



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 25 listopada 2015 r.

WK-C.431.6.1.2015

**Pan
Sławomir Morawski
Starosta Ciechanowski**

**Starostwo Powiatowe
w Ciechanowie
ul. 17 Stycznia 7
06-400 Ciechanów**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie¹ Bogumiła Marut – kierownik oddziału oraz Bogumiła Bedra – starszy inspektor w Oddziale Kontroli w Delegaturze w Ciechanowie Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie przeprowadziły kontrolę w Starostwie Powiatowym w Ciechanowie, z siedzibą przy ul. 17 stycznia 7.

Przedmiot kontroli obejmował realizację zadań z zakresu administracji rządowej polegających na prowadzeniu przez Starostę Ciechanowskiego 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 2014 r. do 11 lutego 2015 r.

Nawiązując do projektu wystąpienia pokontrolnego, do którego nie wniesiono 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).

Starosta Ciechanowski prowadził ewidencję nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste². Obie ewidencje były prowadzone w szczególowości określonej w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami³.

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, według stanu na dzień 11 lutego 2015 r., znajdowało się 297 nieruchomości złożonych z 467 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 239,3059 ha. W ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie występowały nieruchomości Skarbu Państwa przekazane do zasobu przez Agencję Mienia Wojskowego lub inne agencje państwowe.

W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki oddania nieruchomości w najem, trwały zarząd, dzierżawę lub użyczenie, bądź sprzedaży nieruchomości dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu. Starosta Ciechanowski wydał jedną decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu⁴, uzyskując uprzednio zgodę Wojewody Mazowieckiego⁵ na takie działanie. Decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu⁶ została wydana z zachowaniem terminu określonego w art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. w ciągu 18 miesięcy od daty złożenia wniosku.

W jednostce kontrolowanej sporządzono 3 letni plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obejmujący lata 2014 – 2016. Plan zawierał wszystkie wymagane elementy określone w art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, według stanu na dzień 11 lutego 2015 r., znajdowały się 294 nieruchomości złożone z 995 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 537,7273 ha. W okresie kontrolowanym nie oddawano nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Dane zgromadzone w powyższym rejestrze były kompletne.

Starosta Ciechanowski przesłał do Wojewody Mazowieckiego sprawozdanie roczne z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2013 rok z zachowaniem ustawowego terminu, tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

W okresie objętym kontrolą Starosta Ciechanowski dokonał 81 aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. We wszystkich poddanych badaniu przypadkach⁷ opłaty za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste naliczono zgodnie z zasadami określonymi w art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. z zastosowaniem właściwej stawki

² Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zbadano w oparciu o analizę 23 wpisów, natomiast w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste – o analizę 51 wpisów.

³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782).

⁴ Dotyczy nieruchomości [REDACTED]

⁵ Zarządzenie Nr 294 Wojewody Mazowieckiego z 27 czerwca 2013 r.

⁶ Dotyczy decyzji z 8 października 2014 r., oznaczonej G.6844.7.2013 wydanej na wniosek Zastępcy Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Policji z 15 lipca 2013 r.

⁷ Naliczanie i aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego zbadano w oparciu o analizę 14 z 81 spraw z 2014 r.

procentowej od ceny nieruchomości gruntowej wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dokonano przy zastosowaniu dotychczasowych stawek procentowych oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonych na potrzeby aktualizacji operatach szacunkowych, tj. zgodnie z art. 77 ust. 1 ww. ustawy. W wyniku aktualizacji wysokość dotychczasowych opłat rocznych w skontrolowanych przypadkach wzrosła o kwotę 62 475,54 złotych. Nie wystąpiły przypadki aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Starosta Ciechanowski udzielił 7 bonifikat od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego osobom fizycznym zgodnie z zasadami określonymi w art. 74 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁸.

W okresie objętym kontrolą złożono 11 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa obejmujących 13 działek ewidencyjnych⁹. Na dzień 11 lutego 2015 r. w stosunku do 174 działek nie złożono do właściwych sądów rejonowych wniosków o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości¹⁰.

W kontrolowanym okresie Starosta Ciechanowski przekazał do Wojewody Mazowieckiego 3 sprawozdania półroczne dotyczące złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Sprawozdania za II półrocze 2013 r. oraz za I i II półrocze 2014 r. przekazane zostały w terminie określonym w art. 4a ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa¹¹, tj. do 15 dnia miesiąca następującego po upływie każdego półrocza.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Niewskazanie w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa numerów ksiąg wieczystych bądź innego dokumentu potwierdzającego własność Skarbu Państwa – w przypadku 7 działek ewidencyjnych¹². Zaniechaniem takim naruszono wymogi art. 23 ust. 1c pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

⁸ Dotyczy pięciu działek ewidencyjnych o numerach: [REDACTED]

⁹ Kontrolni poddano 11 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, w tym 10 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz 1 wniosek o skorygowanie działu I księgi wieczystej.

¹⁰ Na podstawie informacji zawartych w piśmie Geodety Powiatowego, Kierownika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami z 11 lutego 2015 r.

¹¹ 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).

¹² Dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: [REDACTED]

Przypadek¹³ rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków, dotyczącymi działki o nr ewidencyjnym [REDAKTOWANO] z obrębu [REDAKTOWANO] położonej w Gminie [REDAKTOWANO] – w ewidencji zasobu wskazano nr [REDAKTOWANO] oraz powierzchnię działki [REDAKTOWANO], podczas gdy z wypisu z ewidencji gruntów i budynków z 5 marca 2015 r. wynikało, że dla przedmiotowej działki prowadzona była księga wieczysta nr [REDAKTOWANO] oraz powierzchnia działki wynosiła [REDAKTOWANO]

Jednocześnie pragnę podkreślić, że zgodnie z regulacją art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu prawa własności nieruchomości starostowie do 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 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. 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 13 działek ewidencyjnych, natomiast niezłożenie wniosków dla pozostałych 174 działek, w świetle przepisów ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, naruszało wymogi określone w ww. art. 2 ust. 1 ustawy¹⁴ obowiązującej w okresie kontrolowanym.

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

- opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, kompletności danych zawartych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, wymogu składania sprawozdań z wykonania obowiązku ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w ustawowo określonym terminie, terminowości wydawania decyzji stwierdzających wygaśnięcie prawa trwałego zarządu oraz sposobu naliczania i aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa – ocenia się **pozytywnie**,

¹³ W zakresie zgodności danych zawartych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków kontroli poddano 23 wpisy.

¹⁴ Termin określony w przepisie upłynął z dniem 19 listopada 2013 r.

- zgodności danych zawartych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków – ocenia się **pozytywnie z uchybieniami**,
- kompletności danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa – ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

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

1. Wskazywania w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa numerów ksiąg wieczystych, bądź innego dokumentu potwierdzającego własność Skarbu Państwa – zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1c pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

■ Wyeliminowania rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków, dotyczącymi działki o nr ewidencyjnym ■ z obrębu ■, położonej w Gminie ■

Przedstawiając powyższe informuję, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej¹⁵ 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, wykorzystaniu wniosków pokontrolnych lub przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

z up. Wojewody Mazowieckiego
Joanna Zych
Zastępca Dyrektora Wydziału Kontroli

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