

**Pan
Andrzej Wilkoński
Starosta Nowotomyski**
ul. Poznańska 33
64-300 Nowy Tomyśl

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. z 2020 r. poz. 224) 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) Julia Duda – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu;
- 2) Rafał Dobrowolski – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu,
- 3) Szymon Pecyna – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu - kierownik zespołu kontrolującego,

przeprowadzili, na podstawie upoważnienia znak KN-II.0030.124.2020.1, w dniach od 6 sierpnia 2020 r. do 9 października 2020 r. kontrolę w Starostwie Powiatowym w Nowym Tomyślu, ul. Poznańska 33, 64-300 Nowy Tomyśl.

Przedmiot kontroli obejmował ocenę realizacji przez Starostę Nowotomyskiego zaleceń pokontrolnych w obszarze gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywania innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

W związku z powyższym, na podstawie art. 47 ustawy o kontroli w administracji rządowej, przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Kontrolą objęto okres od 20 listopada 2018 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych. W okresie objętym kontrolą w Starostwie Powiatowym w Nowym Tomyślu były prowadzone sprawy należące do 8 z 9 obszarów przewidzianych do objęcia kontrolą. Poszczególne obszary zostały ocenione w następujący sposób:

l.p.	Nazwa obszaru	Ocena cząstkowa
1	Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Negatywna
2	Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
3	Wydzierżawianie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
4	Użytkowanie wieczyste	Pozytywna
5	Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne	Pozytywna z nieprawidłowościami

6	Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości	Pozytywna z nieprawidłowościami
7	Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	Pozytywna
8	Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu	Pozytywna

Mając na uwadze powyższe

oceniłam pozytywnie z nieprawidłowościami

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

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

- w zakresie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa:

1) Brak w prowadzonej ewidencji następujących informacji:

- a) dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
 - b) przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
 - c) daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu;
 - d) informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
 - e) informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych,
- co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 3, 4, 5, 6 oraz 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: ugn).

W odniesieniu do wskazanych wyżej nieprawidłowości Starosta Nowotomyski poinformował, iż „program komputerowy służący do prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa został zakupiony w 2019 r. i uruchomiony w czwartym kwartale 2019 r. Program umożliwia prowadzenie ewidencji w sposób zgodny z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozyskane dane z operatu ewidencji gruntów i budynków wymagają zweryfikowania i częstokroć poprawienia w systemie służącym do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Prace nad zweryfikowaniem danych dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa którymi gospodaruje Starosta Nowotomyski obecnie trwają. (...) Stan kadry pracowniczej Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w roku 2019 (długotrwałe zwolnienia lekarskie, urlopy macierzyńskie, przejście pracownika zajmującego się mieniem Skarbu Państwa na emeryturę) oraz zakres zadań nałożonych na Starostę Nowotomyskiego innymi ustawami (w tym. m. in. ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów) uniemożliwił zintensyfikowanie prac nad wprowadzeniem danych do ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w sposób odpowiadający w pełni art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Również w pierwszym kwartale roku 2020 występował ten problem dodatkowo wzmożony ogłoszeniem stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 na terenie całego kraju. Braki kadrowe wśród pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (opieka nad dziećmi, zwolnienia lekarskie, urlopy) przyczyniły w bardzo dużej mierze do tego, że dopiero w chwili obecnej

(po unormowaniu stanu kadrowego) możliwe będzie wzmożenie prac nad sukcesywnym dostosowaniem prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa do wymogów ustawy”.

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Organ kontrolujący dostrzega znaczącą poprawę w kontrolowanym obszarze i stojący za nią nakład pracy oraz obiektywnie istniejące okoliczności, utrudniające usunięcie stwierdzonych w trakcie poprzedniej kontroli nieprawidłowości. Niemniej jednak ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa wykazuje w dalszym ciągu poważne braki, nie pozwalające ocenić jej inaczej niż negatywnie.

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

Postanowienia w przedmiocie powołania rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego w sprawie zostały wydane przez Starostę Nowotomyskiego dopiero po zawarciu umowy z rzeczoznawcą majątkowym i po sporządzeniu przez niego operatu szacunkowego (powyższe dotyczy spraw oznaczonych jako: GN.683.5.8.2019 oraz GN.683.5.11.2019).

W odniesieniu do powyższej nieprawidłowości Starosta Nowotomyski wskazał, iż „Analizując dokumentację zgromadzoną w sprawach GN.683.5.8.2019 oraz GN.683.5.11.2019 w trakcie prowadzenia czynności administracyjnych tut. Organ stwierdził brak postanowień w przedmiocie powołania rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego w sprawie. Kierując się kryterium zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu i możliwością zaskarżenia postanowienia w ewentualnym postępowaniu odwoławczym Organ wydał postanowienia w dacie 10.01.2020 r. W przypadku niewydania postanowień, strony nie mogłyby odnieść się do nich w okolicznościach wnoszenia ewentualnego odwołania od decyzji. Wydanie postanowień po terminie spowodowane było znacznym spiętrzeniem prac w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami w związku z końcem roku i realizacją ustawowego obowiązku wydania do końca 2019 r. zaświadczeń w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tych gruntów. Wszyscy pracownicy Wydziału obciążeni byli w tej sytuacji dodatkowymi zadaniami, co z konieczności powodowało opóźnienia w realizacji innych prac bieżących”.

Przedstawione wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, potwierdzają one istnienie uchybienia. 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 (wyrok WSA w Opolu z dnia 4 grudnia 2013 r. I SA/Op 487/13).

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

Rejestracja spraw pod błędnym symbolem klasyfikacyjnym (dotyczy spraw oznaczonych jako GN.6852.1.2019, GN.6852.2.2019, GN.6852.3.2019, GN.6852.4.2019, GN.6853.1.2019)

W odniesieniu do powyższego Starosta Nowotomyski wskazał, iż „*Organ rejestrując sprawy pod symbolami 6852 i 6853 kierował się treścią wniosków. Wnioski dotyczące czasowego usunięcia awarii urządzeń technicznych lub ich remontu rejestrowane były pod symbolem 6852. Wnioski dotyczące udzielenia zezwolenia na przeprowadzenie i wykonanie na nieruchomości urządzeń technicznych były rejestrowane pod symbolem 6853*”.

Przedstawione wyjaśnienia nie zostały uwzględnione i potwierdzają istnienie uchybienia. Wojewoda Wielkopolski wskazuje na treść § 4 ust. 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. Nr 14, poz. 67), który stanowi: „Oparcie budowy wykazu akt na systemie klasyfikacji dziesiętnej, o którym mowa w ust. 4 pkt 2, polega na dokonaniu podziału wszystkich zagadnień, którymi zajmuje się dany podmiot, a tym samym całości wytwarzanej i gromadzonej w związku z tym dokumentacji, na maksymalnie dziesięć klas pierwszego rzędu, zwanych dalej „klasami głównymi”. W ramach każdej klasy głównej dokonuje się podziału na klasy drugiego rzędu (minimum – dwie, maksimum – dziesięć). Dalszy podział klas na klasy kolejnych rzędów jest dokonywany analogicznie, aż do stworzenia klasy końcowej, czyli klasy oznaczonej kategorią archiwalną, dla której prowadzi się spis spraw lub w ramach której grupuje się dokumentację bez wymogu rejestracji w ramach spraw.” Wykaz akt cechuje się budową logiczną, czyli każda klasa jest rzeczowo i tematycznie powiązana z klasą wyższego i niższego rzędu, przy czym klasa niższego rzędu zawsze wywodzi się z klasy wyższego rzędu. W ten sposób klasa wyższego rzędu mieści w sobie wszystkie zagadnienia przyporządkowane do klas niższego rzędu w ramach tej klasy. Wskazać należy, iż zgodnie z rzeczowym wykazem wszystkie sprawy z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz z zakresu zwrotów nieruchomości powinny być prowadzone pod numerem kategorii archiwalnej 6821 (w ramach klasy I rzędu: „6. Kształtowanie i ochrona środowiska, gospodarowanie zasobami przyrody i ziemi, geodezja i kartografia oraz planowanie przestrzenne, budownictwo i gospodarowanie nieruchomościami”; klasy II rzędu: „68. gospodarowanie nieruchomościami, klasy III rzędu „682. Stan prawny nieruchomości”). Numery kategorii archiwalnej 6852 oraz 6853, które zastosował Starosta Nowotomyski występują bowiem w ramach klasy III rzędu „685. Użyczenia nieruchomości”.

Biorąc pod uwagę oceny zawarte w wystąpieniu pokontrolnym wnoszę o:

1. zawarcie w prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oraz ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, wszystkich informacji wskazanych w art. 23 ust. 1c u.g.n.;
2. w postępowaniach administracyjnych dotyczących ustalania odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne, stosowanie odpowiedniego trybu powoływania biegłego w sprawie tj. powoływanie rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego w sprawie przed zawarciem umowy z rzeczoznawcą majątkowym oraz przed sporządzeniem przez niego operatu szacunkowego;
3. w postępowaniach administracyjnych dotyczących wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotów nieruchomości, rejestrowanie spraw pod właściwym symbolem klasyfikacyjnym, mając na względzie zapisy rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. Nr 14, poz. 67).

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

z up. Wojewody Wielkopolskiego
Aneta Niestrawska
I Wicewojewoda Wielkopolski (-)

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