenie miasta Mrągowo, przy założeniu, że poprzednia aktualizacja miała miejsce w latach 2008-2012 lub wcześniej. W związku z powyższym organ kontrolowany odstąpił od aktualizacji opłat w stosunku do 253 działek, stanowiących własność Skarbu Państwa.

Z przeprowadzonej analizy aktualizacji opłat za użytkowanie wynika, iż 37 działek miało przeprowadzoną ostatnią aktualizację w 2015 r., zatem w kontrolowanym okresie nie podlegały potencjalnej aktualizacji (nie upłynął 3-letni okres od poprzedniej aktualizacji).

Z powyższego wynika, iż aktualizacji w kontrolowanym okresie poddano łącznie około 88% wymaganych opłat.

Niniejszą kontrolą objęto 50% dokumentacji dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, tj. co 2 sprawę zgodnie z tabelami stanowiącymi załącznik nr 9 do programu kontroli. Z analizy akt wynika, że w kontrolowanym okresie aktualizacją opłat objęto działki, w stosunku do których ostatnia aktualizacja była przeprowadzana w większości w latach 2010-2012.

Pisma – wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych, w okresie objętym kontrolą, zawierały wszystkie elementy wymagane przepisem art. 78 ust. 1 u.g.n. tj. wysokość opłaty była wypowiedziana do 31 grudnia roku poprzedzającego aktualizację, zawarta była oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej, wskazano sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, informację o wartości nieruchomości, informację o miejscu w którym można zapoznać się z

operatem szacunkowym.

W wyniku kontroli ustalono, iż w 2016 r. i 2017 r. w przypadkach, w których użytkownikami wieczystymi było małżeństwo, korespondencję wysyłano niepoprawnie, tj. adresatem było małżeństwo (*akta kontroli, str.463-466*). Wypowiedzenie opłaty za prawo użytkowania wieczystego co prawda ma charakter cywilnoprawny, jednak do doręczeń użytkownikowi wieczystemu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o doręczeniach, tym samym skoro ustawodawca odsyła do stosowania w tym zakresie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego to również skutek doręczenia winien być oceniony na podstawie tej ustawy. Korespondencja w tym zakresie winna być wysyłana każdej stronie postępowania oddzielnie, tak jak robiono to w roku 2018 (*akta kontroli, str.460-462*).

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane wynika, że wysokość opłat rocznych z tego tytułu wzrosła z kwoty 169 187,78 zł przed aktualizacją do kwoty 212 918,04 zł po aktualizacji, a zatem dochody Skarbu Państwa wzrosły około 26%.

W wyniku aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego sporządzono 55 operatów szacunkowych na łączną kwotę 14 053,26 zł. Zdaniem zespołu kontrolującego operaty szacunkowe sporządzone na potrzeby dokonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, sporządzone w latach 2016-2018 nie budzą zastrzeżeń. Starosta odpowiadając na pytanie dotyczące analizowania operatów szacunkowych przed przyjęciem ich jako dowód w sprawie wskazał, iż są one analizowane pod względem merytorycznym, prawnym i rachunkowym, a w przypadku wykrycia błędów lub pomyłek zwracane są do rzeczoznawcy w celu poprawy (*akta kontroli, str. 523*).

- **aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu**

W myśl art. 87 ust. 1 ugn, 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.

Ogólna ilość działek, stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na terenie powiatu mrągowskiego, oddanych w trwały zarząd na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosi 23, w tym 5 działek zwolnionych z uiszczania opłat. W kontrolowanym okresie nie dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu (*akta kontroli, str.457-459*). Z wyjaśnień Starosty wynika, iż ostatnia aktualizacja została dokonana w 2013 r. W odpowiedzi na zadane pytanie zespołu kontrolującego w powyższej kwestii Starosta wskazuje, iż: „W związku z tym, że są starsze aktualizacje opłat za użytkowanie wieczyste niż w trwałym zarządzie, w kontrolowanym okresie, aktualizacją opłat rocznych objęto nieruchomości wyceniane w latach 2010 i 2012.” (*akta kontroli, str.523*). Starosta wskazał również, iż „Większość nieruchomości będących w trwałym zarządzie znajduje się na terenie miasta Mrągowo tj. Prokuratura, Policja, Sąd, Sanepid, Weterynaria, Straż Pożarna, OHP, MON”, a jak wspomniano wcześniej w 2017 r. roku rzeczoznawca majątkowy wykonał ekspertyzę dot. analizy rynku nieruchomości gruntowych pod kątem wzrostu ich wartości w kontekście aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Starosta dodaje, iż „W wyniku ekspertyzy uzyskano informację, że w okresie badanych 8-10 lat nie nastąpił zauważalny wzrost wartości nieruchomości gruntowych. Mając powyższe na uwadze aktualizacja opłat za trwały zarząd przewidziana jest na lata 2019-2020 po dokonaniu ekspertyzy analizy rynku nieruchomości oddanych w trwały zarząd pod kątem wzrostu ich wartości w kontekście opłat rocznych za trwały

zarząd.” (akta kontroli, str.523).

Podsumowując należy podkreślić, iż Starosta na bieżąco dokonuje aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W kontrolowanym okresie dokonano aż 88% wymaganej aktualizacji opłat, co znacząco wpływa na wzrost dochodów Skarbu Państwa z tego tytułu. Ponadto Starosta słusznie zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie ekspertyzy w celu analizy rynku nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na terenie miasta Mrągowo pod kątem wzrostu ich wartości. Zespół kontrolujący, biorąc pod uwagę zasadę efektywnego gospodarowania zasobem Skarbu Państwa (w tym z punktu ekonomicznego) a także wyjaśnienia Starosty, nie stwierdza nieprawidłowości w zakresie odstąpienia od corocznej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

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

Przyczyną powstałych uchybień było niestosowanie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących doręczeń wypowiedzeń dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2016 i 2017.

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

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

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

Zgodnie z art. 112 ugn. przepisy rozdziału 4 – Wywłaszczanie nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 122a, art. 124 ust. 1b, art. 124b, art. 125 i art. 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

W badanym okresie do Starostwa Powiatowego w Mrągowie wpłynęło 5 wniosków o ograniczenie, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości w celu zrealizowania inwestycji celu publicznego w trybie art. 124 i art. 124 b u.g.n., w tym 1 wniosek w 2016 r., 1 wniosek w 2017 r. i 3 wnioski w 2018 r. (akta kontroli – str. 517-518).

Odstąpiono od kontroli sprawy o numerze GK.6853.13.2018, w której wydana została przez Starostę Mrągowskiego decyzja o odmowie zobowiązania do udostępnienia nieruchomości w związku z tym, że była ona przedmiotem prowadzonego przez Wojewodę postępowania odwoławczego, zakończonego wydaniem ostatecznej decyzji.

Kontrola wykazała, że w sprawach GK.6853.5.2016, GK.6853.1.2017, GK.6853.9.2018., GK.6853.17.2018 zachowane były procedury wynikające z przepisów prawa materialnego, jednak stwierdzono naruszenie procedury administracyjnej.

Zastrzeżenia zespołu kontrolnego budzi terminowość załatwienia powyższych spraw. Ustalono, że kontrolowana jednostka nie przestrzegała terminów przewidzianych w art. 35 k.p.a.

Decyzje w sprawach GK.6853.1.2017 i GK.6853.9.2018, zostały wydane po terminie przewidzianym w przepisach ustawy kpa. bez zawiadomienia stron o przyczynie zwłoki i wyznaczenia nowego terminu załatwienia sprawy (art. 35 i art. 36 kpa). W sprawie GK.6853.17.2018 przedłużono termin rozpatrzenia sprawy po dwóch miesiącach. W sprawie GK.6853.5.2016 decyzja została wydana 29.03.2017 r., podczas gdy w zawiadomieniu z 23.01.2019 r. przedłużono termin rozpatrzenia wniosku do 28 lutego 2017 r.

Natomiast we wszystkich kontrolowanych sprawach Starosta Mrągowski dochował obowiązku wynikającego z art. 10 kpa, tj. co do czynności zakończenia postępowania dowodowego - umożliwienia stronom wypowiedzenia się w sprawie przed wydaniem decyzji.

Na pytanie o wyjaśnienie przyczyn niezastosowania w sprawach GK.6853.1.2017 i GK.6853.9.2018 zawiadomień o przedłużeniu terminu rozpatrzenia spraw, zgodnie z art. 35 i 36 kpa oraz dlaczego decyzję w sprawie GK.6853.5.2016 wydano po terminie wyznaczonym w zawiadomieniu, Starosta Mrągowski wskazał, że decyzje te stały się ostateczne a terminy ich wydania związane są z długimi terminami odbioru korespondencji przez strony postępowania (*akta kontroli –str.523-524*).

Należy wskazać, że na organie spoczywa obowiązek informowania stron o każdej przyczynie niedotrzymania ustawowych terminów proceduralnych. W sprawach, o których mowa wyżej Starosta nie dopełnił powyższych obowiązków. Bez wystosowania do stron postępowania zawiadomień o zmianie terminu zakończenia postępowania i powiadomienia o przyczynach nie załatwienia prowadzonego postępowania, organ naruszył art. 36 kpa. Stanowiło to nieprawidłowość w zakresie informowania stron zgodnie z procedurami administracyjnymi, ale nie miało wpływu na wynik postępowania.

W pozostałym zakresie tryb załatwiania spraw nie budził zastrzeżeń zespołu kontrolującego - organ zawiadamiał strony o wszczęciu postępowania w myśl art. 61 § 4 kpa. Wszystkie sprawy dotyczące wydania decyzji w trybie art. 124 i 124 b ugn są szczególnie skomplikowane, co zgodnie z art. 35 § 3 kpa pozwalało na rozpatrzenie ich w terminie dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, bez pisemnego informowania stron o przesunięciu terminu rozpatrzenia sprawy, co nie miało miejsca w sprawach GK.6853.9.2018, GK.6853.17.2018, GK.6853.1.2017 (*akta kontroli - str. 507-516*).

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

Przyczyną nieprawidłowości było naruszenie procedury administracyjnej (kpa) w zakresie powinności informowania stron postępowania administracyjnego o każdym przypadku niezakończenia sprawy w terminie określonym w art. 35 kpa lub w przepisach szczególnych (art. 36 kpa).

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest niepełne informowanie stron postępowania o jego etapach oraz czasie prowadzenia postępowania, które może wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej, ponadto z uwagi na niezachowanie terminowości organ naraża się na ponaglenia na beczynność bądź przewlekłość postępowania w rozumieniu art. 37 kpa ze strony uczestników postępowania.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

11. 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 wyżej wymienionej ustawy, według informacji wygenerowanej z systemu IPE, na terenie powiatu mrągowskiego wszystkie nieruchomości posiadały założone księgi wieczyste.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, że na dzień zakończenia obowiązków wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. Starosta wywiązał się z obowiązków nałożonych omawianą ustawą o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

Na zapytanie zespołu kontrolującego czy w kontrolowanym okresie Starosta Mrągowski nabył do zasobu Skarbu Państwa nieruchomości, które wymagałyby uregulowania stanu prawnego poprzez założenie księgi wieczystej, organ kontrolowany odpowiedział, iż została nabyta jedna działka, natomiast dodał również, iż w lutym 2019 r. został złożony wniosek o założenie księgi wieczystej (*akta kontroli, str.522*).

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 31 lipca 2019 r. zestawienia nieruchomości, które powinny zostać przekazane z mocy prawa na rzecz odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) gromadzenie i wnikliwe analizowanie dokumentacji w prowadzonych postępowaniach odszkodowawczych;
- 3) informowanie stron postępowań administracyjnych, prowadzonych przez Starostę, o każdym przypadku niezafatwienia sprawy w terminie wynikającym z przepisów kodeksu postępowania administracyjnego (art. 35 i 36 Kpa), ujmowanie w decyzjach wszystkich elementów wskazanych w art. 107 kpa;
- 4) przestrzeganie procedury administracyjnej w zakresie art. 10 kpa;
- 5) doręczanie wypowiedzeń dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu wszystkim użytkownikom wieczystym z osobna.

Proszę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz 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 czynności.

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