



SN-V.431.6.2019.2

Pan
Adam Sperzyński
Starosta Rawicki
ul. Rynek 17
63-900 Rawicz

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) Beata Dembicka – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu;
- 2) Agata Smal – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu,
- 3) Szymon Pecyna – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu - kierownik zespołu kontrolującego,

przeprowadzili, na podstawie upoważnienia znak KN-II.0030.317.2019.1, w dniach od 23 września 2019 r. do 22 listopada 2019 r. kontrolę w Starostwie Powiatowym w Rawiczu, ul. Rynek 17, 63-900 Rawicz.

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

Kontrolą objęto okres od 30 maja 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 Rawiczu były prowadzone sprawy należące do 14 z 18 obszarów przewidzianych do objęcia kontrolą. Poszczególne obszary zostały ocenione w następujący sposób:

Nazwa obszaru	Ocena cząstkowa
Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
Nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa	Pozytywna
Wydzierżawianie nieruchomości Skarbu Państwa	Negatywna
Użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
Użytkowanie wieczyste	Pozytywna
Bezumowne korzystanie	Negatywna
Ujawnianie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych	Pozytywna z nieprawidłowościami

Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości	Pozytywna z nieprawidłowościami
Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne	Pozytywna
Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	Pozytywna
Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów	Pozytywna
Monitoring zaleceń	Pozytywna
Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu	Pozytywna z nieprawidłowościami

Mając na uwadze powyższe

oceniłam pozytywnie z nieprawidłowościami

gospodarowanie przez Starostę Rawickiego 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 sprawach z zakresu wdzierżawiania nieruchomości Skarbu Państwa:

1) Przedłużanie umów dzierżawy zawartych na czas oznaczony do 3 lat w drodze aneksu, bez uzyskania zgody wojewody wyrażonej w formie zarządzenia.

Opisana sytuacja dotyczy 13 spośród 17 umów dzierżawy zawartych w okresie objętym kontrolą. Stwierdzony schemat postępowania prowadzi w rezultacie do obejścia art. 23 ust. 7a u.g.n., zgodnie z którym zgoda wojewody jest wymagana w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

- w zakresie użytkowania wieczystego:

2) Mała liczba aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości Skarbu Państwa ze stawką 3 %.

Stanowi to naruszenie wyrażonej w art. 12 u.g.n zasady gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

- w zakresie bezumownego korzystania:

3) Podejmowanie czynności sprzecznych z interesem Skarbu Państwa poprzez proponowanie dotychczasowemu dzierżawcy nieruchomości Skarbu Państwa uregulowania stanu bezumownego korzystania w drodze wniosku o zasiedzenie.

4) Nierzetelne informowanie dotychczasowego dzierżawcy o możliwości skutecznego zasiedzenia nieruchomości Skarbu Państwa.

5) Podejmowanie ww. działań bez wiedzy co do stanu prawnego zabudowy wzniesionej na nieruchomości.

Stanowi to naruszenie wyrażonej w art. 12 u.g.n zasady gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

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

6) Małe postępy w zakresie ujawniania prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych.

Stanowi to naruszenie art. 23 ust. 1 pkt 9 u.g.n.

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

- 7) **Orzekanie o czasowym zajęciu nieruchomości, pomimo że ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości unormowane w art. 124 u.g.n. jest ograniczeniem prawa własności o charakterze stałym.**
- 8) **Niekonkretyzowanie obszaru pola powierzchni ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości, co w konsekwencji powoduje ograniczenie sposobu korzystania na całym obszarze nieruchomości.**
- 9) **Niedołączanie do decyzji map przedstawiających planowane ograniczenie sposobu korzystania z działek.**
- 10) **Brak analizy zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z postanowieniami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jak również brak oceny charakteru tych prac (czy jest to przebudowa, czy remont).**
- 11) **Brak zgłoszenia wniosku o ujawnienie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w dziale III księgi wieczystej.**
- 12) **Zawieranie w sentencji decyzji postanowień, które wynikają z mocy prawa i dlatego nie powinny stanowić treści rozstrzygnięcia.**
Stanowi to naruszenie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.).
- w obszarze należności za nieruchomości udostępniane z zasobu:
- 13) **Niska efektywność wykonania dochodów (miernik wykonania dochodów na poziomie 27%).**
- 14) **Niewielki spadek należności ściąganych na przestrzeni roku 2018 o 4,6% (miernik dynamiki stanu należności ściąganych na poziomie 95,4%).**

WYJAŚNIENIA KONTROLOWANEGO:

Ad 1

„W wyniku błędnego zinterpretowania art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przyjęto, że kolejną umową dzierżawy wymagającą zgody Wojewody Wielkopolskiego, jest umowa dzierżawy zawarta po wyczerpaniu 3-letniego okresu dzierżawy. Stąd umowy dzierżawy (...) zawarte na okres do 3 miesięcy i później przedłużane na okres nieprzekraczający 3 lat, traktowane były jako niewymagające wyrażenia zgody Wojewody Wielkopolskiego. W następnych sprawach związanych z wydzierżawianiem nieruchomości, przestrzegana będzie prawidłowość zawarcia umów dzierżawy.”

Udzielone wyjaśnienia nie zostały uwzględnione i wskazują na istnienie opisanego nieprawidłowości. Złożona deklaracja, jakkolwiek zgodna z oczekiwaniami organu kontrolującego, nie zmienia negatywnej oceny badanego obszaru.

Ad 2

„W związku z planowanym wejściem w życie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, w latach 2016-2018, dokonywane były głównie aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa ze stawką 3% w stosunku do 10 nieruchomości (...) przeprowadzone zostaną pod koniec listopada 2019 r. Pozostałe nieruchomości stanowiące własność Skarbu państwa ze stawką 3%, objęte będą aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w następnych latach.”

Przedstawione wyjaśnienia wskazują na istnienie stwierdzonej nieprawidłowości. Jednocześnie, jak wynika z otrzymanego w toku kontroli pliku arkusza kalkulacyjnego, zawierającego ewidencję użytkowania wieczystego z wykazanymi stawkami procentowymi opłaty rocznej na dzień 31 grudnia 2018 r., dla 378 działek ustalona była opłata roczna wg stawki 1% (właściwej m.in. dla

nieruchomości gruntowych oddanych na cele mieszkaniowe). Z tej liczby w latach 2016-2018 dokonano aktualizacji opłaty rocznej jedynie dla 24 działek. Trudno zatem mówić o dużej intensywności aktualizacji opłat rocznych dla działek ze stawką 1% w tym okresie.

Ad 3, 4, 5

„(...) w sprawie dotyczącej nieruchomości położonej w Masłowie oznaczonej jako działka nr 1210, zajmowanej bez tytułu prawnego przez Panią B (...), informuję, że ww. nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej. Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się dwa murowane budynki gospodarcze. Organ uznał, że budynki zostały wzniesione przez P. B (...) lub jej poprzedników prawnych. Stąd rozważana była możliwość zasiedzenia nieruchomości przez Panią B (...). Jednakże w związku z przedstawionym stanowiskiem przez Pana Wojewodę w ww. piśmie, co do kwestii zasiedzenia powyższej nieruchomości, tut. organ pismem z dnia 20.11.2019 r. wezwał Panią B (...) do wydania i opuszczenia zajmowanej nieruchomości. Prowadzone są również ustalenia, czy powyższe budynki wzniesione zostały przez P. B (...) lub jej poprzedników prawnych, czy też przez osoby trzecie. Ponadto podjęte zostaną czynności w celu ustalenia możliwości ustanowienia służebności drogi koniecznej do ww. nieruchomości. Jeżeli będzie taka możliwość, nieruchomość zostanie przeznaczona do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego, a w przypadku jej braku – w trybie przetargu ograniczonego dla własności nieruchomości sąsiednich.”

Złożone wyjaśnienia nie zostały uwzględnione i wskazują na istnienie w przedmiotowej sprawie nieprawidłowości:

Pani B (...) została nierzetelnie poinformowana co do możliwości zasiedzenia dzierżawionej przez nią nieruchomości. Biorąc pod uwagę fakt, iż nieruchomość jeszcze w 2019 r. stanowiła przedmiot umowy dzierżawy zawartej ze Skarbem Państwa (ujawnionym w księdze wieczystej nr PO1R/00000635/5 właścicielem przedmiotowej nieruchomości), należy przyjąć, iż jej skuteczne zasiedzenie będzie możliwe dopiero za 30 lat.

Jednocześnie Starosta Rawicki sugerując dotychczasowemu dzierżawcy wystąpienie do sądu z wnioskiem o zasiedzenie nieruchomości naruszył zasady prawidłowej gospodarki jakimi winien kierować się organ reprezentujący Skarb Państwa. Nie sposób bowiem wyobrazić sobie racjonalnie gospodarującego właściciela, który nie tylko nie broniłby swojej własności przed zasiedzeniem ale wręcz do niego zachęcał.

Należy też zauważyć, iż z treści udzielonych wyjaśnień wynika brak wiedzy Starosty Rawickiego co do tego przez kogo wzniesione zostały znajdujące się na nieruchomości budynki. Zagadnienie to jest dopiero badane, a jest niezwykle istotne chociażby w kontekście skorzystania przez Skarb Państwa z uprawnienia wynikającego z art. 231 § 2 KC.

Ad 6

„W celu uregulowania prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa zlecono jednostce wykonawstwa geodezyjnego zadanie zbadania stanu prawnego wszystkich nieruchomości wykazanych w operacie ewidencji gruntów jako Skarb Państwa. W wyniku przeprowadzonych prac wyodrębnione zostały działki, które stanowią bezspornie własność Skarbu Państwa i w odniesieniu do tych nieruchomości ujawniono w księgach wieczystych jako właściciela Skarb Państwa. Stąd w sprawozdaniach rocznych z zakresu gospodarowania zasobem Skarbu Państwa za 2015 i 2018 rok wskazano zerową powierzchnię nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.”

Złożone wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, gdyż stoją w sprzeczności z przekazanymi w pismach z dnia 14 października 2019 r. i z dnia 15 listopada 2019 r. (sygn. GN.6810.232.2019) informacjami, zgodnie z którymi w okresie objętym kontrolą, tj. od dnia 30.05.2015 r. do dnia 23.09.2019 r. w 20 sprawach podejmowano czynności skutkujące ujawnieniem prawa własności Skarbu Państwa w stosunku do 47 działek. Z uwagi na relatywnie dużą liczbę ujawnionych działek, obszar oceniono jednak pozytywnie z nieprawidłowościami.

Ad 7-12

„I. W sprawie prowadzonej pod sygnaturą: GN.6821.9.2018:

- Wydano decyzję dnia 16.05.2018 r., w której wskazano czas ograniczenia nieruchomości „na okres 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji” w wyniku niewłaściwej interpretacji art. 124 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.),
- Organ podał w decyzji z dnia 16.05.2018 r. powierzchnię fizyczną działek nr 649, 1011, położonych w obrębie Szkaradowo, natomiast pominął wskazanie obszaru ograniczenia prawa własności nieruchomości,
- Organ omyłkowo nie załączył do decyzji z dnia 16.05.2018 r. mapy przedstawiającej planowane ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości,
- Decyzję z dnia 16.05.2018 r. wydano zgodnie z wnioskiem inwestora. W jej treści wskazano, iż charakter prac polega na budowie i przebudowie elektroenergetycznej sieci SN i nN wraz z wymianą istniejącej stacji transformatorowej SN/nN nr 08-0505. Ponadto dokonano faktycznej analizy zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z postanowieniami decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast przedmiotowej analizy nie ujęto w treści decyzji. W nawiązaniu do powyższego, w przypadku nowych spraw dotyczących ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, organ dostosuje się do zaleceń wskazanych w piśmie z dnia 14.11.2019 r.,
- Wydano decyzję z dnia 16.05.2018 r. ograniczającą sposób korzystania z nieruchomości (działki nr 649, 1011, obręb Szkaradowo) na czas określony, a taka decyzja nie stanowi podstawy do dokonania wpisu w księdze wieczystej.”

Powyżej złożone wyjaśnienia potwierdzają zaistnienie nieprawidłowości. Organ kontrolowany sam przyznaje, że niewłaściwie zinterpretował zastosowanie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz 2204 z późn. zm.) - dalej u.g.n., przez co w decyzji ograniczył sposób korzystania z ww. nieruchomości na okres 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia decyzji. Organ kontrolujący zwraca uwagę, że stanowiący podstawę merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy art. 124 ust. 1 u.g.n. upoważnia właściwego miejscowo starostę do władczego rozstrzygnięcia w formie decyzji administracyjnej o zezwoleniu na zajęcie nieruchomości, aby inwestor realizujący cel publiczny mógł uzyskać tytuł prawny do władania konkretną nieruchomością na cele budowlane. Powyższa instytucja ma umożliwić wybudowanie określonych obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej realizujących cel publiczny, które po ich wybudowaniu pozostaną na nieruchomości jako odrębny od gruntu przedmiot własności, bez konieczności odebrania prawa własności podmiotowi, któremu prawo to przysługuje. W praktyce wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n. powoduje powstanie trwałego tytułu prawnego dla podmiotu realizującego określone zamierzenie inwestycyjne. Zatem nieuprawnione jest w decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości zakreślanie ram czasowych dla tego uprawnienia.

Ponadto organ kontrolujący zauważa, że Starosta Rawicki nie określił w decyzji obszaru ograniczonego sposobu korzystania z ww. nieruchomości co spowodowało, że ograniczenie w istocie dotyczy całych działek. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości następuje w określonym w decyzji zakresie, a to z uwagi na brzmienie art. 124 ust. 6 u.g.n. Wskazany przepis nakłada bowiem na właściciela ograniczonej w sposobie korzystania nieruchomości, obowiązek jej późniejszego udostępnienia inwestorowi w celu wykonania czynności polegającej na konserwacji lub usunięciu awarii urządzeń posadowionych zgodnie z decyzją o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości. Ze względu na trwałość skutków jakie wywiera decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania istotnym aspektem jest dokładne określenie szerokości pasa gruntu, który podlega ograniczeniu, tj. fragmentu powierzchni ziemskiej, z którego inwestor może bez naruszania praw osób trzecich korzystać. Zatem w sentencji decyzji organ powinien określić jaki konkretnie obszar zostanie ograniczony w sposobie korzystania, a ponadto załączyć mapę poglądową, która w sposób jednoznaczny precyzuje ten obszar. W kontrolowanej sprawie,

a dokładniej w finalnym rozstrzygnięciu, zabrakło dokładnego określenia powierzchni pasa ograniczonego korzystania z nieruchomości, co stanowi nieprawidłowość.

Natomiast w uzasadnieniu ww. decyzji, zabrakło analizy zgodności ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości z postanowieniami decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przebieg takiej analizy powinien być odzwierciedlony w treści decyzji, ponieważ organ ma obowiązek przed wydaniem decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, ocenić czy zachodzą przesłanki do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Jedną z nich stanowi wymóg zgodności planowanej inwestycji z postanowieniami decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Zgodnie z art. 124 ust. 1 u.g.n. *in fine* „ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego”.

Organ prowadzący sprawę w zakresie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości jest również zobligowany do prawidłowej kwalifikacji prac, które zamierza wykonać na gruncie inwestor (analiza ta nie polega tylko na przytoczeniu argumentacji zawartej we wniosku inwestora), ponieważ od charakteru tych prac zależy, czy zachodzą przesłanki ustawowe do zastosowania art. 124 ust. 1 u.g.n., czyli trwałego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Gdyby organ ocenił, że planowane przez inwestora prace mają charakter remontu, wtedy nie ma podstaw do wydania decyzji o trwałym ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości.

Ponadto, odnosząc się do kwestii wpisu do księgi wieczystej ww. ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, to jest on obligatoryjny, co wynika z treści art. 124 ust. 7 u.g.n., zgodnie z którym „decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek tej jednostki”.

Poza tym nieprawidłowa jest również praktyka, powtarzania treści przepisów w sentencji decyzji.

„ 2. W sprawie prowadzonej pod sygnaturą: GN.6821.22.2018:

- *Wydano decyzję dnia 28.11.2018 r., w której wskazano czas ograniczenia nieruchomości „na czas budowy i eksploatacji linii” w wyniku interpretacji art. 124 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.). Eksploatacja linii odbywa się przez cały czas jej użytkowania, co zdaniem organu oznacza że postanowienia przedmiotowej decyzji mają charakter bezterminowy. W przypadku kolejnych decyzji organ będzie stosował odpowiednie zapisy odnośnie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości,*
- *Zapis dotyczący ograniczenia prawa własności działki nr 58, położonej w obrębie Sulów Mały, w pasie o o długości 18.4 m i szerokości 8.8 m, omyłkowo pominięto w sentencji decyzji z dnia 28.11.2018 r., a wskazano jedynie w uzasadnieniu,*
- *Organ omyłkowo nie załączył do decyzji z dnia 28.11.2018 r. mapy przedstawiającej planowane ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości,*
- *W decyzji z dnia 28.11.2018 r. wyrażono zgodę na przeprowadzenie linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji Rawicz-Góra przez działkę nr 58, obręb Sulów Mały, uznając iż przedmiotowy zapis oznacza budowę. Ponadto w uzasadnieniu wskazano, że przebieg ww. linii jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.”*

Powyżej złożone wyjaśnienia potwierdzają zaistnienie nieprawidłowości. Jednakże organ kontrolujący przyznaje rację Staroście Rawickiemu, iż można przyjąć interpretację, zgodnie z którą określenie w sentencji decyzji, iż ograniczenie nastąpi „na czas budowy i eksploatacji linii” może zostać uznane za poprawne, a zatem zgodne z treścią art. 124 u.g.n.

Organ kontrolujący, również uznał wyjaśnienia kontrolowanego, co do dokonania analizy zgodności inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Jednakże, podobnie jak w powyżej opisanej sprawie, organ kontrolowany w sentencji

decyzji nie sprecyzował dokładnego obszaru ograniczonego sposobu korzystania z nieruchomości, jak również nie przedstawił go na załączniku graficznym, który stanowiłby zobrazowanie powierzchni ograniczenia, co jednak stanowi nieprawidłowość.

Ponadto organ nie przeprowadził wnikliwej analizy kwalifikacji prac, które zamierza wykonać na gruncie inwestor, a od charakteru tych prac zależy, czy zachodzą przesłanki ustawowe do zastosowania art. 124 ust. 1 u.g.n., czyli trwałego ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Gdyby organ ocenił, że planowane przez inwestora prace mają charakter remontu, nie miałyby podstaw do wydania decyzji o trwałym ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości.

Poza tym nieprawidłowa jest również praktyka powtarzania treści przepisów w sentencji decyzji.

Ad 13 i 14

„Część dłużników stanowi osoby/jednostki, które mają zadłużenie od wielu lat i prowadzone postępowania egzekucyjne przynoszą niewielkie kwoty spłat bądź w ogóle. np. D (...) K (...) i S (...) (potem osobno) są dłużnikami od 2007 r. na łączną kwotę 66.371,57 zł. O (...) R (...) od 2014 - 96.628,12 zł (roczna płatność 41.103,12 zł), Spółdzielnia (...) od 2012 r. - 9.281,91 zł. Jednocześnie informuję, że w 2019 r. firma M (...) R (...) wpłaciła należność za 2018 r. w wysokości 22.182,99 zł.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostają uwzględnione.

Podkreślić należy, że pomimo prowadzonych działań windykacyjnych, tendencje w kontrolowanym obszarze od czasu ostatniej kontroli za 2014 r., uległy pogorszeniu w zakresie efektywności wykonania dochodów. Udział zaległości ściągalnych w dochodach ogółem kształtował się wówczas na poziomie 8% (2018 r. – 27%). Na powyższe miał wpływ spadek nominalnej wielkości dochodów o 22% (2014 r. – 1.396 tys. zł; 2018 r. 1.085,2 tys. zł).

Pozytywnie ocenia się spadek wartości nominalnej zaległości ogółem o 22,2% (2014 r. - 1.396 tys. zł; 2018 r. - 1.085,2 tys. zł).

Ponadto należy zauważyć, iż w kategorii 6821 zostało zarejestrowane wiele spraw które nie dotyczą tej kategorii jrwa (jednolity rzeczowy wykaz akt). Na przykład dla sprawy GN.6821.19.2016 stanowiącej wezwanie w sprawie wniosku Parafii (...) o zasiedzenie, odpowiednia jest rejestracja pod znakiem 680 – „gospodarowanie nieruchomościami, wyjaśnienia, interpretacje, opinie, akty prawne dotyczące gospodarowania nieruchomościami”. Dla przykładu sprawa GN.6821.1.2018 dotycząca prośby E (...) o dysponowanie nieruchomością Skarbu Państwa na cele budowlane, powinna zostać zarejestrowana pod znakiem 6853 – „użyczenie nieruchomości, zezwolenie na zakładanie, przeprowadzanie i wykonywanie na nieruchomościach urządzeń technicznych”.

Biorąc pod uwagę oceny zawarte w wystąpieniu pokontrolnym wnoszę o:

1. występowanie do Wojewody Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na przedłużenie umowy dzierżawy (sporządzenie aneksu czy też zawarcie kolejnej umowy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość), zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n.;
2. zwiększenie częstotliwości aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla użytkowników wieczystych ze stawką 3%;
3. rzetelne i zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki reprezentowanie interesu Skarbu Państwa w sprawie o zasiedzenie działki nr 1210;
4. zintensyfikowanie działań w zakresie ujawniania prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych;
5. stosowanie w sposób prawidłowy norm prawnych zawartych w art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz 2204 z późn. zm.), tj. nieograniczanie korzystania z nieruchomości na podstawie ww. artykułu na czas określony;

6. wskazanie obszaru ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w decyzjach wydawanych na podstawie art. 124 i art. 124b u.g.n.;
7. w postępowaniach prowadzonych na podstawie art. 124 oraz art. 124b u.g.n., przeprowadzanie postępowań wyjaśniających w celu ustalenia charakteru inwestycji i zastosowania właściwej podstawy prawnej;
8. badanie czy inwestycja jest zgodna z decyzją o lokalizacji celu publicznego lub miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
9. występowanie do sądu wieczystoksięgowego o wpis w dziale III ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości;
10. niepowtarzanie w sentencji decyzji treści przepisów;
11. 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.

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)*