



## WOJEWODA POMORSKI

NSP-II.431.2.2015.KS

Gdańsk, dnia 18 lipca 2016 r.

Starostwo Powiatowe w Tczewie



387566

Data wpływu: 2016-07-27  
2016-07-27 11:14:51

22916 / 2016

**Pan Tadeusz Dzwonkowski**

Starosta Tczewski,  
wykonujący zadania z zakresu  
administracji rządowej

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

*OR*  
*BM*  
Na podstawie art. 28 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2015 r., poz. 525 ze zm.) oraz art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092, dalej - ustawa o kontroli), upoważnieni pracownicy Oddziału Gospodarki Nieruchomościami i Skarbu Państwa, Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku, tworząc zespół kontrolny w składzie:

- Karolina Szulgo – kierownik zespołu kontrolnego - inspektor wojewódzki, Wydział Nieruchomości i Skarbu Państwa Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego (PUW) w Gdańsku,
- Brygida Wróblewska – starszy inspektor wojewódzki, Wydział Nieruchomości i Skarbu Państwa PUW w Gdańsku,
- Elżbieta Śliwińska - Sosińska – starszy inspektor wojewódzki, Wydział Nieruchomości i Skarbu Państwa PUW w Gdańsku,

przeprowadzili w dniach od 7 do 15 grudnia 2015 r. w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Tczewie (dalej określanym jako Starostwo) kontrolę w zakresie realizacji zadań z zakresu administracji rządowej, dotyczących gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie:

- a) aktualizacji opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego,
- b) aktualizacji opłat z tytułu prawa trwałego zarządu,
- c) przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- d) nieruchomości niezagospodarowanych Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 47 w zw. z art. 46 ust. 1 i 3 ustawy o kontroli, po oddaleniu zastrzeżeń do *Projektu wystąpienia pokontrolnego*, przekazuję Panu Tadeuszowi Dzwonkowskiemu, Staroście Tczewskiemu *Wystąpienie pokontrolne*.

**Okres objęty kontrolą:** od dnia 1 września 2013 r. do dnia 31 października 2015 r.  
Kontrolę wpisano do książki kontroli dnia 7 grudnia 2015 r. pod pozycją nr 6/2015.

**Kierownik jednostki kontrolowanej oraz informacje wstępne:**

W okresie objętym kontrolą jednostką kierowali:

1. Pan Józef Puczyński, Starosta Powiatu Tczewskiego od dnia 7 grudnia 2010 r. do dnia 30 listopada 2014 r.
2. Pan Tadeusz Dzwonkowski, Starosta Powiatu Tczewskiego od dnia 1 grudnia 2014 r.

Zadania podlegające kontroli, tj. gospodarowanie przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa, w zakresie m.in.: aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwały zarząd, przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz nieruchomości niezagospodarowanych, zostały przypisane Referatowi Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Struktura organizacyjna jednostki kontrolowanej, podział kompetencji i zadań między jej kierownictwem oraz zakres działania wydziałów, zostały określone w Regulaminie Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Tczewie, ustanowionego Uchwałą Zarządu Powiatu Tczewskiego Nr 34/109/2015 z dnia 11 sierpnia 2015 r., zmienionego Uchwałą Zarządu Powiatu Tczewskiego Nr 43/136/2015 z dnia 5 listopada 2015 r.

Zakres działania Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami został określony w § 22 Regulaminu i obejmuje zadania będące przedmiotem kontroli. Zadania podlegające kontroli zostały wpisane do zakresu czynności pracowników Wydziału.

W okresie objętym kontrolą Naczelnikiem Wydziału był Pan Natomiast Zastępcą Naczelnika Wydziału, kierującym pracą Referatu Gospodarki Nieruchomościami była Pani

Osobami zajmującymi się gospodarką nieruchomościami Skarbu Państwa były następujące osoby:

- Pani \_\_\_\_\_ podinspektor w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, w Referacie Gospodarki Nieruchomościami,
- Pani \_\_\_\_\_, inspektor w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, w Referacie Gospodarki Nieruchomościami,
- Pani \_\_\_\_\_, inspektor w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, w Referacie Gospodarki Nieruchomościami,
- Pani \_\_\_\_\_ inspektor w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, w Referacie Gospodarki Nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 32-53]

W okresie objętym kontrolą Starosta zakończył następującą ilość spraw w zakresie:

- a) aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – wydano 95 wypowiedzeń, zaś kontrolą objęto 19 spraw,
- b) aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu - nie wydano żadnej decyzji aktualizującej opłatę roczną;

- c) przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - wydano 26 decyzji, a kontrolą objęto 13 spraw,
- d) nieruchomości niezagospodarowanych - sprawdzono stan 1051 działek.

[Dowód: akta kontroli str. 5-12]

### **Ocena skontrolowanej działalności:**

Wykonanie przez Starostę Powiatu Tczewskiego zadań z zakresu administracji rządowej, realizowanych na podstawie m.in. art. 11 i art. 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm. - zwanej dalej ugn) oraz ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012 r. poz. 83 z późn. zm.) dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oceniono następująco:

- a) w zakresie aktualizacji opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – ocena pozytywna z nieprawidłowościami,
- b) w zakresie aktualizacji opłat z tytułu prawa trwałego zarządu – ocena pozytywna,
- c) w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – ocena pozytywna z uchybieniami,
- d) w zakresie nieruchomości niezagospodarowanych Skarbu Państwa – ocena pozytywna.

W związku z powyższym realizację zadań przez Starostę Tczewskiego w obszarach poddanych kontroli oceniono **pozytywnie z uchybieniami**.

### **Uzasadnienie oceny:**

Ocena działalności Urzędu w zakresie objętym kontrolą została dokonana na podstawie kryteriów legalności, rzetelności i gospodarności. Powyższą ocenę uzasadniają następujące ustalenia:

#### **3.1. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego**

Organ kontrolowany został zobowiązany pismem z dnia 13 listopada 2015 r., nr NSP-II.431.2.2015.KS do przygotowania dołączonej do pisma tabeli pn. Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

W przekazanym przez Starostę w dniu 30 listopada 2015 r. zestawieniu nieruchomości Skarbu Państwa, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste znajduje się 971 działek o łącznej powierzchni 758,5063 ha. Z zestawienia można odczytać (w przypadku odpłatnego prawa użytkowania wieczystego 683 działki), w którym roku została przeprowadzona ostatnia, obowiązująca aktualizacja, co przedstawia się w następujący sposób:

Rok ostatniej aktualizacji	Liczba działek
2003	1*
2005	2
2006	2
2007	105*
2008	24
2009	75
2010	69*
2011	3
2012	55
2013	110*
2014	93
2015	144
<b>Suma:</b>	<b>683</b>

\* W przypadku 12 działek (1 w 2003 r., 7 w 2007 r., 1 w 2010 r. i 3 w 2013 r.) Starosta w latach późniejszych podejmował próbę aktualizacji. Jednak ze względu na złożony przez użytkowników wieczystych wniosek do SKO, bądź w następstwie orzeczenia SKO sprzeciw do Sądu Rejonowego w Tczewie, aktualizacja nie była skuteczna i obowiązuje poprzednio ustalona wysokość opłaty.

Konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynika bezpośrednio z przepisów prawa oraz ze zmian wartości nieruchomości gruntowych w czasie, które systematycznie wzrastały już od 2005 r. Skutkiem tego najbardziej dochodowe aktualizacje opłat miały miejsce w 2008 roku, kiedy na wartość wycenianych nieruchomości miała wpływ baza nieruchomości porównawczych z wysokimi cenami transakcyjnymi. Brak aktualizacji ww. opłat przez długi okres czasu prowadzi do sytuacji, kiedy opłata ta wzrasta wielokrotnie, co z kolei wiąże się z zaskoczeniem użytkowników wieczystych oraz składanymi przez nich wnioskami do SKO.

Mimo tego, że występują jeszcze 102 przypadki (co stanowi 14,9 % nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z ustalonymi opłatami rocznymi) kiedy opłata z tytułu użytkowania wieczystego była aktualizowana przed 2008 rokiem, to należy stwierdzić, że poprawa takiego stanu wymaga tylko w niewielkim stopniu podjęcia dalszych działań w tym zakresie.

Poza tym, z zestawienia wynika, że 288 działek o łącznej powierzchni 441,0583 ha zwolnionych jest z wnoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, ponieważ oddane zostały w użytkowanie wieczyste na rzecz: Polskich Kolei Państwowych S.A. (264 działki), "PKP Energetyka" S.A. (5 działek), "PKP Energetyka" Sp. z o.o. (1 działka), Gminy Miejskiej Tczew (4 działki), Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Sambor" w likwidacji z siedzibą w Tczewie (4 działki), TK TELEKOM Sp. z o.o. (2 działki), "BONY" Sp. z o.o. z siedzibą w Osiu (1 działka), Instytutu Ogrodnictwa z siedzibą w Skierniewicach (1 działka) oraz osób fizycznych, które jednorazowo wniosły opłatę roczną za cały okres trwania prawa lub, którym ustanowiono prawo użytkowania wieczystego jako rekompensatę (2 działki). W przypadku jednej działki opłata zostanie

naliczona od roku 2016, gdyż działka została kupiona od PKP (S.A), która była zwolniona z wnoszenia opłat.

[Dowód: Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste – płyta oraz pismo z dnia 14 grudnia 2015 r., nr GG-GN.6810.1.33.2015 – akta kontroli str. 58-62]

Jednocześnie z przekazanych pisemnych wyjaśnień z dnia 14 grudnia 2015 r. wynika, że w odniesieniu do 3 działek (nr 10, nr 10/24 i nr 59), położonych w Gniewie, oddanych w użytkowanie wieczyste, Starosta nie pobiera opłat rocznych z tego tytułu, gdyż jego zdaniem działki stały się z mocy prawa własnością Gminy Gniew z dniem 27 maja 1990 r. – zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191, z późn. zm.).

Taki stan rzeczy ma miejsce pomimo tego, że dla ww. działek nie zostały wydane przez wojewodę decyzje komunalizacyjne w oparciu o powołane wyżej przepisy. Co więcej, w przypadku działek nr 10/24 i nr 59 Wojewoda Pomorski odmówił potwierdzenia nabycia przez Gminę Gniew z mocy prawa tych działek, z uwagi na to, że w dacie 27 maja 1990 r. znajdowały się one w użytkowaniu wieczystym.

W ocenie organu kontrolującego decyzja wojewody jest deklaratoryjna - jednakże stanowi ona jedyny miarodajny dokument świadczący o tym, że w odniesieniu do konkretnej nieruchomości zostały spełnione przesłanki skutkujące nabyciem jej własności przez gminę. W tym sensie decyzja ta zawiera też element konstytutywny, ponieważ do czasu jej wydania gmina nie może ujawnić przysługujących jej praw w księdze wieczystej, jak również nie może skutecznie powoływać się na te prawa wobec osób trzecich. Podobny pogląd, często cytowany w doktrynie i w orzecznictwie, wyraził Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z 29 lipca 1993 r. (III CZP 64/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 209), w której orzekł, że gmina może sprzedać lub oddać w użytkowanie wieczyste nieruchomości, które w wyniku komunalizacji stały się z mocy prawa jej własnością, dopiero gdy decyzja wojewody stwierdzająca to nabycie jest ostateczna. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził, że "aczkolwiek przepis art. 5 ust. 1 wywołuje skutki cywilnoprawne, następujące z mocy samego prawa z chwilą wejścia w życie ustawy, to z faktu, że stwierdzenie nabycia własności należy do wyłącznej kompetencji organu administracji wynika, iż do wylegitymowania się przez osobę, która powołuje się na takie nabycie własności nieruchomości, konieczne jest okazanie takiej decyzji. Umożliwia ona ukształtowanie stosunków cywilnoprawnych. Dopiero ona stwierdza bowiem autorytatywnie, że w odniesieniu do konkretnej gminy (podmiotu) powstały skutki określone w art. 5 ust. 1 *in fine* ustawy komunalizacyjnej. Jest to akt deklaratoryjny, w którym tkwi *sui generis* element konstytutywny, dopiero bowiem od chwili wydania takiej decyzji gmina może skutecznie powołać się na swoje prawo" (por. też uchwałę SN z 2 sierpnia 1994 r., III CZP 94/94, OSNC 1995, nr 1, poz. 9) - patrz A. Błaszczak, *Komentarz do art. 228 ustawy o gospodarce nieruchomościami*).

W związku z powyższym, nieprawidłowe jest niepobieranie przez Starostę opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego opisywanych działek, do momentu kiedy Gmina Gniew będzie dysponowała ostateczną decyzją potwierdzającą nabycie prawa własności tych działek z mocy prawa, a co za tym idzie będzie mogła w pełni rozporządzać tymi

nieruchomościami. Skutkuje to bowiem zmniejszeniem wpływów z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste na rzecz Skarbu Państwa.

*[Dowód: pismo z dnia 14 grudnia 2015 r., nr GG-GN.6810.1.33.2015 – akta kontroli str. 58-62]*

Z przygotowanej przez organ informacji w zakresie liczby wydanych wypowiedzeń opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynikało, że w okresie objętym kontrolą w roku 2013 wydano 43 takich wypowiedzeń, w roku 2014 - 52, natomiast w roku 2015 do dnia 31 października 2015 r. wypowiedzeń nie było.

Spośród wszystkich spraw wybrano 19 teczek, w sposób losowy z interwałem (co 5. sprawa), a wśród nich skontrolowano 8 teczek z roku 2013 oraz 11 teczek z roku 2014.

W związku z przeprowadzonymi czynnościami kontrolnymi, zespół kontrolujący nie stwierdził żadnych uchybień oraz nieprawidłowości, w zakresie prowadzenia ww. spraw.

*[Dowód - opis sprawdzonych teczek prezentuje tabela pn. „Wykaz spraw skontrolowanych w zakresie aktualizacji opłat rocznych w latach 2013-2015” - akta kontroli str. 63-64]*

Biorąc powyższe pod uwagę, zakres kontroli dotyczący aktualizowania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

W okresie objętym kontrolą w Urzędzie osobą kierującą pracą Referatu Gospodarki Nieruchomościami oraz odpowiedzialną za jego prawidłowe funkcjonowanie była Pani . . . . . W związku z tym ustalono, że jest ona odpowiedzialna za wskazane nieprawidłowości.

### 3.2. Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu

Organ kontrolowany został zobowiązany pismem z dnia 13 listopada 2015 r., nr NSP-II.431.2.2015.KS do przygotowania dołączonej do pisma tabeli pn. Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd.

W przekazanym przez Starostę w dniu 8 grudnia 2015 r. zestawieniu nieruchomości Skarbu Państwa, które zostały oddane w trwały zarząd znajduje się 1081 działek o łącznej powierzchni 1990,0739 ha. Z zestawienia można odczytać (w przypadku odpłatnego prawa trwałego zarządu), w którym roku została przeprowadzona ostatnia, obowiązująca aktualizacja, bądź ustanowione zostało prawo trwałego zarządu, co przedstawia się w następujący sposób:

Rok ostatniej aktualizacji / rok ustanowienia prawa	Liczba działek
2006	1
2007	9*
2008	1
2009	13*
2010	1*
2013	1
<b>Suma:</b>	<b>26</b>

\* Jednocześnie z przekazanego przez Starostę w dniu 30 listopada 2015 r. zestawienia spraw wynika, że Starosta wydał w okresie nieobjętym kontrolą, tj. 23 i 27 listopada 2015 r. 16 decyzji aktualizujących dotychczasowe opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu (wycena działek dokonana w okresie objętym kontrolą). Decyzjami zaktualizowano: 4 działki z poprzednią aktualizacją opłaty z 2007 r., 11 działek z poprzednią aktualizacją z 2009 r. oraz 1 działkę z poprzednią aktualizacją opłaty z 2010 r.

Ponadto z wykazu wynika, że 1055 działek o powierzchni 1979,1458 ha zwolnionych jest z wnoszenia opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, które oddane zostały w trwały zarząd na rzecz: Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie (691 działek), Marszałka Województwa Pomorskiego (198 działek), Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej z siedzibą w Gdańsku (135 działek), Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego z siedzibą w Gdańsku (28 działek), Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego z siedzibą w Warszawie (1 działka), Państwowej Szkoły Muzycznej I stopnia im. J. Garści w Tczewie (1 działka) oraz Stacji Doświadczalnej Oceny Odmian w Radostowie (1 działka).

*[Dowód: Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd – płyta]*

W przekazanym przez Starostę zestawieniu spraw dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu zawarte zostały wszystkie numery wydanych przez organ decyzji - zarówno te ustanawiające trwały zarząd, jak i aktualizujące opłaty roczne. Jednocześnie 25 z 26 zawartych w zestawieniu decyzji zostało wydanych poza okresem objętym kontrolą. Jedną decyzją, tj. GG-GN.6844.1.17.2013.AR z dnia 30 grudnia 2013 r., wydana w okresie objętym kontrolą dotyczyła ustanowienia trwałego zarządu a nie aktualizacji opłaty rocznej. W związku z powyższym odstąpiono od oceny z uwagi na brak prowadzonych w tym zakresie spraw.

*[Dowód: akta kontroli str. 6 i 54]*

Podsumowując, aktualizowanie opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, ocenia się pozytywnie. W powyższej ocenie wzięto pod uwagę również dokonane w okresie objętym kontrolą czynności (sporządzone wyceny nieruchomości), których celem będzie dokonanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

### **3.3. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności**

W okresie objętym kontrolą Starosta prowadził 26 postępowań dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Na potrzeby kontroli techniką losową z interwałem wybrano 13 spraw (co 2. sprawa), które stały się przedmiotem analizy.

W zakresie poprawności stosowania przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. z 2016 r. poz. 23 - zwaną dalej kpa),

w prowadzonych postępowaniach administracyjnych ustalono, że w 9 objętych kontrolą postępowaniach<sup>1</sup> nie dopełniono obowiązku określonego w art. 36 kpa, zgodnie z którym o każdym przypadku niezłażenia sprawy w terminie ustalonym w myśl art. 35 kpa, organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin jej złażenia.

W ramach kontroli postępowań administracyjnych, stwierdzono, że w 1 postępowaniu<sup>2</sup> błędnie obliczono datę ostateczności decyzji. Zgodnie z art. 57 § 1 kpa, jeżeli początkiem terminu określonego w dniach jest pewne zdarzenie, przy obliczaniu tego terminu nie uwzględnia się dnia, w którym zdarzenie nastąpiło, zaś upływ ostatniego z wyznaczonej liczby dni uważa się za koniec terminu. W związku z tym następnego dnia po doręczeniu decyzji zaczyna biec 14 - dniowy termin wniesienia odwołania. Końcem terminu staje się ostatni z wyznaczonej liczby dni (upływ godziny 24.00 w tym dniu). Jeśli koniec terminu przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, za ostatni dzień terminu uważa się najbliższy dzień powszedni. Zatem w tej sprawie decyzja stała się ostateczna w dniu 17 listopada 2015 r.

Ponadto w 2 objętych kontrolą sprawach<sup>3</sup> zauważono, że wydane decyzje nie były opatrzone w klauzulę ostateczności. W związku z powyższym uzupełniono ten brak w trakcie przeprowadzania kontroli, tj. w dniu 10 grudnia 2015 r.

*[Dowód: zestawienie danych skontrolowanych spraw - akta kontroli str. 65-67]*

W związku z powyższym, przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ocenia się pozytywnie z uchybieniami.

### **3.4. Nieruchomości niezagospodarowane**

Organ kontrolowany został zobowiązany pismem z dnia 13 listopada 2015 r., nr NSP-II.431.2.2015.KS do przygotowania, zgodnie z wzorem, rejestru nieruchomości niezagospodarowanych Skarbu Państwa. W przekazanym przez Starostę w dniu 14 grudnia 2015 r. zestawieniu zawartych było 1051 działek o łącznej powierzchni 699,3529 ha. Jednocześnie analiza ww. rejestru wykazała, że 25 działek ma już określony sposób zagospodarowania (m.in. dzierżawa, użytkowanie), w związku z czym dalszemu badaniu podlegało 1026 niezagospodarowanych działek o łącznej powierzchni 623,3844 ha.

Planowany sposób rozdysponowania działek ujętych w rejestrze prezentuje się następująco:

- 5 działek podlegać będzie przekazaniu w drodze darowizny,
- 25 działek ma zostać zbytych (w tym dwie sprzedane a trzy oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych),

---

<sup>1</sup> GG-GN.6825.1.5.2014.KW, GG-GN.6825.1.8.2014.KW, GG-GN.6825.1.10.2014.KW, GG-GN.6825.1.16.2014.KW, GG-GN.6825.1.19.2014.KW, GG-GN.6825.1.23.2014.KW, GG-GN.6825.1.26.2014.KW, GG-GN.6825.1.28.2014.KW, GG-GN.6825.1.2.2015.KW

<sup>2</sup> GG-GN.6825.1.19.2014.KW

<sup>3</sup> GG-GN.6825.1.5.2014.KW, GG-GN.6825.1.26.2014.KW



- na 241 działkach zostanie ustanowiony trwały zarząd na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad,
- 124 działki podlegają przekazaniu z mocy prawa lub na wniosek na rzecz Gminy (dla 2 działek procedura została rozpoczęta),
- 112 działek podlega przekazaniu w trwały zarząd właściwemu organowi na wniosek (działki stanowiące wody płynące),
- 97 działek podlega przekazaniu z mocy prawa na rzecz Województwa (dla 19 działek procedura została rozpoczęta, zaś w przypadku 1 działki część ma zostać przekazana na rzecz Gminy a część na rzecz Województwa),
- 44 działki podlegają przekazaniu z mocy prawa na rzecz Gminy (dla 34 działek procedura została rozpoczęta),
- 40 działek podlega przekazaniu na rzecz Powiatu (dla 5 działek procedura została rozpoczęta),
- 11 działek podlega przekazaniu w użytkowanie wieczyste z mocy prawa (działki stanowią tereny kolejowe),
- 4 działki podlegają przekazaniu Lasom Państwowym,
- 2 działki podlegać będą uwłaszczeniu z mocy prawa.

Ponadto 141 działek stanowi rowy melioracyjne, 101 działek stanowi wał Rzeki Wisły, bądź Kanału Młyńskiego, 25 działek stanowi punkt osnowy geodezyjnej, 9 działek stanowi przebieg nieczynnych dróg krajowych i wojewódzkich, 8 działek stanowi obszar wydzielony pod budowę autostrady (położone obok pasa drogowego autostrady), 7 działek stanowi teren przy stacji pomp, 6 działek położonych jest pod mostem kolejowym, a 1 działka stanowi brzeg rzeki Martwej Wierzycy, w związku z czym nie ma możliwości innego sposobu ich zagospodarowania. Poza tym w odniesieniu do 5 działek prowadzone są postępowania związane ze złożonymi roszczeniami, dla 2 działek planowane jest zniesienie współwłasności, 1 działka wykorzystywana jest bezumownie, a 1 działka znalazła się w zasobie Skarbu Państwa po dekomunalizacji. W przypadku 13 działek przed ich ewentualnym zagospodarowaniem konieczne jest wyjaśnienie ich stanu faktycznego oraz prawnego, z uwagi na m.in. brak działki na mapie ewidencyjnej, wpisanie działki w dwóch księgach wieczystych, konieczność ustalenia jej współwłaścicieli, bądź błędnie wpisaną własność Skarbu Państwa. Jedna działka, stanowiąca jezioro bez nazwy nie została oddana w dzierżawę Polskiemu Związkowi Wędkarskiemu, ponieważ w 90 % jezioro jest zarośnięte. W związku z powyższym, Starosta planuje przekazanie jej Gminie (jeśli wyrazi chęć przejęcia), bądź jej sprzedaż (po uzyskaniu zgody odpowiedniego Ministra).

Jednocześnie z przekazanych pisemnych wyjaśnień z dnia 14 grudnia 2015 r. wynika, że tylko 2 z ujętych w rejestrze działek generują koszty związane z ich utrzymaniem. Nieruchomości powyższe generują łącznie 3631,50 zł kosztów utrzymania, związanych z podatkiem od nieruchomości, ubezpieczeniem oraz eksploatacją. Jedna z działek stanowi zarośnięte jezioro, które Starosta planuje zbyć, zaś w przypadku drugiej zabudowanej nieruchomości toczy się postępowanie sądowe mające na celu zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej podział.

*[Dowód: rejestr nieruchomości niezagospodarowanych - płyta]*

Mając na uwadze, że planowany jest sposób zagospodarowania działek dotychczas nierozdysponowanych, zaś w przypadku nieruchomości generujących koszty związane z ich utrzymaniem podejmowane są czynności związane z ich zbyciem, można stwierdzić, że Starosta podejmuje w tym zakresie odpowiednie działania.

W związku z powyższym, zespół kontrolujący ocenia gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie jako prawidłowe – ocena pozytywna.

### **Zalecenia:**

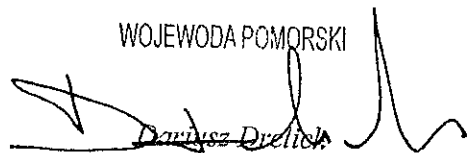
Biorąc pod uwagę powyższe oceny, uwagi i wnioski, na podstawie art. 46 ust. 3 ww. ustawy o kontroli, zalecam Panu:

1. w zakresie stwierdzonej nieprawidłowości dotyczącej niepobierania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działek nr: 10, 10/24 i 59, położonych w Gniewie, proszę o niezwłoczne podjęcie czynności mających na celu uregulowanie sytuacji przedmiotowych nieruchomości, m.in. poprzez wyegzekwowanie należności wobec Skarbu Państwa oraz ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr 10 (po zakończeniu postępowania sądowego o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym),
2. przestrzeganie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w prowadzonych postępowaniach, ze szczególnym zwróceniem uwagi na przestrzeganie terminów ustawowych (art. 36 i art. 57 kpa).

Na podstawie art. 49 w zw. z art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy o kontroli, proszę Pana Starostę o przedstawienie w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego dokumentu informacji o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystania wniosków, a także o podjętych działaniach lub o przyczynach ich niepodjęcia.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 48 ww. ustawy o kontroli od Wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

WOJEWODA POMORSKI



(podpis kierownika jednostki kontrolującej)