



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 8 maja 2012 r.

WK-I.431.6.5.2011

**Pani
Bogumiła Więckowska
Starosta Powiatu Otwockiego**

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 Panią Urzędzie.

Tematyka kontroli obejmowała realizację przez Starostwo zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, w szczególności prowadzenia przez Starostę ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i stanu jego realizacji, naliczania i aktualizacji opłat za nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd, składania wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz sprawozdań z wykonania tego obowiązku.

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 lipca 2009 r. do 31 sierpnia 2011 r.

W związku z kontrolą, której szczegółowe wyniki przedstawione zostały w podpisanym bez zastrzeżeń protokole kontroli, przekazuję Pani Staroście niniejsze **wystąpienie pokontrolne.**

Ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa przedstawiono w postaci zestawienia zatytułowanego „*EWIDENCJA NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA NA DZIEŃ 31 MARCA 2011*” (dalej ewidencja nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa). Zgodnie z ustaleniami kontroli, na dzień 31 sierpnia 2011 r. w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowało się 8.259 działek, o łącznej powierzchni 8.771,8157 ha. W okresie objętym kontrolą opłaty z tytułu trwałego zarządu wносиło 10 trwałych zarządców, zarządzających 53 działkami o łącznej powierzchni 223.367 m².

Ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste przedstawiono w postaci zestawienia zatytułowanego „*Wykaz gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste – stan obowiązujący na dzień 31.08.2011 r.*” (dalej ewidencja nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste). Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, na dzień 31 sierpnia 2011 r. na terenie powiatu otwockiego w użytkowaniu wieczystym znajdowało się 205 działek o łącznej powierzchni 1.893.733 m².

Wszystkie poddane badaniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu naliczone w okresie objętym kontrolą ustalono zgodnie z zasadami określonymi w art. 72 oraz art. 83 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto – zgodnie ze złożonym w toku kontroli wyjaśnieniem – stwierdzono, że w okresie objętym kontrolą Starosta dokonał 68 aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz 4 aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu ww. nieruchomości.

Zgodnie z przedstawionym wykazem oraz treścią sprawozdań dotyczących złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, w okresie objętym kontrolą złożono 156 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, obejmujących 627 działek ewidencyjnych. Zgodnie z przedstawioną informacją w stosunku do 492 działek ewidencyjnych Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Otwocku Sądu Rejonowego w Otwocku ujawnił w księgach wieczystych rzeczywisty stan prawny nieruchomości.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Niezamieszczanie w prowadzonej ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa danych dotyczących przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy, daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa oraz informacji o zgłoszonych roszczeniach i toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Zaniechaniem takim naruszono wymóg art. 23 ust. 1c pkt 4 – 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym ewidencjonowanie nieruchomości obejmuje „(...) *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 trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, (...) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, (...) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych*”.

2. Nieterminowe przekazanie Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań:
 - z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2009 i 2010, 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 6 i 10 dni,
 - dotyczących złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, które zgodnie z art. 4 ust. 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.) należało składać w terminie do 15 dnia każdego miesiąca – w 13 przypadkach z 21 poddanych badaniu, sprawozdania złożono po terminie.
3. Przypadek rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków – zgodnie z ewidencją nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa działka ewidencyjna o numerze [REDAKTOWANO] ujawniona w [REDAKTOWANO] stanowi własność Skarbu Państwa, natomiast zgodnie z wypisem z rejestru gruntów – własność Gminy Otwock.
4. Brak wskazania w wykazie nieruchomości przeznaczonych do wynajmu na okres 3 lat danych dotyczących oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, terminu wnoszenia oraz zasad aktualizacji opłat – zaniechaniem takim naruszono art. 35 ust. 2 pkt 1, 9 – 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie

z którym w ww. wykazie określa się między innymi: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, terminy wnoszenia opłat oraz zasady aktualizacji opłat. Ponadto w aktach sprawy brak było potwierdzenia wypełnienia obowiązku ustalonego w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym *„Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, 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 właściwego urzędu.”*

Jednocześnie pragnę podkreślić, iż zgodnie z ustaleniami kontroli w stosunku do 3133 działek 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 było wystąpienie z wnioskami o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności w stosunku do 627 działek ewidencyjnych, natomiast niezłożenie wniosków w stosunku do 3133 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.

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

1. Zaprowadzenia ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa odpowiadającej wymogom art. 23 ust. 1c pkt 4 – 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. obejmującej dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa oraz informacji o zgłoszonych roszczeniach i toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.
2. Przekazywania Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz sprawozdań z wykonania obowiązku złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, z zachowaniem terminów ustalonych, odpowiednio, w art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości.
3. Wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy danymi dotyczącymi działki ujawnionej w księdze wieczystej [REDAKTURA] zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków.
4. Dokumentowania w aktach spraw dotyczących nieruchomości przeznaczonych do wynajmu na okres 3 lat, faktu podania do publicznej wiadomości wykazu powyższych nieruchomości, zgodnie z obowiązkiem ustalonym w art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto z uwagi na ustalenia kontroli dotyczące realizacji obowiązku 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.

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

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