



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 11 września 2014 r.

WK-S.431.6.2.2013

**Pan
Wojciech Kudelski
Prezydent Miasta Siedlce**

**Urząd Miasta w Siedlcach
Skwer Niepodległości 2
08-110 Siedlce**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie¹, kontrolerzy Grażyna Jakimiak – kierownik Oddziału Kontroli w Delegaturze w Siedlcach oraz Magdalena Baka – inspektor wojewódzki w Oddziale Kontroli w Delegaturze w Siedlcach Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie przeprowadzili kontrolę problemową w Urzędzie Miasta w Siedlcach, z siedzibą Skwer Niepodległości 2.

Przedmiot kontroli obejmował realizację zadań z zakresu administracji rządowej polegających na prowadzeniu przez Prezydenta Miasta na prawach powiatu ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz sporządzania i realizacji planów jego wykorzystania.

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 listopada 2013 r.

Nawiązując do projektu wystąpienia pokontrolnego z dnia 23 czerwca 2014 r., do którego nie wniesiono zastrzeżeń, przekazuję Panu Prezydentowi wystąpienie pokontrolne.

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

Prowadzone przez Prezydenta ewidencje – ewidencja nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zawierały wszystkie elementy² wymagane zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami³. W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowały się 84 nieruchomości złożone z 221 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 96,0533 ha. Dane ujawnione w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, takie jak oznaczenie nieruchomości, jej powierzchnia oraz informacje na temat właściciela – były zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków⁴.

W jednostce kontrolowanej sporządzono 3 letni plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, w szczególności określonej w art. 23 ust. 1d ww. ustawy.

W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki oddania nieruchomości w najem, natomiast Prezydent Miasta Siedlce wydzierżawił 2 nieruchomości⁵ o powierzchni 0,1955 ha, oddał jedną nieruchomość w trwały zarząd⁶ oraz dokonał sprzedaży dwóch nieruchomości⁷ dotychczasowym użytkownikom wieczystym.

Sprzedaż nieruchomości na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych oraz zawarcie jednej umowy dzierżawy⁸ poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Mazowieckiego. Zawarcie drugiej umowy dzierżawy⁹ nie wymagało uzyskania zgody, ponieważ umowę zawarto na okres krótszy niż 3 lata. Zawarcie umowy dzierżawy oraz sprzedaż nieruchomości zostały poprzedzone podaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę lub do sprzedaży, poprzez wywieszenie go na okres 21 dni w siedzibie urzędu miasta, zamieszczenie ogłoszeń w lokalnej prasie oraz na stronie internetowej urzędu. Wykazy zawierały elementy, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹⁰.

²Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zbadano w oparciu o analizę 25 wpisów. Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zbadano w oparciu o analizę 30 wpisów.

³Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518, z późn. zm.).

⁴Zgodność danych zawartych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków zbadano w oparciu o analizę 25 wpisów.

⁵Dotyczy dz. ew. [redacted], ul. [redacted] oraz dz. ew. [redacted]

⁶Dotyczy nieruchomości stanowiącej dz. ew. [redacted]

⁷Dotyczy nieruchomości stanowiących dz. ew. [redacted] sprzedanych dotychczasowym użytkownikom wieczystym zgodnie z aktami notarialnymi [redacted] oraz [redacted]

⁸Umowa dzierżawy z dnia 21 lutego 2013 r. z okresem obowiązywania od dnia 1 marca 2013 r. do dnia 28 lutego 2018 r.

⁹Umowa dzierżawy z dnia 19 czerwca 2013 r. wraz z aneksem z dnia 12 lipca 2013 r. z okresem obowiązywania od dnia 19 czerwca do dnia 31 sierpnia 2013 r.

¹⁰W przypadku umowy dzierżawy z dnia 19 czerwca 2013 r. wywieszenie wykazu nie było wymagane z uwagi na okres obowiązywania umowy (do 3 miesięcy), zgodnie z art. 35 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W okresie kontrolowanym nie oddawano nieruchomości w użytkowanie wieczyste, Prezydent Miasta Siedlce wydał natomiast 4 decyzje stwierdzające wygaśnięcie trwałego zarządu. Wszystkie ww. decyzje wydano z zachowaniem terminu określonego w art. 47 ust. 2 ww. ustawy, tj. w ciągu 18 miesięcy od daty złożenia wniosków¹¹. W dwóch przypadkach¹² jednostka organizacyjna posiadała zgodę organu nadzorującego na złożenie przez nią wniosku o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu – zgodnie z art. 47 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku wniosku złożonego przez Stołeczny Zarząd Infrastruktury w Warszawie – decyzja została wydana na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu niektórymi składnikami Skarbu Państwa¹³, a w przypadku wniosku Polskich Kolei Państwowych Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie – wskutek utraty przez podmiot statusu jednostki organizacyjnej, o jakiej mowa w art. 43 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa ujawniono zmianę danych dotyczących nieruchomości, w stosunku do których wygaszono trwały zarząd.

Na dzień 30 listopada 2013 r. w użytkowaniu wieczystym znajdowało się 439 nieruchomości Skarbu Państwa, złożonych z 627 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 273,6026 ha¹⁴. W przypadku dwóch nieruchomości Skarbu Państwa sprzedanych na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych, które zostały następnie wykreślone z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste – zmiana danych została ujawniona w ewidencji gruntów i budynków poprzez wpisanie nowego właściciela nieruchomości oraz wykreślenie Skarbu Państwa.

W ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie występowały nieruchomości Skarbu Państwa przekazane do zasobu przez Agencję Mienia Wojskowego lub inne agencje państwowe w zamian za przekazanie agencjom innych nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą złożono 16 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, obejmujących 20 działek ewidencyjnych¹⁵. Na podstawie zawiadomień właściwych sądów o dokonaniu wpisu w księgach wieczystych prawa

¹¹Decyzja z dnia 23 października 2012 r., GN.6844.5.2012; decyzja z dnia 22 marca 2013 r., GN.6844.3.2013; decyzja z dnia 4 kwietnia 2013 r., GN.6844.4.2013; decyzja z dnia 14 grudnia 2012 r., GN.6844.4.2012.

¹²Dotyczy wniosku Urzędu Kontroli Skarbowej w Warszawie oraz wniosku Komendanta Wojewódzkiego Policji z siedzibą w Radomiu.

¹³Ustawa z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 712).

¹⁴Na podstawie informacji zawartych w piśmie Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami z dnia 4 grudnia 2013 r. oraz ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

¹⁵Kontroli poddano wszystkie wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

własności nieruchomości, w ewidencji gruntów i budynków wprowadzono stosowne zmiany¹⁶. Na dzień 30 listopada 2013 r. w stosunku do 65 działek ewidencyjnych nie złożono do właściwych sądów rejonowych wniosków o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości¹⁷.

Prezydent Miasta Siedlce przesłał do Wojewody Mazowieckiego sprawozdanie za rok 2012 z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, po terminie ustawowym, tj. po 30 kwietnia¹⁸.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Przekazanie Wojewodzie Mazowieckiemu – w okresie od 1 stycznia do 23 sierpnia 2012 r. – sprawozdań dotyczących złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa z naruszeniem terminu określonego w obowiązującym do dnia 23 sierpnia 2012 r. art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości¹⁹.
2. Przekazanie Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań za drugie półrocze 2012 r. oraz pierwsze półrocze 2013 r., dotyczących złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa – z naruszeniem terminu określonego w obowiązującym od dnia 24 sierpnia 2012 r. art. 4a ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości.
3. Niesporządzenie protokołu zdawczo–odbiorczego po wydaniu decyzji o przekazaniu nieruchomości położonej w Siedlcach przy ul. Brzeskiej 102, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 31/11 o pow. 0,1427 ha, w trwały zarząd Izbie Celnej

¹⁶Zgodność danych zwartych w ewidencji gruntów i budynków z zawiadomieniami właściwych sądów zbadano w oparciu o analizę 16 wniosków o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.

¹⁷Na podstawie informacji zawartych w piśmie Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami z dnia 4 grudnia 2013 r.

¹⁸Sprawozdanie zostało przesłane w dniu 2 lipca 2013 r., a następnie uzupełnione i przesłane ponownie w dniu 11 lipca 2013 r., po uprzednim skierowaniu do Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie pisma Prezydenta Miasta Siedlce nr GN.6870.6.2013 z dnia 16 maja 2013 r., w którym zwrócono się o przedłużenie terminu na złożenie sprawozdania, jednocześnie poinformowano, że ww. sprawozdanie zostanie przekazane do końca czerwca.

¹⁹Zgodnie z obowiązującym w okresie kontrolowanym art. 4 ustawy 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) „*W terminie do dnia 15 każdego miesiąca, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ustawa wchodzi w życie, starostowie (...) składają właściwym wojewodom miesięczne sprawozdania z wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 2*”. Z dniem 24 sierpnia 2012 r. ww. przepis został uchylony przez art. 1 pkt 5 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). Obecnie obowiązuje art. 4a ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, w brzmieniu: „*W terminie do 15 dnia miesiąca następującego po upływie każdego półrocza starostowie (...) przekazują właściwym wojewodom sprawozdania półroczne (...)*”.

w Warszawie²⁰, pomimo przeniesienia faktycznego władania nieruchomością na ww. jednostkę. Zaniechaniem takim naruszono wymogi art. 45 ust. 3 w związku z art. 48 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „*Objęcie nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego*”. Sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego przy obejmowaniu w posiadanie nieruchomości oddanej w trwały zarząd stanowi zabezpieczenie prawidłowości przyszłych rozliczeń z tytułu wykonywania prawa. Protokół opisuje bowiem stan, w jakim nieruchomość znajduje się w momencie obejmowania go w użytkowanie przez trwałego zarządcę, co w momencie wygaśnięcia prawa daje przejrzystość dla rozliczeń według zasad określonych w przepisach Kodeksu cywilnego²¹.

Jednocześnie pragnę podkreślić, że zgodnie z regulacją art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu prawa własności nieruchomości, w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 sierpnia 2012 r., starostowie do dnia 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 24 sierpnia 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 ww. obowiązku do 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ww. ustawy, tj. **do dnia 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. Efektem podjętych przez organ czynności jest wystąpienie z wnioskami o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności jedynie w stosunku do 20 działek ewidencyjnych, natomiast niezłożenie wniosków do pozostałych 65 działek, w świetle przepisów ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, narusza wymogi określone w ww. art. 2 ust. 1 ustawy.

²⁰Dotyczy decyzji oznaczonej GN.6844.3.2013 z dnia 22 marca 2013 r.

²¹Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121), zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 3 listopada 2011 r. (II SA/Bk 561/11).

W związku z powyższym realizację zadania w przedmiocie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w zakresie:

- szczegółowości ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, zgodności danych ujętych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencji gruntów i budynków, uzyskania zgody Wojewody Mazowieckiego na dzierżawę i sprzedaż nieruchomości, sporządzenia i publikacji wykazu nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do wydzierżawienia i sprzedaży, opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz terminowości wydawania decyzji stwierdzających wygaśnięcie trwałego zarządu – ocenia się **pozytywnie**,
- procedury oddawania nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym oraz regulowania stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa – ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**,
- realizacji wymogu składania sprawozdań z wykonania obowiązku ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w ustawowo określonym terminie – ocenia się **negatywnie**.

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

1. 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 wymogiem określonym w art. 4a ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości.
2. Sporządzania protokołu zdawczo–odbiorczego po wydaniu decyzji o przekazaniu nieruchomości w trwały zarząd, zgodnie z wymogiem określonym w art. 45 ust. 3 w związku z art. 48 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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, ponieważ 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 rządowej²² od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze oraz zobowiązuję Pana Prezydenta do przekazania, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, pisemnej informacji o sposobie wykonania zaleceń oraz wykorzystania wniosków pokontrolnych albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

z up. Wojewody Mazowieckiego

*Grzegorz Łukasik
Zastępca Dyrektora
Wydziału Kontroli*

²² Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092).