



0354
Gdańsk, dnia 19 sierpnia 2014 r.

6

Pan Mirosław Czapla
Starosta Malborski
wykonujący zadania z zakresu
administracji rządowej

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Kontrolę w Starostwie Powiatowym w Malborku w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w dniach 26 czerwca 2014 r. i 3 lipca 2014 r. przeprowadzili pracownicy Oddziału Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku w składzie:

- Brygida Wróblewska – kierownik zespołu kontrolnego - starszy inspektor wojewódzki, na podstawie upoważnienia do przeprowadzenia kontroli nr 11/2014, znak: NSP-II.431.5.2014.BW z dnia 18 czerwca 2014 r. wydanego z upoważnienia Wojewody Pomorskiego przez Z-cę Dyrektora Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa Pana Rafała Łabudę,
- Karolina Szulgo – członek zespołu kontrolnego - inspektor wojewódzki, na podstawie upoważnienia do przeprowadzenia kontroli nr 12/2014, znak: NSP-II.431.5.2014.BW z dnia 18 czerwca 2014 r. wydanego z upoważnienia Wojewody Pomorskiego przez Z-cę Dyrektora Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa Pana Rafała Łabudę,

Zespół kontrolujący w dniu 26 czerwca 2014 r. dokonał stosownego wpisu do książki kontroli Starostwa Powiatowego w Malborku.

I. Temat, zakres kontroli i okres objęty kontrolą:

Wykonywanie zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, tj. realizacja zadań wykonywanych przez starostę z zakresu administracji rządowej, nałożonych: art. 11 i art. 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.*), ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (*j.t. Dz.U. z 2012 r. poz. 83*), ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (*j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 1460*), w zakresie:

- a) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu,
- b) przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- c) nieruchomości niezagospodarowanych,
- d) darowizn nieruchomości,
- e) sprzedaży nieruchomości gminom z bonifikatą,
- f) ujawniania prawa własności w księgach wieczystych.

W przekazanym zestawieniu nieruchomości Skarbu Państwa, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste znajduje się 759 działek o łącznej powierzchni 604,5474 ha. Z zestawienia można odczytać, w którym roku została przeprowadzona ostatnia aktualizacja, co przedstawia się w następujący sposób:

Rok ostatniej aktualizacji	Liczba działek
2000	1
2001	1
2002	2
2005	2
2006	8
2008	11
2009	90
2010	72
2011	88
2012	77
2013	121
Suma:	473

Ponadto z zestawienia wynika, że 286 działek zwolnionych jest z wnoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, ponieważ oddane zostały w użytkowanie wieczyste na rzecz: Polskich Kolei Państwowych S.A. (214 działek), PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. (57 działek), Polskiego Związku Działkowców (11 działek), Miasta Malborka (3 działki), PKP Energetyki S.A. (1 działka).

Z przygotowanej przez organ informacji w zakresie liczby wydanych wypowiedzeń opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynikało, że w okresie objętym kontrolą dokonano w roku 2012 – 89 takich wypowiedzeń (gdzie wniesiono 6 odwołań, z czego 5 jest nierozpatrzonych, a 1 postępowanie umorzono), natomiast w roku 2013 dokonano 150 wypowiedzeń (gdzie wniesiono 5 odwołań, do tej pory nierozpatrzonych). Spośród wszystkich spraw wybrano 23 teczki, w których skontrolowano 8 spraw z roku 2012 i 15 spraw z roku 2013. Opis sprawdzonych teczek i spraw prezentuje tabela stanowiąca Załącznik nr 1 do niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

W związku z przeprowadzonymi czynnościami kontrolnymi, zespół stwierdził następujące uchybienia:

W sprawach opisanych w teczkach nr 8 z roku 2012 oraz w teczkach nr 1, 2, 3, 4, 14 i 25 z roku 2013 błędnie zawiadomiono strony postępowania. W sytuacji, gdy stroną postępowania są małżonkowie organ winien kierować korespondencję w sprawie do każdego z małżonków osobno. W rozumieniu przepisów postępowania administracyjnego, co do zasady stronami są poszczególni małżonkowie jako osoby fizyczne, a nie małżeństwo jako instytucja mająca swoje unormowanie w przepisach ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. Nr 9, poz. 59 ze zm.) – wyrok NSA w Warszawie z dnia z dnia 19 lipca 2007 r. (Sygn. akt I OSK 1234/06, LEX nr 939218).

Ponadto stwierdzono uchybienie w sprawach opisanych w teczkach nr 8 i 13 z roku 2013 dotyczącą błędnego zawiadomienia użytkownika wieczystego w wypowiedzeniu o wysokości opłat w przyszłych latach. Zgodnie z art. 77 ust. 2a ugn w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej

Zespół kontrolujący uznał wyjaśnienia Starosty i w związku z tym wykonywanie zadań w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ocenia pozytywnie z uchybieniami.

2. Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu

Organ kontrolowany został zobowiązany pismem z dnia 18 czerwca 2014 r. nr NSP-II.431.5.2014.BW do przygotowania dołączonej do pisma tabeli pn. Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd. W przekazanym zestawieniu nieruchomości Skarbu Państwa, które zostały oddane w trwały zarząd znajduje się 371 działek o łącznej powierzchni 2005,2536 ha. Z zestawienia można odczytać, w którym roku została przeprowadzona ostatnia aktualizacja, co przedstawia się w następujący sposób:

Rok ostatniej aktualizacji	Liczba działek
2002	3
2003	14
2004	8
2005	2
2006	14
2008	4
2009	4
2010	8
2011	4
2012	12
2013	1
Suma:	74

Ponadto z zestawienia wynika, że 297 działek zwolnionych jest z wnoszenia opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Są to działki oddane zostały w trwały zarząd na rzecz: Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (111 działek), Marszałka Województwa Pomorskiego (107 działek), Regionalnego Zarządu Dróg Krajowych i Autostrad (79 działek).

W ramach kontroli sprawdzono poprawność prowadzenia postępowań w zakresie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami. Kwestie te są regulowane ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.*).

W kontrolowanym okresie Starosta wydał pięć decyzji aktualizujących opłaty z tytułu trwałego zarządu. Kontrolą objęto dwie sprawy wybrane metodą losową.

Teczka nr 1

Starosta dokonał w dniu 4 grudnia 2012 r. decyzją nr GN.II.6844.21.2012 zmiany wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu trwałego zarządu sprawowanego przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Malborku zabudowaną nieruchomością, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 169/7 o powierzchni 0.1013 ha położoną w obrębie 14 miasta Malborka przy ul. Słowackiego 64 (data doręczenia decyzji 6 grudnia 2012 r.). Dotychczasowa opłata ustalona w dniu 13 stycznia 2004 r. wynosiła 1543,84 zł. Nowa opłata została ustalona w wysokości 2753,99 zł, według stawki procentowej wynoszącej 0,3% ceny nieruchomości - zgodnie z art. 83 ust. 1 pkt 2 ugn. Wartość nieruchomości została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Romana Lewandowskiego w dniu 14 listopada 2012 r.

W dniu 19 grudnia 2012 r. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Malborku wniosła odwołanie od decyzji zmieniającej wysokość opłaty, które zostało przekazane

obniżki wysokości tej opłaty, gdyż nieruchomość zabudowana jest budynkiem wolnostojącym, wpisanym do rejestru zabytków - zgodnie z art. 73 ust. 4 ugn. Wartość nieruchomości została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 14 listopada 2012 r.

Starosta ww. decyzją zmienił również wysokość opłaty dla działek: nr 104/3 o powierzchni 0.0031 ha oraz nr 104/4 o powierzchni 0.2221 ha, położonych w obrębie 11 miasta Malborka, przy ul. Poczty Gdańskiej, zapisanych w KW Nr GD1M/00021708/5, dla których Sąd Rejonowy w Malborku również sprawuje trwały zarząd.

Decyzja aktualizująca opłatę roczną za trwały zarząd przedmiotową nieruchomością stała się ostateczna w dniu 19 grudnia 2012 r., tym samym stała się obowiązująca od dnia 1 stycznia 2013 r.

W ocenie zespołu kontrolującego postępowanie było prowadzone w sposób prawidłowy.

Pomimo, że w powyżej kontrolowanych sprawach, zauważono, że aktualizacje opłat z tytułu trwałego zarządu były przeprowadzone po dość długim okresie czasu od poprzednich aktualizacji, tj. po 8 i 6 latach, jednakże biorąc pod uwagę specyfikę tego zagadnienia prawnego, niską stawkę procentową opłaty rocznej oraz zastosowaną bonifikatę - w porównaniu do kosztów dokonania aktualizacji, nie można zarzucić w tym przypadku niegospodarności.

W związku z powyższym wykonywanie zadań w zakresie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oceniono pozytywnie z nieprawidłowościami.

3. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności

W okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 maja 2014 r. Starosta wydał 15 decyzji dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, na podstawie ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 83). Na potrzeby kontroli losowo wybrano 5 spraw, które stały się przedmiotem analizy pod względem prawidłowości i rzetelności prowadzonych postępowań.

Teczka nr 1

W dniu 30 grudnia 2012 r. użytkownicy wieczystości w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka o pow. położonej w Malborku ul. wpisanej w księdze wieczystej KW Nr Operat szacunkowy dla przedmiotowej nieruchomości został sporządzony w dniu 12 stycznia 2012 r. przez rzeczoznawcę majątkowego

Wartość prawa własności działki nr wynosiła zł. Wartość prawa użytkowania wynosiła zł. Opłata z tytułu przekształcenia, stanowiąca różnicę pomiędzy wartością prawa własności i prawa użytkowania wieczystego wyniosła zł. Zawiadomieniem z dnia 19 stycznia 2012 r. nr GN.II.6825.2.2012, na podstawie art. 9 i 10 kpa, powiadomiono użytkowników wieczystych o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, a także poinformowano o sporządzeniu operatu szacunkowego, o wartości prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, o wysokości opłaty za przekształcenie oraz o terminie składania wyjaśnień. W aktach znajduje się potwierdzenie odbioru tego pisma przez w dniu 31 stycznia 2012 r. W dniu 9 lutego 2012 r. Starosta, decyzją Nr GN.6825.2.2012, na podstawie art. 1, art. 3 ust. 1

na podstawie art.1, art. 3 ust. 1 pkt 1 i art. 4 ust. 1, 2 ustawy o przekształceniu, orzekł o przekształceniu na rzecz _____ prawa użytkowania wieczystego wnioskowanych działek w prawo własności, ustalił jednorazową opłatę z tytułu przekształcenia oraz zobowiązał wnioskodawców do uiszczenia należnej kwoty przelewem lub gotówką. Decyzja skierowana do _____ została odebrana w dniu 25 czerwca 2012 r. przez _____. Starosta stwierdził, że decyzja stała się ostateczna w dniu 10 lipca 2012 r. W dniu 12 lipca 2012 r. wysłano pismo dotyczące rozliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2012, zgodnie z art. 71 ust. 6 ugn, w związku z przekształceniem tego prawa w prawo własności.

W niniejszym postępowaniu zespół kontrolujący stwierdził, że błędnie zawiadomiono strony postępowania – komentarz przy Teczce nr 1.

Teczka nr 3

W dniu 12 marca 2013 r. właściciele lokali mieszkalnych w budynku położonym w Malborku przy ul. _____ będący współużytkownikami wieczystymi udziałów w nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka _____ o powierzchni _____ ha, zwrócili się do Starosty z wnioskami o wydanie decyzji w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Operat szacunkowy dla przedmiotowej nieruchomości został sporządzony w dniu 21 marca 2013 r. przez rzeczoznawcę majątkowego _____. Wartość prawa własności działki nr _____ wynosiła _____ zł. Wartość prawa użytkowania wynosiła _____ zł. Opłata z tytułu przekształcenia, stanowiąca różnicę pomiędzy wartością prawa własności i prawa użytkowania wieczystego wyniosła _____ zł i została podzielona wg udziałów. Zawiadomieniem z dnia 29 marca 2013 r. nr GN.II.6825.5.2013, na podstawie art. 61 kpa, powiadomiono współużytkowników wieczystych o wszczęciu na ich wniosek postępowania administracyjnego w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, równocześnie zgodnie z art. 10 kpa powiadomiono o możliwości zapoznania się ze zgrupowanym materiałem dowodowym, a także poinformowano o sporządzeniu operatu szacunkowego, o wartości prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, o wysokości opłaty za przekształcenie z uwzględnieniem bonifikaty wynikającej z Zarządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 20/13 z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie *określenia warunków udzielania bonifikat od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i wysokości stawki procentowej tych bonifikat oraz o terminie składania wyjaśnień.* W aktach znajdują się potwierdzenia odbioru tej korespondencji z dnia 2 i 3 kwietnia 2013 r. W dniu 6 maja 2013 r. Starosta, decyzją Nr GN.6825.5.2013, na podstawie art.1, art. 3 ust. 1 pkt 1 i art. 4 ust. 1, 2, 7 pkt 1 ustawy o przekształceniu, orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego wnioskowanych działek w prawo własności, ustalił jednorazową opłatę z tytułu przekształcenia z podaniem informacji o sposobie jej uiszczenia, a także poinformował o zobowiązaniu do zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku sprzedaży tej nieruchomości lub wykorzystania tej nieruchomości na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 5 lat od dnia nabycia nieruchomości. Współużytkownicy wieczyści potwierdzili odbiór decyzji odpowiednio w dniach 8, 9 i 20 maja 2013 r. Starosta stwierdził, że decyzja stała się ostateczna w dniu 4 lipca 2013 r. W dniu 7 czerwca 2013 r. wysłano pisma dotyczące rozliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2013, zgodnie z art. 71 ust. 6 ugn, w związku z przekształceniem tego prawa w prawo własności.

zł. Oplata z tytułu przekształcenia, stanowiąca różnicę pomiędzy wartością prawa własności i prawa użytkowania wieczystego wyniosła _____ i została podzielona wg udziałów. Zawiadomieniem z dnia 26 marca 2014 r. nr GN.II.6825.12.2014, na podstawie art. 61 kpa, powiadomiono współużytkowników wieczystych o wszczęciu na ich wniosek postępowania administracyjnego w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z możliwością uzyskania bonifikaty wynikającej z Zarządzenia Wojewody Pomorskiego Nr 20/13 z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i wysokości stawki procentowej tych bonifikat, jeżeli użytkownik wieczysty nie zalega ze zobowiązaniami wobec Skarbu Państwa. W dniu 2 kwietnia 2014 r., zgodnie z art. 10 kpa powiadomiono strony o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, a także poinformowano o sporządzeniu operatu szacunkowego, o wartości prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, o wysokości opłaty za przekształcenie oraz o terminie składania wyjaśnień. W aktach znajdują się potwierdzenia odbioru tego pisma przez _____ dnia 3 kwietnia 2014 r. W dniu 14 kwietnia 2014 r. Starosta, decyzją Nr GN.6825.12.2014, na podstawie art.1, art. 3 ust. 1 pkt 1 i art. 4 ust. 1, 2, 7 pkt 1 ustawy o przekształceniu, orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego wnioskowanej działki w prawo własności, ustalił jednorazową opłatę z tytułu przekształcenia z podaniem informacji o sposobie jej uiszczenia. Odbiór decyzji potwierdzili: _____ w dniu 15 kwietnia 2014 r. _____ w dniu 15 kwietnia 2014 r. _____ w dniu 16 kwietnia 2014 r. i _____ w dniu 16 kwietnia 2014 r. Starosta stwierdził, że decyzja stała się ostateczna w dniu 2 maja 2014 r. W dniu 6 maja 2014 r. wysłano pisma dotyczące rozliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2014, zgodnie z art. 71 ust. 6 ugn, w związku z przekształceniem tego prawa w prawo własności.

W niniejszym postępowaniu zespół kontrolujący stwierdził, że błędnie zawiadomiono strony postępowania – komentarz przy Teczce nr 1.

Sprawy dotyczące postępowań w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oceniono pozytywnie z uchybieniami.

4. Nieruchomości niezagospodarowane

W ramach działań nadzorczych Wojewody Pomorskiego wobec starostów, wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej, w dniu 18 lutego 2014 r. Starosta Malborski przekazał Wojewodzie Pomorskiemu rejestr nieruchomości niezagospodarowanych Skarbu Państwa. Z zestawienia tego wynika, że w zasobie, jakim gospodaruje starosta, są 72 niezagospodarowane działki o łącznej powierzchni 27,1557 ha.

Planowany sposób rozdysponowania działek ujętych w rejestrze prezentuje się następująco:

- 17 przeznaczonych zostało do sprzedaży,
- 15 miało zostać skomunalizowanych (stanowią części drogi gminnej),
- 11 przeznaczonych zostało do przekazania na rzecz Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Gdańsku (rowy oraz kanały),
- 9 miało zostać przekazanych na rzecz powiatu (stanowią część drogi powiatowej),
- 8 miało zostać przekazanych na rzecz gminy,
- 6 stanowiło rezerwę na poszerzenie drogi krajowej,
- 2 przeznaczone zostały do dzierżawy,
- 4 w stosunku, do których toczyły się postępowania administracyjne lub sądowe.

szacunkowych sporządzonych w dniu 18 lipca 2012 r. przez rzeczoznawcę majątkowego

W ocenie kontrolujących postępowanie prowadzono prawidłowo – ocena pozytywna.

6. Ujawnianie prawa własności nieruchomości w księgach wieczystych.

W toku kontroli badane były zagadnienia związane z realizacją ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (j.t. Dz. U. z 2012 r, poz. 1460).

Z ustaleń zespołu kontrolującego i przedłożonych wyjaśnień wynika, że:

- realizacją powyższej ustawy zajmuje się jeden pracownik Starostwa Powiatowego w Malborku, podinspektor w Wydziale Geodezji, Kartografii i Nieruchomości, który ten obowiązek ma wpisany w zakresie obowiązków,
- do Integrującej Platformy Elektronicznej (IPE) podłączone jest jedno stanowisko komputerowe,
- wszystkie nieruchomości Skarbu Państwa oraz powiatu malborskiego mają założone księgi wieczyste; zdarzały się przypadki, w których działki były wpisane do kilku ksiąg wieczystych (stan faktyczny zastany w 2009 roku) - takie sytuacje są sukcesywnie porządkowane poprzez zamykanie zdublowanych ksiąg wieczystych, oraz aktualizowanie wykazów nieruchomości znajdujących się w IPE,
- dane wprowadzane na platformę IPE są poprawne, aczkolwiek zdarzają się pojedyncze błędy, które w razie wystąpienia są wyjaśniane i usuwane,
- w wykazie nieruchomości zostały ujęte wszystkie nieruchomości według stanu na dzień 19 maja 2009 r.,
- dane wprowadzone do wykazu nieruchomości są kompletne i zupełne, a pojawiające się braki mogą wynikać z problemów technicznych dotyczących platformy, bądź ingerencji osób zajmujących się aktualizowaniem sprawozdań wygenerowanych z IPE (inne organy odpowiedzialne za ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości).

Analiza wykazu nieruchomości przeprowadzona przy pomocy pliku sprawozdania wygenerowanego z Platformy IPE pozwoliła stwierdzić, że obecnie 100 % nieruchomości powiatu malborskiego oraz 93,5 % (w porównaniu do wcześniejszych analiz liczba ta wzrosła) nieruchomości Skarbu Państwa posiada założoną księgę wieczystą.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że prace zmierzające do ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości są prowadzone prawidłowo.

Zespół kontrolujący nie znalazł nieprawidłowości w kontrolowanym zakresie – ocena pozytywna.

IV. Zalecenia i wnioski:

Biorąc pod uwagę oceny, uwagi i wnioski wnoszę o:

- przestrzeganie przepisu art. 87 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym decyzja stała się ostateczna,