



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2011 r.

WKA.I.0932-21/10

*Pan
Tadeusz Koryś
Starosta Sochaczewski*

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. Nr 31, poz. 206 z późn. zm.), przeprowadzona została kontrola problemowa w kierowanym przez Pana Urzędzie.

Tematyka kontroli obejmowała realizację przez Starostwo zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, w zakresie sposobu prowadzenia ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, sporządzania i realizacji planów jego wykorzystania oraz naliczania i aktualizacji opłat za nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

Celem kontroli było ustalenie rzeczywistego stanu realizacji zadań z zakresu administracji rządowej określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej ustawa o gospodarce nieruchomościami – t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Kontrolą objęto okres od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 30 czerwca 2010 r.

W związku z kontrolą, której szczegółowe wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym bez zastrzeżeń w dniu 10 listopada 2010 r., przekazuję Panu Staroście niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

Zgodnie z *Zestawieniem nieruchomości będących w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa*, stanowiącym ewidencję nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, na dzień 30 czerwca 2010 r. w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowało się 170 nieruchomości składających się z 1764 działek ewidencyjnych. W okresie objętym kontrolą opłaty z tytułu trwałego zarządu wносило ośmiu trwałych zarządców, zarządzających 12 działkami ewidencyjnymi wchodzącymi w skład 11 nieruchomości.

Ponadto, na dzień 30 czerwca 2010 r. na terenie powiatu sochaczewskiego w użytkowaniu wieczystym, zgodnie z *Zestawieniem dotyczącym nieruchomości Skarbu Państwa będących w wieczystym użytkowaniu na dzień 30 czerwca 2010 r.*, stanowiącym ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, znajdowały się 324 nieruchomości składające się z 411 działek ewidencyjnych.

W wyniku kontroli ustalono, iż powyższe ewidencje uwzględniały elementy określone w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wszystkie poddane badaniu opłaty za nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd naliczone w okresie objętym kontrolą ustalono zgodnie z zasadami określonymi w art. 72 oraz art. 83 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W okresie kontrolowanym dokonano jednakże jedynie 2 aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Ustalono, iż w okresie objętym kontrolą złożono w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sochaczewie 13 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, obejmujących 135 działek ewidencyjnych, w stosunku do których Sąd ujawnił w księgach wieczystych rzeczywisty stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z wyjaśnieniem stanowiącym załącznik nr 4 do protokołu kontroli, na dzień 30 czerwca 2010 r. w stosunku do około 450 działek ewidencyjnych Starosta nie złożył wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Nieopracowanie planu wykorzystania zasobu obejmującego okres objęty kontrolą – zaniechaniem takim naruszono wymogi art. 23 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym *„Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (...) starostowie (...) a w szczególności (...) sporządzają plany wykorzystania zasobu (...). Plany wykorzystania zasobu (...) opracowuje się na okres 3 lat”*.

2. Przekazanie do Wojewody Mazowieckiego wykazu nieruchomości (dalej wykaz), o którym mowa w art. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (dalej ustawa o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości – Dz. U. Nr 191, poz. 1365 z późn. zm.) zawierającego nieścisłości w zakresie danych dotyczących liczby działek ewidencyjnych w następujących przypadkach:
- w poz. 1, 10, 15, 43, 304, 628, 631 wykazu – występowały różnice pomiędzy danymi liczbowymi zawartymi w kolumnie 7, a danymi w kolumnie 5 wykazu – w kolumnie 7 dotyczącej liczby działek ewidencyjnych tworzących nieruchomość dla ww. pozycji wskazano łącznie 370 działek, natomiast w kolumnie 5, odnoszącej się do powierzchni poszczególnych działek, wyszczególniono 357 działek – różnica 13 działek,
 - w poz. 11, 12, 15, 43, 628, 631 wykazu – występowały różnice pomiędzy danymi liczbowymi zawartymi w kolumnie 14, a danymi w kolumnie 13 wykazu – w kolumnie 14 dotyczącej liczby działek ewidencyjnych tworzących nieruchomość dla ww. pozycji wskazano łącznie 272 działki, natomiast w kolumnie 13, w której wyodrębniono poszczególne numery działek, wyszczególniono 268 działek – różnica 4 działki.
3. Rozbieżności pomiędzy danymi dotyczącymi numerów ksiąg wieczystych zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków:
- niewskazanie numeru księgi wieczystej w przypadku 57 wpisów wykazanych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, pomimo wskazania powyższych danych w ewidencji gruntów i budynków,
 - wskazanie w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, w przypadku wpisu figurującego pod poz. 831, księgi wieczystej [REDACTED], natomiast w ewidencji gruntów i budynków – księgi wieczystej [REDACTED].

Zgodnie z przedstawionymi wyjaśnieniami, przyczyną zaistniałych rozbieżności był niewłaściwy obieg dokumentacji stanowiącej podstawę dokonania zmiany w ewidencji gruntów i budynków, tj. prawomocnych orzeczeń sądowych, aktów notarialnych czy ostatecznych decyzji administracyjnych, pomiędzy Powiatowym Ośrodkiem Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, zajmującym się prowadzeniem ewidencji gruntów i budynków, a Wydziałem Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki

Nieruchomościami Starostwa, który nie był informowany o zaistniałych zmianach będących podstawą aktualizacji ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa.

4. Nieprzestrzeganie ustawowych terminów na przekazanie Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2008 oraz 2009, które – zgodnie z art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami – Starosta przekazuje w terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy – termin przekroczone odpowiednio o 3 miesiące i 11 dni oraz 1 miesiąc i 28 dni.
5. Niezłożenie – w okresie objętym kontrolą – żadnego sprawozdania z wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 2 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości. Działaniem takim naruszono art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, zgodnie z którym przedmiotowe sprawozdania należało składać co miesiąc, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca.

Jednocześnie pragnę podkreślić, iż zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole kontroli, na dzień zakończenia czynności kontrolnych, w stosunku do około 450 działek ewidencyjnych nie złożono wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z regulacją art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości *„W terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy starostowie złożą we właściwych sądach rejonowych wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu tego prawa”*. Termin przewidziany ustawą upłynął w dniu 19 listopada 2009 r. Wskazany przepis nałożył na Starostów obowiązek realizacji zadania mającego na celu usunięcie zaniedbań w ujawnianiu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa. Efektem podjętych przez Państwa czynności jest wystąpienie z wnioskami o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności tylko 13 działek ewidencyjnych, natomiast niezłożenie wniosków w stosunku do około 450 działek ewidencyjnych – w świetle przepisów ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości – narusza wymogi określone w art. 2 ust. 1 powyższej ustawy. Niedopełnienie obowiązku wynikającego z wyżej cytowanego przepisu ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości narusza także zasadę określoną w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym *„Organy, (...) działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, są obowiązane do gospodarowania*

nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki”, gdyż uregulowanie stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa stanowi podstawę zachowania zasady prawidłowej gospodarki.

Stwierdzono również, iż w kontrolowanym okresie dokonano jedynie 2 aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz nie przeprowadzono żadnej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. W celu gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadą prawidłowej gospodarki, wyrażoną w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, niezbędne jest prowadzenie systematycznej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu, co pozwoli na pełne wykorzystanie możliwości zwiększenia dochodów budżetu państwa i budżetu powiatu.

Przedstawiając powyższe ustalenia – w przypadku niewyeliminowania do chwili obecnej stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości – zobowiązuję Pana Starostę do podjęcia następujących działań:

1. Opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa – zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Weryfikacji wykazu, o którym mowa w art. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, celem doprowadzenia do zgodności danych dotyczących liczby działek ewidencyjnych wskazanych w poszczególnych kolumnach.
3. Doprowadzenia do zgodności danych dotyczących numerów ksiąg wieczystych, zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków.
4. Przestrzegania terminów na przekazywanie Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa – zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Przekazywania Wojewodzie Mazowieckiemu miesięcznych sprawozdań z wykonania obowiązku złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa – zgodnie z wymogami art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości.

Jednocześnie zwracam uwagę na potrzebę zapewnienia w kierowanym przez Pana Urzędzie właściwego obiegu dokumentacji stanowiącej podstawę dokonywania zmian

w ewidencji gruntów i budynków, mającej jednocześnie wpływ na prowadzoną ewidencję nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa.

Ponadto z uwagi na ustalenia kontroli dotyczące ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, zwracam uwagę na konieczność 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. Wskazuję również na potrzebę systematycznej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu, albowiem podjęcie powyższych działań pozwoli na pełne wykorzystanie możliwości zwiększenia dochodów budżetu państwa, jak i budżetu powiatu.

Jednocześnie zobowiązuję Pana Starostę do przekazania, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, pisemnej informacji o sposobie realizacji uwag, wniosków i zaleceń pokontrolnych.

*z up. Wojewody Mazowieckiego
Joanna Zych
Zastępca Dyrektora Wydziału Kontroli*