



Warszawa, 25 stycznia 2018 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WK-I.431.6.1.2017

**Pan
Zbigniew Roman Deptuła
Starosta Makowski
Starostwo Powiatowe
w Makowie Mazowieckim
ul. Rynek 1
06-200 Maków Mazowiecki**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy o kontroli w administracji rządowej¹, art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie² kontrolerzy Mirosława Dziczek i Ewa Bastek – starsi inspektorzy wojewódzcy w Wydziale Kontroli Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie przeprowadziły w dniach od 8 do 23 czerwca 2017 r. kontrolę w Starostwie Powiatowym w Makowie Mazowieckim, z siedzibą przy ul. Rynek 1.

Przedmiot kontroli obejmował realizację zadań z zakresu administracji rządowej polegających na prowadzeniu ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, naliczaniu i aktualizacji opłat za nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2016 r. do 22 maja 2017 r.

Nawiązując do projektu wystąpienia pokontrolnego z 18 grudnia 2017 r., do którego nie wniesiono zastrzeżeń, przekazuję Panu Staroście wystąpienie pokontrolne.

¹ Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185 poz. 1092).

² Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2234).

Starosta Makowski prowadził ewidencję nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste³. Obie ewidencje zawierały wszystkie wymagane dane, o których mowa w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami⁴.

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, według stanu na dzień 22 maja 2017 r., znajdowało się 17 nieruchomości złożonych z 22 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 6,7229 ha. W ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie występowały nieruchomości Skarbu Państwa przekazane do zasobu przez Agencję Mienia Wojskowego lub inne agencje państwowe. Dane dotyczące nieruchomości ujętych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa były kompletne oraz zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków⁵.

W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki oddania nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenie albo w trwałą zarząd, jak również nie wystąpiły przypadki sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa z zasobu.

W ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, według stanu na dzień 22 maja 2017 r., znajdowało się 344 nieruchomości złożonych z 465 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 108,6340 ha. Zgromadzone dane dotyczące nieruchomości ujętych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste były kompletne.

W okresie objętym kontrolą Starosta Makowski dokonał sprzedaży na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych czterech nieruchomości Skarbu Państwa⁶. Zawarcie umów sprzedaży poprzedzone zostało uzyskaniem Wojewody Mazowieckiego wymaganej na podstawie art. 32 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a sprzedane nieruchomości wykreślone zostały z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Zmiana ujawniona została w ewidencji gruntów i budynków poprzez wpisanie w miejsce Skarbu Państwa nowego właściciela nieruchomości. Ponadto podano do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, poprzez wywieszenie na okres 21 dni w siedzibie starostwa. Informację o wywieszeniu wykazu ogłoszono w prasie lokalnej oraz

³ Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zbadano w oparciu o analizę 22 wpisów, natomiast w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste – o analizę 46 wpisów.

⁴ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.).

⁵ Zgodność danych zawartych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z ewidencją gruntów i budynków zbadano w oparciu o analizę wszystkich 22 wpisów.

⁶ Dotyczy dz. ew. nr: [REDACTED]

na stronie internetowej urzędu, zgodnie z wymogami określonymi w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Starosta Makowski przesłał do Wojewody Mazowieckiego sprawozdania roczne z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za lata 2015 oraz 2016 z zachowaniem ustawowego terminu, tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczyło.

W okresie objętym kontrolą Starosta Makowski dokonał jednej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego⁷ oraz udzielił osobom fizycznym sześciu bonifikat od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego⁸. Kontroli poddano wszystkie sprawy i ustalono, że aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonano przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonym na potrzeby aktualizacji operacie szacunkowym, tj. zgodnie z art. 72 oraz art. 77 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast bonifikat udzielono osobom fizycznym, zgodnie z zasadami określonymi w art. 74 ust. 1 ww. ustawy. W wyniku aktualizacji wysokość dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła o 874,59 zł.

Nie wystąpiły przypadki aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu oraz udzielenia bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

W wyniku kontroli stwierdzono uchybienie polegające na braku określenia w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości. Wskazać należy, że ww. informacje zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowią obligatoryjne elementy wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, w związku z powyższym organ w przypadku braku konieczności ich określania winien wskazać uzasadnienie swojego działania.

Jednocześnie należy podkreślić, że zgodnie z regulacją art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego⁹

⁷ Dotyczy działki ewidencyjnej nr [REDAKTOR]

⁸ Dotyczy bonifikat udzielonych na rok 2016 i 2017 od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych numerami:

- [REDAKTOR] położonych w miejscowości Szczuki, gm. Płoniawy-Bramura,
- [REDAKTOR] położonych w miejscowości Szczuki, gm. Płoniawy-Bramura,
- [REDAKTOR] położonych w mieście Różan.

⁹ Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r., poz. 1460).

starostowie do 19 listopada 2009 r. zobowiązani byli do złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Z dniem 24 sierpnia 2012 r. na mocy ustawy z dnia 28 czerwca 2012 r. o zmianie ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r., poz. 840) przedłużono termin na realizację obowiązku, o którym mowa w art. 2 ustawy o ujawnieniu prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, do 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, tj. do 19 listopada 2013 r. Wskazany przepis nałożył na starostów obowiązek realizacji zadania mającego na celu usunięcie zaniedbań w ujawnianiu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa. Niezłożenie wniosków dla około 240 działek¹⁰, w świetle przepisów ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, naruszało wymogi określone w ww. art. 2 ust. 1 przedmiotowej ustawy¹¹.

W związku z powyższym realizację zadania w przedmiocie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa ocenia się **pozytywnie pomimo stwierdzonego uchybienia**.

Wyniki kontroli wskazują, że w jednostce prawidłowo realizowano zadania w zakresie: kompletności danych zawartych w ewidencji nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa oraz ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, uzyskania zgody Wojewody Mazowieckiego na sprzedaż nieruchomości na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych, ujawniania zmian w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ewidencji gruntów i budynków, a także w zakresie zgodności danych zawartych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków. Ponadto prawidłowo zaktualizowano opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego oraz w prawidłowej wysokości udzielono bonifikat z tytułu użytkowania wieczystego. Mając natomiast na uwadze, że w wyniku kontroli stwierdzono uchybienie polegające na braku określenia w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości, uzasadnione jest sformułowanie oceny pozytywnej pomimo stwierdzonego uchybienia.

¹⁰ Zgodnie ze sporządzonymi danymi statystycznymi na dzień 22 maja 2017 r.

¹¹ Zgodnie z pisemnymi wyjaśnieniami z 14 czerwca 2017 r. pana Józefa Iwińskiego - Dyrektora Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami „(...) Starosta w okresie objętym kontrolą nie złożył wniosków do właściwych sądów o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa z powodu braku tytułów własności, problemów z odnalezieniem starych dokumentów np. orzeczenia o wywłaszczeniu oraz braku przesłanek prawnych do regulowania np. zbyt krótki okres do zasiedzenia. Dokumenty przedmiotowych nieruchomości są w trakcie analizy i weryfikacji, celem ewentualnego regulowania ich stanu prawnego oraz ujawniania go sukcesywnie w księgach wieczystych (...)”.

Przedstawiając powyższe ustalenia zwracam uwagę Pana Starosty na konieczność:

- określania w wykazie nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do sprzedaży, informacji w zakresie sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości, bądź informacji o przyczynach odstąpienia od wskazania powyższych informacji, zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- zintensyfikowania działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, gdyż jest to element niezbędny do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Przedstawiając powyższe informuję, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze. Zobowiązuję Pana Starostę na podstawie art. 49 ww. ustawy do przekazania, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, pisemnej informacji o wykorzystaniu wniosków pokontrolnych lub przyczynach ich niewykorzystania.

Z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO
Bogusław Krupa
Zastępca Dyrektora
Wydziału Kontroli