

SN-V.431.2.2019.2

**Pan
Eligiusz Komarowski
Starosta Piłski**
al. Niepodległości 33/35
64-920 Piła

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 16 ust. 1, 2, 4 w związku z art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1464) kontrolerzy:

- 1) Beata Jankowska – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu;
- 2) Paulina Pawlak – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu;
- 3) Agata Smal – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu,
- 4) Marta Waplak – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu,
- 5) Szymon Pecyna – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu - kierownik zespołu kontrolującego,

przeprowadzili, działając na podstawie upoważnienia znak KN-II.0030.111.2019.1, w dniach od 25 marca 2019 r. do 24 maja 2019 r. kontrolę w Starostwie Powiatowym w Pile, al. Niepodległości 33/35, 64-920 Piła.

Przedmiot kontroli obejmował gospodarowanie przez Starostę Piłskiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywanie innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Kontrolą objęto okres 2018-2019 (do dnia zakończenia kontroli, a także działania wcześniejsze, jeżeli miały one wpływ na realizację kontrolowanego zadania).

W okresie objętym kontrolą w Starostwie Powiatowym w Pile były prowadzone sprawy należące do 15 z 18 obszarów przewidzianych do objęcia kontrolą. Poszczególne obszary zostały ocenione w następujący sposób:

Nazwa obszaru	Ocena cząstkowa
Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna z nieprawidłowościami
Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna z nieprawidłowościami
Wynajmowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
Wydzierżawianie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
Użyczanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
Użytkowanie wieczyste	Pozytywna z nieprawidłowościami

Trwały zarząd	Pozytywna z nieprawidłowościami
Bezumowne korzystanie	Negatywna
Ujawnianie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych	Negatywna
Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości	Pozytywna z nieprawidłowościami
Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne	Pozytywna z nieprawidłowościami
Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	Pozytywna
Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności	Pozytywna z nieprawidłowościami
Monitoring zaleceń	Pozytywna
Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu	Pozytywna z nieprawidłowościami

Mając na uwadze powyższe

oceniłam pozytywnie z nieprawidłowościami

gospodarowanie przez Starostę Pilskiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i wykonywanie przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

I

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości oraz przyczyny i skutki ich powstania:

- w zakresie ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa:

1) Brak ewidencjonowania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

Zamiast tej informacji ewidencjonowano datę ostatniej wyceny nieruchomości, co jest niezgodne z art. 23 ust. 1 pkt 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), zwanej dalej u.g.n.

2) Brak ewidencjonowania informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz toczących się postępowaniach administracyjnych, w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Stanowi to naruszenie art. 23 ust. 1 c u.g.n. w związku z art. 23 ust. 1b u.g.n.

- w zakresie zbywania nieruchomości Skarbu Państwa:

3) Dokonanie sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa z przekroczeniem zakresu zgody wojewody na dokonanie tej czynności.

Nieprawidłowość stwierdzono w sprawie o sygn. WN.6840.6.2017.V-1 dotyczącej sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Pile (...). Zgoda na dokonanie przedmiotowej czynności wyrażona w zarządzeniu Wojewody Wielkopolskiego nr 278/18 obejmowała sprzedaż lokalu jednej, imiennie oznaczonej osobie będącej jej dotychczasowym najemcą, podczas gdy umową sprzedaży z dnia 11 stycznia 2019 r. dokonano sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz osoby wskazanej w zarządzeniu oraz jej współmałżonka. Stanowi to naruszenie art. 23 ust. 1 pkt 7 u.g.n., zgodnie z którym starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej

zbywają nieruchomości wchodzące w skład zasobu za zgodą wojewody.

- w sprawach z zakresu trwałego zarządu:

- 4) Dokonanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu bez wydania decyzji przewidzianej w art. 87 ust. 3 u.g.n. oraz wykorzystanie do tego celu operatu szacunkowego po upływie okresu jego ważności, co jednocześnie stanowi naruszenie art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n.**

Opisana sytuacja dotyczy działek nr 245/25 i 245/27 położonych w Pile przy ul. (...), pozostających w trwałym zarządzie (...).

- w sprawach z zakresu użytkowania wieczystego:

- 5) Niepodejmowanie działań w stosunku do działki położonej w Pile przy ul. (...).**

Opisana sytuacja dotyczy działki nr 92 położonej w Pile przy ul. (...), ujawnionej w księdze wieczystej nr (...). Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów, działka ta znajduje się w użytkowaniu wieczystym (...). Prawo to nie zostało jednak potwierdzone decyzją wojewody, nie zostało także ujawnione w księdze wieczystej. Brak zatem było podstaw do nierealizowania obowiązków starosty przewidzianych w art. 11 ust. 1, art. 11a oraz 23 ust. 1 u.g.n.

- w sprawach z zakresu bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa:

- 6) Niepodejmowanie działań zmierzających do zlikwidowania stanu bezumownego korzystania w odniesieniu do nieruchomości pozostających w bezumownym korzystaniu (...) oraz (...).**

Stanowi to naruszenie wyrażonej w art. 12 u.g.n zasady gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

- 7) Umieszczenie w wykazie nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę zaproszenia do składania ofert czynszu dzierżawnego.**

Z uwagi na przewidziany w art. 35 ust. 2 u.g.n., zamknięty katalog informacji jakie określa się w wykazie, zamieszczanie w nim dodatkowych elementów jest nieuprawnione.

- w zakresie ujawniania prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych:

- 8) Niepodejmowanie działań w kierunku ujawniania prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych.**

W okresie objętym kontrolą Starosta Piłski nie złożył żadnego wniosku do sądu ws. ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa w stosunku do nieruchomości.

- w zakresie ustalania odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne:

- 9) Niepowoływanie biegłego w drodze postanowienia.**

- w zakresie wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości:

- 10) Zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego z przekroczeniem terminu załatwienia sprawy, o którym mowa w art. 35 § 3 k.p.a.**

- 11) Wysłanie decyzji administracyjnej z przekroczeniem wyznaczonego przez organ terminu na załatwienie sprawy.**

12) Brak właściwego pouczenia w decyzjach, wynikającego z art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a., a zawierającego informację o prawie do zrzeczenia się odwołania i o skutkach zrzeczenia się odwołania.

- w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów:

13) Wydanie zaświadczenia z uchybieniem terminu wynikającego z art. 4 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2019 r. poz. 916).

14) Wydanie zaświadczeń potwierdzających przekształcenie nieruchomości, czyli wszystkich udziałów we wskazanej w zaświadczeniu nieruchomości, bez doręczenia ich współużytkownikom wieczystym oraz bez ustalenia w zaświadczeniach opłaty przekształceniowej.

- w obszarze należności za nieruchomości udostępniane z zasobu:

15) Wzrost należności ściągalnych na przestrzeni 2018 roku (o 28,1%).

WYJAŚNIENIA KONTROLOWANEGO:

Ad 1

„W zakresie dotyczącym ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa data aktualizacji ostatniej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest wykazana w tabeli „użytkowanie wieczyste w opłatach”, natomiast w tabeli zasób jest wykazana data wyceny, zamiast data aktualizacji. W załączeniu przesyłamy tabelę z kolumną data ostatniej aktualizacji”

Przedmiotowe wyjaśnienia zostały uwzględnione w odniesieniu do użytkowania wieczystego. Jeśli zaś chodzi o ewidencjonowanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, wyjaśnienia potwierdzają zaistnienie opisanej nieprawidłowości. W toku czynności kontrolnych prowadzonych w jednostce kontrolowanej, kontrolerom przekazano wykaz zawierający jedynie datę ostatniej wyceny nieruchomości. Należy zaznaczyć, iż data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej nie jest tożsama z datą wyceny nieruchomości. Możliwe i częste są bowiem sytuacje, w których aktualizacja dokonywana jest w następnym roku po dokonaniu wyceny, względnie pomimo dokonania wyceny nieruchomości, z różnych względów nie dojdzie do aktualizacji opłaty rocznej.

Dopiero wypełnienie urzędu ewidencyjnego przewidzianą w ustawie treścią oznaczać będzie spełnienie obowiązku wynikającego z art. 23 ust. pkt 1 u.g.n.

Ad 4

W toku kontroli prowadzonej w jednostce kontrolowanej, w aktach trwałego zarządcy nie odnaleziono operatu szacunkowego w oparciu o który ustalono obowiązującą dla działek nr 245/25 i 245/27 opłatę roczną z tyt. trwałego zarządu. W związku z powyższym zwrócono się o nadesłanie stosownego operatu oraz kopii pisma z dnia 19 stycznia 2017 r. nr WN.6843.1.2017.V.2, informującego o obniżeniu opłaty rocznej. Wraz z pismem Starosty Piłskiego z dnia 13 czerwca 2019 r. nadesłano kopię przedmiotowego pisma oraz operatu szacunkowego sporządzonego dla działki 245/22. Wyjaśniono jednocześnie, iż jest to operat w oparciu o który ustalono obowiązującą opłatę roczną dla działek nr 245/25 i 245/27, sporządzony jednakże dla działki nr 245/22, a więc przed jej podziałem geodezyjnym w wyniku którego powstały działki nr 245/25 i 245/27. Sytuacja taka jest oczywiście dopuszczalna, wątpliwości kontrolerów wzbudził jednak fakt, iż operat szacunkowy sporządzony został 26 września 2000 r., a z treści pisma z dnia

19 stycznia 2017 r., nr WN.6843.1.2017.V.2 wynikało, iż obniżenie opłaty rocznej związane jest z decyzją Starosty Piłskiego nr WN.6843.285.2016.V.2 z 6 grudnia 2016 r. Postanowiono zatem zwrócić się do Starosty Piłskiego o nadesłanie kopii tej decyzji. Po jej otrzymaniu okazało się, iż decyzja ta w żaden sposób nie odnosi się do działek nr 245/25 oraz 245/27 położonych w Pile przy (...) i dotyczy innej, znacznie większej działki nr 51/14, położonej w Pile przy (...). Okazało się zatem, iż aktualizacji opłaty rocznej w stosunku do działek nr 245/25 i 245/27 dokonano pismem z dnia 19 stycznia 2017 r., nie będącym decyzją przewidzianą w art. 87 ust. 3 u.g.n. i jednocześnie, zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami, dla celów ustalenia obowiązującej opłaty rocznej wykorzystano operat szacunkowy z 26 września 2000 r., a więc po upływie okresu w którym dokument ten może zostać wykorzystany zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n.

Ad 5

„W odniesieniu do działki nr 92 położonej w Pile przy ul. (...) od założenia ewidencji gruntów i budynków dla miasta Piły, była wpisana ww. działka w jednostce rejestrowej w której właścicielem wpisany był Skarb Państwa - Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Pile, a osobą władającą gruntem (...). Jednocześnie informuję, że na podstawie tych zapisów w 2005 roku w myśl art. 200 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zmieniono zapis prawa do nieruchomości na użytkowanie wieczyste z adnotacją, że jest to użytkowanie wieczyste z mocy prawa nie potwierdzone decyzją wojewody.”

Złożone wyjaśnienia nie zostały uwzględnione i wskazują na istnienie opisanej nieprawidłowości. Powołany przepis jednoznacznie wskazuje, iż *„nabycie prawa użytkowania wieczystego oraz własności stwierdza w drodze decyzji wojewoda”*. Brak decyzji deklaratoryjnej o stwierdzeniu nabycia prawa użytkowania wieczystego nie mógł stanowić podstawy dla starosty do niepodejmowania działań określonych w art. 11 ust. 1, art. 11a oraz art. 23 ust. 1 u.g.n. Istnieje duże prawdopodobieństwo, iż nieruchomość ta, jako wchodząca w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa mogłaby zostać zadysponowana zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, a niepodejmowanie działań w tej kwestii stanowi naruszenie art. 12 u.g.n.

Ad 6

W piśmie z dnia 13 czerwca 2019 r. Starosta Piłski zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości pozostających w bezumownym korzystaniu (...) oraz (...).

Złożona deklaracja, jakkolwiek zgodna z oczekiwaniami organu kontrolującego, potwierdza istnienie opisanej nieprawidłowości.

Ad 8

Odpowiadając na pytanie, czy w latach 2018-2019 podejmowano czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności nieruchomości, stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz o wpis w księdze wieczystej, pani Małgorzata Maczan, Dyrektor Wydziału Nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Pile, w piśmie z dnia 15 kwietnia 2019 r., WN.680.10.2019.V.2, poinformowała, iż od roku 2018 toczy się postępowanie z wniosku Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa O/T w Poznaniu, o stwierdzenie nabycia stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości przez zasiedzenie.

Złożone wyjaśnienia wskazują, iż w badanym okresie Starosta nie podjął żadnych czynności w postępowaniu sądowym, zmierzających do ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa.

Ad 9

„W kwestii dowodu z opinii biegłego oraz powołania biegłego na potrzeby ustalenia odszkodowania

za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne dla następujących spraw:

-WN.683.5.1.2018.V-1: działka nr (...) o pow. (...) ha położona w Pile,

-WN.683.5.2.2018.V-1: działka nr (...) (obręb 21) o pow. (...) ha położona w Pile,

-WN.683.5.3.2018.V-1: działka nr (...) (obręb 21) o pow. (...) ha położona w Pile,

-WN.683.5.4.2018.V-1: działka nr (...) (obręb 21) o pow. (...) ha położona w Pile,

-WN.683.5.5.2018.V-1: działka nr (...) (obręb 21) o pow. (...) ha położona w Pile,

-WN.683.5.6.2018.V-1: działka nr (...) (obręb 21) o pow. (...) ha położona w Pile,

który to biegły nie został powołany w formie postanowienia, uprzejmie wyjaśniam, iż pisma zalecające sporządzenie opinii o wartości nieruchomości w formie operatów szacunkowych w celu ustalenia odszkodowania, zawierały wszystkie informacje niezbędne do przystąpienia do wykonania operatów, a wszystkie strony zostały poinformowane o wyznaczeniu biegłego i zaleceniu mu wykonania ww. operatów.”

Przedstawione wyjaśnienia potwierdziły istnienie nieprawidłowości. Powołując się na treść art. 123 k.p.a., w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia. Postanowienia dotyczą poszczególnych kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie spraw, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Natomiast zgodnie z art. 84 § 1 k.p.a., gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego (w tym wypadku rzeczoznawcy majątkowego) lub biegłych o wydanie opinii.

Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych „z okolicznościami sprawy biegły powołany stosownym postanowieniem zapoznaje się w toku postępowania na wyraźne żądanie organu”. Jest w zasadzie "włączany" do toczącego się postępowania dopiero z chwilą jego powołania i to powołania w odpowiedniej wymaganej przepisami prawa procesowego formie (por. wyrok WSA w Opolu z dnia 4 grudnia 2013r. I SA/Op 487/13).

Ad 10 i 11

„W sprawie WN.6821.29.2018 w związku z wnioskiem złożonym w dniu 22 marca 2018 r. organ wystąpił do wnioskodawcy w dniu 17 kwietnia 2018 r. o przesłanie uwierzytelnionych kopii dokumentów stanowiących załączniki do wniosku. W piśmie z dnia 28 maja 2018 r. wnioskodawca sprostował swój wniosek o podstawę prawną do wydania decyzji. Następnie organ wystąpił do wnioskodawcy w dniu 7 czerwca 2018 r. o uzupełnienie wniosku przez wskazanie na mapie zasadniczej miejsca oraz powierzchni, gdzie mają zostać przeprowadzone linie kablowe. Po uzyskaniu odpowiedzi organ zawiadomił w dniu 26 czerwca 2018 r. strony o wszczęciu postępowania i wyznaczył termin załatwienia sprawy do dnia 31 sierpnia 2018 r. Zawiadamiając strony o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym przed wydaniem decyzji, organ wskazał jednocześnie nowy termin załatwienia sprawy do dnia 12 października 2018 r.

Decyzja w przedmiotowej sprawie została wydana ostatniego dnia wyznaczonego terminu, tj. 12 października 2018 r., jednakże prawdopodobnie z przeoczenia wynikającego z braków kadrowych oraz z powodu nadmiaru prowadzonych w tym czasie spraw została wysłana do stron po tym terminie, tj. 18 października 2018 r. Powyższe nie spowodowało jednak żadnych negatywnych konsekwencji dla stron oraz nie miało wpływu na odmienny wynik sprawy”.

Przedstawione wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Zgodnie z art. 35 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.), zwanej dalej k.p.a., załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej - nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, zaś w postępowaniu odwoławczym – w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania. Natomiast art. 36 § 1 k.p.a. nakłada na organ administracji publicznej obowiązek zawiadomienia stron o każdym przypadku niezakończoności sprawy w terminie, podanie przyczyny zwłoki oraz wskazanie nowego terminu załatwienia sprawy.

W konsekwencji weryfikacja wniosku pod kątem spełnienia przezeń wymogów formalnych powinna nastąpić w takim czasie, by dochowany został wskazany wyżej termin załatwienia sprawy, względnie by w tym terminie możliwe było zawiadomienie stron postępowania o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy.

Natomiast w niniejszej sprawie owa weryfikacja nastąpiła w terminie uniemożliwiającym powyższe. Natomiast zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego i zarazem wyznaczenie nowego terminu załatwienia sprawy nastąpiło dopiero pismem z 26 czerwca 2018 r.

Dodatkowo w kwestii wysłania decyzji z przekroczeniem terminu Wojewoda Wielkopolski wskazuje na znaczne opóźnienie w procesie wysyłki. Decyzja w sprawie WN.6821.29.2018 została wydana 12 października 2018 r., a wysłano ją dopiero 18 października 2018 r.

Ad 12

„(...) w sprawach znak: WN.6821.12.2018.II, WN.6821.14.2018.II oraz WN.6821.15.2018.II, w decyzjach zobowiązujących do udostępnienia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w celu wykonania prac remontowo – konserwacyjnych nie zawarto pouczenia o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania. Co do zasady, decyzje wydawane przez tutejszy organ w toku postępowań administracyjnych wszczętych z dniem 1 czerwca 2017 r., tj. z dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej kodeks postępowania administracyjnego bądź później, zawierają pouczenie o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach tego zrzeczenia. W ww. decyzjach organ zawarł pouczenie o prawie do wniesienia odwołania, natomiast przeoczył pouczenie o prawie do zrzeczenia się odwołania. We wszystkich tych przypadkach nie spowodowało to żadnych negatywnych konsekwencji dla stron oraz nie miało wpływu na odmienny wynik sprawy.”

Złożone wyjaśnienia potwierdzają istnienie nieprawidłowości oraz niewłaściwe stosowanie przepisów. Zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 935), która weszła w życie z dniem 1 czerwca 2017 r. do postępowań administracyjnych wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia niniejszej ustawy ostateczną decyzją lub postanowieniem stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 (tj. k.p.a.), w brzmieniu dotychczasowym, z tym że do tych postępowań stosuje się przepisy art. 96a-96n ustawy zmienianej w art. 1.

Artykuł 127a k.p.a., którego § 1 stanowi, że w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, został wprowadzony art. 1 pkt 33 powyższej ustawy nowelizującej, w związku z czym nie znajduje on zastosowania do postępowań wszczętych przed 1 czerwca 2017 r. Natomiast wymóg zawarcia pouczenia o możliwości zrzeczenia się odwołania oraz o skutkach tego zrzeczenia się wynika z art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a.

W związku z powyższym istotne jest, by mieć na względzie datę wszczęcia postępowania administracyjnego i w zależności, czy postępowanie zostało wszczęte przed 1 czerwca 2017 r. czy też później, stosować k.p.a. w odpowiednim brzmieniu.

Ad 13

„W sprawie znak: WN.6825.18.2019.V.2 zostało wydane zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności na wniosek osoby fizycznej w związku z koniecznością zbycia lokalu. Starosta Piłski wydał zaświadczenie zgodnie z art. 4 pkt 1 ww. ustawy (Dz. U. z 2019 r. poz. 916) i doręczył dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu na wskazany w ewidencji gruntów i budynków adres, tj. zgodnie z art. 4 pkt 6 ustawy (...)”.

Powyżej zaprezentowane stanowisko Starosty Piłskiego nie wyjaśniło braku zachowania terminu do wydania zaświadczenia - wniosek o jego wydanie wpłynął 20 lutego 2019 r., a został załatwiony 25

marca 2019 r. Zatem zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zostało wydane z uchybieniem 30 dniowego terminu wynikającego z art. 4 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2019 r. poz. 916), zgodnie z którym „organ, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej „właściwym organem”, wydaje zaświadczenie na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu - w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku”.

Ad 14

Starosta Pilski w sprawie WN.6825.5.2019.V.2, WN.6825.14.2019.V.2, WN.6825.15.2019.V.2, WN.6825.16.2019.V.2 oraz WN.6825.17.2019.V.2 poinformował, że „wydał zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy tj. potwierdzające przekształcenie całej nieruchomości, czyli wszystkich udziałów we wskazanej w zaświadczeniu nieruchomości. W sądzie Rejonowym w Pile w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych uzgodniono z Panią (...), że wydane zostanie odrębne zaświadczenie na księgę gruntową i odrębne zaświadczenia dla właścicieli lokali, którym przysługuje udział w prawie własności gruntu”.

Powyżej złożone wyjaśnienia potwierdzają zaistnienie nieprawidłowości. Zgodnie z art. 4 ust. 3-7 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, który w brzmieniu obowiązującym na dzień dokonywania czynności przez organ I instancji stanowił, że zaświadczenie zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości (...). W zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, zwanej dalej „opłatą”, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty, o której mowa w art. 7 ust. 7, i zasadach jej wnoszenia. Zaświadczenie zawiera pouczenie o możliwości złożenia wniosku, o którym mowa w art. 6 ust. 1. (art. 4 ust. 4 ww. ustawy). Zaświadczenie stanowi podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę, w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości (art. 4 ust. 5 ww. ustawy). Właściwy organ doręcza zaświadczenie dotychczasowym użytkownikom wieczystym na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencję dotyczącą użytkowania wieczystego. Doręczenie zaświadczenia na takie adresy uważa się za dokonane (art. 4 ust. 6 ww. ustawy). Właściwy organ przekazuje zaświadczenie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia jego wydania (...) (art. 4 ust. 7 ww. ustawy).

Zatem ustawa przewiduje zawiadomienie dotychczasowych współużytkowników wieczystych o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Starosta Pilski co prawda zamierza w przyszłości wydać zaświadczenia, w których powiadomi współużytkowników wieczystych o przekształceniu. Jednakże stanowi to naruszenie ww. przepisów, ponieważ współużytkownicy wieczystości, powinni zostać powiadomieni o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności w momencie gdy Starosta Pilski z urzędu wydał zaświadczenie dotyczące przekształcenia tego prawa. Brak zawiadomienia współużytkowników wieczystych gruntu o przekształceniu sprawia, że w czasie, w którym nie doręczono im zaświadczenia, nie mogą skorzystać z przysługujących im uprawnień tj. możliwości wystąpienia o bonifikatę czy też wniesienia opłaty jednorazowej.

Starosta Pilski z urzędu wydał zaświadczenie, co do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, na którym znajdowały się budynki wielorodzinne, a w nich lokale mieszkalne należące do współużytkowników wieczystych gruntu, a należało zamiast jednego

zaświadczenia wydać osobne zaświadczenia dla każdego ze współużytkowników wieczystych potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Każde z ww. zaświadczeń powinno zawierać wszystkie niezbędne elementy tj. oznaczenie nieruchomości gruntowej, nieruchomości lokalowej oraz ustalenie opłaty przekształceniowej dla danego współużytkownika wieczystego gruntu. Ponadto, co najważniejsze należało doręczyć ww. zaświadczenia każdemu z właścicieli lokali, którym przypadał udział w użytkowaniu wieczystym gruntu.

II

Ponadto Wojewoda Wielkopolski wskazuje na nieprawidłowość, która nie miała wpływu na końcową ocenę działań Starosty Pilskiego:

w zakresie wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości, polegającą na:

niejednoznacznym wskazaniu w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 114 ust. 3 u.g.n. w sprawach nr WN.6821.12.2018.II, WN.6821.14.2018.II, WN.6821.15.2018.II oraz WN.6821.16.2018.II, rodzaju rzonego postępowania. W rzoneym ogłoszeniu wskazano, że przedmiotowe postępowanie dotyczy ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, w dalszej części ogłoszenia wskazano, że ma to nastąpić poprzez zezwolenie na przeprowadzenie prac remontowo – konserwacyjnych linii elektroenergetycznej, co jest zgodne z art. 124b ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dla uniknięcia wątpliwości zalecane jest, by w ww. ogłoszeniach oraz ogłoszeniach/zawiadomieniach o wszczęciu postępowania wskazywać podstawę materialnoprawną prowadzonego postępowania administracyjnego,

Biorąc pod uwagę oceny zawarte w wystąpieniu pokontrolnym wnoszę o:

1. prowadzenie ewidencji gruntów Skarbu Państwa, w tym gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, w sposób zgodny z art. 23 ust. 1c u.g.n.;
2. dokonywanie sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z zakresem zgody udzielonej w stosownym zarządzeniu wojewody (w tym również jej zakresem podmiotowym);
3. dokonywanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w drodze decyzji przewidzianej w art. 87 ust. 3 u.g.n. oraz wykorzystywanie w tym celu operatów szacunkowych w okresie ich ważności;
4. W odniesieniu do nieruchomości zewidencjonowanych jako pozostające w użytkowaniu wieczystym, co do których istnieją wątpliwości co do faktycznego istnienia prawa użytkowania wieczystego, starosta winien zwrócić się do ewentualnego użytkownika wieczystego z zapytaniem czy jest w posiadaniu stosownej decyzji oddającej nieruchomość w użytkowanie wieczyste, względnie czy toczy się obecnie w tej sprawie postępowanie, a w przypadku odpowiedzi negatywnej podjąć działania zmierzające do jej zagospodarowania jako składnika zasobu Skarbu Państwa;
5. podejmowanie skutecznych działań zmierzających do zlikwidowania stanu bezumownego korzystania w stosunku do nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa;
6. zamieszczanie w wykazie nieruchomości przewidzianym w art. 35 ust. 1 u.g.n. wyłącznie tych informacji jakie zostały wymienione w art. 35 ust. 2 u.g.n.;
7. podejmowanie działań zmierzających do ujawnienia prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych;
8. w zakresie spraw dotyczących ustalania odszkodowań za nieruchomości w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne: powoływanie biegłego w drodze postanowienia;
9. w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów:

- wydawanie zaświadczeń na wnioski właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu, w ustawowym terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r. poz. 916).
 - doręczanie zaświadczeń wydawanych z urzędu, potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, wszystkim dotychczasowym współużytkownikom wieczystym oraz zapewnienie by zawierały one niezbędne elementy składowe wymienione w art. 4 ust. 4 ww. ustawy.
10. w zakresie dotyczącym wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości:
 - w sprawach wszczętych po wejściu w życie ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 935), pouczenie w decyzji stron o treści art. 127a k.p.a.;
 - zawiadamianie stron o wszczęciu postępowania w takim czasie, aby możliwe było zachowanie terminu załatwienia sprawy, o którym mowa w art. 35 § 3 k.p.a., względnie wyznaczenie w tym czasie nowego terminu załatwienia sprawy, stosownie do art. 36 § 1 k.p.a.;
 - wysyłanie rozstrzygnięcia w sprawie z zachowaniem terminu, o którym mowa w art. 35 § 3 k.p.a., względnie z zachowaniem terminu wyznaczonego przez organ stosownie do art. 36 § 1 k.p.a.
 11. w przypadku braku możliwości egzekucji pieniężnej (np. z konta dłużnika), wpisy hipotek do ksiąg wieczystych, kierowanie wniosków o egzekucję z nieruchomości, a następnie o ich licytację - w przypadku dużych kwot zadłużenia (zwłaszcza u podmiotów gospodarczych),
 12. wprowadzenie aktywnego nadzoru nad sprawami przekazanymi radcom prawnym, np. poprzez kwartalną informację zwrotną o podjętych działaniach i ich efektach,
 13. przeanalizowanie należności nieściągalnych pod kątem możliwości zastosowania ulg na podstawie art. 12 a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w przypadku wystąpienia przesłanek do ich zastosowania – wystąpienie do Wojewody Wielkopolskiego z umotywowanymi wnioskami,
 14. realizowanie zaleceń pokontrolnych.

Proszę o przekazanie informacji o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków, a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia w terminie dwóch tygodni od daty doręczenia niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

z up. Wojewody Wielkopolskiego

Aneta Niestrawska

Wicewojewoda Wielkopolski (-)

.....
*(podpis kierownika jednostki kontrolującej
lub pracownika upoważnionego do podpisywania
w jego imieniu wystąpień pokontrolnych)*