Warszawa, 21 października 2015 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

WK-P.431.6.1.2014

Pan
Mariusz Bieniek
Starosta Płocki

Starostwo Powiatowe w Płocku
ul. Bielska 59
09-400 Płock

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie[1], Hanna Makówka – starszy inspektor w Oddziale Kontroli w Delegaturze w Płocku przeprowadziła w dniach od 30 grudnia 2014 r. do 30 stycznia 2015 r. kontrolę w Starostwie Powiatowym w Płocku, z siedzibą przy ul. Bielskiej 59.

Kontrola obejmowała realizację zadań z zakresu administracji rządowej dotyczących sposobu prowadzenia przez starostę ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz sporządzania i realizacji planów jego wykorzystania w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 stycznia 2015 r.

Nawiązując do projektu wystąpienia pokontrolnego oraz stanowiska w sprawie zastrzeżeń, przekazuję Panu Staroście wystąpienie pokontrolne.

[1] Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2015 r., poz. 525).

Adres do korespondencji:
Wydział Kontroli
Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie
pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

Starosta Płocki prowadził ewidencję nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste[2]. Obie ewidencje były prowadzone w szczegółowości określonej w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami[3].

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowało się 107 nieruchomości złożonych ze 138 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 118,3327 ha. W ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie występowały nieruchomości przekazane do zasobu przez Agencję Mienia Wojskowego lub inne agencje państwowe.

W okresie objętym kontrolą sporządzono dwa plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obejmujące lata 2011 – 2013 oraz 2014 – 2016. Oba plany zawierały wszystkie wymagane elementy określone w art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Starosta Płocki wydzierżawił oraz wynajął po jednej nieruchomości[4], oddał w użyczenie dwie nieruchomości[5], w trwały zarząd jedną nieruchomość[6] oraz dokonał sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych[7]. Zawarcie umów dzierżawy oraz sprzedaży lokali mieszkalnych poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Mazowieckiego, natomiast w przypadku umów użyczenia oraz najmu powyższa zgoda nie była wymagana z uwagi na fakt, że okres obowiązywania ww. umów był nie dłuższy niż 3 lata. Zawarcie umowy dzierżawy poprzedzono ponadto podaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, poprzez wywieszenie na okres 21 dni w siedzibie starostwa. Informację o wywieszeniu wykazu ogłoszono w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej urzędu.

Starosta wydał dwie decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu, z zachowaniem terminu określonego w art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. w ciągu 18 miesięcy od daty złożenia wniosku[8]. Jednostka organizacyjna posiadała zgodę organu nadzorującego na złożenie wniosku o wydanie ww. decyzji, zgodnie z art. 47 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wszelkie zmiany danych dotyczących nieruchomości, które były przedmiotem obrotu, ujawniono w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa.

---

[2] Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zbadano w oparciu o analizę 30 spośród 138 wpisów. Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zbadano w oparciu o analizę 21 spośród 351 wpisów.

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

[4] Dotyczy [redacted]

[5] Dotyczy [redacted]

[6] Dotyczy decyzji oznaczonej GGN.II.6844.43.2012 z 9 kwietnia 2014 r. o oddaniu w trwały zarząd na czas nieoznaczony nieruchomości złożonej [redacted]

[7] Lokale [redacted]

[8] Dotyczy decyzji z 13 listopada 2013 r., oznaczonej GGN-II.6810.86.2013, wydanej na podstawie wniosku z 16 października 2013 r. oraz decyzji z 28 października 2013 r., oznaczonej GGN-II.6810.194.2013, wydanej na podstawie wniosku z 15 października 2013 r.

Według stanu na dzień 30 grudnia 2014 r. w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste znajdowało się 187 nieruchomości złożonych z 351 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 401,4459 ha. Dane zgromadzone w powyższym rejestrze były kompletne.

W okresie kontrolowanym Starosta Płocki dokonał sprzedaży pięciu nieruchomości Skarbu Państwa[9] na rzecz ich dotychczasowych użytkowników wieczystych, natomiast nie zawarto nowych umów przekazujących nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Zawarcie umów sprzedaży poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Mazowieckiego, wymaganej na podstawie art. 32 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a sprzedane nieruchomości wykreślone zostały z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. W ewidencji gruntów i budynków ujawniono dane nowych właścicieli.

Starosta Płocki złożył sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa za 2013 rok w terminie ustawowym, tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

W okresie objętym kontrolą złożono 24 wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, obejmujące 63 działki ewidencyjne. Kontroli poddano wszystkie wnioski i ustalono, że na podstawie zawiadomień właściwych sądów o dokonaniu wpisu w księgach wieczystych wprowadzono stosowne zmiany w ewidencji gruntów i budynków. Ponadto Starosta Płocki złożył do Sądu Rejonowego w Płocku jeden wniosek o wydanie orzeczenia stwierdzającego nabycie, z mocy prawa, przez Skarb Państwa własności nieruchomości na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa[10]. W wyniku rozpoznania wniosku sąd stwierdził nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia[11]. Na dzień 30 grudnia 2014 r. w stosunku do 40 działek ewidencyjnych nie złożono do właściwych sądów rejonowych wniosków o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości[12].

[9] Dotyczy działek ewidencyjnych o nr: [redacted]

[10] Ustawa 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).

[11] Dotyczy nieruchomości położonej w [redacted]

[12] Zgodnie z danymi z 30 grudnia 2014 r. przedstawionymi przez pana Leszka Majewskiego, Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

W kontrolowanym okresie Starosta Płocki przesłał do Wojewody Mazowieckiego cztery sprawozdania półroczne z wykonania obowiązku składania we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa[13].

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Niewskazanie w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa numeru księgi wieczystej lub innego dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości – w przypadku 10 spośród 30 działek ewidencyjnych[14]. Zaniechaniem takim naruszono regulacje określone w art. 23 ust. 1c pkt 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi powyższe dane powinny być umieszczone w ewidencji.
2. Niesporządzenie oraz niepodanie do publicznej wiadomości informacji o przeznaczeniu jednej nieruchomości[15] do oddania w najem oraz o zamiarze sprzedaży siedmiu nieruchomości[16], w tym pięciu[17] na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych. Zaniechaniem takim naruszono art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym *„Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w (...) najem (...)”*.

Ponadto w wykazie nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do oddania w dzierżawę[18] nie uwzględniono zasady aktualizacji opłaty. Zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 10 powyższej ustawy *„W wykazie (...) określa się odpowiednio (...) zasady aktualizacji opłat (...)”*.

Jednocześnie stwierdzono przypadki rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków – w zakresie dotyczącym działek ewidencyjnych [redacted]. W ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa wskazano księgę wieczystą

[13] Sprawozdanie za pierwsze i drugie półrocze 2013 r. oraz za pierwsze i drugie półrocze 2014 r.
[14] Dotyczy działek ewidencyjnych o nr: [redacted]
[15] Dotyczy lokalu mieszkalnego [redacted]
[16] Dotyczy lokali mieszkalnych [redacted]
[17] Dotyczy działek ewidencyjnych o nr: [redacted]
[18] Dotyczy działki ewidencyjnej o nr [redacted]

[redacted], podczas gdy z wypisu z ewidencji gruntów i budynków z 19 stycznia 2015 r. wynika, że dla przedmiotowej działki nie jest prowadzona księga wieczysta[19].

Odnosząc się do realizacji obowiązku ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, pragnę zauważyć, że zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu prawa własności nieruchomości, w brzmieniu obowiązującym do 23 sierpnia 2012 r., starostowie byli zobowiązani do złożenia do 19 listopada 2009 r. 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 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 powyższego obowiązku do 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ww. ustawy, tj. do 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 Państwa czynności było ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności w stosunku do 55 działek ewidencyjnych, natomiast niezłożenie wniosków dotyczących pozostałych 40 działek[20], w świetle przepisów ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, naruszało wymogi określone w ww. art. 2 ust. 1 ustawy[21], obowiązującej w okresie kontrolowanym.

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

− kompletności danych zawartych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, uzyskania zgody na dzierżawę i sprzedaż nieruchomości, realizacji wymogu opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, ujawniania zmian danych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ewidencji gruntów i budynków, zgodności danych ujętych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencji gruntów i budynków, trybu oddawania nieruchomości Skarbu Państwa

[19]Zgodność danych zawartych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków zbadano w oparciu o analizę 30 wpisów. W dniu 17 lutego 2015 r. wpis w ewidencji gruntów i budynków uzupełniony został o numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

[20]Pani Krystyna Zawadka − Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Gruntów Rolnych w Wydziale GGN wyjaśniła, że *„(...) Wydział na bieżąco podejmuje prace związane z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa. Z chwilą zgromadzenia stosownych dokumentów tut. Wydział niezwłocznie złoży wnioski do właściwych sądów o zasiedzenie prawa własności przedmiotowych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Obecnie na wniosek Starosty Płockiego jest prowadzone postępowanie sądowe w sprawie zasiedzenia prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa (dot. 2 działek ewidencyjnych)”.*

[21]Termin określony w przepisie upłynął z dniem 19 listopada 2013 r.

w trwały zarząd, terminowości wydawania decyzji stwierdzających wygaśnięcie prawa trwałego zarządu oraz sporządzania i przekazywania sprawozdań z obowiązku składania w sądach wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa – ocenia się **pozytywnie**,

- kompletności danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa – ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**,
- sporządzenia i publikacji wykazu nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do sprzedaży oraz oddania w najem – ocenia się **negatywnie**.

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

1. Wskazywania w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wszystkich wymaganych danych, w szczególności numeru księgi wieczystej lub innego dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1c pkt 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem oraz do sprzedaży, w tym także sprzedaży na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych, zgodnie z wymogiem ustalonym w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto zwracam uwagę Pana Starosty na konieczność:

- wskazywania w wykazie nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do oddania w dzierżawę zasady aktualizacji opłaty, zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 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.

Informuję, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej[22] od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze oraz na podstawie art. 49 ww. ustawy zobowiązuję Pana Starostę do przekazania, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, pisemnej informacji o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych.

z up. Wojewody Mazowieckiego
Joanna Zych
Zastępca Dyrektora Wydziału Kontroli

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