



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 27 września 2011 r.

WK-I.431.6.1.2011

**Pan
Marian Górski
Starosta Grójecki**

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 31 grudnia 2010 r.

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

Zgodnie z ustaleniami kontroli, na dzień 31 grudnia 2010 r. w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowało się 38 nieruchomości składających się z 71 działek ewidencyjnych. W okresie objętym kontrolą opłaty z tytułu trwałego zarządu wносиło

12 trwałych zarządców, zarządzających 42 działkami ewidencyjnymi wchodzącymi w skład 21 nieruchomości.

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2010 r. na terenie powiatu grójeckiego w użytkowaniu wieczystym znajdowało się 279 nieruchomości składających się z 438 działek ewidencyjnych.

Ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa przedstawiono w postaci zestawień zatytułowanych: „*EWIDENCJA NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA NIEODDANYCH W TRWAŁY ZARZĄD I UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE*” oraz „*EWIDENCJA NIERUCHOMOŚCI ODDANYCH W TRWAŁY ZARZĄD*” (dalej ewidencje nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa).

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona była w Starostwie w programie *UŻW EWIDENCJA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE I TRWAŁY ZARZĄD* (dalej ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste). Ponadto prowadzono w formie papierowej rejestr użytkowników, składający się z odrębnych kart, założonych oddzielnie dla każdego użytkownika wieczystego.

Wszystkie poddane badaniu opłaty za nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd naliczone w okresie objętym kontrolą ustalono zgodnie z zasadami określonymi w art. 72 oraz art. 83 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stwierdzono również, że w okresie objętym kontrolą Starosta dokonał 52 aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz 3 aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu ww. nieruchomości.

Zgodnie z przedstawioną informacją oraz z treścią sprawozdań dotyczących złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, w okresie objętym kontrolą złożono 7 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, obejmujących 21 działek ewidencyjnych, w stosunku do których Sąd Rejonowy w Grójcu ujawnił w księgach wieczystych rzeczywisty stan prawny nieruchomości.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Nieuwzględnienie w *Planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w 2009 r.* oraz w *Planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w 2010 r.* informacji o prognozach dotyczących:
 - poziomu wydatków związanych z udostępnieniem i nabywaniem nieruchomości do zasobu,

- wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
 - aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.
2. Niezamieszczanie w prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste danych dotyczących przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zaniechaniem takim naruszono wymóg art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym ewidencjonowanie nieruchomości obejmuje „(...) *przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...)*”.
3. Niesporządzenie, przed zawarciem umowy sprzedaży, protokołu z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej – na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego – nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka ew. nr [REDAKTOWANE], ujawnionej w [REDAKTOWANE]. Zaniechaniem takim naruszono obowiązek wynikający z art. 28 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którego treść stanowi, iż protokół z rokowań przy zbyciu w drodze bezprzetargowej stanowi podstawę do zawarcia umowy.
4. Nieprzestrzeganie ustawowych terminów na przekazanie Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań:
- z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2008, 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 o 8 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 co miesiąc, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca – w 1 przypadku sprawozdanie złożono 22 dni po terminie, natomiast za okres od października 2009 r. do grudnia 2010 r. – nie zostało przekazane żadne sprawozdanie.

5. Rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków – w zakresie dotyczącym następujących działek ewidencyjnych:
- działka ew. o numerze [REDACTED], stanowiąca nieruchomość ujawnioną w KW Nr [REDACTED] –
– figuruje w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, natomiast zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste; zgodnie z regulacją określoną w art. 21 ustawy o gospodarce nieruchomościami „*Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste (...)*”,
 - działka ew. o numerze [REDACTED], stanowiąca nieruchomość ujawnioną w KW [REDACTED] –
zgodnie z ewidencją nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa nieruchomość zajmuje powierzchnię 0,3079 ha, natomiast zgodnie z wypisem z rejestru gruntów – 0,2984 ha,
 - działki ew. o numerach [REDACTED], stanowiących nieruchomość ujawnioną w KW [REDACTED] –
zgodnie z ewidencją nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa nieruchomość zajmuje łączną powierzchnię 0,2675 ha, natomiast zgodnie z wypisem z rejestru gruntów – 0,2787 ha.
6. W podstawach prawnych wszystkich decyzji wygaszających prawo trwałego zarządu nie przywołano aktualnego w dacie podejmowania rozstrzygnięcia publikatora ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (dalej kpa – t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.). Działaniem takim organ administracji publicznej nie zapewnił stronom pełnej informacji o podstawie prawnej rozstrzygnięcia.

Jednocześnie pragnę podkreślić, iż zgodnie z przedstawioną informacją, na dzień 31 grudnia 2010 r. w stosunku do około 90 nieruchomości 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.

Efektom podjętych przez Państwa czynności było wystąpienie z wnioskami o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności w stosunku do 21 działek ewidencyjnych, natomiast niezłożenie wniosków w stosunku do około 90 nieruchomości – 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.

Ponadto zwracam uwagę, iż pomimo upływu w dniu 19 listopada 2009 r. terminu na ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa nadal istnieje obowiązek przekazywania Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań dotyczących złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w trybie art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości. Obowiązek ten wynika z faktu, iż w ustawowym terminie starostowie nie złożyli stosownych wniosków wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w stosunku do wszystkich działek ewidencyjnych wymagających uregulowania, a zatem nie wywiązali się z obowiązku nałożonego art. 4 ust. 1 ww. ustawy.

Przedstawiając powyższe ustalenia zobowiązuję Pana Starostę do podjęcia działań w celu wyeliminowania stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości, a w szczególności do:

1. Uwzględniania w planach wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wszystkich elementów określonych w art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Uzupełnienia prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste o dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zgodnie z wymogami określonymi w art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Sporządzania, przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, przy jej zbyciu w drodze bezprzetargowej dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu – protokołu z rokowań, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 28 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Przestrzegania terminów na przekazanie Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań:
 - z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, określonych w art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - z wykonania obowiązku złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, ustalonych w art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości.Jednocześnie wskazuję na konieczność przekazania Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań z wykonania obowiązku złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa za okres od października 2009 r. do grudnia 2010 r.
5. Doprowadzenia do zgodności danych dotyczących działek ujawnionych w księgach wieczystych [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE], zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków, ze szczególnym uwzględnieniem regulacji określonych w art. 21 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
6. Wskazywania w podstawach prawnych decyzji wygaszających prawo trwałego zarządu – aktualnego w dacie podejmowania rozstrzygnięcia publikatora kpa.

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.

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