



SN-V.431.7.2020.2

**Pan**  
**Robert Marcinkowski**  
**Starosta Gostyński**  
ul. Wrocławska 256  
63-800 Gostyń

### 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) Beata Dembicka – 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.0030.145.2020.1, w dniach od 24 września 2020 r. do 24 listopada 2020 r. kontrolę w Starostwie Powiatowym w Gostyniu, ul. Wrocławska 256, 63-800 Gostyń.

Przedmiot kontroli obejmował gospodarowanie przez Starostę Gostyńskiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywanie 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 21 kwietnia 2016 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych.

W okresie objętym kontrolą w Starostwie Powiatowym w Gostyniu były prowadzone sprawy należące do 13 z 17 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
Trwały zarząd	Pozytywna z nieprawidłowościami
Wydzierżawianie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
Wynajmowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
Użyczanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
Użytkowanie wieczyste	Pozytywna

Ujawnianie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych	<b>Pozytywna</b>
Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne	<b>Pozytywna</b>
Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	<b>Pozytywna</b>
Monitoring zaleceń	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu	<b>Pozytywna</b>

**Mając na uwadze powyższe**

**oceniłam pozytywnie**

**gospodarowanie przez Starostę Gostyńskiego 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 ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa:

**1) Brak zawarcia w prowadzonej ewidencji oznaczenia nieruchomości wg. katastru nieruchomości.**

Stanowi to naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990), zwanej dalej u.g.n. Nieprawidłowość stwierdzono w odniesieniu do oddanych w użytkowanie wieczyste:

działki nr 1723/1 o pow. 0.0004 ha położonej w Gostyniu,

działki nr 371/4 o pow. 0.7734 ha położonej w miejscowości Wziąchów oraz

działki nr 154/36 o pow. 0.3377 ha położonej w miejscowości Grabonóg.

W nadesłanym drogą elektroniczną pliku pn. „Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa w uw 2020”, dla przedmiotowych działek nie podano pełnego oznaczenia wg. katastru nieruchomości.

**2) Nieuwzględnienie w prowadzonej ewidencji, nieruchomości Skarbu Państwa będących przedmiotem bezumownego korzystania.**

W odniesieniu do powyższej nieprawidłowości Starosta Gostyński wskazał, iż „*Starostwo Powiatowe w Gostyniu nie posiada odrębnego zestawienia nieruchomości Skarbu Państwa będących przedmiotem bezumownego korzystania. Biorąc pod uwagę wielkość zasobu nieruchomości, zapewne mogą znajdować się w nim również nieruchomości będące przedmiotem bezumownego korzystania. Te nieruchomości wykazywane są łącznie z innymi nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu Skarbu Państwa.*”

Przedstawione wyjaśnienia nie zostały uwzględnione i potwierdzają istnienie nieprawidłowości. Wynika z nich jednoznacznie, iż starostwo nie posiada informacji o nieruchomościach Skarbu Państwa pozostających w bezumownym korzystaniu. Taki stan rzeczy uniemożliwia racjonalne gospodarowanie tymi nieruchomościami, przez co jest sprzeczny z wyrażonymi w art. 12 u.g.n. zasadami prawidłowej gospodarki, a także przewidzianym w art. 23 ust. 1 pkt 1 obowiązkiem ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa.

- w sprawach z zakresu trwałego zarządu:

**3) Brak informacji o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania w pouczeniach decyzyj dot. aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.**

Opisana nieprawidłowość zaistniała w decyzjach wydanych dnia 13 listopada 2017 r. w sprawach prowadzonych pod sygn. GN.NA.6844.2.2017, GN.NA.6844.3.2017, GN.NA.6844.4.2017, GN.NA.6844.5.2017 oraz GN.NA.6844.6.2017. W odniesieniu do wskazanych wyżej nieprawidłowości Starosta Gostyński poinformował, iż „*W decyzjach o aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu z dnia 13 listopada 2017 r. omyłkowo nie zawarto pouczenia o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania, posługując się przy ich pisaniu nieaktualnymi już wzorami.*”

Złożone wyjaśnienia nie zostały uwzględnione i wskazują na istnienie stwierdzonych nieprawidłowości.

- w zakresie zbywania nieruchomości Skarbu Państwa:

**4) Zawiadomienie osoby wyłonionej w wyniku przetargu jako nabywca nieruchomości, o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, z naruszeniem terminu 21 dni przewidzianego w art. 41 ust. 1 u.g.n.**

Niniejszą nieprawidłowość stwierdzono w postępowaniu prowadzonym pod sygn. GN.NA.6840.4.2019. Odnosząc się do stwierdzonej nieprawidłowości Starosta Gostyński podniósł, iż „*Termin zawarcia umowy sprzedaży ustalany był w porozumieniu z nabywcą nieruchomości, wyłonionym podczas przetargu w dniu 26 sierpnia 2020 r. Nabywca po przetargu poinformował, że stara się o przyznanie kredytu hipotecznego na zakup nieruchomości. Termin podpisania aktu notarialnego był uzależniony od zakończenia w banku procedury przyznania kredytu i uruchomienia środków finansowych*”.

Przedstawione wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Zgodnie z art. 41 ust. 1 u.g.n. organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Ustawodawca nie przewidział żadnych wyłączeń w tym zakresie. Jednocześnie, zgodnie z ust. 2 przytoczonego artykułu, w wypadku gdy zwycięzca przetargu nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i terminie podanych w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi. Sankcje w postaci odstąpienia od zawarcia umowy i utraty wadium nie mają zatem charakteru obligatoryjnego. Ich zastosowanie uzależnione jest od woli organizatora przetargu oraz oceny czy przyczyny nieprzystąpienia do umowy były usprawiedliwione.

- w zakresie użytkowania wieczystego:

**5) Nieprawidłowe pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej.**

Nieprawidłowość stwierdzono w sprawach o symbolu klasyfikacyjnym 6843 zarejestrowanych w 2017 r. pod nr 48 (dz. nr 467, 468, 469, 470) oraz nr 61 (dz. nr 1516/8 oraz 1516/21). W pouczeniach zawartych w wypowiedzeniach dotychczasowej opłaty rocznej, z dnia 16.10.2017 r. nie zawarto informacji, iż wnioski do SKO wnoszą się za pośrednictwem organu właściwego (tj. Starosty Gostyńskiego). Stanowi to naruszenie art. 78 ust. 2 u.g.n., zgodnie z którym wnioski składają się za pośrednictwem właściwego organu. Odnosząc się do stwierdzonej nieprawidłowości Starosta Gostyński poinformował, iż w przedmiotowych wypowiedzeniach opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego „*omyłkowo nie zawarto informacji, że wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnoszą się za pośrednictwem organu właściwego, posługując się przy ich pisaniu nieaktualnymi już wzorami.*”

Złożone wyjaśnienia nie zostały uwzględnione i wskazują na istnienie nieprawidłowości. Jednakże ich waga oraz częstotliwość występowania, nie wpłynęły na ogólnie pozytywną ocenę badanego obszaru.

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

**6) Prowadzenie spraw z naruszeniem art. 35 § 3 oraz 36 § 1 k.p.a. tj. z przekroczeniem terminów ustawowych, jak również terminów wyznaczonych przez organ na załatwienie sprawy (sprawy znak GN.NA.6821.10.2016 oraz GN.NA.6821.4.2020).**

W pierwszej z powyżej powołanych spraw - znak GN.NA.6821.10.2016, wniosek wszczynający sprawę wpłynął do organu 1 lipca 2016 r., a organ zawiadomił o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy dopiero pismem z 10 kwietnia 2017 r., w którym termin załatwienia sprawy został przedłużony do 31 sierpnia 2017 r., kolejne przedłużenie terminu załatwienia sprawy nastąpiło pismem z 13 marca 2020 r., w którym termin załatwienia sprawy został wyznaczony na 29 maja 2020 r.; finalnie sprawa została załatwiona 30 września 2020 r.

W drugiej z powołanych powyżej spraw znak GN.NA.6821.4.2020, wszczęcie postępowania nastąpiło na wniosek z 15 czerwca 2020 r., następnie pismem z 1 lipca 2020 r. organ zawiadomił o wszczęciu postępowania w sprawie, jednakże po tym piśmie organ nie poinformował o przedłużeniu terminu rozpatrzenia sprawy naruszając art. 35 § 3 oraz 36 § 1 k.p.a.

Starosta Gostyński wyjaśnił, że w sprawach znak GN.NA.6821.10.2016 oraz GN.NA.6821.4.2020 naruszenie przepisów art. 35 i 36 k.p.a. wynikało z przeoczenia przez pracownika terminów do załatwienia spraw oraz poinformował, że w będącej w toku sprawie znak GN.NA.6821.4.2020 uchybienie to zostało naprawione i do stron zostało wysłane zawiadomienie o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy.

Przedstawione wyjaśnienia potwierdzają istnienie nieprawidłowości. Zgodnie z art. 35 § 3 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 (...). Natomiast zgodnie z art. 36 § 1 k.p.a. o każdym przypadku niezakończona sprawy w terminie organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki, wskazując nowy termin załatwienia sprawy oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia.

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. objęcie ewidencją nieruchomości Skarbu Państwa, nieruchomości będących przedmiotem bezumownego korzystania;
3. informowanie o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania, w pouczeniach decyzji dot. aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu;
4. zawiadamianie osoby wyłonionej w wyniku przetargu jako nabywca nieruchomości, o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, z zachowaniem terminu przewidzianego w art. 41 ust. 1 u.g.n.;
5. zamieszczanie w kierowanym do użytkownika wieczystego pouczeniu o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej informacji, iż stosowny wniosek składa się do SKO za pośrednictwem starosty;
6. w postępowaniach administracyjnych w zakresie spraw dotyczących wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości, o przestrzeganiu art. 35 § 3 k.p.a. i załatwianie sprawy w ustawowym terminie, a gdy nie jest to możliwe, wyznaczanie nowego terminu załatwienia sprawy na podstawie art. 36 § 1 k.p.a.

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.

Wojewoda Wielkopolski  
Michał Zieliński (-)

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