



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 16 listopada 2015 r.

WK-I.431.6.2.2014

**Pan
Zdzisław Sipiera
Starosta Pruszkowski**

**Starostwo Powiatowe
w Pruszkowie
ul. Drzymały 30
05-800 Pruszków**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie¹ Katarzyna Denisiuk, Magdalena Ośko – inspektorzy wojewódzcy oraz Iwona Janik-Kośko – starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Kontroli Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, przeprowadziły kontrolę w Starostwie Powiatowym w Pruszkowie, z siedzibą przy ul. Drzymały 30.

Kontrola obejmowała 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 trwały zarząd w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 22 grudnia 2014 r.

Nawiązując do projektu wystąpienia pokontrolnego oraz stanowiska wobec 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 Pruszkowski prowadził ewidencję nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste². W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowało się 293 nieruchomości, złożonych z 1454 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 215,0071 ha. W ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie figurowały nieruchomości przekazane przez Agencję Mienia Wojskowego lub inne agencje państwowe w zamian za przekazanie agencji innych nieruchomości z tego zasobu.

Starosta Pruszkowski oddał w użytkowanie wieczyste³ oraz w użyczenie⁴ po jednej nieruchomości z zasobu oraz dokonał sprzedaży trzech nieruchomości⁵. Zawarcie umów użyczenia oraz sprzedaży poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Mazowieckiego, zaś w aktach nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste znajdował się wyrok⁶ zobowiązujący Skarb Państwa do złożenia oświadczenia woli o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości. W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki oddania nieruchomości w najem, dzierżawę oraz w trwałe zarząd.

Zawarcie wszystkich umów sprzedaży nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa oraz umowy o oddanie nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste poprzedzone zostało podaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, poprzez wywieszenie na okres 21 dni w siedzibie starostwa. Informację o wywieszeniu wykazu ogłoszono w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej urzędu. Wykazy zawierały wszystkie elementy wymagane w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁷.

Starosta Pruszkowski przesłał do Wojewody Mazowieckiego sprawozdania roczne z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2012 i 2013 z zachowaniem ustawowego terminu, tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

Na dzień 22 grudnia 2014 r. w użytkowaniu wieczystym znajdowało się 191 nieruchomości Skarbu Państwa, złożonych z 426 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 365,2713 ha. W okresie kontrolowanym nie sprzedano żadnej nieruchomości Skarbu Państwa dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu.

² Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zbadano w oparciu o analizę 44 spośród 308 wpisów. Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zbadano w oparciu o analizę 30 spośród 207 wpisów.

³ Dotyczy dz. ew. [REDACTED]

⁴ Dotyczy dz. ew. [REDACTED]

⁵ Dotyczy dz. ew. [REDACTED]

⁶ Wyrok Sądu Rejonowego w Pruszkowie z dnia 22 października 2007 r., sygn. akt I C 664/00.

⁷ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518, z późn. zm.).

We wszystkich poddanych badaniu przypadkach opłaty za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste naliczono zgodnie z zasadami określonymi w art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. z zastosowaniem właściwej stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dokonano przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w sporządzonych na potrzeby aktualizacji operatach szacunkowych, tj. zgodnie z art. 77 ust. 1 ww. ustawy⁸. W wyniku aktualizacji wysokość dotychczasowych opłat rocznych w skontrolowanych przypadkach wzrosła o kwotę 2.041.896,32 złotych. Nie wystąpiły przypadki aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

W okresie objętym kontrolą złożono 60 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, obejmujących 66 działek ewidencyjnych⁹. Na dzień 22 grudnia 2014 r. w stosunku do 542 działek ewidencyjnych nie złożono do właściwych sądów rejonowych wniosków o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości¹⁰.

W kontrolowanym okresie Starosta Pruszkowski przekazał do Wojewody Mazowieckiego sprawozdania półroczne dotyczące złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, w terminie określonym w art. 4a ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości¹¹, tj. do 15 dnia miesiąca następującego po upływie każdego półrocza.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Niewskazanie w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – w przypadku 14 działek ewidencyjnych¹². Zaniechaniem takim naruszono regulacje określone w art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

⁸ Naliczanie i aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego zbadano w oparciu o analizę 63 z 420 spraw z 2014 r. W okresie objętym kontrolą Starosta Pruszkowski dokonał 735 aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

⁹ Kontroli poddano 45 z 60 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

¹⁰ Na podstawie danych przedstawionych w piśmie z dnia 22 grudnia 2014 r. (tabela nr 7).

¹¹ Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r., poz. 1460).

¹² Dotyczy działek ew.: [REDACTED]

2. Umieszczenie w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym wpisu dotyczącego nieruchomości¹³, która w okresie objętym kontrolą nie znajdowała się w użytkowaniu wieczystym. Stosownie do art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste obejmuje nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego.
3. Przypadki rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków w zakresie następujących danych:
- w przypadku dz. ew. [REDACTED] – w ewidencji zasobu wskazano [REDACTED] oraz Skarb Państwa jako właściciela, podczas gdy w wypisie z ewidencji gruntów i budynków z 12 grudnia 2014 r. nie wskazano nr KW oraz prawa własności przysługującego Skarbowi Państwa,
 - w przypadku dz. ew. [REDACTED]
 - w ewidencji zasobu wskazano powierzchnię działki [REDACTED], podczas gdy z wypisu z ewidencji gruntów i budynków z 12 grudnia 2014 r. wynikało, że powierzchnia działki wynosiła [REDACTED]
 - w przypadku dz. ew. [REDACTED] – w ewidencji zasobu wskazano nr [REDACTED] oraz Skarb Państwa jako właściciela, podczas gdy z wypisu z ewidencji gruntów i budynków z 12 grudnia 2014 r. wynikało, że dla przedmiotowej działki prowadzona była księga wieczysta nr [REDACTED], a jako właściciel widniała [REDACTED]
 - w przypadku dz. ew. [REDACTED] – w ewidencji zasobu wskazano nr [REDACTED] podczas gdy z wypisu z ewidencji gruntów i budynków z 12 grudnia 2014 r. wynikało, że dla działki prowadzona była księga wieczysta nr [REDACTED]
 - w przypadku dz. ew.: [REDACTED]
 - w ewidencji zasobu jako właściciel widniał Skarb Państwa, podczas gdy z wypisów z ewidencji gruntów i budynków z 12 grudnia 2014 r. wynikało, że działki były własnością [REDACTED]

¹³ Dotyczy dz. ew. [REDACTED]

■ w przypadku dz. ew. ■ – w ewidencji zasobu brak było danych dotyczących powierzchni działki, zaś z wypisu z ewidencji gruntów i budynków z 12 grudnia 2014 r. wynikało, że powierzchnia dz. ew. wynosiła ■. Ponadto dz. ew. ■ w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa – nie figurowała w ewidencji gruntów i budynków. W prowadzonej dla działki KW ■ jako właściciel figurował Skarb Państwa.

4. Niesporządzenie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obejmującego lata 2013 i 2014. Zgodnie z art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Zaniechaniem takim naruszono art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto stwierdzono uchybienie polegające na braku w aktach jednej sprawy¹⁴ dowodu zamieszczenia informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej urzędu¹⁵.

Prowadzone w Starostwie Powiatowym w Pruszkowie ewidencje nie zawierały kolumn przeznaczonych do odnotowywania niektórych wymaganych danych, tj.:

- ewidencja nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa: przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz toczących się w stosunku do nieruchomości postępowaniach administracyjnych i sądowych, o których mowa w art. 23 ust. 1c pkt 4-7 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd: daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz toczących się w stosunku do nieruchomości postępowaniach administracyjnych i sądowych, o których mowa w art. 23 ust. 1c pkt 5-7 ww. ustawy;

¹⁴ Dotyczy dz. ew. ■

¹⁵ Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wyjaśnił, że „Wykaz dotyczący nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste (...) był zamieszczony na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Pruszkowie od dnia 07.12.2012 r. do 03.07.2013 r. oraz na BiP-ie od 7 grudnia 2012 r. W aktach brak jest „zrzutu” ekranu z zamieszczonym ogłoszeniem (...). W dokumentacji Wydziału brak jest potwierdzenia umieszczenia ogłoszenia o wywieszeniu wykazu w prasie lokalnej”.

- ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste: informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, o których mowa w art. 23 ust. 1c pkt 6 i 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto stwierdzono, że sposób prowadzenia ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nie zapewniał pełnej informacji o przeznaczeniu nieruchomości wskazanych pod poz. 57, 71, 78, 85, 92¹⁶ stosownie do art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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 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. do 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 było ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności w stosunku do 54 działek ewidencyjnych, natomiast niezłożenie wniosków dla pozostałych 542 działek, w świetle przepisów ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, naruszało wymogi określone w ww. art. 2 ust. 1 ustawy¹⁷, obowiązującej w okresie kontrolowanym.

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

- uzyskania zgody na oddanie nieruchomości w użyczenie lub jej sprzedaż, sporządzania i publikacji wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i oddania w użytkowanie wieczyste, kompletności danych zawartych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, ujawniania zmian w ewidencji nieruchomości należących

¹⁶ Dotyczy działek ew. [REDACTED]

¹⁷ Termin określony w przepisie upłynął z dniem 19 listopada 2013 r.

do zasobu Skarbu Państwa oraz w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, realizacji wymogu sporządzania i przekazywania sprawozdań z obowiązku składania w sądach wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz sposobu naliczania i aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa – ocenia się **pozytywnie**,

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

Przedstawiając powyższe ustalenia zobowiązuje 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 przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Aktualizowania ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, poprzez wykreślanie z ww. ewidencji nieruchomości niebędących już w użytkowaniu wieczystym.
3. Wyeliminowania rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków.
4. Sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na okres 3 lat, zgodnie z art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto zwracam uwagę Pana Starosty na konieczność:

- dokumentowania w aktach sprawy dowodu zamieszczenia informacji o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej urzędu,
- ewidencjonowania nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste w sposób uwzględniający wymogi określone w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- aktualizowania ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, poprzez wskazywanie w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa aktualnych danych.

Przedstawiając powyższe informuję, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej¹⁸ 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*

¹⁸ Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092).