



SN-V.431.4.2021.11

Pan
Piotr Korytkowski
Prezydent Miasta Konina
pl. Wolności 1
62 – 500 Konin

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) Agata Smal – starszy specjalista w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego;
- 2) Rafał Dobrowolski – referent prawny w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu;
- 3) Marta Wapłak – zastępca kierownika oddziału w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu,

przeprowadzili, działając na podstawie upoważnienia znak KN-II.0030.29.2021.1, w dniach od 8 marca 2021 r. do 7 maja 2021 r. kontrolę w Urzędzie Miejskim w Koninie, pl. Wolności 1, 62 – 500 Konin.

Przedmiot kontroli obejmował gospodarowanie przez Prezydenta Miasta Konina nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywanie innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Kontrolą objęto okres od 6 września 2016 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 Urzędzie Miejskim w Koninie były prowadzone sprawy należące do 13 z 17 obszarów przewidzianych do objęcia kontrolą. Poszczególne obszary zostały ocenione w następujący sposób:

I.p.	Nazwa obszaru	Ocena cząstkowa
1	Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Negatywna
2	Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna z nieprawidłowościami
3	Użytkowanie wieczyste	Pozytywna z nieprawidłowościami
4	Trwały zarząd	Pozytywna z nieprawidłowościami
5	Wydzierżawianie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna z nieprawidłowościami
6	Użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
7	Bezumowne korzystanie	Negatywna

8	Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości	Pozytywna z nieprawidłowościami
9	Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne	Negatywna
10	Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	Pozytywna
11	Monitoring wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli	Pozytywna z nieprawidłowościami
12	Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu	Pozytywna z nieprawidłowościami
13	Ujawnianie	Pozytywna z nieprawidłowościami

Mając na uwadze powyższe

Oceniam negatywnie

gospodarowanie przez Prezydenta Miasta Konina 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 zbadano kompletność danych na próbie spraw obejmujących następujące działki:

Pozycja	Oznaczenie nieruchomości	Kategoria
1	Konin, obręb Chorzeń, działka nr 148 o pow. 0.0387 ha	Nieruchomości niedostępne
2	Konin, obręb Pątnów, działka nr 351 o pow. 0.1676 ha	Nieruchomości niedostępne
3	Konin, obręb Przydziałki, działka nr 2179 o pow. 0.1500 ha	Nieruchomości niedostępne
4	Konin, obręb Starówka, działka nr 69 o pow. 0.2914 ha	Nieruchomości niedostępne
5	Konin, obręb Wilków, działka nr 97/1 o pow. 0.0141 ha	Nieruchomości niedostępne
6	Konin, obręb Czarków, działka nr 177/1 o pow. 0.0008 ha	Użytkowanie wieczyste
7	Konin, obręb Glinka, działka nr 366/1 o pow. 0.0024 ha	Użytkowanie wieczyste
8	Konin, obręb Gosławice, działka nr 1225 o pow. 11.1146 ha	Użytkowanie wieczyste
9	Konin, obręb Maliniec, działka nr 307/6 o pow. 0.1695 ha	Użytkowanie wieczyste
10	Konin, obręb Wilków, działka nr 644/6 o pow. 0.3308 ha	Użytkowanie wieczyste
11	Konin, obręb Gosławice, działka nr 579 o pow. 0.3914 ha	Użyczenie
12	Konin, obręb Czarków, działka nr 284/17 o pow. 0.1235 ha	Dzierżawa
13	Konin, obręb Osada, działka nr 566 o pow. 0.0423 ha	Dzierżawa
14	Konin, obręb Gosławice, działka nr 648/111 o pow. 0.2258 ha ha	Dzierżawa
15	Konin, obręb Osada, działka nr 179 o pow. 3.2372 ha	Dzierżawa
16	Konin, obręb Osada, działka nr 250/2 o pow. 1.5780 ha	Dzierżawa
17	Konin, obręb Starówka, działka nr 526 o pow. 0.1980 ha	Trwały zarząd
18	Konin, obręb Czarków, działka nr 167/3 o pow. 0.0008 ha	Trwały zarząd
19	Konin, obręb Czarków, działka nr 166/1 o pow. 0.0001 ha	Trwały zarząd
20	Konin, obręb Czarków, działka nr 188/4 o pow. 0.9484 ha	Trwały zarząd
21	Konin, obręb Czarków, działka nr 472/8	Trwały zarząd
22	Konin, obręb Osada, działka nr 553 o pow. 0.1760 ha	Bezumowne korzystanie
23	Konin, obręb Wilków, działka nr 386/2 o pow. 0.0787 ha	Bezumowne korzystanie
24	Konin, obręb Pątnów, działka nr 432/4 o pow. 0.1864 ha	Bezumowne korzystanie
25	Konin, obręb Niesłusz, działka nr 216/5 o pow. 0.2131 ha	Bezumowne korzystanie
26	Konin, obręb Osada, działka nr 258/6 o pow. 4.4687 ha	Bezumowne korzystanie

- 1) brak wskazania przeznaczenia nieruchomości wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w sytuacji jego braku, ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** w odniesieniu do wszystkich poddanych analizie działek, co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dalej: ugn;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, że „aktualnie ewidencja prowadzona jest w systemie informatycznym (...). Jest ona w trakcie modernizacji i uzupełniania danych. Aplikacja (...) pobiera dane z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej w aplikacji (...).

W przypadku braku wskazania przeznaczenia nieruchomości wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w sytuacji jego braku ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, planowana jest modernizacja aplikacji poprzez automatyczne pobranie danych, celem ich uzupełnienia zgodnie z art. 23 ust. 1c pkt 4 ugn.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, potwierdzają one istnienie nieprawidłowości.

- 2) brak wskazania pełnego oznaczenia wg katastru**, tj. brak wskazania arkusza mapy w przypadku wszystkich poddanych analizie działek, co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 1 ugn;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, iż „brak wskazania pełnego oznaczenia wg katastru, tj. brak arkusza wynika z niepobrania tych danych przez system (...) z ewidencji gruntów i budynków. Problem ten został zgłoszony do firmy obsługującej (...)”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, potwierdzają one istnienie nieprawidłowości. Z uwagi na wejście w życie z dniem 31 lipca 2021 r. rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390), w którym zniesiono podział obrębów ewidencyjnych na ark. mapy, odstępuje się od sformułowania zalecenia dla przedmiotowej nieprawidłowości.

- 3) brak wskazania księgi wieczystej, a w przypadku braku księgi wieczystej - dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości**, w odniesieniu do działek ujętych pod pozycją nr: 1, 3, 4, 6 i 23, co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 1 i 3 ugn;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, że „planuje się modernizację systemu w ten sposób, aby raport działek obejmował wszystkie dane zgodnie z art. 23 ust. 1c ugn.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, potwierdzają one istnienie nieprawidłowości.

- 4) brak informacji o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej (trwały zarząd i użytkowanie wieczyste)** w odniesieniu do działek ujętych pod pozycją nr: 17 – 21, co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 5 ugn;
jak w pkt 3

- w zakresie sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa:

- 5) nieprzekazanie Wojewodzie Wielkopolskiemu informacji o zawartej umowie sprzedaży:**

- a) w dniu 14 stycznia 2020 r., w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w obrębie Maliniec, działki nr 307/3,
 - b) w dniu 27 czerwca 2019 r., w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w obrębie Maliniec, działka nr 191/3,
 - c) w dniu 27 czerwca 2019 r., w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w obrębie Maliniec, działka nr 194/8,
 - d) w dniu 27 czerwca 2019 r., w zakresie stanowiącego własność Skarbu Państwa udziału ½ cz. w nieruchomości położonej w obrębie Maliniec, działka nr 177/11 ,
 - e) w dniu 21 września 2020 r., w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w obrębie Wilków, działki nr: 244/9, 244/10,
- co stanowi naruszenie art. 23 ust. 4 ugn;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, że „*uchybiecie polegające na nieprzekazaniu informacji o zawartych umowach zostanie w przyszłości wyeliminowane.*”

6) nieprzekazanie do opublikowania w Biuletynie Informacji Publicznej Wojewody Wielkopolskiego, wykazu stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości przeznaczonej do zbycia położonej w:

- a) w obrębie Maliniec, działka nr 191/3,
 - b) w obrębie Maliniec, działka nr 194/8,
 - c) w obrębie Maliniec, działka nr 177/11 (udział ½ cz.),
- co stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 ugn,

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, iż sprzedaż nieruchomości nastąpiła za zgodą Wojewody Wielkopolskiego, wyrażoną w drodze zarządzenia. „*Pracownik prowadzący sprawę błędnie przyjął, że w tym przypadku nie ma konieczności przekazywania wykazu. Wykaz ten został zamieszczony na tablicy ogłoszeń Urzędu. W 2020 roku sprawa ta została uregulowana poprzez dodanie do zakresu czynności obowiązku przekazywania do Wojewody informacji o zawartych transakcjach.*”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, potwierdzają one istnienie nieprawidłowości.

- w zakresie użytkowania wieczystego:

7) brak pouczenia w wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, że wniosek do SKO składa się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Konina w odniesieniu do wypowiedzenia z:

- a) 9 listopada 2018 r., w zakresie położonych w obrębie Maliniec działek nr: 307/6, 307/7,
- b) 28 sierpnia 2017 r., w zakresie położonych w obrębie Gosławice działek nr: 1426/1, 1425,
- c) 28 sierpnia 2017 r., w zakresie położonych w obrębie Starówka działek nr: 473/3, 473/6,
- d) 11 sierpnia 2020 r., w zakresie położonej w obrębie Starówka działki nr 179,
- e) 23 listopada 2020 r., w zakresie położonych w obrębie Łężyn działek nr: 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 231/1, 480,
- f) 9 listopada 2018 r., w zakresie położonej w obrębie Łężyn działki nr 484,
- g) 11 sierpnia 2020 r., w zakresie położonej w obrębie Pawłówek działki nr 184/4,

h) 17 sierpnia 2020 r., w zakresie położonych w obrębie Czarków działek nr: 471/6, 471/7,

co stanowi naruszenie art. 78 ust. 2 ugn;

Prezydent Miasta Konina oświadczył, że „*tut. Organ na przyszłość zastosuje się do zaleceń organu kontrolnego i będzie zamieszczał informację o tym, iż w wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wnioski do SKO składa się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Konina.*”

8) dokonanie 68% aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla których stawka procentowa wynosi 3%, 6 lat temu i wcześniej, co stanowi naruszenie art. 12 ugn;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, że „*aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest dokonywana co roku (ok. 60 działek w danym roku). Ilość nieruchomości objętych aktualizacją uzależniona jest od możliwości organizacyjnych urzędu.*”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, potwierdzają one istnienie nieprawidłowości.

- w zakresie trwałego zarządu:

9) wykorzystanie operatu szacunkowego sporządzonego w celu dokonania darowizny nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, do ustalenia po raz pierwszy opłaty z tytułu trwałego zarządu, bez zgody autora operatu szacunkowego, w odniesieniu do położonej w obrębie Czarków działki 472/8, co stanowi naruszenie art. 156 ust. 3 ugn;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, iż „*w sprawie wykorzystania operatu szacunkowego bez zgody autora operatu tut. organ na przyszłość zastosuje się do zaleceń organu kontrolnego i będzie zwracał szczególną uwagę, aby taka informacja została zamieszczona.*”

- w zakresie wydzierżawiania nieruchomości Skarbu Państwa:

10) nieprzekazanie do opublikowania w Biuletynie Informacji Publicznej Wojewody Wielkopolskiego, wykazu stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę, położonej w:

- a) w obrębie Osada, cz. działki nr 258/6 (umowa zawarta z H. C.),
- b) w obrębie Osada, działek nr: 512, 566 i cz. działek nr: 250/2, 258/6 (umowa zawarta z M. S.),
- c) w obrębie Osada, działek nr: 283, 179 i części działki nr 250/2 (umowa zawarta z K. W.),
- d) w obrębie Osada, cz. działki nr 250/2 (umowa dzierżawy z K. i B. M.),

co stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 ugn;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, że przedmiotowe wykazy „*zostały zamieszczone na tablicy informacyjnej Urzędu Miejskiego w Koninie oraz na właściwych (stronach – przyp. A.S.) internetowych Urzędu. Informacje o zamieszczeniu wykazu zostały opublikowane w prasie ogólnopolskiej. Wykazy te zostały sporządzone w oparciu o zgodę Wojewody Wielkopolskiego wyrażoną w Zarządzeniu z dnia 25 maja 2018 r. nr 195/18 oraz Zarządzeniu Wojewody Wielkopolskiego nr 354/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r. Brak publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Wojewody Wielkopolskiego nie wpłynął na proces dzierżawy*”

przedmiotowych nieruchomości. Informacje w sposób przejrzysty i transparentny zostały przekazane do publicznej wiadomości. Nie została ograniczona możliwość złożenia ofert przez większą liczbę zainteresowanych dzierżawą.

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

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

11) zawiadomianie stron o niezalutwieniu sprawy stosownie do art. 36 § 1 k.p.a. po upływie uprzednio wyznaczonego terminu;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, co następuje:

„Wyznaczenie terminów załatwienia sprawy związane było z przepisami ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, która wstrzymała i zawiesiła na czas obowiązywania stanu zagrożenia i stanu epidemii z powodu COVID-19, bieg przewidzianych przepisami prawa terminów procesowych sądowych i administracyjnych (art. 15zrz i 15 zzs ww. ustawy). Powyższe przepisy zostały uchylone 16 maja 2020 r. ustawą z 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2. Tut. Organ wyznaczył zatem kolejny termin załatwienia przedmiotowych spraw, wliczając termin zawieszenia terminów, choć dziś nasuwają się wątpliwości co do prawidłowości interpretacji przepisów ww. ustawy z 20 marca 2020 r.”

Powyższe wyjaśnienia potwierdzają istnienie wskazanego uchybienia. Artykuł 36 §1 k.p.a. stanowi, że o każdym przypadku niezalutwienia 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. Obowiązek zawiadomiania strony o opóźnieniach w załatwieniu sprawy rozciąga się na przypadki zależne od organu administracji publicznej (które mogą w pewnych sytuacjach uzasadniać odpowiedzialność za szkodę), jak również od niego niezależne. Innymi słowy, każde przekroczenie maksymalnego ustawowego terminu załatwienia sprawy powoduje powstanie obowiązku powiadomienia strony o zaistnieniu zwłoki, wskazania jej przyczyn oraz zakomunikowania stronie nowego terminu załatwienia sprawy wyznaczonego przez organ (tak B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz. Wyd. 17, Warszawa 2021*).

Ubocznie należy zauważyć, że obowiązek organu administracyjnego powiadomiania strony o niezalutwieniu sprawy w terminie został na mocy przepisów ustaw szczególnych wyłączony w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19, począwszy od 31 marca 2020 r., na mocy art. 15zsz ust. 10 pkt 1 przywołanej przez kontrolowanego ustawy. Jednakże przepis ten został uchylony z dniem 16 maja 2020 r., a wszystkie stwierdzone przypadki przekroczenia terminów miały miejsce przed bądź po okresie obowiązywania tego przepisu.

12) niewskazanie stronom postępowania terminu na zapoznanie się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, co następuje:

„Organ umożliwił stronom możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w zawiadomieniu z 9 sierpnia 2020 r., wskazując art. 10 § 1 k.p.a. Wprawdzie organ nie wskazał terminu, ale po wydaniu zawiadomienia nie podjął żadnych czynności wpływających na rozstrzygnięcie

w przedmiotowej sprawie”

Wskazywanie terminu na zapoznanie się z aktami przed wydaniem decyzji było jednym z zaleceń pokontrolnych z poprzedniej kontroli, zamieszczonych w wystąpieniu pokontrolnym z 7 czerwca 2017 r. Kontrolujący podtrzymuje to zalecenie.

13) błędne obliczenie początku biegu trzydziestodniowego terminu, o którym mowa w art. 18 ust. 1e pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363), zwanej dalej specustawą drogową, co skutkowało nieprawidłowym powiększeniem przyznanego odszkodowania o 5% wartości nieruchomości;

Zgodnie z art. 18 ust. 1e ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363), zwanej dalej specustawą drogową, w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia:

- 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, o której mowa w art. 17 (tj. od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji z rygorem natychmiastowej wykonalności),
- 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo
- 3) w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna - wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Początkowy bieg powyższego terminu zależy zatem od tego, czy decyzja zezwalająca na realizację inwestycji drogowej została opatrzona rygorem natychmiastowej wykonalności, względnie czy ten rygor został nadany jej później odrębnym postanowieniem (odpowiednio pkt 1 i 2), czy takiego rygoru nie otrzymała (pkt. 3). Błędne ustalenie początkowego terminu może potencjalnie skutkować powiększeniem ustalonego odszkodowania o 5% wartości nieruchomości w sytuacji, gdy ten „bonus” byłemu właścicielowi nieruchomości nie przysługuje.

W celu wykluczenia powyższego, kontrolujący wystąpił do jednostki kontrolowanej o przedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawiadomienia o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wraz jej zwrotnym potwierdzeniem odbioru przez byłego właściciela nieruchomości. Przedłożone dokumenty wskazują, że zawiadomienie o wydaniu decyzji zezwalającej na realizację inwestycji drogowej zostało doręczone właścicielowi nieruchomości 31 maja 2019 r., zaś oświadczenie o wydaniu nieruchomości zostało złożone organowi (i zarazem byłemu właścicielowi nieruchomości) 15 lipca 2019 r., co potwierdza fakt przekroczenia powyższego terminu.

14) braku odzwierciedlenia w aktach sprawy oraz uzasadnieniu decyzji faktu zbadania zaistnienia przesłanek powiększenia odszkodowania o 5%, stosownie do art. 18 ust. 1e specustawy drogowej;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, co następuje:

„Przekazywane w załączeniu zawiadomienie o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz zwrotne poświadczenie odbioru przez współników spółki (...) s.c., a dalej brak jakiegokolwiek odpowiedzi czy pisma ze strony spółki o wydaniu nieruchomości świadczy, iż organ zbadał zaistnienie przesłanek powiększenia odszkodowania o 5% stosownie do art. 18 ust. 1e ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych”.

Zgodnie z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, w przypadku wydania przez byłego

właściciela nieruchomości we wskazanym w tym przepisie terminie wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego. Z powyższego wynika, że w przypadku zaistnienia warunków określonych w tym przepisie powiększenie odszkodowania jest obowiązkowe, a tym samym spełnienie powyższych przesłanek winno być badane z urzędu; fakt ten, jako istotna okoliczność mogąca mieć wpływ na końcową treść rozstrzygnięcia, winien znaleźć swoje odzwierciedlenie zebrany materiał dowodowy oraz w uzasadnieniu decyzji, do celów ewentualnej kontroli instancyjnej.

15) wydania decyzji z przekroczeniem wyznaczonego terminu;
jak w pkt 14

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

16) niezawiadomienie stron o niezalutwieniu sprawy stosownie do art. 36 § 1 k.p.a., mimo przekroczenia dwumiesięcznego terminu zalutwienia sprawy, o którym mowa w art. 35 § 3 k.p.a.;
jak w pkt 14

17) doręczanie korespondencji pełnomocnikowi inwestora po upływie terminu, na jaki pełnomocnictwo zostało wydane;

Prezydent Miasta Konina nie skorzystał z możliwości złożenia wyjaśnień.

18) określenie w decyzji wydanej na podstawie art. 124 ust. 1 ugn, terminu udostępnienia nieruchomości, podczas gdy powyższy przepis nie daje do tego podstaw;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, co następuje:

„Podając w decyzji termin udostępnienia nieruchomości, tutejszy organ miał na uwadze czas, jaki jest potrzebny na wykonanie czynności związanych z przebudową linii elektroenergetycznej, zgodnie z wnioskiem inwestora.”

Wyjaśnienia kontrolowanego nie podlegają uwzględnieniu. W tym zakresie należy wyjaśnić, że decyzja ograniczająca sposób korzystania z nieruchomości wydawana na podstawie art. 124 ust. 1 ugn nie jest ograniczona terminem. Wynika to z treści regulacji zawartej w art. 124 ust. 1 ugn. Ta decyzja, stosownie do art. 124 ust. 6 ugn stanowi podstawę do udostępnienia – już po zakończeniu inwestycji - inwestorowi nieruchomości przez jej właściciela w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Dodatkowo, po uzyskaniu przymiotu ostateczności, zgodnie z art. 124 ust. 7 ugn, stanowi ona podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Powyższe znajduje również odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowno-administracyjnym. Przykładowo, w wyroku z 19 października 2017 r., sygn. akt I OSK 1165/17, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości może zawierać tylko takie rozstrzygnięcia, które są zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub z decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w sytuacji, gdy nie uzyskano zgody właściciela nieruchomości, mimo, że były prowadzone z nim rokowania w kierunku uzyskania zgody na przeprowadzenie prac. Wskazywanie w decyzji wydawanej w oparciu o przepis art. 124 ust. 1 ugn terminu, w którym inwestor może podejmować prace niezbędne do przeprowadzenia na nieruchomości inwestycji celu publicznego nie znajduje oparcia w treści tego przepisu. Skoro zaś ustawa nie nakłada na organ orzekający obowiązku wskazania w przedmiotowej decyzji terminu, to jego ustalenie na podstawie powyższego przepisu byłoby działaniem bez podstawy prawnej.

19) niewydanie decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, mimo wniosku inwestora w tym zakresie;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, iż: „inwestor we wniosku słabo uzasadnił żądanie wydania decyzji o niezwłoczne zajęcie nieruchomości, jednak w tym przypadku winna być przynajmniej odmowa. Tut. Organ zwróci szczególną uwagę w przyszłości na wnioski zawierające żądanie z art. 124 ust. 1a ugn.”

20) niezamieszczenie w sentencji decyzji informacji, że ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, co następuje:

„Tut. organ na przyszłość zastosuje się do zaleceń organu kontrolnego i będzie zamieszczał informację o tym, iż decyzja ostateczna o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej w uzasadnieniach decyzji.”

Zamieszczanie w sentencji decyzji informacji, że ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej było jednym z zaleceń pokontrolnych z poprzedniej kontroli, zamieszczonych w wystąpieniu pokontrolnym z 7 czerwca 2017 r. Kontrolujący akceptuje zaproponowane rozwiązanie, polegające na umieszczeniu tej informacji w uzasadnieniu decyzji.

21) pozostawanie organu w stanie bezczynności w zakresie rozpatrzenia wniosku inwestora o wydanie decyzji w trybie art. 124b ust. 1 ugn;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, iż: „w niniejszej sprawie organ wystosował pismo do Inwestora z zapytaniem o podtrzymanie wniosku z art. 124b ugn.”

Kontrolujący przyjmuje powyższe do wiadomości, jednocześnie zwracając uwagę na przyszłość, że wniosek, który nie jest obarczony brakami, o których mowa w art. 64 § 2 k.p.a., o których strona nie została zawiadomiona, winien zostać załatwiony zasadniczo w drodze decyzji, a w przypadkach, o których mowa w art. 61a § 1 k.p.a. - postanowieniem o odmowie wszczęcia postępowania.

22) wydanie decyzji z przekroczeniem terminu;

jak w pkt 14

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

23) brak wyznaczenia biegłego postanowieniem;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, co następuje:

„Odstąpiono od wyznaczenia biegłego z listy biegłych przy Prezydencie Miasta Konina z przyczyn czysto ekonomicznych. Koszt oszacowania wartości przez biegłego jest znacznie wyższy od kosztu wykonania operatu w ramach postępowania przetargowego. Mając na uwadze dbałość o wydatkowanie środków publicznych przyjęto zasadę, że wyznaczenie biegłego następuje zawsze w postępowaniach, które obarczone są dużym ryzykiem odwołań od decyzji i konieczności udziału biegłego w całym procesie odwoławczym. W przypadku postępowań dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie zachodziła obawa wniesienia odwołania od wydanych decyzji. Uczestnicy postępowań byli zapoznawani ze zgromadzonym materiałem dowodowym.”

Zgodnie z art. 123 § 1 k.p.a. w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia. Natomiast w myśl art. 123 § 2 k.p.a. postanowienia dotyczą poszczególnych

kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie sprawy, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. W literaturze wyróżnia się cztery grupy postanowień:

- 1) o charakterze ściśle procesowym, dotyczące kwestii wyłaniających się w toku postępowania;
- 2) mające charakter procesowy, ale swym rozstrzygnięciem wpływające na dalszy bieg postępowania;
- 3) odnoszące się do istoty sprawy lub też powodujące powstanie skutku materialnoprawnego;
- 4) wydawane poza postępowaniem administracyjnym ogólnym unormowanym w Dziale I i II KPA.

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. Operat szacunkowy, sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, jest dowodem z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości. Tym samym postanowienie o powołaniu biegłego jest postanowieniem o charakterze dowodowym, dotyczącym „kwestii wynikających w toku postępowania”; nie służy na nie zażalenie ani skarga do sądu administracyjnego i nie musi ono zawierać uzasadnienia. Zgodnie z orzecnictwem 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).

Oznacza to, że zasadą jest powoływanie biegłych w drodze postanowienia, wydawanego na podstawie art. 123 § 1 k.p.a. Jednakże kontrolujący stwierdził brak postanowień o powołaniu biegłego wyłącznie w sprawach dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W tych sprawach, z uwagi na ich charakter, nie występuje wielość stron postępowania, a tym samym ryzyko wniesienia środka odwoławczego jest minimalne. Biorąc zatem pod uwagę te okoliczności, w powiązaniu z poruszonym w wyjaśnieniach jednostki kontrolowanej aspekcie ekonomicznym, kontrolujący odstępuje od formułowania zalecenia w tym zakresie.

24) niezgromadzenie w aktach sprawy kompletu materiału dowodowego, co nie pozwalało w sposób jednoznaczny ustalić, czy w sprawie spełnione są wszystkie ustawowe przesłanki niezbędne do wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności;

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, co następuje:

„Zgodnie z aktem notarialnym Rep. A 5787/97 z dnia 10 lipca 1997 r., prawo użytkowania wieczystego działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 222/29, obręb Czarków, nabyli Państwo J. i M. B. Następnie prawo to zostało zbyte na rzecz W. M.W. aktem notarialnym Rep. A 3474/2006 z dnia 3 lipca 2006 r. Państwo A. i R. M. nabywają ww. nieruchomość aktem notarialnym Rep. A 903/2014. W związku z powyższym został spełniony warunek z art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r., poz. 1314).”

Przedłożony wraz z wyjaśnieniami akt notarialny Rep. A 5787/97 z dnia 10 lipca 1997 r. potwierdza powyższe. Tym niemniej zaleca się, by materiał dowodowy, z którego wynikają zdarzenia istotne dla kształtu rozstrzygnięcia, załączać do akt sprawy dla potrzeb kontroli instancyjnej, ewentualnie weryfikacji rozstrzygnięcia w ramach jednego z trybów nadzwyczajnych.

25) wydanie decyzji z przekroczeniem terminu;

jak w pkt 14

- w zakresie dochodzenia należności za udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa

26) efektywność dochodów wynosząca 4,8 % oraz dynamika stanu należności wynosząca 178,5% ;

Prezydent Miasta Konina, wyjaśnił co następuje:

„Odnosząc się do oceny przeprowadzonej kontroli windykacji należności Skarbu Państwa, co do zastrzeżeń odnośnie braku procedury w zakresie windykacji należności, pragnę wyjaśnić iż procedurę – sposób postępowania, mamy już przez wiele lat w Wydziale Podatków i Oplat Urzędu Miejskiego w Koninie wypracowaną. Dokładnie opisałam tryb postępowania windykacyjnego w piśmie skierowanym do Państwa nr PO.3032.1.6.2021 z 23 kwietnia i e-mailu z 30 kwietnia br. Opisany sposób postępowania z nieopłacanymi należnościami nie jest sformalizowany wprawdzie w żadnej formie pisemnej (ale też żadne przepisy tego nie nakazują ani nawet sugerują), jednakże wieloletnia praktyka stosowania takiej procedury windykacyjnej sprawdza się, przynosi efekty, nie sprowadza się do rutyny i nie ogranicza inwencji pracowników. Przeprowadzane wcześniejsze kontrole z Urzędu Wojewódzkiego jak i dokonywana analiza Wojewody Wielkopolskiego sprawozdań kwartalnych (np. pismo SN-II.7582.1.1.2015.9, SN-II.7582.1.1.2016.9) potwierdzają prawidłowe działania windykacyjne w Urzędzie Miejskim w Koninie.

Odnosząc się do wzrostu należności ściągalnych to faktycznie wzrosły zaległości (zgodnie z jednostkowym sprawozdaniem Rb-27ZZ sporządzanym przez Wydział Podatków i Oplat Urzędu Miejskiego w Koninie) w paragrafie 0750 o kwotę 468,33 zł (na koniec roku 2019 kwota zaległości wynosiła 9.122,25 zł, a na koniec roku 2020 kwota zaległości wynosiła 9.590,58 zł) oraz zaległości w paragrafie 0760 o kwotę 19.733,83 zł (kwota zaległości na koniec roku 2019 wynosiła 19.580,65zł, a na koniec roku 2020 kwota zaległości wynosiła 39.314,48 zł). Jednakże zaległości w opłatach z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności wykazane w przesłanym do Państwa Załączniku nr 1 od poz. 49 do poz. 254 to głównie kwoty, które nie przekraczają 100,00 zł. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż w paragrafach 0550, 0770, 0920 kwoty zaległości na koniec 2020 roku w porównaniu do roku 2019 uległy zmniejszeniu. (...)Należy także mieć na uwadze, że rok ubiegły był rokiem wyjątkowym ze względu na pandemię. Terminy płatności były ustawowo przesuwane, kontakty z interesantami ograniczone, a tym samym działania windykacyjne prowadzone w zmniejszonym zakresie.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostają uwzględnione. Ocena obszaru wynika z zastosowania zobiektywizowanych mierników kontroli, stanowiących podstawę oceny każdej kontrolowanej jednostki. Wprawdzie efektywność wykonania dochodów kształtuje się na poziomie bardzo zadowalającym, to jednak dynamika stanu należności ściągalnych osiągnęła poziom, który powoduje, iż skuteczność pobierania należności z tytułu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa przez Urząd Miejski w Koninie zostaje oceniona pozytywnie z nieprawidłowościami. Wprawdzie w efekcie prowadzonych działań, poziom należności nieściągalnych uległ znaczącemu zmniejszeniu na przestrzeni 2020 r. (1.01.2020 – 183,6 tys. zł; 31.12.2020 – 8,5 tys. zł) to wskaźnik dynamiki należności wyniósł 178,5% i wpłynął na uzyskanie w skali punktowej ogólnej oceny pozytywnej z zastrzeżeniami.

- w zakresie bezumownego korzystania

27) brak działań prowadzących do likwidacji bezumownego korzystania dla położonych w obrębie Osada, działek nr: 192, 638/3, 642/12, 640/6, 642/8, 640/5, 642/9 o pow. łącznej 3.1389 ha, dla których nie założono księgi wieczystej.

Wskazane działki były przedmiotem umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony – 3 lata, obowiązującej od 1 czerwca 2016 r. Ze względu na konieczność uzyskania zgody Wojewody Wielkopolskiego na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy i nieuregulowany stan prawny nieruchomości, wskazane działki są przedmiotem bezumownego korzystania ostatniego dzierżawcy.

Prezydent Miasta Konina wyjaśnił, że *„zaległości nie ma. Jeśli chodzi o regulację stanu prawnego to przygotowany jest wniosek o zasiedzenie na Skarb Państwa.”*

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. W ocenie Wojewody dwuletni okres jaki upłynął od wygaśnięcia umowy dzierżawy powinien zostać wykorzystany na założenie księgi wieczystej, co umożliwiłoby uzyskanie zgody Wojewody Wielkopolskiego na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy. Na marginesie należy zauważyć, że praktyka polegająca na odpłatnym udostępnianiu nieruchomości, w stosunku do których Skarb Państwa nie legitymuje się tytułem prawnym, budzi zastrzeżenia organu kontroli.

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

28) do uregulowania stanu prawnego pozostało 57% pow. istniejącej w roku bazowym, co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn

Zgodnie ze sprawozdaniem z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa wg stanu na dzień 31.12.2016 pow. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wynosiła 61 ha (rok bazowy). W sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa wg stanu na dzień 31.12.2019 pow. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wynosiła 35 ha.

Ponadto, zwrócono się o wyjaśnienie rozbieżności istniejących pomiędzy sprawozdaniami z gospodarowania zasobem, z których wynika, że pow. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym zmniejszyła się o 26 ha, a informacją dla Wojewody Wielkopolskiego z dnia 21 kwietnia 2021 r. znak sprawy GN.6870.2.6.2021, w której w pkt 13 wskazano, że od ostatniej kontroli złożono wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa o pow. łącznej 43.2753 ha.

Złożone przez Prezydenta Miasta Konina wyjaśnienia z dnia 22 czerwca 2021 r. doprecyzowują zapisy tabeli przekazanej w dniu 21 kwietnia 2021 r. Przedmiotowe wyjaśnienia zostały częściowo uwzględnione. Poczyniony przez Prezydenta Miasta Konina, w okresie objętym kontrolą, postęp w zakresie regulacji stanu prawnego wyniósł ponad 43 ha i został dokonany, przynajmniej częściowo, w sferze nieobjętej zakresem rocznych sprawozdań z gospodarowania zasobem. Z drugiej strony, ze sprawozdania z gospodarowania zasobem z 2019 r. wynika, że do uregulowania pozostała pow. 35 ha, więc Wojewoda Wielkopolski oczekuje dalszych, skutecznych działań Prezydenta Miasta Konina w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości i ujawniania w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa.

- w zakresie monitoringu wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli:

29) niewykonanie 3 z 15 zaleceń pokontrolnych

W czasie poprzedniej kontroli zalecono m.in.:

1. uzupełnienie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa o niezbędne dane, w celu jej pełnego dostosowania do wzorca wynikającego z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami,
2. wskazywanie terminu na zapoznanie się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji,
3. zaniechanie zamieszczania w sentencji decyzji informacji, iż : „(...) decyzja niniejsza stanowi podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej z dniem, w którym stanie się ostateczna”.

W wyniku kontroli przeprowadzonej w 2021 r. stwierdzono, m.in. że:

1. w dalszym ciągu dane zawarte w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonej przez Prezydenta Miasta Konina są niekompletne,
2. przed wydaniem decyzji nie wyznaczono terminu na zapoznanie się z aktami sprawy,
3. w sentencji decyzji zamieszczono informację, że ostateczna decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej,

wobec powyższego uznano, że przedmiotowe zalecenia nie zostały zrealizowane.

Biorąc pod uwagę oceny zawarte w wystąpieniu pokontrolnym wnoszę o:

1. uzupełnienie prowadzonej przez Prezydenta Miasta Konina ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w celu jej dostosowania do wymogów wynikających z art. 23 ust. 1c ugn poprzez wskazanie:
 - a) przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - b) księgi wieczystej, a w przypadku braku księgi wieczystej - dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości,
 - c) informacji o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej (trwały zarząd i użytkowanie wieczyste);
2. w zakresie sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa:
 - a) przekazywanie Wojewodzie Wielkopolskiemu informacji o zawartej umowie sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa stosownie do wymogu wynikającego z art. 23 ust. 4 ugn,
 - b) przekazywanie Wojewodzie Wielkopolskiemu wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, celem ich opublikowania w Biuletynie Informacji Publicznej Wojewody Wielkopolskiego, stosownie do wymogu wynikającego z art. 35 ust. 1 ugn;
3. w zakresie użytkowania wieczystego:
 - a) pouczenia w wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, że wniosek do SKO składa się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Konina,
 - b) zwiększenie częstotliwości aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla użytkowników wieczystych ze stawką 3%;
4. w zakresie trwałego zarządu, wykorzystywanie operatu szacunkowego w celu w którym został sporządzony, a przypadku zasadności jego wykorzystania w innym celu, każdorazowe uzyskiwanie pisemnej zgody rzeczoznawcy majątkowego który sporządził dany operat, na możliwość wykorzystania wyceny także w odmiennym celu niż podstawowy, wskazany w operacie;

5. w zakresie dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa, przekazywanie Wojewodzie Wielkopolskiemu wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, celem ich opublikowania w Biuletynie Informacji Publicznej Wojewody Wielkopolskiego, stosownie do wymogu wynikającego z art. 35 ust. 1 ugn;
6. zintensyfikowanie działań w zakresie ujawniania prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych;
7. podjęcie działań prowadzących do likwidacji bezumownego korzystania poprzez zawarcie umów z podmiotami korzystającymi bezumownie z nieruchomości Skarbu Państwa, a w sytuacji gdy ze względu na istniejące zaległości jest to nieracjonalne, zakończenie bezumownego korzystania w inny sposób;
8. w zakresie postępowań dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów, należy podjąć następujące działania:
 - a) załączanie do akt sprawy materiału dowodowego, z którego wynikają zdarzenia istotne dla kształtu rozstrzygnięcia, tak by w jednoznaczny sposób można było stwierdzić spełnienie przesłanek ustawowych niezbędnych do wydania rozstrzygnięcia,
 - b) załatwianie spraw z zachowaniem wyznaczonych terminów;
9. w zakresie postępowań dotyczących wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotów nieruchomości:
 - a) zawiadamianie stron o niezałatwieniu sprawy stosownie do art. 36 § 1 k.p.a. z zachowaniem terminów;
 - b) w przypadku, gdy strona działa przez pełnomocnika, sprawdzanie ważności pełnomocnictw i w razie konieczności występowanie do strony o aktualne pełnomocnictwo;
 - c) w decyzjach wydawanych w trybie art. 124 ust. 1 ugn, niewskazywanie terminu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości;
 - d) staranne analizowanie wniosków o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (art. 124 ust. 1 ugn) pod kątem zawartych w nich żądań wydania decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości (art. 124 ust. 1a ugn) i ich stosowne rozpatrywanie;
 - e) zamieszczanie w uzasadnieniu decyzji ewentualnej informacji o tym, iż decyzja ostateczna o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej;
 - f) w celu uniknięcia stanu bezczynności uwzględnianie faktu, że prawidłowy pod względem formalnym wniosek inicjujący postępowanie administracyjne winien zostać załatwiony zasadniczo w drodze decyzji, a w przypadkach, o których mowa w art. 61a § 1 k.p.a. - postanowieniem o odmowie wszczęcia postępowania,
 - g) załatwianie spraw z zachowaniem wyznaczonych terminów;
10. w zakresie postępowań dotyczących ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne:
 - a) zawiadamianie stron o niezałatwieniu sprawy stosownie do art. 36 § 1 k.p.a. z zachowaniem terminów,
 - b) wyznaczanie stronom terminu na zapoznanie się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji,
 - c) prawidłowe obliczanie początku biegu terminu, o którym mowa w art. 18 ust. 1e pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363), zwanej dalej specustawą drogową,

- d) odzwierciedlanie w zebranych materiale dowodowym oraz uzasadnieniu decyzji fakt zbadania przez organ ziszczenia się przesłanek powiększenia odszkodowania o 5%, stosownie do art. 18 ust. 1e specustawy drogowej,
 - e) załatwianie spraw z zachowaniem wyznaczonych terminów;
11. w zakresie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu, zintensyfikowanie bieżącej kontroli stanu należności ściągalnych.

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)*