



**Pan**  
**Henryk Bartoszewski**  
**Starosta Kościański**  
al. Kościuszki 22  
64 – 000 Kościan

### 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 Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego;
- 2) Rafał Dobrowolski – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu;
- 3) Beata Dembicka – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu,

przeprowadzili, działając na podstawie upoważnienia znak KN-II.0030.135.2020.1, w dniach od 3 września 2020 r. do 3 listopada 2020 r. kontrolę w Starostwie Powiatowym w Kościanie, al. Kościuszki 22, 64 – 000 Kościan.

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

Kontrolą objęto okres od 22 listopada 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 Starostwie Powiatowym w Kościanie były prowadzone sprawy należące do 15 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
3	Nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa	Pozytywna z nieprawidłowościami
4	Zamiana	Pozytywna
5	Użytkowanie wieczyste	Pozytywna z nieprawidłowościami

6	Trwały zarząd	Pozytywna z nieprawidłowościami
7	Wynajmowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
8	Wydzierżawianie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna z nieprawidłowościami
9	Użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna z nieprawidłowościami
10	Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości	Pozytywna z nieprawidłowościami
11	Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne	Pozytywna
12	Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	Pozytywna
13	Monitoring zaleceń	Pozytywna z nieprawidłowościami
14	Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu	Pozytywna
15	Ujawnianie	Pozytywna z nieprawidłowościami

**Mając na uwadze powyższe  
oceniłam pozytywnie z nieprawidłowościami  
gospodarowanie przez Starostę Kościańskiego 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 wskazania przeznaczenia nieruchomości wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w sytuacji jego braku ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do położonej w:**

1. Czempiniu działki nr 714/3 (najem),
2. Piotrkowicach działki nr 120/5 (najem),
3. Piotrkowicach działki nr 121/5 (najem),
4. Piotrkowicach działki nr 122/5 (najem),
5. Czempiniu działki nr 79 (użyczenie),
6. Jerce działki nr 267/1 (użytkowanie wieczyste),
7. Kościanie działki nr 1843 (użytkowanie wieczyste),
8. Kościanie działki nr 449/3 (użytkowanie wieczyste),
9. Racocie działki nr 90/4 (użytkowanie wieczyste),
10. Starym Bojanowie działki nr 254 (użytkowanie wieczyste),
11. Kielczewie działki nr 271 (nieruchomości nieudostępnione),
12. Kościanie działki nr 1166/1 (nieruchomości nieudostępnione),
13. Piotrowie Pierwszym działki nr 22/2 (nieruchomości nieudostępnione),

co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dalej: ugn;

Starosta Kościański wyjaśnił, „że ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa od marca 2020 r. prowadzona jest w aplikacji GEO INFO i.MIENIE. Wcześniej prowadzona była w programie GEO INFO SIGMA. Podczas konwersji danych z poprzedniego programu do prowadzenia ewidencji do aplikacji obecnie wykorzystywanej do prowadzenia ewidencji część informacji nie przeszła, stąd brak przy wymienionych nieruchomościach przeznaczenia nieruchomości. Wszystkie braki zostaną uzupełnione.”

**2) brak wskazania daty ostatniej aktualizacji** w odniesieniu do położonej w:

1. Jerce działki nr 267/1 (użytkowanie wieczyste),
2. Racocie działki nr 90/4 (użytkowanie wieczyste),
3. Starym Bojanowie działki nr 254 (użytkowanie wieczyste),
4. Kościanie działki nr 678 (trwały zarząd),
5. Kościanie działki nr 1961/2 (trwały zarząd),
6. Kościanie działki nr 3371/9 (trwały zarząd),
7. Nietążkowie działki nr 61/1 (trwały zarząd),

co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 5 ugn;

Starosta Kościański wyjaśnił, „*że ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa od marca 2020 r. prowadzona jest w aplikacji GEO INFO i.MIENIE. Wcześniej prowadzona była w programie GEO INFO SIGMA. Podczas konwersji danych z poprzedniego programu do prowadzenia ewidencji do aplikacji obecnie wykorzystywanej do prowadzenia ewidencji część informacji nie przeszła, stąd brak przy wymienionych nieruchomościach daty ostatniej aktualizacji. Wszystkie braki zostaną uzupełnione.*”

- w zakresie użytkowania wieczystego:

**3) brak pouczenia w wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, iż wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego poczynszy od dnia 23 sierpnia 2017 r. (wejście w życie znowelizowanego przepisu) składa się za pośrednictwem Starosty Kościańskiego,** w odniesieniu do wypowiedzenia z dnia:

1. 27 listopada 2017 r. nr GN II - 6843.139/17, dotyczącego położonej w Kościanie działki nr 1542,
2. 27 listopada 2017 r. nr GN II – 6843.105/17, dotyczącego położonej w Koszanowie, gm. Śmigiel działki nr 202/9,
3. 27 listopada 2017 r. nr GN II – 6843.102/17, dotyczącego położonej w Kościanie działki nr 1952/37,
4. 2 listopada 2017 r. nr GN II – 6843.168/18, dotyczącego położonej w Sierpowie, gm. Śmigiel działki nr 249,
5. 2 listopada 2018 r. nr GN II – 6843/70/18, dotyczącego położonej w Kościanie działki nr 4463/10,
6. 10 grudnia 2019 r. nr GN-II.6843.107.2019, dotyczącego położonej w Kościanie działki nr 1183/3,
7. 31 października 2018 r. nr GN-II.6843.174.2018, dotyczącego położonych w Kościanie działek nr: 4463/19 i 4463/28,

co stanowi naruszenie art. 78 ust. 2 ugn;

Starosta Kościański wyjaśnił, iż „*w wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wymienionych sprawach rzeczywiście brak w pouczeniu informacji za pośrednictwem kogo składa się wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.*”

**4) brak pouczenia w wypowiedzeniu stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, iż wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, w okresie od 23 sierpnia 2017 r. do 15 sierpnia 2019 r., należy składać za pośrednictwem Starosty Kościańskiego,** w odniesieniu do wypowiedzenia z dnia 31 października 2018 r. znak GN-II.6843.174.2018 dotyczącego działek nr :4463/19, 4463/28, co stanowi naruszenie art. 78 ust. 2 ugn w zw. z art. 73 ust. 2 ugn;

Starosta Kościański wyjaśnił, iż w wypowiedzeniu stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wymienionej sprawie „rzeczywiście brak w pouczeniu informacji za pośrednictwem kogo składa się wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.”

**5) dokonanie 29% 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;**

Starosta Kościański wyjaśnił, „że aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest realizowana w zakresie uzyskanych środków z budżetu państwa na wykonanie operatów szacunkowych.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Regularna aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla użytkowników wieczystych ze stawką 3%, przy założeniu, że wartość nieruchomości Skarbu Państwa systematycznie się zwiększa, a zwiększenie wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie powoduje spadku ściągальności tych opłat, skutkuje zwiększaniem się wysokości dochodów Skarbu Państwa. Zgodnie z obowiązującą praktyką organu jeśli starostowie wnioskuje o dodatkowe środki na aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego, to co do zasady je otrzymują.

- w zakresie trwałego zarządu:

**6) niepowoływanie rzeczoznawcy majątkowego w drodze postanowienia, co stanowi naruszenie art. 84 § 1 w zw. z art. 123 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, dalej: k.p.a., w odniesieniu do aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu, w zakresie:**

1. udziału 21950/261820 cz. w położonej w Kościanie działki nr 2023, przysługującego Prokuraturze Okręgowej w Poznaniu,
2. udziału 239870/261820 cz. w położonej w Kościanie działki nr 2023, przysługującego Sądowi Okręgowemu w Poznaniu,
3. położonej w Kościanie działki nr 678, przysługującego Komendzie Wojewódzkiej Policji w Poznaniu,
4. położonej w Kościanie działki nr 3371/9, przysługującego Inspekcji Weterynaryjnej Powiatowego Inspektoratu Weterynarii;

Starosta Kościański wyjaśnił, że rzeczoznawca majątkowy jest wybierany zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych a operaty szacunkowe wykonuje, także w przypadku postępowań administracyjnych, na podstawie zawartej umowy.

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. W stanowisku Urzędu Zamówień Publicznych dotyczącym stosowania ustawy Prawo zamówień publicznych a powoływania biegłego rzeczoznawcy majątkowego na potrzeby postępowania administracyjnego (LEX nr 219773) wskazano, że:

*„Powołanie biegłego w postępowaniu administracyjnym nie stanowi o nawiązaniu stosunku cywilnoprawnego pomiędzy organem administracji a biegłym. Warunkiem istnienia oraz cechą stosunku cywilnoprawnego, o którym mowa w ustawie Prawie zamówień publicznych, jest tymczasem równość stron tego stosunku. W przypadku powołania biegłego na podstawie art. 84 § 1 k.p.a., w toku prowadzonego postępowania, organ administracji dokonuje w stosunku do biegłego czynności urzędowej o charakterze władczym. Wynika to m.in. z faktu, iż zgodnie z art. 84 § 2 k.p.a. do biegłego stosuje się przepisy dotyczące świadków, a wydana opinia ma walor dowodu w sprawie administracyjnej. Organ administracji na podstawie ustawowego upoważnienia wydaje postanowienie o powołaniu biegłego celem wyjaśnienia okoliczności mających wpływ na wynik postępowania*

*administracyjnego, biegły natomiast ma obowiązek wykonania czynności, o których mowa w postanowieniu.”*

Postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu, jest postępowaniem administracyjnym, dlatego w aktach sprawy powinno się znaleźć postanowienie o powołaniu rzeczoznawcy majątkowego. Powyższe nie dotyczy operatów szacunkowych, sporządzanych dla Starosty Kościańskiego na potrzeby obrotu cywilnoprawnego.

- w zakresie nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa:

**7) nieprzekazanie Wojewodzie Wielkopolskiemu informacji o zawartej umowie dotyczącej:**

1. nabycia na rzecz Skarbu Państwa działki nr 76/1 położonej w Januszewie, gm. Kościan z przeznaczeniem pod regulację Kościańskiego Kanału Obrzy,
2. nabycia na rzecz Skarbu Państwa działek nr: 538/1 i 545/1 położonych w Januszewie, gm. Kościan, oraz działek nr: 104/1, 121/1 i 287/1, położonych w m. Świniec, gm. Krzywiń z przeznaczeniem pod regulację Kościańskiego Kanału Obrzy,

co stanowi naruszenie art. 23 ust. 4 ugn;

*Starosta Kościański wyjaśnił, iż „nabywanie nieruchomości następowało na wniosek Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Rejonowy Oddział w Lesznie, z przeznaczeniem tych nieruchomości na inwestycje melioracyjne i gospodarki wodnej. Całość spraw związanych z wykupem nieruchomości prowadzona była przez WZM. Terminy umów ustalał i zawiadamiał strony także WZM.”*

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Upoważnienie przez Starostę Kościańskiego przedstawiciela Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Rejonowy Oddział w Lesznie do załatwienia wszystkich formalności związanych nabyciem nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w celach melioracyjnych, nie zwalnia Starosty Kościańskiego z odpowiedzialności za niewykonanie obowiązku przewidzianego w art. 23 ust 4 ugn, ta odpowiedzialność jest solidarna. Kontrola dotyczy działań Starosty Kościańskiego, a przedmiotowy obowiązek nie został wykonany, niezależnie od tego czy przyczyną tego stanu rzeczy było niewyegzekwowanie wykonania tego obowiązku przez WZM czy niewykonanie go przez właściwego pracownika Starostwa Powiatowego w Kościanie.

- w zakresie użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa:

**8) nieprzekazanie Wojewodzie Wielkopolskiemu informacji o zawartej umowie użyczenia:**

1. w dniu 25 czerwca 2018 r., na czas trwania inwestycji (rozbudowa oświetlenia w postaci lampy solarnej) jednak nie dłużej niż 3 lata od dnia podpisania niniejszej umowy, w przedmiocie części, o pow. 2 m<sup>2</sup>, położonej w Siernikach, gm. Czempień, działki nr 121/1,
2. w dniu 18 marca 2019 r., na czas trwania inwestycji (przebudowa i budowa drogi publicznej) nie dłużej niż na okres 10 lat, w przedmiocie działki nr 220 położonej w Borowie, gm. Czempień,
3. w dniu 18 marca 2019 r., na czas trwałości zadania inwestycyjnego (realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej) nie dłużej niż na okres 10 lat, w przedmiocie działka nr 79 położonej w Głuchowie, gm. Czempień,
4. w dniu 28 marca 2018 r., na okres 10 lat, w przedmiocie położonych w Czempiniu działek nr: 943, 274/1, 237, 1220, 1238,

co stanowi naruszenie art. 23 ust. 4 ugn;

Starosta Kościański wyjaśnił, że „informacje o zawartych umowach użyczenia były wysyłane drogą mailową, niestety informacje te nie zostały wydrukowane i odłożone do akt sprawy.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Należy podkreślić, że wykonanie obowiązku przewidzianego w art. 23 ust. 4 ugn jest sprawdzane w czasie kontroli dwustopniowo. Organ kontroli nie tylko analizuje pod tym kątem akta spraw przedłożone przez podmiot kontrolowany, ale także szuka tych transakcji w prowadzonej przez siebie, na podstawie informacji przekazywanych mailowo przez starostów, bazie danych o transakcjach. W bazie danych Wojewody Wielkopolskiego, do momentu wskazania nieprawidłowości w ramach niniejszej kontroli, nie znaleziono przedmiotowych transakcji.

- w zakresie wydzierżawiania nieruchomości Skarbu Państwa:

**9) nieprzekazanie Wojewodzie Wielkopolskiemu informacji o zawartej umowie dzierżawy** w dniu 8 stycznia 2017 r., na okres 3 lat, w przedmiocie położonej w Poladowie, gm. Śmigiel, działki nr 44, co stanowi naruszenie art. 23 ust. 4 ugn;

Starosta Kościański wyjaśnił, że informacja o zawartej umowie dzierżawy była wysyłana drogą mailową, niestety informacja ta nie została wydrukowana i odłożona do akt sprawy.

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Należy podkreślić, że wykonanie obowiązku przewidzianego w art. 23 ust. 4 ugn jest sprawdzane w czasie kontroli dwustopniowo. Organ kontroli nie tylko analizuje pod tym kątem akta spraw przedłożone przez podmiot kontrolowany, ale także szuka tych transakcji w prowadzonej przez siebie, na podstawie informacji przekazywanych mailowo przez starostów, bazie danych o transakcjach. W bazie danych Wojewody Wielkopolskiego do momentu wskazania nieprawidłowości w ramach niniejszej kontroli nie znaleziono przedmiotowej transakcji.

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

**10) powoływanie nieprawdziwej przyczyny przedłużenia terminu załatwienia sprawy** (sprawy znak: GN-II.6821.3.41.2017, GN-II.6821.3.42.2017, GN-II.6821.3.43.2017).

Przyczyną przedłużenia postępowania wskazaną przez Starostę Kościańskiego było oczekiwanie na sporządzenie przez biegłego operatu szacunkowego, choć organ był już w posiadaniu przedmiotowego operatu zanim termin załatwienia sprawy został przedłużony.

W odniesieniu do ww. nieprawidłowości Starosta Kościański wyjaśnił, że „operat został oddany ale prawdopodobnie zawierał błędy i został zwrócony do poprawy, a pismo zostało napisane na wzorze”.

Przedstawione wyjaśnienia potwierdzają istnienie nieprawidłowości. Zgodnie z art. 36 § 1 k.p.a. o każdym przypadku niezakończania 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. Przyczyna zwłoki powinna być rzeczywista. Jeśli zachodziła konieczność zwrotu operatu szacunkowego do poprawy powinna ta okoliczność zostać udokumentowana w aktach sprawy przykładowo w postaci pisma do biegłego albo notatki służbowej. Ponadto okoliczność, że pismo zostało sporządzone w oparciu o wzór pism tego rodzaju, nie zwalnia organu z każdorazowej weryfikacji używanego wzoru, tak by finalne pismo odpowiadało zindywidualizowanej sytuacji faktycznej danej sprawy.

**11) wydanie decyzji administracyjnej z przekroczeniem wyznaczonego przez organ terminu na załatwienie sprawy** (sprawa znak GN-II.6821.3.42.2017).

Starosta Kościański nie wyjaśnił, dlaczego zaniechał poinformowania stron o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy, zatem należy uznać że przyznał, że wystąpiła w sprawie nieprawidłowość w postaci naruszenia art. 36 § 1 k.p.a., zgodnie z którym 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.

**12) brak ustalenia odszkodowania względem nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym i zobowiązania podmiotu, na którym ciąży obowiązek zapłaty odszkodowania, do przekazania ustalonej tytułem odszkodowania kwoty do depozytu sądowego (sprawa znak GN-II.6821.3.41.2017).**

W odniesieniu do ww. nieprawidłowości Starosta Kościański wyjaśnił, że *„dla udziału 6/12 miała zostać wydana odrębna decyzja o odszkodowaniu, po rozmowie z pełnomocnikiem wnioskodawcy taka decyzja nie została wydana, ponieważ spadkobiercy mieli dostarczyć postanowienie spadkowe.”*

Przedstawione wyjaśnienia potwierdzają istnienie nieprawidłowości. Zgodnie z art. 133 pkt 2 ugn odszkodowanie wpłaca się do depozytu sądowego, jeżeli odszkodowanie za wywłaszczenie dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Zatem, aby ustalić odszkodowanie na rzecz nieustalonych spadkobierców wywłaszczonego, należy wydać rozstrzygnięcie, które zobowiąże dany podmiot do przekazania kwoty należnej tytułem odszkodowania do depozytu sądowego.

**13) powielanie przepisów prawa w sentencji decyzji (sprawy znak GN-II.6821.3.7.2019, GN-II.6821.3.8.2019, GN-II.6821.3.1.2020).**

W odniesieniu do ww. nieprawidłowości Starosta Kościański wyjaśnił, że *„z przepisów wprost nie wynika, że nie można powielać przepisów prawa w sentencji decyzji, jednakże jest to robione ponieważ nie ma pewności co do tego czy strona przeczyta uzasadnienie a już tym bardziej przepisy prawa”*.

Przedstawione wyjaśnienia potwierdzają istnienie nieprawidłowości. Starosta Kościański nie może w sentencji rozstrzygnąć powielać przepisów prawa, ponieważ w obowiązujących przepisach ugn nie występuje norma prawna, która uprawniałaby go do władczego rozstrzygnięcia co kwestii, które już wynikają z mocy samego prawa. Powyższe zapisy, jako informujące tylko o treści art. 124 ust. 4 i 6 ugn mogą zostać zawarte jedynie w uzasadnieniu decyzji.

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

**14) do uregulowania stanu prawnego pozostało 94 % 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 r. pow. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wynosiła 493 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 462 ha. Natomiast w pkt 13 informacji dla Wojewody Wielkopolskiego z dnia 18 września 2020 r. znak sprawy GN.1710.1.2020, wskazano, że od ostatniej kontroli uregulowano stan prawny dla pow. 7.6846 ha, z czego dla pow. 1.8100 ha założono księgę wieczystą.

Starosta Kościański wyjaśnił iż *„informacje o nieruchomościach Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym są pobierane automatycznie z ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z tymi danymi są podawane do sprawozdania z gospodarowania zasobem. W powierzchni tej znajdują się głównie rowy i drogi (również te, które*

są przedmiotem późniejszej komunalizacji). Przy rozliczeniu ksiąg wieczystych okazuje się także, że niektóre rowy i drogi należą do osób fizycznych. W rejestrach ewidencji gruntów z lat sześćdziesiątych działki zajęte pod grunty pod wodami jako osobę władającą gruntem wpisane było Prezydium Powiatowej Rady Narodowej, Wydział Wodnych Melioracji. W wyniku odnowienia ewidencji gruntów przeprowadzonej w 1982 r. w rejestrze ewidencji jako właściciela wpisano Skarb Państwa, a jako osobę władającą gruntem Wojewódzki Zarząd Inwestycji Rolnych. W 1998 r. podczas przenoszenia rejestrów ewidencji gruntów z wersji papierowej do wersji elektronicznej i dostosowania zapisów do obowiązujących przepisów prawa, w działkach zajętych pod rowy/wody wpisywano Skarb Państwa jako władającego na zasadach samoistnego posiadania, a jako użytkownika WZMiUW. Podobna procedura była z drogami. Występują braki i niejasności systemu prawnego dotyczącego powyższych nieruchomości, które znacząco utrudniają i spowalniają proces ujawniania w księgach wieczystych prawa własności. Ponadto jest duże rozdrobnienie w/w nieruchomości o pow. małej i bardzo małej co ma wpływ na ogólną pow. gruntów Skarbu Państwa.

Ujawnianie w księgach wieczystych własności Skarbu Państwa wymaga przede wszystkim przeprowadzenia postępowania przed sądem powszechnym tj. uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym czy też zasiedzenie. Procedura zasiedzenia jest utrudniona gdyż brak jest dokumentów określających podstawę prawną nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa. Ponadto procedura ujawniania jest czasochłonna, skomplikowana i wymaga znacznych nakładów finansowych oraz współpracy jednostek.

Należy zaznaczyć, że coraz mniej geodetów uprawnionych decyduje się na rozliczenie ksiąg wieczystych bądź dochodzenie stanu prawnego konkretnej działki, ponieważ jest to czasochłonne, trudne oraz istnieje problem z przeglądaniem akt w księgach wieczystych. Nierzadko kwota, którą proponują geodeci przewyższa możliwości Skarbu Państwa. Bardzo istotnym problemem jest odrzucenie przez sąd rejonowy wniosku o założenie księgi wieczystej.

Jeśli chodzi o różnicę w hektarach (zmniejszenie się pow. gruntów Skarbu Państwa) to w głównej mierze w tej różnicy znajdują się działki, które zostały skomunalizowane przez jednostki samorządu terytorialnego oraz działki, które w wyniku rozliczenia księgi wieczystej okazały się własnością osób fizycznych.”

Przedmiotowe wyjaśnienia zostały częściowo uwzględnione. Starosta Kościański wskazał na problemy w regulacji stanu prawnego, z którymi się mierzy. Jednakże ze sprawozdań z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa za lata 2016 i 2019 wynika, że uregulowano w tych latach powierzchnię 31 ha, a do uregulowania pozostała powierzchnia 462 ha. Wojewoda Wielkopolski oczekuje zatem dalszych, skutecznych działań Starosty Kościańskiego w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości i ujawniania w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa.

- w zakresie monitoringu wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli:

**15) niewykonanie 3 z 17 zaleceń z poprzedniej kontroli**

W czasie poprzedniej kontroli w Starostwie Powiatowym w Kościanie, która miała miejsce w 2016 r., zalecono m. in:

1. przestrzeganie terminowości załatwianych spraw, tj. tuż przed upływem najdłuższego z możliwych terminów rozstrzygnięcia sprawy (2 miesiące), strony winny być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem zindywidualizowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń,
2. zaniechanie powielania w sentencji decyzji treści przepisu zobowiązującego właściciela/właścicieli do: „(...) udostępnienia opisaney (...) nieruchomości w celu



*wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii przewodów i urządzeń. Obowiązek ten podlega egzekucji administracyjnej”,*

3. *zaniechanie powielania w sentencji decyzji treści przepisu zobowiązującego do: „(...) przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po założeniu i przeprowadzeniu odcinka sieci, a jeżeli byłoby to niemożliwe albo powodowałoby nadmierne trudności lub koszty, wnioskodawca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania”.*

W czasie bieżącej kontroli stwierdzono 4 przypadki naruszenia terminowości, przedmiotowa sytuacja miała miejsce w sprawach: GN-II.6821.3.41.2017, GN-II.6821.3.42.2017 (dwukrotnie), GN-II.6821.3.43.2017.

W sprawach GN-II.6821.3.8.2019 i GN-II.6821.3.1.2020 w sentencji decyzji pojawia się zapis, że *„obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.”*

W sprawie GN-II.6821.3.7.2019 w sentencji decyzji zostaje powielony przepis prawa *„o zobowiązaniu przedsiębiorcy do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego”*. W sprawie GN-II.6821.3.8.2019 w sentencji decyzji pojawia się zapis, iż za udostępnienie nieruchomości przysługuje odszkodowanie. W sprawie GN-II.6821.3.1.2020 w sentencji decyzji pojawia się zapis, że *„za udostępnienie nieruchomości przysługuje odszkodowanie jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego byłoby niemożliwe albo powodowałoby nadmierne trudności lub koszty.”*

Biorąc pod uwagę oceny zawarte w wystąpieniu pokontrolnym wnoszę o:

1. uzupełnienie prowadzonej przez Starostę Kościańskiego ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w celu jej dostosowania do wymogów wynikających z art. 23 ust. 1c ugn, poprzez wskazanie:
  - a) przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
  - b) daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa będących przedmiotem trwałego zarządu lub użytkowania wieczystego,
2. w zakresie użytkowania wieczystego:
  - a) wypowiedzanie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 73 ugn;
  - b) pouczenie w wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, iż wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego poczynawszy od dnia 23 sierpnia 2017 r. (wejście w życie znowelizowanego przepisu) składa się za pośrednictwem Starosty Kościańskiego;
  - c) zwiększenie częstotliwości aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla użytkowników wieczystych ze stawką 3%,
3. informowanie Wojewody Wielkopolskiego o zawartych transakcjach dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa, stosownie do wymogu wynikającego z art. 23 ust. 3 ugn,
4. zintensyfikowanie działań w zakresie ujawniania prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych,
5. w sprawach administracyjnych:
  - a) powoływanie rzeczoznawcy majątkowego (biegłego) w drodze postanowienia;
  - b) powoływanie rzeczywistej przyczyny przedłużenia terminu załatwienia sprawy oraz weryfikowanie stosowanych „wzorów pism” oraz dokumentowanie czynności

- w sprawie takich jak zwrot biegłemu operatu szacunkowego do poprawy, w postaci pisma bądź notatki służbowej;
- c) przestrzeganie k.p.a. w zakresie dochowania terminów załatwienia spraw, w tym informowanie o nowym terminie załatwienia sprawy;
  - d) w przypadku nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym, zobowiązanie podmiotów których obowiązkiem jest wypłata odszkodowania do przekazania ustalonej tytułem odszkodowania kwoty do depozytu sądowego (zgodnie z art. 133 pkt 2 u.g.n.);
  - e) niepowielanie przepisów prawa w sentencji decyzji.

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 (-)