



Pan
Robert Kieruzal
Starosta Kępiński
ul. Kościuszki 5
63-600 Kępno

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, z późn. zm.) 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) Agata Smal – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego;
- 2) Paulina Pawlak – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu;
- 3) Marta Waplak – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu,
- 4) Aneta Michalak – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu,

przeprowadzili, na podstawie upoważnienia znak KN-II.0030.217.2019.1, w dniach od 26 czerwca 2019 r. do 26 sierpnia 2019 r. kontrolę w Starostwie Powiatowym w Kępnie, ul. Kościuszki 5, 63 – 600 Kępno.

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

Kontrolą objęto okres od 8 września 2015 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych.

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

W okresie objętym kontrolą w Starostwie Powiatowym w Kępnie były prowadzone sprawy należące do 11 z 17 obszarów przewidzianych do objęcia kontrolą. Poszczególne obszary zostały ocenione w następujący sposób:

| Lp. | Nazwa obszaru | Ocena cząstkowa |
|------------|---|--|
| 1 | Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa | Pozytywna z nieprawidłowościami |
| 2 | Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa | Pozytywna z nieprawidłowościami |
| 3 | Bezumowne korzystanie | Pozytywna |
| 4 | Użytkowanie wieczyste | Pozytywna z nieprawidłowościami |
| 5 | Trwały zarząd | Pozytywna |
| 6 | Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do | Pozytywna |

| | | |
|----|--|--|
| | nieruchomości oraz zwrot nieruchomości | |
| 7 | Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne | Pozytywna z nieprawidłowościami |
| 8 | Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności | Pozytywna |
| 9 | Monitoring zaleceń | Pozytywna z nieprawidłowościami |
| 10 | Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu | Pozytywna z nieprawidłowościami |
| 11 | Ujawnianie | Pozytywna z nieprawidłowościami |

**Mając na uwadze powyższe
oceniłam pozytywnie z nieprawidłowościami
gospodarowanie przez Starostę Kępińskiego 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, na podstawie analizy kompletności danych 24 działek, których zestawienie zostało przekazane Staroście Kępińskiemu pismem z dnia 31 października 2019 r.:

1) brak pełnego oznaczenia wg katastru, tj.:

a) niewskazanie ark. mapy w odniesieniu do:

- działki nr 589/43 o pow. 0.9625 ha położonej w miejscowości Chojęcin-Szum,
- działki nr 1997 o pow. 0.1706 ha położonej w Kępnie,
- działki nr 455/1 o pow. 0.0304 ha położonej w miejscowości Krążkowy,
- działki nr 517/1 o pow. 0.3700 ha położonej w miejscowości Laski,
- działki nr 993/16 o pow. 0.1131 ha położonej w Kępnie,
- działki nr 1077/2 o pow. 0.3326 ha położonej w Kępnie,
- działek nr: 168/3, 435/3 o pow. łącznej 0.1100 ha położonych w Perzowie,
- działki nr 148 o pow. 0.0300 ha położonej w miejscowości Rychtal,
- działki nr 77/1 o pow. 0.5950 ha położonej w Kępnie,
- działki nr 435/3 o pow. 0.0600 ha położonej w Perzowie,
- działki nr 148 o pow. 0.0300 ha położonej w miejscowości Rychtal,
- działki nr 148 o pow. 0.0300 ha położonej w miejscowości Rychtal,
- działki nr 1964/3 o pow. 0.0652 ha położonej w Kępnie,
- działki nr 1446/2 o pow. 0.0049 ha położonej w Kępnie,
- działki nr 518/4 o pow. 0.0100 ha położonej w miejscowości Krążkowy,
- działki nr 875 o pow. 0.0002 ha położonej w miejscowości Mroczeń,
- działki nr 50 o pow. 0.0900 ha położonej w Stogiewnicach,
- działki nr 321/2 o pow. 0.2100 ha położonej w Biadaszkach;

b) niewskazanie ark. mapy i jednostki rejestrowej w odniesieniu do:

- działki nr 710/12 o pow. 0.2340 ha położonej w Hanulinie,
- działki nr 589/34 o pow. 0.5720 ha położonej w Chojęcinie,
- działki nr 386 o pow. 0.1500 ha położonej w miejscowości Laski,
- działki nr 729 o pow. 0.6500 ha położonej w Opatowie,
- działki nr 651/3 o pow. 0.1490 ha położonej w Chojęcinie,

- działki nr 146 o pow. 0.9800 ha położonej w Przybyszowie,
co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: ugn),

2) brak przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w sytuacji jego braku – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

a) powtórzono rodzaj użytku z ewidencji gruntów i budynków zamiast podać przeznaczenie, w odniesieniu do:

- działek nr: 168/3, 435/3 o pow. łącznej 0.1100 ha położonych w Perzowie,
- działki nr 435/3 o pow. 0.0600 ha położonej w Perzowie,
- działki nr 148 o pow. 0.0300 ha położonej w miejscowości Rychtal,
- działki nr 1964/3 o pow. 0.0652 ha położonej w Kępnie,
- działki nr 321/2 o pow. 0.2100 ha położonej w Biadaszkach

b) komórka w ewidencji jest niewypełniona w odniesieniu do:

- działki nr 1446/2 o pow. 0.0049 ha położonej w Kępnie,
- działki nr 518/4 o pow. 0.0100 ha położonej w miejscowości Krążkowy,
- działki nr 875 o pow. 0.0002 ha położonej w miejscowości Mroczeń,
- działki nr 50 o pow. 0.0900 ha położonej w Stogiewnicach,

co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 4 ugn.

- w zakresie zbywania nieruchomości:

3) zbycie nieruchomości Skarbu Państwa, w drodze darowizny, z pominięciem obowiązku publikacji stosownego wykazu w BIP-ie Wojewody Wielkopolskiego, w odniesieniu do nieruchomości położonych w:

- a) w Borku Mielęckim, gm. Kępno, oznaczonej jako działka nr 303,
- b) w Łęce Opatowskiej, oznaczonej jako działki nr: 363/14, 363/16, 363/15, 363/21,
- c) w miejscowości Krążkowy, oznaczonej jako działka nr 96/1,
- d) w miejscowości Buczek (działka nr: 18/3, 20), Krzyżowniki (działki nr: 179, 229, 451), Skoroszów (działki nr: 219, 281, 497, 503), Rychtal (działki nr: 418/6, 442, 418/4, 448, 418/5, 418/2), Zgorzelec (działki nr: 184/1, 184/2, 304, 345),

co stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

- w zakresie użytkowania wieczystego:

4) odroczone zastosowanie podwyższonej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, na skutek:

- a) niewysłania wypowiedzenia z dnia 17.12.2018 r., dotyczącego działek nr: 621/21, 621/28 położonych w Kępnie, które ostatecznie zostało przesłane do użytkownika wieczystego 21.02.2019 r., co doprowadziło do wprowadzenia podwyższonej opłaty rocznej od 1 stycznia 2020 r., zamiast 1 stycznia 2019 r.,
- b) wysłania wypowiedzenia, dotyczącego działek nr: 1035/230, 1035/249 położonych w miejscowości Krążkowy, w dniu 17 grudnia 2018 r., co z uwagi na jego odebranie w dniu 2 stycznia 2019 r., doprowadziło do wprowadzenia podwyższonej opłaty rocznej od 1 stycznia 2020 r., zamiast 1 stycznia 2019 r.,
- c) wysłania wypowiedzenia, dotyczącego działki nr 348/1 położonej w miejscowości Ostrówiec – Myjomice, w dniu 20 grudnia 2017 r., co z uwagi na jego doręczenie w dniu 3 stycznia 2018 r., doprowadziło do wprowadzenia podwyższonej opłaty rocznej od 1 stycznia 2019 r., zamiast 1 stycznia 2018 r.,

co stanowi naruszenie art. 12 ugn.

5) brak w wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pouczenia, iż wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego składa się za pośrednictwem Starosty Kępińskiego w odniesieniu do wypowiedzenia skierowanego do:

- a) użytkowników wieczystych działki nr 710/11 położonej w Hanulinie,
- b) użytkownika wieczystego działek nr: 1035/251, 1035/254, 1035/259, 1035/263, 1035/264, 1035/266 położonych w miejscowości Krążkowy,
- c) użytkownika wieczystego działki nr 369/15 położonej w miejscowości Domanin,
- d) użytkowników wieczystych działek nr: 350/4, 350/3 położonych w Kępnie,
- e) użytkownika wieczystego działek nr: 909/7, 909/9, 909/11, 909/22, 909/23 położonych w Kępnie,
- f) użytkowników wieczystych działki nr 348/1 położonej w miejscowości Ostrówiec Myjomice
- g) użytkowników wieczystych działki nr 517/1 położonej w miejscowości Laski,
- h) użytkownika wieczystego działki nr 1997 położonej w Kępnie,

co stanowi naruszenie art. 78 ust. 2 ugn.

6) wysłanie jednego wypowiedzenia do obojga użytkowników wieczystych zamiast do każdego użytkownika wieczystego oddzielnie, w odniesieniu do wypowiedzenia z dnia 17.12.2018 znak GGN.6843.92.2018 skierowanego do użytkowników wieczystych działek nr: 706 i 711/2 położonych w Trzcinicy, co stanowi naruszenie art. 40 §1 i §3 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 78 ust. 1 ugn

7) błędne wskazanie podstawy prawnej dla zastosowania 3% stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wypowiedzeniu opłaty rocznej z dnia 7.12.2015 r. skierowanym do użytkownika wieczystego działek nr: 1615, 1616 położonych w Kępnie (wskazano art. 72 ust. 3 pkt 4 ugn zamiast art. 72 ust. 3 pkt 5 ugn).

- w zakresie trwałego zarządu:

8) brak pouczenia o prawie do zrzeczenia się odwołania w odniesieniu do decyzji z dnia 30 maja 2019 r. o oddaniu w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Opatowie, oznaczonej jako działka nr: 1179/1 oraz w Szalonce, oznaczonej jako działki nr: 315/1, 316/1, co stanowi naruszenie art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego;

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

9) niezawarcie w zawiadomieniach o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy pouczenia o możliwości wniesienia ponaglenia do organu wyższego stopnia, mimo wszczęcia sprawy 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), zwanej dalej ustawą nowelizującą;

10) niezawarcie w decyzjach administracyjnych pouczenia o możliwości zrzeczenia się odwołania przez strony postępowania, mimo wszczęcia sprawy po wejściu w życie ustawy nowelizującej.

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

11) wydanie zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej z przekroczeniem terminu, o którym mowa w art. 7 ust. 9 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).

- w zakresie monitorowania wykonania zaleceń pokontrolnych:

12) niewykonanie 2 z 23 zaleceń pokontrolnych podlegający ocenie, tj.:

- a) zalecenia dotyczące zamieszczania w ewidencji gruntów i budynków informacji o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w sytuacji jego braku – w studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego (w czasie kontroli w 9 na 24 badane przypadki odnotowano zastrzeżenia w zakresie przedmiotowej informacji)

- b) zalecenia dotyczące wymogu bezwzględnego przestrzegania zaleceń z poprzedniej kontroli

- w zakresie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu:

13) przyrost należności ściąganych w okresie 1.01. – 31.12.2018 r.

Dynamika stanu należności ściąganych w badanym okresie osiągnęła poziom 131,2%.

- w zakresie ujawniania:

14) małe postępy w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa, co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn.

Analiza zestawienia zbiorczego nieruchomości z terenu województwa wielkopolskiego, dla których nie zostały złożone wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności, sporządzona przez Głównego Geodetę Kraju stosownie do dyspozycji zawartej w art. 4a ust. 5 ustawy dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 1460) wykazała, że na terenie powiatu kępińskiego 4188 działek Skarbu Państwa wymaga ujawnienia.

Zgodnie z wyjaśnieniami Starosty Kępińskiego z dnia 18 lipca 2019 r., w okresie od 8 września 2015 r. do 26 czerwca 2019 r. Referat złożył w Sądzie Rejonowym w Kępnie 3 wnioski o zasiedzenie obejmujące łącznie 72 działki.

Ponadto, analiza rocznych sprawozdań Starosty Kępińskiego z zakresu gospodarowania zasobem Skarbu Państwa z roku 2015 i 2018 wykazała, że nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym posiadały pow.

- w 2015 r. – 15 ha,

- w 2018 r. – 7 ha.

A zatem w wyniku działań Starosty Kępińskiego uregulowano stan prawny nieruchomości o pow. łącznie 8 ha.

Wyjaśnienia kontrolowanego:

Ad 1 i 2

Starosta Kępiński wskazał, że „zostały podjęte działania w celu zakupu do Wydziału nowego programu do prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, który będzie współpracował z posiadanym programem GEO-INFO obsługującym Ewidencję gruntów, budynków i lokali co pozwoli na prowadzenia ewidencji zgodnie z art. 23 ust.1 c pkt 4 ugn. Program zostanie zainstalowany do końca 2019 r.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Dane zawarte w prowadzonej przez Starostę Kępińskiego ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w czasie przeprowadzenia czynności kontrolnych w jednostce nie były kompletne. Brak specjalistycznego programu do prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa nie zwalnia z obowiązku prowadzenia tej ewidencji.

Ad 3

Starosta Kępiński wskazał, że brzmienie art. 35 ust. 1 ugn uległo zmianie. Pierwotnie publikacja w BIP Wojewody Wielkopolskiego dotyczyła sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, a obecnie zbycia nieruchomości Skarbu Państwa.

Starosta Kępiński wskazał, iż nieopublikowanie wykazów nieruchomości BIP Wojewody Wielkopolskiego w przypadku zbycia nieruchomości Skarbu Państwa w drodze darowizny

wynikało z przeoczenia zmiany przepisu, a „w chwili obecnej informacja ta jest sukcesywnie zamieszczana.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Potwierdzają one istnienie opisanej nieprawidłowości.

Ad 4

W odniesieniu do wszystkich opisanych spraw Starosta Kępiński podkreśla, że „powyższe spowodowane było przede wszystkim brakami kadry. Duże obciążenie stanowisk przy małej liczbie zatrudnionych pracowników, którzy zajmują się bardzo różnorodnym zakresem obowiązków, spowodowało skumulowanie się wielu spraw i zadań.”

Zaistniałe okoliczności przyczyniły się do wytworzenia i wysłania wypowiedzenia dotyczącego działek nr: 1035/230, 1035/249 będących przedmiotem użytkowania wieczystego państwa R. i J. K. w dniu 17 grudnia 2018 r., co w konsekwencji spowodowało, że użytkownicy wieczystości odebrali pismo w 2019 r.

Ponadto Starosta Kępiński wyjaśnił, iż „krótki termin na wydanie decyzji po otrzymaniu wycen określających wartość nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłat” spowodował, że wypowiedzenie z dnia:

- 17.12.2018 r., dotyczącego działek nr: 621/21, 621/28 będących przedmiotem użytkowania wieczystego pana D. M., przez nieuwagę nie zostało wysłane w terminie i do wysyłki doszło dopiero w dniu 21.02.2019 r.

- 20.12.2017 r., dotyczące działki nr 348/1, będącej przedmiotem użytkowania wieczystego państwa T. i A. P. przez nieuwagę nie zostało wysłane w terminie.

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Potwierdzają one istnienie opisanych nieprawidłowości.

Ad 5

Starosta Kępiński wyjaśnił, iż brak pouczenia w wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, iż wnioski do SKO składa się za pośrednictwem starosty, spowodowany był wyłącznie nieuwagą pracownika prowadzącego przedmiotową sprawę.

„Podnieść należy, że zasadą jest, iż odwołanie wnosi się do właściwego organu odwoławczego za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie. W pouczeniu pomimo, że nie napisano organu za pośrednictwem którego wnosi się odwołanie został przywołany art. 78 ugn mówiący o formie wnoszenia odwołania. Błędne pouczenie może jednak stanowić uzasadnienie przywrócenia terminu do wniesienia odwołania, jeśli strona zechce skorzystać z tej możliwości wzruszenia decyzji. Powyższe wynikało z przeoczenia braku treści i powielania przyjętego wzoru w kolejnych wypowiedzeniach. Niemniej, w wyniku dokonanej analizy spraw ustalono, że wnioski składane były zawsze za pośrednictwem Starosty.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, potwierdzają one istnienie opisanej nieprawidłowości. Na marginesie należy zauważyć, że postępowanie w ramach którego dochodzi do ustalenia po raz pierwszy opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i aktualizacji tej opłaty, w przeciwieństwie do ustalania po raz pierwszy opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu i aktualizacji tej opłaty, nie jest postępowaniem administracyjnym, a jedynie zgodnie z art. 78 ust. 1 ugn do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Ad 6

Wysłanie jednego wypowiedzenia do obojga małżonków, zamiast do każdego małżonka oddzielnie „było spowodowane przeoczeniem osoby przygotowującej pisma do wysyłki. Koperty i zwrotki drukowane są w programie FIN, na którym pracuje Starostwo. Pracownik wytwarzający wypowiedzenia opłaty za użytkowanie wieczyste przy drukowaniu kopert i pakowaniu pism korzystał z pomocy osoby nie zajmującej się użytkowaniem wieczystym. Wydrukowanych i wysłanych było kilkadziesiąt kopert, dlatego też w tej ilości przeoczony został fakt, że dla małżeństwa pismo zostało wysłane w jednej kopercie. Był to tylko jeden, nie powtórzony więcej przypadek.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, potwierdzają one istnienie opisanej nieprawidłowości.

Ad 7

Błędne wskazanie podstawy prawnej dla zastosowania 3% stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wypowiedzeniu opłaty rocznej z dnia 7.12.2015 r. skierowanym do (...) sp. z o.o. w odniesieniu do działek nr: 1615 i 1616, poprzez wskazanie art. 72 ust. 3 pkt 4 ugn, zamiast art. 72 ust. 3 pkt 5 ugn, „spowodowane było omyłką osoby tworzącej wypowiedzenie. Wyliczenie nowej opłaty jest właściwe z zastosowaniem stawki 3% oraz w uzasadnieniu potwierdzona jest stawka 3%, również w piśmie z 18.10.2012 r. informującym spółkę o nabyciu prawa użytkowania wieczystego i opłacie rocznej podstawa prawna jest właściwa czyli art. 72 ust. 3 pkt 5 ugn. (w załączeniu skan pisma nr GGN.6843.64.2012 z dnia 18.10.2012 r.).”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, potwierdzają one istnienie opisanej nieprawidłowości.

Ad 8

Starosta Kępiński wyjaśnił, iż „brak pouczenia w uzasadnieniu o prawie do zrzeczenia się odwołania wynika z przeoczenia pracownika prowadzącego postępowanie. Jako wzór przyjęto decyzję przed nowelizacją ustawy Kpa, w której jeszcze nie było pouczenia o prawie do zrzeczenia się odwołania. Jednakże jak wynika z orzecznictwa – brak jednego z elementów decyzji (np. w zakresie pouczenia o odwołaniu tym samym wniesienia zrzeczenia się odwołania) zawartych w art. 107 k.p.a. stanowić może podstawę do stwierdzenia wad decyzji, lecz pozostaje bez istotnego wpływu na wynik rozstrzygnięcia sprawy. W tożsamej decyzji wydanej w późniejszym terminie pouczenie już jest w pełnej, obowiązującej treści.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Potwierdzają one istnienie przedmiotowej nieprawidłowości.

Ad 9

„Brak pouczenia w zawiadomieniach wynika z przeoczenia pracownika prowadzącego postępowanie. Zawiadomienia do tego postępowania były sporządzone w oparciu o wzory z postępowania prowadzonego w 2016 r.”

Przedstawione wyjaśnienia potwierdziły istnienie nieprawidłowości. 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 36 § 1 k.p.a. stanowi, że o każdym przypadku niezłażenia sprawy w terminie organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki, wskazując nowy termin złażenia sprawy oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia.

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 10

„Pracownik prowadzący postępowanie oparł się na tożsamych sprawach prowadzonych w 2016 r. Ustawowe terminy oraz inne terminowe sprawy prowadzone przez pracownika przyczyniły się do wydania decyzji w oparciu o nieaktualne przepisy k.p.a.”

Przedstawione wyjaśnienia potwierdziły istnienie nieprawidłowości. 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 11

„Odnosnie sprawy GGN.6825.1.7.6.12.2019 na wstępie zaznaczyć należy, że między innymi wszystkimi zagadnieniami dotyczącymi użytkowania wieczystego zajmuje się tylko jedna osoba. Szkolenia, które się odbyły po wejściu w życie ustawy, w których uczestniczył pracownik były mało przydatne, ponieważ nikt dokładnie jeszcze nie wiedział, jak miały być złażwane sprawy, jak docelowo mają wyglądać wnioski i wydawane przez organ zaświadczenia. Czasochłonna jest sama analiza każdej sprawy w celu ustalenia czy nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego czy też nie. Przede wszystkim duży wpływ na terminowość złażwania spraw miała duża ilość wpłat opłaty jednorazowej dokonanych w krótkim czasie oraz ogólnie duże zainteresowanie od początku 2019 r. osób uprawnionych, które zgłaszały się do urzędu osobiście lub kontaktowały się telefonicznie w celu uzyskania dokładnych i wyczerpujących informacji dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Był to również okres wnoszenia opłat za użytkowanie wieczyste pozostałych użytkowników, którym nie przysługiwało przekształcenie i wystawiania dla nich faktur (wystawiał je ten sam pracownik), licznych sprawozdań zarówno do Wojewody, jak i Ministerstw (duża ilość obowiązków terminowych przypadająca na jednego pracownika)”

Przedstawione wyjaśnienia potwierdziły istnienie nieprawidłowości. Zgodnie z art. 7 ust. 9 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) po wniesieniu wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej właściwy organ wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłat albo opłaty jednorazowej, zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej, które właściciel gruntu załącza do wniosku o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

Ad 14

Starosta Kępiński wyjaśnił, iż podawana przez Głównego Geodetę Kraju liczba działek Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym jest sprzeczna z rzeczywistym stanem widniejącym w prowadzonej przez Starostę Kępińskiego ewidencji gruntów, budynków i lokali. *„Zaistniała sytuacja może mieć związek z budową obwodnicy S8 i S11 na terenie Powiatu Kępińskiego. Po wydaniu przez Wojewodę Wielkopolskiego decyzji nr 31/2011 z dnia 16.12.2011 r. działki zajęte pod drogę ekspresową zostały odpisane od byłych właścicieli i przeniesione do innej jednostki rejestrowej bez ksiąg wieczystych jako z nieuregulowanym stanem prawnym. Ponadto przy importowaniu działek Skarbu Państwa z ewidencji gruntów, budynków i lokali do systemu IPE znaczna część działek została przeniesiona bez księgi wieczystej pomimo, iż jej stan prawny był uregulowany, lub w przypadku faktu występowania jednej księgi tej samej dla kilku działek księga była przypisywana tylko do jednej działki.”*

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Starosta Kępiński podał w wątpliwość powołane przez kontrolerów dane pochodzące od Głównego Geodety Kraju, ale jednocześnie wskazał na swoje błędy w zakresie ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa, które we właściwym terminie nie zostały wyeliminowane. Ponadto należy zauważyć, że ocena przedmiotowego obszaru opiera się nie tylko na danych pochodzących od Głównego Geodety Kraju, ale także na sprawozdaniach z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, z których wynika, że stan prawny nieruchomości o pow. 8 ha wymaga uregulowania. Starosta Kępiński nie uregulował stanu prawnego wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa, a stosowne działania należy podjąć aż w odniesieniu do 47% stanu bazowego z roku 2015, czyli 7 ha.

Biorąc pod uwagę oceny zawarte w wystąpieniu pokontrolnym wnoszę o:

1. uzupełnienie prowadzonej przez Starostę Kępińskiego ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w celu jej dostosowania do wymogów wynikających z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez:
 - 1) wskazywanie pełnego oznaczenia wg katastru, w szczególności ark. mapy i jednostki rejestrowej;
 - 2) wskazywanie przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w sytuacji jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
2. publikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej Wojewody Wielkopolskiego wykazów nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, stosownie do dyspozycji zawartej w art. 35 ust. 1 ugn,
3. w zakresie użytkowania wieczystego:

- 1) wysyłanie wypowiedzeń opłat rocznych z odpowiednim wyprzedzeniem, gwarantującym wejście w życie nowej opłaty od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym nastąpiło wypowiedzenie opłaty;
 - 2) zawarcie w wypowiedzeniu opłaty pouczenia, iż wniosek do SKO składa się za pośrednictwem Starosty Kępińskiego;
 - 3) w sytuacji gdy nieruchomość jest przedmiotem współużytkowania wieczystego małżonków, wysyłanie odrębnego wypowiedzenia do każdego ze współużytkowników wieczystych stosownie do dyspozycji zawartej w art. 40 §1 i §3 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 78 ust. 1 ugn
 - 4) prawidłowe wskazanie podstawy prawnej dla zastosowania 3% stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wypowiedzeniu opłaty rocznej, tj. art. 72 ust. 3 pkt 5 ugn,
4. w prowadzonych postępowaniach administracyjnych:
- 1) w sprawach wszczętych po wejściu w życie ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw zamieszczanie w zawiadomieniach o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy pouczenia o możliwości wniesienia ponaglenia do organu wyższego stopnia;
 - 2) w sprawach wszczętych po wejściu w życie ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw zamieszczanie w decyzjach administracyjnych pouczenia o możliwości zrzeczenia się odwołania przez strony postępowania,
5. w sprawach przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, przestrzeganie terminu, o którym mowa w art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, na wydanie zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej,
6. podjęcie skutecznych działań w celu wyegzekwowania należności Skarbu Państwa, a w przypadku należności nieściągalnych, ich analiza pod kątem możliwości zastosowania art. 12a ust. 2 u.g.n.,
7. zintensyfikowanie działań w zakresie ujawniania prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych.

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)*