



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 30 października 2012 r.

WK-I.431.6.1.2012

**Pan
Jan Grabiec
Starosta Legionowski**
**Starostwo Powiatowe
ul. Gen. Sikorskiego 11
05-119 Legionowo**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie¹, kontrolerzy Kamila Janowska oraz Iwona Janik-Kośko – inspektorzy wojewódzcy w Wydziale Kontroli Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie przeprowadzili w dniach od 26 marca do 26 kwietnia 2012 r. kontrolę problemową w Starostwie Powiatowym w Legionowie, ul. Gen. Sikorskiego 11, 05-119 Legionowo.

Przedmiot kontroli obejmował realizację zadań z zakresu administracji rządowej, dotyczących sposobu prowadzenia przez Starostę 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.

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r.

Z ustaleń kontroli wynika, że w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowało się 318 nieruchomości, złożonych z 1064 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 23 538 092,40 m² – ujętych w przedstawionych zestawieniach stanowiących ewidencję nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa.

¹ Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. Nr 31, poz. 206 z późn. zm.).

W okresie objętym kontrolą Starosta oddał w dzierżawę 6 działek ewidencyjnych wchodzących w skład 4 nieruchomości, o łącznej powierzchni 4 563 m², oraz 1 nieruchomość stanowiącą lokal użytkowy o powierzchni 64,40 m², a także dokonał sprzedaży 1 nieruchomości dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu.

Ponadto ustalono, iż w okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki oddania nieruchomości w trwały zarząd, a Starosta wydał 3 decyzje stwierdzające wygaśnięcie trwałego zarządu. Wszystkie decyzje zostały wydane z zachowaniem terminu określonego w art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami², tj. w ciągu 18 miesięcy od daty złożenia wniosków o wydanie przedmiotowych decyzji.

W przypadku wszystkich nieruchomości będących w okresie objętym kontrolą przedmiotem obrotu, spełniony został obowiązek sporządzenia i publikacji wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w najem oraz dzierżawę, a zawarcie stosownych umów poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Mazowieckiego.

W oparciu o dane statystyczne przedstawione przez Starostę Legionowskiego ustalono, że w użytkowaniu wieczystym znajdowało się 241 nieruchomości Skarbu Państwa, złożonych z 514 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 6 916 044 m². We wszystkich poddanych badaniu przypadkach opłaty za nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste naliczono zgodnie z zasadami określonymi w art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z przedstawionymi danymi statystycznymi, w okresie objętym kontrolą Starosta Legionowski dokonał 1244 aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W wyniku kontroli stwierdzono, iż wszystkie poddane badaniu aktualizacje opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zostały dokonane przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, przy uwzględnieniu wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonych na potrzeby aktualizacji operatach szacunkowych.

Ponadto – zgodnie z przedstawioną informacją – w okresie objętym kontrolą złożono 15 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, obejmujących 25 działek ewidencyjnych, z czego w stosunku do 23 działek ewidencyjnych, Sąd Rejonowy w Legionowie do 31 grudnia 2011 r. ujawnił w księgach wieczystych prawo własności Skarbu Państwa. Na dzień 31 grudnia 2011 r. w stosunku do 105 działek ewidencyjnych nie złożono stosownych wniosków.

² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości oraz przyczyny i skutki ich powstania:

1. Niewskazanie w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa – w przypadku 3 działek o nr [REDACTED] położonych w gminie [REDACTED], odpowiednio, w obrębie [REDACTED] oraz jednej działki o nr [REDACTED] położonej w gminie [REDACTED] w obrębie [REDACTED] – oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej, natomiast w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym – w przypadku wszystkich 19 wpisów poddanych badaniu – informacji o roszczeniach, postępowaniach sądowych i administracyjnych, bądź ich braku. Zaniechaniem takim naruszono regulacje określone w art. 23 ust. 1c pkt 1, 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym powyższe dane winny być umieszczane w przedmiotowych ewidencjach.
2. Nieuwzględnienie w planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2010–2012 – programu zagospodarowania nieruchomości zasobu. Działaniem takim naruszono art. 23 ust. 1d pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „*Plany wykorzystania zasobu (...) zawierają w szczególności: (...) program zagospodarowania nieruchomości zasobu*”.
3. Przypadek niewykreślenia z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym – nieruchomości sprzedanej w okresie objętym kontrolą dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu, położonej w [REDACTED] obręb [REDACTED], oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [REDACTED] o powierzchni [REDACTED], [REDACTED] oraz wskazanie w powyższej ewidencji numeru księgi wieczystej założonej dla ww. działki niezgodnego z przedstawioną dokumentacją, tj. [REDACTED]. Zgodnie z art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami „*Obowiązek ewidencjonowania (...) dotyczy również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste*”, przy czym należy zaznaczyć, iż ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym powinna odzwierciedlać faktyczny stan nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym.
4. Rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków – w zakresie dotyczącym poniższych działek ewidencyjnych:
– nr [REDACTED] położona w [REDACTED] w obrębie [REDACTED] – w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa wskazano Nr [REDACTED], podczas gdy z wypisu z ewidencji gruntów i budynków, z dnia 24 kwietnia 2012 r.

wynika, iż dla przedmiotowej działki prowadzona jest księga wieczysta

- nr [REDACTED] położona w [REDACTED] w obrębie [REDACTED] – w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa wskazano Nr [REDACTED] podczas gdy z wypisu z ewidencji gruntów i budynków, z dnia 24 kwietnia 2012 r. wynika, iż dla przedmiotowej działki prowadzona jest [REDACTED]
- nr [REDACTED] położona w gminie [REDACTED] w obrębie [REDACTED] – w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa nie wskazano Nr [REDACTED], podczas gdy z wypisu z ewidencji gruntów i budynków, z dnia 24 kwietnia 2012 r. wynika, iż z działki nr [REDACTED] powstały działki o nr [REDACTED] przy czym dla działki [REDACTED] prowadzona jest [REDACTED]
- nr [REDACTED] położona w gminie [REDACTED] dla której prowadzona jest KW Nr [REDACTED] – w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa wskazano obręb [REDACTED] podczas gdy z wypisu z ewidencji gruntów i budynków, z dnia 24 kwietnia 2012 r. wynika, iż przedmiotowa działka położona jest w obrębie [REDACTED].

5. Nieprzestrzeganie w 2011 roku ustawowych terminów na przekazanie Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań dotyczących złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, które należało składać co miesiąc, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca – wszystkie sprawozdania przekazane zostały z naruszeniem ww. terminu, tj. sprawozdanie za miesiąc styczeń – złożono 31 dni po terminie, za miesiąc luty – 3 dni po terminie, za miesiąc marzec – 311 dni po terminie, za miesiąc kwiecień – 280 dni po terminie, za miesiąc maj – 250 dni po terminie, za miesiąc czerwiec – 220 dni po terminie, za miesiąc lipiec – 189 dni po terminie, za miesiąc sierpień – 158 dni po terminie, za miesiąc wrzesień – 126 dni po terminie, za miesiąc październik – 97 dni po terminie, za miesiąc listopad – 67 dni po terminie oraz miesiąc grudzień – 35 dni po terminie. Działaniem takim naruszono art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości³.

Jednocześnie pragnę podkreślić, iż zgodnie z regulacją art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu prawa własności nieruchomości „*W terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy starostowie złożą we właściwych sądach rejonowych wnioski*

³ Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 191, poz. 1365 z późn. zm.).

o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu tego prawa” – termin przewidziany ustawą na złożenie we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, upłynął z dniem 19 listopada 2009 r. 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, do 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, tj. 19 listopada 2013 r. Wskazany przepis nałożył na starostów obowiązek realizacji zadania mającego na celu usunięcie zaniechań w ujawnianiu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa. Efektem podjętych przez Państwa czynności jest wystąpienie z wnioskami o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności jedynie w stosunku do 25 działek ewidencyjnych, natomiast niezłożenie wniosków dla pozostałych 105 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 ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości narusza także zasadę określoną w cytowanym powyżej art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż uregulowanie stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa stanowi podstawę zachowania zasady prawidłowej gospodarki.

Przedstawiając powyższe informuję, że ustalenia kontroli wskazują na brak zachowania należytej staranności przy realizacji zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w szczególności w zakresie kompletności przedstawionych ewidencji i ich aktualizacji, regulacji stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa oraz realizacji przez Starostwo obowiązku sprawozdawczego, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu prawa własności nieruchomości, co skutkowało powstaniem opisanych powyżej nieprawidłowości.

W związku z powyższym realizację zadania w przedmiocie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, a w szczególności ich ewidencjonowania, w zakresie:

- uzyskania zgody Wojewody na wynajem, dzierżawę i sprzedaż nieruchomości, sporządzania i publikacji wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży,

oddania w najem i dzierżawę, terminowości wydawania decyzji stwierdzających wygaśnięcie trwałego zarządu oraz sposobu naliczania i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego – ocenia się **pozytywnie**,

- kompletności ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste w zakresie gromadzonych w nich danych, opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz aktualizacji danych zawartych w przedstawionych ewidencjach – ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**,
- zgodności danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencji gruntów i budynków, regulacji stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa oraz składania miesięcznych sprawozdań z wykonania obowiązku ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa – ocenia się **negatywnie**.

Przedstawiając powyższe ustalenia zobowiązuję Pana Starostę do podjęcia następujących działań:

1. Umieszczania w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wszystkich wymaganych danych, wynikających z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także uzupełnienia powyższych ewidencji o dane, o których mowa w art. 23 ust. 1c pkt 1, 6 i 7 ww. ustawy, tj. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz informacje o roszczeniach, postępowaniach sądowych i administracyjnych, bądź też o ich braku.
2. Opracowywania planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obejmujących dane dotyczące programu zagospodarowania nieruchomości zasobu, zgodnie z wymogiem art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Aktualizowania ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, poprzez wykreślanie z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa sprzedanych dotychczasowym użytkownikom, jak również wskazywania w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste – danych zgodnych z posiadaną dokumentacją.
4. Eliminacji rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków – dotyczącymi działek ewidencyjnych o numerach [REDACTED] położonej w [REDACTED]

w obrębie [REDAKTOR] położonej w [REDAKTOR] w obrębie [REDAKTOR] położonej w gminie [REDAKTOR]
w obrębie [REDAKTOR] oraz nr [REDAKTOR] położonej w gminie [REDAKTOR].

5. Terminowego przekazywania Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań z wykonania obowiązku złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa – zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości.

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 zaleceń i wykorzystania wniosków pokontrolnych.

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