

Protokół kontroli

**Starostwa Powiatowego w Wołominie, ul. Prądzyńskiego 3, (kod 05-200),
nr REGON 013269344, zwanego w dalszej części "Starostwo".**

Starostą Powiatu Wołomińskiego od dnia 10 listopada 1998 r. jest Pan Konrad Rytel.
(Akta kontr. str. 5).

Kontrolę przeprowadziły:

Lidia Łucka - specjalista kontroli państwowej z Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Warszawie, na podstawie upoważnienia nr 031599 z dnia 19.07.2001 r. w okresie od 20 lipca do 14 września 2001 r. z przerwą w dniu 31.07.01 r. (Akta kontr. str. 1)

Anita Klecha - inspektor kontroli państwowej z Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Warszawie, na podstawie upoważnienia nr 031608 z dnia 03.08.2001 r. w okresie od 6 do 16 sierpnia 2001 r. (Akta kontr. str. 3)

Kontrolą objęto działalność Starostwa w zakresie wywłaszczenia nieruchomości w latach 1999 – 2000.

W toku kontroli ustalono co następuje:

1. W zakresie procedury wywłaszczeniowej:

1. Organizacja funkcjonalna w Starostwie dotycząca kontrolowanej tematyki

1.1. Realizacją zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, prowadzenia postępowania o wywłaszczenie nieruchomości oraz rozpatrywania wniosków o zwroty nieruchomości uprzednio wywłaszczonych w latach 1999-2000 w Starostwie Powiatu Wołomińskiego zajmował się Wydział Geodezji. (Akta kontroli str. 14, 23)

Wydział Geodezji realizował swoje zadania na podstawie § 4 ust. 9 i § 21 regulaminu organizacyjnego Starostwa Powiatu Wołomińskiego, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr III-12/98 z dnia 10.12.1998 r. Rady Powiatu Wołomińskiego oraz § 17 ust. 12 i § 28 regulaminu organizacyjnego Starostwa Powiatu Wołomińskiego stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr X-73/99 z dnia 05.10.1999 r. Rady Powiatu Wołomińskiego. (Akta kontroli str. 7-27)

Łucka

W okresie od 1 stycznia do 5 lipca 1999 r. obowiązki naczelnika Wydziału Geodezji pełnił Pan Robert Denis. Od 6 lipca 1999 r. do momentu kontroli Pan Robert Denis zajmował stanowisko naczelnika Wydziału Geodezji. (Akta kontroli str. 29, 31-32)

Sprawami Gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od 01.01.1999 r. do 24.11.2000 r. zajmowała się Pani Grażyna Urbanowicz, a w okresie od 25.11.2000 do momentu kontroli Pani Anna Berta. (Akta kontroli str. 29, 33-36)

Sprawami wywłaszczenia i zwrotów nieruchomości w okresie od 01.01.1999 do 01.08.2000 r. zajmował się Pan Grzegorz Kucharski, a w okresie od 01.08.2000 r. do momentu kontroli Pani Katarzyna Milczarek. (Akta kontroli str. 29, 37-40)

1.2. Na dzień 19 października 2000 r Zarząd Powiatu Wołomińskiego gospodarował 23 nieruchomościami o łącznej powierzchni 2 375 780 m² i o orientacyjnej wartości 66 178 159 tys. zł. (Akta kontroli str. 45-47) 22 nieruchomości, w tym: siedzibę Starostwa, cztery przychodnie rejonowe, przychodnię RTG, poradnię międzyszkolną, dwa szpitale, dwa domy pomocy społecznej, siedem szkół publicznych, dom dziecka, dwie nieruchomości należące do Zarządu Dróg Powiatowych oraz drogi powiatowe Powiat przejął do dnia 31.12.2000 w związku z reformą ustrojową państwa. (Akta kontroli str. 49-53) Nieruchomość zabudowana w Wołominie przy ul. Powstańców 8/10 - Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej stanowiła darowiznę Gminy Wołomin na rzecz Powiatu – Rep A nr 15410/1999 z dnia 19.11.1999 r. (Akta kontroli str. 61)

Dwie nieruchomości Powiat przekazał w formie darowizny na rzecz:

- gminy Zielonka – Przychodnia Rejonowa Rep A nr 13697/2000 z dnia 17.10.2000 r.
- gminy Kobyłka – Przychodnia Rejonowa Rep A. nr 13703/2000 z dnia 17.10.2000 r.

(Akta kontroli str. 61)

Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przekazanych w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd i dzierżawę prowadzona była w Starostwie w formie informatycznej na bazie programu „Skorowidz dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa”, otrzymanego z Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego do rejestrowania nieruchomości Skarbu Państwa przekazanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd. W kontrolowanym okresie katalog nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa był pusty. (Akta kontroli str. 61, 143)

Naczelnik Wydziału Geodezji Pan Robert Denis wyjaśnił, że „w kontrolowanym okresie brak było nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa,.. (Akta kontroli str. 143)

Lucko

Na terenie Powiatu Wołomińskiego nieruchomościami Skarbu Państwa, znajdującymi się w użytkowaniu wieczystym, trwałym zarządzie i dzierżawie gospodarowało:

L.p.	Teren	1999 rok		2000 rok	
		podmioty	na łącznej powierzchni, ha	podmioty	na łącznej powierzchni, ha
1	- w gminie Dąbrówka	3	2,9457	3	2,9557
2	- w gminie Jadów	7	22,0000	6	18,8078
3	- w gminie Klembów	2	35,8318	5	70,0966
4	- w mieście Kobyłka	6	6,8713	14	6,9858
5	- w mieście Marki	9	46,1981	10	61,3286
6	- w gminie Poświętne	2	5,7800	2	5,7800
7	- w mieście i gminie Radzymin	4	15,3173	6	21,3358
8	- w gminie Strachówka	3	160,4100	2	159,4300
9	- w gminie Tłuszcz	10	12,3471	10	15,8236
10	- w mieście i gminie Wołomin	37	64,6438	40	59,4637
11	- w mieście Ząbki	5	13,7102	6	14,2815
12	- w mieście Zielonka	18	142,8133	21	143,5530
RAZEM			528,8686		579,8321

(Akta kontroli str. 61)

Należne dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Wołomińskiego wyniosły:

- w 1999 r. 739 701,84 zł, z czego zapłacono 690 630,71 zł. (Akta kontroli str. 55)
- w 2000 r. 1 712 380,36 zł, z czego do 20.08.2001 r. zapłacono 1 669 330,36 zł. (Akta kontroli str. 57)

Skarbnik Starostwa Pani Jadwiga Tomaszewicz poinformowała, że „w 1999 r. dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa były przekazywane na wyodrębniony rachunek Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w wysokości 100% pobranych opłat. Natomiast w 2000 r. Powiat Wołomiński z tytułu gospodarowania mieniem Skarbu Państwa osiągnął dochody w wysokości 79 700,85 zł. Dochody stanowiły 5% udziału Powiatu w gospodarowaniu mieniem Skarbu Państwa od dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy o gospodarce gruntami i nieruchomościami.” (Akta kontroli str. 59)

Lucka

2. Przestrzeganie procedur związanych z rozpoczęciem postępowania wywłaszczeniowego

W latach 1999-2000 Starosta Wołomiński rozpatrzył 1 (jeden) wniosek o wywłaszczenie nieruchomości. (Akta kontroli str. 63)

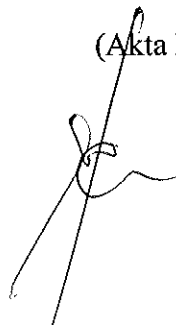
Decyzją nr 51/2000 z 12.12.00 r. Starosta umorzył postępowanie administracyjne, dotyczące wywłaszczenia nieruchomości o powierzchni 2000 m², położonej w Radzyminie i oznaczonej jako działki nr 8/16 i 8/17 z obrębu 05-09. (Akta kontroli str. 65-67)

Dyrekcja Okręgowa Dróg Publicznych w Warszawie (DODP) 01.09.95 r. złożyła wniosek do Urzędu Rejonowego w Warszawie (UR) o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego i orzeczenie wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości o powierzchni 1214 m², oznaczonej jako działka nr 8/16 w obrębie 05-09 w Radzyminie oraz o ustalenie odszkodowania za wywłaszczenie na rzecz osób uprawnionych. Działka niezbędna była pod budowę obwodnicy Radzymina w ciągu drogi krajowej nr 18 Warszawa-Białystok. (Akta kontroli str. 273-274) Lokalizację ww. inwestycji ustalił Wojewoda Warszawski decyzją Nr 1233/L/94 z 10.12.94 r. (Akta kontroli str. 275-276)

Wniosek poprzedzony był rokowaniami z właścicielami działki w celu nabycia prawa do niej w drodze umowy cywilno-prawnej. W protokóle rokowań z 30.08.95 r. właściciele działki wyrazili zgodę na jej sprzedaż za cenę wyższą od proponowanej przez DODP oraz pod warunkiem wykupu działki 8/17. Ze względu na rozbieżność ceny 1 m² inwestor skierował sprawę na drogę postępowania administracyjnego (Akta kontroli str. 277-278) Na rozprawie wywłaszczeniowej 05.06.95 strony podtrzymały swoje stanowisko. (Akta kontroli str. 279-282)

W dniu 05.06.96 DODP wystąpiła do UR z wnioskiem o wydanie zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości 8/16, uzasadniając, że wobec dużej rozbieżności odnośnie ceny 1 m² gruntu strony nie doszły do porozumienia, a wyłączenie działki z budowy spowoduje wstrzymanie inwestycji. (Akta kontroli str. 283-284)

Decyzją Nr 1192/96 z 31.07.96 Kierownik UR zezwolił DODP niezwłocznie zająć działkę 8/16 o pow. 1214 m². (Akta kontroli str. 285-286), a postanowieniem 178/96 z 31.07.96 nadał tej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności. (Akta kontroli str. 287-288). Następnie decyzją Nr 1241/96 z 06.08.96 orzekł o wywłaszczeniu przez odjęcie prawa własności na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości 8/16 oraz o ustaleniu i wypłacie odszkodowania z tytułu wywłaszczenia. (Akta kontroli str. 289-290)



Łucka

Od decyzji 1241/96 odwołali się właściciele nieruchomości, którzy żądali wywłaszczenia całej nieruchomości (tj. również działki 8/17) oraz ustalenia odszkodowania nie jak za grunt rolny lecz przeznaczony pod usługi rzemieślnicze. (Akta kontroli str. 291-292)

Wojewoda Warszawski decyzją Nr 890/96 z 31.10.96 uchylił decyzję Nr 1192/96 Kierownika UR i nie wyraził zgody na niezwłoczne zajęcie przedmiotowej nieruchomości (Akta kontroli str. 293-296), a decyzją 891/96 z 04.11.96 uchylił decyzję 1241/96 Kierownika UR i przekazał sprawę organowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia. (Akta kontroli str. 297-298)

Kierownik UR decyzją nr 387/97 z 19.03.97 r. orzekł wywłaszczenie przez odjęcie prawa własności na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości oznaczonej jako działki 8/16 i 8/17 o łącznej powierzchni 2000 m². Decyzji nadał rygor natychmiastowej wykonalności oraz w punkcie II decyzji ustalił kwotę, a w punkcie III sposób wypłaty odszkodowania z tytułu wywłaszczenia. (Akta kontroli str. 79-82)

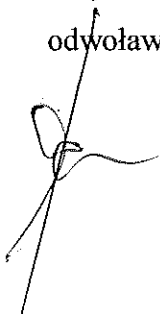
Od punktów II i III decyzji 387/97 Kierownika Urzędu Rejonowego odwołali się byli właściciele. W uzasadnieniu podkreślili, że nie kwestionują decyzji o niezwłocznym zajęciu działki i samej zasady wywłaszczenia lecz wysokość i sposób wypłaty odszkodowania. (Akta kontroli str. 299-300)

Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 470/97 z 15.07.97 r. uchylił i zmienił punkt III decyzji nr 387/97 Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie, dotyczący sposobu wypłaty odszkodowania. W pozostałej części Wojewoda Mazowiecki utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy, uzasadniając, że dokonana przez biegłą wycena i metody szacowania nieruchomości nie budzą zastrzeżeń. (Akta kontroli str. 301-306)

Na podstawie pkt. III decyzji nr 470/97 Wojewody Mazowieckiego DODP w Warszawie dokonała wypłaty odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość. (Akta kontroli str. 67, 83-84)

Na decyzję Nr 470/97 Wojewody Mazowieckiego wpłynęła do NSA skarga byłych właścicieli w części dotyczącej wysokości odszkodowania. Byli właściciele domagali się uczestnictwa w postępowaniu odwoławczym oraz potraktowania spornej nieruchomości jako gruntu na cele rzemieślnicze, a nie rolne. (Akta kontroli str. 307-308)

NSA 04.10.1997 r. uchylił decyzję Wojewody Warszawskiego nr 470/97. W uzasadnieniu NSA odniósł się do wysokości odszkodowania oraz do sposobu rozpoznawania skargi przez Wojewodę Warszawskiego. NSA podał, że prawidłowo przeprowadzając postępowanie organ odwoławczy powinien umożliwić skarżącym uczestnictwo w postępowaniu odwoławczym.



Lucko

Natomiast co do odszkodowania NSA uzasadnił, że „rozpoznając odwołanie i przeprowadzając uzupełniające postępowanie dowodowe organ administracji nie rozważył, czy w dacie wydawania zaskarżonej decyzji wartość nieruchomości wywłaszczonej odpowiadała szacunkom, który został dokonany w grudniu 1996 r. i nie zlecił uzupełnienia opinii i w tym zakresie. Kwestia ta wymagała rozważenia, skoro między datą szacunku a datą zaskarżonej decyzji minął dłuższy okres (ponad 6 miesięcy), a do notoryjnych okoliczności należy stały wzrost cen rynkowych nieruchomości. Ocenic w związku z tym należy, iż w sprawie nie została dokładnie ustalona wartość wywłaszczonych nieruchomości na dzień wydania zaskarżonej decyzji”. (Akta kontroli str. 307-314)

Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 116/2000 z 15.03.2000 r. uchylił decyzję nr 387/97 Kierownika UR w całości i przekazał do ponownego rozpatrzenia przez Starostę Wołomińskiego. W uzasadnieniu podał, że postępowanie odwoławcze w ww. sprawie nie zostało zakończone decyzją ostateczną do 31 grudnia 1997 r. i dlatego przy rozpatrywaniu odwołania należy uwzględnić przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, które odmiennie normują zasady i tryb wywłaszczania nieruchomości oraz że zmiana przepisów określających przesłanki wywłaszczenia nieruchomości, która zaistniała w toku postępowania odwoławczego nałożyła na organ drugiej instancji obowiązek uchylenia decyzji UR nr 387/97 i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. W uzasadnieniu Wojewoda zawarł następujące uwagi:

- wywłaszczenie nastąpiło na rzecz Skarbu Państwa, więc zobowiązanym do zapłaty odszkodowania jest Starosta, a nie DODP;
- wywłaszczeniem objęto działkę 8/17, która nie nadawała się do wykorzystania na dotychczasowe cele, więc można nabyć ją na rzecz Skarbu Państwa na drodze postępowania cywilnego;
- zdezaktualizowała się ustalona w decyzji Nr 387/97 kwota odszkodowania, co wymaga ustalenia jej w oparciu o aktualną opinię rzeczoznawcy majątkowego. ((Akta kontroli str. 73-76)

Rozpatrując ponownie sprawę Starosta Wołomiński decyzją nr 51/2000 z 12.12.00 r. umorzył postępowanie administracyjne dotyczące wywłaszczenia ww. nieruchomości. W uzasadnieniu podał, że inwestycja na działce 8/16 będąca podstawą wszczęcia procedury wywłaszczeniowej w 1995 r. została całkowicie zrealizowana, nie ma więc możliwości przeprowadzenia procedury wywłaszczeniowej, którą należy przeprowadzić przed rozpoczęciem inwestycji, a zatem postępowanie o wywłaszczenie stało się bezprzedmiotowe. Natomiast objęcie wywłaszcze-

Lucka

niem działki 8/17 nie może zostać zrealizowane z powodu umorzenia postępowania o wywłaszczeniu. (Akta kontroli str. 65-66)

Od decyzji Starosty Nr 51/2000 złożyły odwołania do Wojewody Mazowieckiego obie strony postępowania wywłaszczeniowego, tj.:

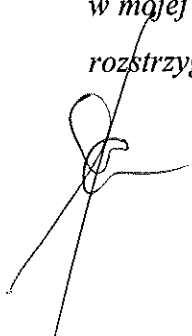
- Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych (GDDP) dnia 03.01.2001 r.;
- właściciele działek dnia 02.01.2001 (Akta kontroli str. 67 - 69)

GDDP w Warszawie, jako następca prawny DODP, wniosła o kontynuowanie postępowania administracyjnego, podając w uzasadnieniu, że za działkę 8/16, zajęta pod drogę oraz działkę 8/17, uznaną za nie nadającą się do wykorzystania wypłacono byłym właścicielom odszkodowania. Decyzja Nr 51/2000 Starosty Wołomińskiego spowodowała, że poniesione przez Skarb Państwa koszty nie spowodowały uzyskania prawa własności do przedmiotowych działek. (Akta kontroli str. 67-68) Protokół przekazania do ruchu i utrzymania odcinka „Obejście Radzymina” drogi Nr 18 został podpisany 08.10.1998 r. (Akta kontroli str. 315-316), a protokół odbioru końcowego obiektu 06.01.1999 r. (Akta kontroli str. 317-318)

Właściciele działek nr 8/16 i 8/17 w uzasadnieniu podali, że przedmiotem ich odwołania nie była sama zasada wywłaszczenia, lecz wysokość uzyskanego odszkodowania oraz że „organ administracji powinien wykonać merytoryczne polecenia decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr 116/2000”. (Akta kontroli str. 69)

Odwołania wniesiono w ustawowym terminie. Starosta podtrzymał swoje stanowisko i 23.01.01 r. przekazał akta sprawy do Wojewody Mazowieckiego. (Akta kontroli str. 71)

Starosta Powiatu Wołomińskiego Pan Konrad Rytel wyjaśnił: „Inwestor na podstawie ostatecznej decyzji o wywłaszczeniu zrealizował cel na jaki nieruchomość była wywłaszczona w postaci drogi publicznej o charakterze krajowym. Wobec zrealizowania w obecnej chwili inwestycji uznałem, że prowadzenie obecnie postępowania o wywłaszczenie nieruchomości stało się bezprzedmiotowe bowiem zgodnie z art. 112 ust. 3 „wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy” oraz art. 116 ust. 1 pkt 2 „cel publiczny, do którego realizacji nieruchomość jest niezbędna” ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2000r. Dz. U. Nr 46 poz. 543), zatem w powyższym przypadku kiedy cel publiczny został zrealizowany nie można, w mojej ocenie, orzekać o wywłaszczeniu. Sprawa ta w tej chwili ma charakter cywilno-prawny, rozstrzygnąć ją należy w drodze umowy notarialnej bądź w postępowaniu cywilnym przed są-



Luchez

dem, jednak należy zakończyć postępowanie administracyjne w sprawie wywłaszczenia, w mojej ocenie poprzez jej umorzenie. (Akta kontroli str. 245-247)

2. W zakresie odszkodowań za wywłaszczenie nieruchomości:

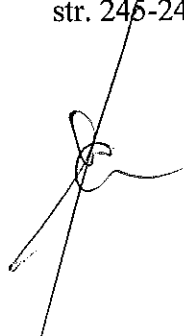
W latach 1999-2000 Starosta. wydał jedną decyzję Nr 51/2000 z 12.12.2000, dotyczącą wywłaszczenia działek 8/16 i 8/17 z obrębu 05-09 w Radzyminie. W decyzji tej Starosta umorzył postępowanie administracyjne. (Akta kontroli str. 65-66)

W odwołaniu od decyzji Starosty GDDP uzasadniła, że na podstawie decyzji Nr 470/97 Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie z 17.07.1997 r. dwóm właścicielom działek 8/16 i 8/17 z obrębu 05-09 wypłacono odszkodowanie po 12 240 zł każdemu, czyli łącznie 24 480 zł. Według GDDP decyzja Starosty Wołomińskiego Nr 51/2000 spowodowała, że spełniono świadczenie, które – wobec umorzenia postępowania wywłaszczeniowego – stało się nienależne. (Akta kontroli str. 67-68)

W odwołaniu do decyzji Starosty właściciele działek 8/16 i 8/17 poinformowali, że przedmiotem ich kolejnych odwołań i skarg – w tym do NSA – była wysokość odszkodowania należnego za działki, ponieważ według nich „przyznane odszkodowanie nie odpowiada zarówno „starym” przepisom, jak też normie art. 128 aktualnej ustawy o gospodarce nieruchomościami”. (Akta kontroli str. 69)

Wojewoda Mazowiecki w decyzji nr 116/2000 z 15.03.00 r. przekazując sprawę do ponownego rozpatrzenia przez Starostę Wołomińskiego w uzasadnieniu zalecił ustalenie kwoty odszkodowania w oparciu o aktualną opinię rzeczoznawcy majątkowego. ((Akta kontroli str. 75)

Starosta Powiatu Wołomińskiego Pan Konrad Rytel wyjaśnił, że „wcześniej prowadzone postępowanie w sprawie wywłaszczenia zostało zakończone decyzją ostateczną na podstawie której DODP jako inwestor został zobowiązany do wypłaty odszkodowania, które to odszkodowanie wypłacił a poprzedni właściciele odszkodowanie to przyjęli. Po tym fakcie strony wniosły skargę do NSA, który unieważnił decyzję o wywłaszczeniu”. oraz „w powyższym przypadku kiedy cel publiczny został zrealizowany nie można, w mojej ocenie, orzekać o wywłaszczeniu. Sprawa ta w tej chwili ma charakter cywilno-prawny, rozstrzygnąć ją należy w drodze umowy notarialnej bądź w postępowaniu cywilnym przed sądem, jednak należy zakończyć postępowanie administracyjne w sprawie wywłaszczenia, w mojej ocenie poprzez jej umorzenie”.(Akta kontroli str. 245-247)



Lucha

3. Problematyka zwrotów wywłaszczonych nieruchomości

Łącznie w latach 1999-2000 w Starostwie rozpatrywano 48 wniosków o zwrot wywłaszczonych nieruchomości: 34 wnioski w 1999 r. oraz 14 wniosków wpłynęło w 2000 r. Starosta wydał łącznie 15 decyzji (31% w stosunku do ilości rozpatrywanych wniosków), w tym:

- 4 orzekające o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości - 2000 r.;
- 7 odmawiających zwrotu wywłaszczonej nieruchomości – 4 w 1999 r. i 3 w 2000 r.;
- 4 umarzające postępowanie – 3 w 1999 r. i 1 w 2000 r.

(Akta kontroli str. 63)

1. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości w latach 1999-2000

Na 48 wniosków o zwrot wywłaszczonych nieruchomości, rozpatrywanych w Starostwie w latach 1999-2000, Starosta wydał 4 (8,3%) decyzje orzekające zwrot wywłaszczonych nieruchomości. (Akta kontroli str. 63)

Zwrot wywłaszczonych nieruchomości w Starostwie Wołomińskim przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nr decyzji Starosty	Właściciel	Powierzchnia, m ²	Wysokość odszkodowania przyznanego do zwrotu, zł	Akt prawny, w oparciu o który wydano decyzję wywłaszczeniową
1	2	3	4	5	6
1	10/2000	Skarb Państwa	199	5 477,00	ustawa z dnia 06.07.1972r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach
2	24/2000	Skarb Państwa	857	12 730,00	ustawa z dnia 06.07.1972r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach
3	25/2000	Skarb Państwa	283	713,71	ustawa z 12.03.1958r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości
Razem			1339	18 920,71	
4	52/2000	Gmina Wołomin	1438	35 311,00	ustawa z 12.03.1958r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości
Razem			3877	54231,71	

(Akta kontroli str. 89)

W latach 1999-2000 Starosta Powiatu Wołomińskiego orzekł odszkodowania za zwrócone wywłaszczone nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w kwocie 18 920,71 zł za grunt o powierzchni 1 339 m² oraz na rzecz Gminy Wołomin w kwocie 35 311,00 zł za zwrócony grunt o powierzchni 1438 m². (Akta kontroli str. 89)

2. Wszczęcie postępowania o zwrot wywłaszczonych nieruchomości

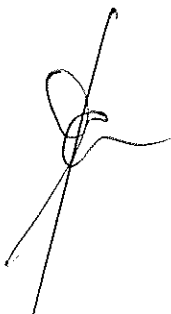
Przyczyny uznania nieruchomości za zbędną, przedstawione w decyzjach Starosty przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nr decyzji Starosty	Data wywłaszczenia nieruchomości	Przeznaczenie wywłaszczonej nieruchomości	Data decyzji Starosty	Lat	Przyczyna uznania nieruchomości za zbędną
1	10/2000	15.09.81	inwestycje drogowe	21.02.00	19	zmiana planu zagospodarowania przestrzennego
2	24/2000	15.09.81	drogi	12.09.00	19	nie poczyniono na niej prac i nadal nie jest zagospodarowana
3	25/2000	03.10.70	szpital	29.08.00	30	nie poczyniono na niej prac, teren nie jest zabudowany
4	52/2000	15.05.75	osiedle mieszkaniowe „Lipińska”	12.12.00	15	nie poczyniono na niej prac, inwestor nie wystąpił o pozwolenia na budowę w oznaczonym terminie

(Akta kontroli str. 91-108)

Dokumenty, na podstawie których Starosta Powiatu Wołomińskiego orzekł zwrot nieruchomości wywłaszczonej zawierały wniosek o zwrot, sądowe postanowienie spadkowe, decyzję wywłaszczeniowo-odszkodowawczą lub akt notarialny, wypis z rejestru gruntów, wypis z ksiąg wieczystych, dokumenty potwierdzające zbędność nieruchomości, protokół wizji w terenie, mapę prawną lub wyrys z mapy ewidencyjnej oraz operat szacunkowy. (Akta kontroli str. 85)

Daty dostarczenia lub sporządzenia poszczególnych dokumentów w Starostwie przedstawia poniższa tabela:



Lucko

Decyzje orzekające zwrot wywłaszczonej nieruchomości

L.p	Nr decyzji Starosty	Data											Czas postępowania, m-cy
		złożenia wniosku o zwrot	Sądowe postanow. spadkowe	Akt notarialny, wywłaszczenia, decyzja o odszkodowaniu	zawiadomienia o wszczęciu postępowania	wypis z rejestru gruntów	uzyskania wypisu z ksiąg wieczystych	dokumenty potwierdzające zbędność nieruchomości	wizja w terenie	sporządzenia mapy prawnej lub wyrys z mapy ewidencyjnej	wykonania operatu szacunkowego	wydania decyzji przez Starostę	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	10/2000	1. 17.05.96 12.07.96 2. 22.02.99*	zał. do wniosku	zał. do wniosku	16.04.99	20.11.99	26.01.00	20.11.99	17.05.99	07.01.98 zał. do wniosku	24.01.00	21.02.00	45
2	24/2000	25.10.99	zał. do wniosku	zał. do wniosku	15.11.99	18.09.00	26.01.00	02.12.99	23.03.00	19.10.99 zał. do wniosku	15.03.00	12.09.00	10
3	25/2000	11.02.00	zał. do wniosku	zał. do wniosku	05.04.00	27.04.00	17.05.00	**	***	28.07.00	21.07.00	29.08.00	7
4	52/2000	1. 20.10.98 2. 22.01.99	zał. do wniosku	zał. do wniosku	19.02.99	29.04.99	26.01.00	29.10.99	****	09.03.00	31.05.00	12.12.00	26

* 1. – data złożenia wniosku do Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, 2. – data przekazania wniosku do Starostwa

** Mapa wykonana do celów zwrotu wykazała, że strona faktycznie włada nieruchomością objętą wnioskiem od końca lat siedemdziesiątych tj. pobudowania ogrodzenia

szpitala – w roku 1975.

*** Wizja w terenie nie była konieczna ponieważ nieruchomość przylega do nieruchomości, na której usytuowany jest szpital powiatowy, stan faktyczny był znany

w związku z prowadzonym równocześnie postępowaniem o uwłaszczenie terenu szpitala na rzecz Powiatu Wołomińskiego.

**** Znany jest stan faktyczny w związku z prowadzonym wcześniej postępowaniem o zwrot, teren objęty inwestycją pod nazwą Parkowa II, ograniczono ulicami Lipińska, Prądzynskiego, Legionów i 1-go Maja, w ogóle nie został wykorzystany na cel wywłaszczenia, nie poczyniono żadnych inwestycji do dnia dzisiejszego.

(Akta kontroli str. 85)

Sucha

Zbędność nieruchomości przeznaczonych do zwrotu Starosta orzekł w kolejnych decyzjach na podstawie:

1. decyzja 10/2000: załączona do wniosku mapa prawna, wizja w terenie 17.05.99 r., (Akta kontroli str. 85) oraz pisma Burmistrza Miasta Marki z 20.11.99 r. i 28.08.97 r. (Akta kontroli str. 95-98);
2. decyzja 24/2000: załączona do wniosku mapa prawna, wizja w terenie 23.03.99 r., (Akta kontroli str. 85) oraz decyzja Burmistrza Miasta Marki Nr 562/94 z 16.02.94 r. (Akta kontroli str. 101) i wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla północnego w Markach z 02.12.99 r. (Akta kontroli str.103-104);
3. decyzja 25/2000: mapa wykonana do celów zwrotu wykazała, że wnioskodawca faktycznie władał nieruchomością objętą wnioskiem od końca lat 70-tych, tj. od pobudowania ogrodzenia szpitala w 1975 r. (Akta kontroli str. 85);
4. decyzja 52/2000: mapa prawna (Akta kontroli str. 85), pisma Urzędu Miejskiego w Wołominie z 29.10.99 r. i 29.04.99 r. (Akta kontroli str. 109-110)

2.2. Jak wyjaśnił Starosta Pan Konrad Rytel „*Od stycznia 1999r. nie zaistniał fakt zamiaru użycia nieruchomości wcześniej wywłaszczonej na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu wobec powyższego nie informowałem poprzednich właścicieli lub ich następców prawnych o powyższym zamiarze (ponieważ go nie było) i możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości*”. (Akta kontroli str. 143)

Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Wołominie Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury decyzją nr 710 z 11.03.1968 r. ustaliło lokalizację szczegółową osiedla mieszkaniowego, położonego w Wołominie w granicach ulic Armii Krajowej, 1-go Maja i Lipińskiej. (Akta kontroli str. 111-112) Postępowanie wywłaszczeniowe na podstawie ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości wszczęto 7.04.1975 r. Rozprawę wywłaszczeniowo-odszkodowawczą wyznaczono na 28.04.1975 r. (Akta kontroli str. 113-114) W wykazie nieruchomości przeznaczonych do wywłaszczenia, stanowiącym załącznik do zawiadomienia o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowo-odszkodowawczego z 7.04.75 Nr GR.V.63a/11/75 wymieniono 29. właścicieli nieruchomości. (Akta kontroli str. 115-116) Spadkobiercy Heleny Stanik, figurującej w ww. wykazie pod pozycją 17 decyzję nr GP.V.63a/11/75 o wywłaszczeniu otrzymali 15 maja 1975 r. Nieruchomość wywłaszczono pod budowę osiedla mieszkaniowego „Lipińska” w Wołominie. (Akta kontroli str. 131-134)

Urząd Miejski w Wołominie zawiadomił 29.04.1999 r. Starostwo, że 06.09.1991 r została wydana decyzja Zastępcy Burmistrza Miasta Wołomin Nr 814/91 stwierdzająca utratę ważności decyzji o lokalizacji szczegółowej osiedla mieszkaniowego „Lipińska”. (Akta kontroli str. 110)

W dniu 29.10.1999 r. w piśmie nr WB-M 7350/170/99 Wydział Zagospodarowania Przestrzen-

nego Urzędu Miejskiego w Wołominie stwierdził, że decyzje wywłaszczeniowe straciły ważność, ponieważ inwestor nie wystąpił o pozwolenie na budowę w wyznaczonym terminie. W związku z tym powinien nastąpić zwrot terenu na rzecz byłego właściciela z uwagi na niezrealizowany cel inwestycji. (Akta kontroli str. 109).

Art. 136 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543) mówi, że nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, a art. 136. ust 2 ustawy, że w razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

Jak wyjaśnił Starosta Pan Konrad Rytel „*Właściwy organ w tym przypadku starosta, zobligowany jest do powiadomienia poprzednich właścicieli bądź ich następców prawnych o możliwości zwrotu nieruchomości w przypadku powzięcia zamiaru wykorzystania wywłaszczonej nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu. Nieruchomości te obecnie stanowią własność Gminy Wołomin, która może obecnie ewentualnie nimi dysponować. W przypadku gdyby Gmina powzięła zamiar użycia jej na inny cel, zobowiązana jest powiadomić starostę o tym zamiarze i wówczas starosta powiadamia o tym fakcie poprzedniego właściciela oraz o możliwości zwrotu nieruchomości. Sprawa ta została uregulowana w art. 136 ust. 2 wyżej powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z uwagi na fakt iż nie wpłynęła informacja o zamiarze użycia wywłaszczonych nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, nie ma obowiązku powiadamiania byłych właściciela o możliwości zwrotu.*” (Akta kontroli str. 245-247)

Obecnym właścicielem przedmiotowej nieruchomości na podstawie decyzji komunalizacyjnej Nr 34300 Wojewody Warszawskiego z dnia 15.01.93, księga wieczysta Nr VIII-34748 jest Gmina Wołomin. (Akta kontroli str. 231, 251)

Jak wyjaśnił p.o. Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miejskiego w Wołominie „*Po utworzeniu Urzędu Rejonowego w Wołominie dokumenty wywłaszczeniowe dot. osiedla Parkowa zostały przekazane do tego Urzędu w związku z licznymi wnioskami poprzednich właścicieli o zwroty wywłaszczonych nieruchomości. Stąd też tutaj Urząd, nie będąc w posiadaniu dokumentów, nie informował poprzednich właścicieli o możliwości zwrotu nieruchomości.*” (Akta kontroli str. 251)

2.3. Zbycie nieruchomości na rzecz osób trzecich, po złożeniu wniosku o zwrot.

Lucko

W latach 1999-2000 w Starostwie rozpatrywano 48 wniosków o zwrot nieruchomości:

- w 40 sprawach wywłaszczenie nastąpiło na rzecz Skarbu Państwa,
- w 6-ciu wnioskodawcy nie dostarczyli dokumentów dotyczących wywłaszczenia,
- w 2-ch wnioskodawcy zbyli nieruchomości na podstawie umów cywilno-prawnych bez udziału Skarbu Państwa. (Akta kontroli str. 231-239)

Do momentu kontroli aktualnymi właścicielami ustalonymi na podstawie wypisu z rejestru gruntów były:

- w 13 sprawach Skarb Państwa;
- w 13 poszczególne gminy,
- w 20 do momentu kontroli nie ustalono,
- w 2 Spółdzielnia Pracy Inwalidów, która nabyła nieruchomości na podstawie umów cywilno-prawnych bez udziału Skarbu Państwa. (Akta kontroli str. 231-239)

Trzy nieruchomości znajdują się w użytkowaniu wieczystym osób trzecich. Termin złożenia wniosków o zwrot oraz przekazania nieruchomości w użytkowanie wieczyste przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nr sprawy	Data złożenia wniosku	Wywłaszczono na rzecz z przeznaczeniem	Data zbycia	Obecny właściciel, na podstawie wypisu z rejestru gruntów
1	Z-18/99	22.05.97	SP - 04.05.76 wysypisko odpadów produkcyjnych	1994 r.- użytkowanie wieczyste Fabryki Okładzin Ciernych S.A. w Markach	SP
2	Z-23/99	28.07.98	SP - 29.11.79 spółdzielcze osiedle mieszkaniowe	02.07.96 - użytkowanie wieczyste Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie –	SP
3	Z-13/00	23.11.00	SP – 11.04.78 Fabryka Okładzin Ciernych	15.12.99 - część nieruchomości oddana w użytkowanie wieczyste osobom trzecim	GM Marki

(Akta kontroli str. 231-239)

3. Koszty ponoszone w trakcie postępowania administracyjnego w sprawach zwrotu wywłaszczonych nieruchomości

3.1. Zwiększenie lub zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek działań podjętych po jej wywłaszczeniu.

Koszty wywłaszczenia i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości przedstawia poniższa tabela:



Lucia

Koszty wyłączenia i zwrotu wyłączonych nieruchomości

L.p.	Nr i data decyzji Starosty	Data wyłączenia nieruchomości	Powierzchnia wyłączonego gruntu, m ²	Powierzchnia zwróconego gruntu, m ²	Rodzaj nieruchomości	Odszkodowanie uzyskane po wyłączeniu, zł	Odszkodowanie za część podlegającą zwrotowi	Wartość prac zwiększających lub zmniejszających wartość nieruchomości	Zwaloryzowana wartość odszkodowania	Wartość rynkowa zwracanej nieruchomości	Wysokość odszkodowania
1	10/2000 21.02.00	15.09.81	1044	199	grunt	1 879 200	358 200	0	8 039,44	10 953,00	5 477,00
2	24/2000 12.09.00	15.09.81	2068	857	budynki grunt razem	1 391 713 524 755 1 916 468	0 217 464 217 464	-	12 730,00	52 354,00	12 730,00
3	25/2000 29.08.00	03.10.70	927	283	grunt	6 896	2 105,25	0	713,71	15 780,00	713,71
4	52/2000 12.12.00	15.05.75	1 654	1438	budynki grunt razem	85 327 29 772 115 099	85 327 25 884 111 211	-	35 311,00	78 100,00	35 311,00
Razem											54231,71zł

(Akta kontroli str. 87)

89

Lucha

W decyzji 10/2000 z 21.02.2000 r. Starosta orzekł zwrot na rzecz Skarbu Państwa przez byłego właściciela należności w kwocie 5 477,00 zł. Wysokość należności była wynikiem waloryzacji odszkodowania wypłaconego byłemu właścicielowi przy przejęciu nieruchomości i stanowiła 50% aktualnej wartości zwracanej nieruchomości. Operat szacunkowy z podaną wartością gruntu i jego waloryzacją wykonała rzeczoznawca majątkowy Wanda Spsychalska. (Akta kontroli str. 91-93). W punkcie 7 „Aktualizacji operatu szacunkowego z 23.11.1998 r.” rzeczoznawca majątkowy zapisała „*Na podstawie oględzin oraz akt sprawy stwierdzono, że na gruncie nie poczyniono nakładów zwiększających ani zmniejszających jego wartość.*” (Akta kontroli str. 119)

W decyzji 25/2000 z 29.08.2000 r. Starosta orzekł zwrot na rzecz Skarbu Państwa przez byłego właściciela należności w kwocie 713,71 zł. Wysokość należności była wynikiem waloryzacji odszkodowania wypłaconego byłemu właścicielowi przy przejęciu nieruchomości. Operat szacunkowy wykonała rzeczoznawca majątkowy Wanda Spsychalska. (Akta kontroli str. 105-106). W punkcie 7 na str. 5 „Operatu szacunkowego” z 21.07.00 rzeczoznawca majątkowy zapisała „*W trakcie oględzin dokonanych w dniu 20 lipca 2000 r. przez autorkę niniejszego operatu stwierdzono, że na nieruchomości nie poczyniono prac zwiększających ani zmniejszających jej wartość.*” (Akta kontroli str. 122)

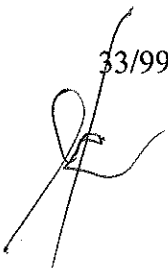
W decyzji 24/2000 z 12.09.2000 r. Starosta orzekł zwrot na rzecz Skarbu Państwa przez byłego właściciela należności w kwocie 12 730,00 zł. Wysokość należności była wynikiem waloryzacji odszkodowania wypłaconego byłemu właścicielowi przy przejęciu nieruchomości. Operat szacunkowy wykonał rzeczoznawca majątkowy Mirosław Burta (Akta kontroli str. 99-100)

W decyzji o odszkodowaniu Nr 430/85 z 23.07.1985 r. potwierdzonej przez Urząd Miasta w Markach ustalono odszkodowanie w łącznej kwocie 1 916 468 zł, w tym za:

- urządzenia budowlane – 1 391 713 zł;
- działkę o pow. 2068 m² – 524 755 zł. (Akta kontroli str. 123)

W operacie szacunkowym z 15.03.2000 r. rzeczoznawca majątkowy określił, że zwrotowi podlegał grunt niezabudowany o powierzchni 857 m² i waloryzacji poddał kwotę odszkodowania za część gruntu podlegającą zwrotowi. Należność do zwrotu na rzecz Skarbu Państwa ustalił na 12730 zł (Akta kontroli str. 124-125)

Naczelnik Wydziału Geodezji Starostwa Wołomińskiego pismem WGG.7221/Z-33/99/2656/00 z 21.08.2000 r. zawiadomił byłych właścicieli o zwaloryzowanej wartości od-



Lucha

szkodowania za nieruchomość przeznaczoną do zwrotu w wysokości 39 624,00 zł, a następnie pismem WGG.7221/Z-33/99/2745/00 z 28.08.2000 r. poinformował, że „zwaloryzowana kwota odszkodowania wynosi 12 730 zł, a nie 39 624 zł, jak to było zawarte w operacie szacunkowym.” (Akta kontroli str. 127-128)

Jak wyjaśnił Starosta Pan Konrad Rytel „Rzecznawca majątkowy zwaloryzował pierwotnie wartość odszkodowania dotyczącą całej nieruchomości objętej wywłaszczeniem, natomiast zwrotowi podlegała tylko część nieruchomości. W trakcie postępowania został ten fakt ujawniony, po czym rzeczoznawca wykonał w ramach umowy nowy operat określający zwaloryzowaną wartość odszkodowania obejmującą nieruchomość zwracaną. (Akta kontroli str. 247)

Naczelnik Wydziału Geodezji Starostwa Pan Robert Denis wyjaśnił: „Rzecznawca nowy operat wykonał w ramach tej samej umowy tj. 16/2000 z 14.02.2000 r.

Zgodnie z ww. umową rzeczoznawcy fakturą VAT nr 14/2000 z 06.06.2000 r. wypłacono 1647,00 zł. Za sporządzenie drugiego, poprawnego operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy Mirosław Burta nie otrzymał żadnego dodatkowego wynagrodzenia.

Błąd w pierwotnym operacie szacunkowym ujawniłem osobiście i przekazałem informację o tym bezpośrednio rzeczoznawcy, z którym skontaktowałem się telefonicznie, bez korespondencji na ten temat. Starostwo nie posiada pierwotnego operatu szacunkowego, ponieważ rzeczoznawca przyjechał do Starostwa i ww. operat został mu przekazany do poprawienia. Starostwo nie posiada korespondencji dotyczącej pierwotnego operatu szacunkowego i popełnionego w nim błędu, ponieważ sprawy wyjaśniane były wyłącznie telefonicznie.” (Akta kontroli str. 319-320)

Jak wyjaśnił rzeczoznawca majątkowy Pan Mirosław Burta: „Według mnie błąd polegał na uwzględnieniu w pierwotnym operacie szacunkowym całej powierzchni wywłaszczonej, a nie tylko części zwracanej. Ustalonej przeze mnie w pierwotnym operacie szacunkowym kwoty zwrotu w wysokości 39 624 zł nie mogę wyjaśnić bez pierwotnego operatu szacunkowego, który – jako błędny – został zniszczony.” (Akta kontroli str. 259)

W decyzji 52/2000 z 12.12.2000 r. Starosta orzekł zwrot na rzecz Gminy Wołomin przez byłego właściciela należności w kwocie 35 311,00 zł. Wysokość należności była wynikiem waloryzacji odszkodowania wypłaconego byłemu właścicielowi przy przejęciu nieruchomości. Operat szacunkowy wykonał rzeczoznawca majątkowy Mirosław Burta (Akta kontroli str. 107-108) W decyzji o wywłaszczeniu i odszkodowaniu z 15 maja 1975 r. Nr GP.V.63a/11/75 z tytułu wywłaszczenia nieruchomości ustalono odszkodowanie w łącznej kwocie 115 099 zł, w tym za:

- budowie – 85 327 zł;

- działkę o pow. 1 654 m² – 29 772 zł. (Akta kontroli str. 131-134)

W operacie szacunkowym rzeczoznawca majątkowy określił, że zwrotowi podlegał grunt niezabudowany o powierzchni 1438 m² i waloryzacji poddał sumę kwot odszkodowania za część gruntu (1 438 m²) podlegającą zwrotowi i odszkodowania za wywłaszczone budowle. (Akta kontroli str. 129-130)

Starosta Pan Konrad Rytel wyjaśnił „w sprawach dotyczących zwrotu nieruchomości, zakończonych decyzjami Nr 24/2000 (w Markach) i 52/2000 (w Wołominie) (...) wysokości kwot do zwrotu zostały przyjęte na podstawie operatów szacunkowych wykonanych na okoliczność zwrotu nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego Mirosława Burtę”. (Akta kontroli str. 263)

Rzeczoznawca majątkowy Mirosław Burta sporządził operaty szacunkowe wg umowy Nr 16/2000 § 1 pkt II i III z dnia 14 lutego 2000 r. ze Starostą Wołomińskim. (Akta kontroli str. 135-136)

Rzeczoznawca majątkowy Mirosław Burta wyjaśnił:

„Sporządzając operaty szacunkowe wg umowy Nr 16/2000 § 1 pkt II i III z dnia 14 lutego 2000 r. ze Starostą Wołomińskim w punktach 2.0 „Charakterystyka nieruchomości” napisałem „Szacowana nieruchomość położona jest w Markach (w Wołominie). Jest to nieruchomość gruntowa niezabudowana...” co według mnie świadczy, o braku dodatkowych nakładów zwiększających lub zmniejszających wartość nieruchomości.”

„W przypadku nieruchomości w Markach zwrotowi podlegała część nieruchomości (około 40%), która nie była zabudowana. Natomiast w przypadku nieruchomości w Wołominie zwracano około 87% nieruchomości, na której znajdowały się pozostałości fundamentowe. Przyjąłem je jako wartość zerową budynku i dlatego zwaloryzowałem całą kwotę wartości nieruchomości z dnia wywłaszczenia.”

„Operat szacunkowy określający wysokość zwracanego odszkodowania na rzecz Gminy Wołomin za nieruchomość-działkę 307/2 o powierzchni 1438 m² położoną w Wołominie przy ulicach 1-go Maja i Wiejskiej (obręb 28)” z dnia 31 maja 2000 roku jest wykonany prawidłowo i ustalona kwota zwrotu na 35 311,00 zł jest również prawidłowa.” (Akta kontroli str. 257-259)

3.2. W celu określenia zwaloryzowanej kwoty podlegającej zwrotowi Starosta zawarł umowy z uprawnionymi rzeczoznawcami majątkowymi. (Akta kontroli str. 139)

Operaty szacunkowe, na podstawie których Starosta wydał decyzję Nr 24/2000 z dnia 12.09.00 i 52/2000 z dnia 12.12.2000 orzekające o zwrocie nieruchomości wywłaszczonych spo-

Zachęca

rządził rzeczoznawca majątkowy Mirosław Burta Nr uprawnienia 1102. (Akta kontroli str. 99-100, 107-108) Umowa Nr 16/2000 zawarta 14.02.00 pomiędzy Powiatem Wołomińskim a Zakładem Usługowym Pana Mirosława Burty dotyczyła trzech operatów szacunkowych, za wykonanie których strony ustaliły łączne wynagrodzenie w kwocie 1350,00 zł netto plus VAT 22%, co wyniosło 1647,00 zł. (Akta kontroli str. 135-136). Koszt operatu szacunkowego, na podstawie którego Starosta orzekł o wysokości odszkodowania w decyzji 52/2000 Naczelnik Wydziału Geodezji Starostwa ocenił na kwotę 1/3 kwoty łącznej, tj. 549,00 zł. (Akta kontroli str. 137)

Starosta Pan Konrad Rytel wyjaśnił, że „Umową Nr 16/2000 zostało zlecone wykonanie 3 operatów szacunkowych nieruchomości o zbliżonej charakterystyce tj. nieruchomości zurbani-zowane na terenie miasta. Cena została ustalona pomiędzy stronami za wykonanie całości opra-cowania co umożliwiło na uzyskanie przez zamawiającego niższej kwoty za wykonanie tej roboty. Z uwagi na fakt, iż powyższe operaty miały ten sam cel przyjąłem w wystąpieniu do Gminy Wo-lomin, że wartość wykonania każdego operatu wynosi 1/3 całej wartości umowy tj. 450,00 zł + 22%VAT” (Akta kontroli str. 245)

3.3. Koszty postępowania dotyczącego zwrotów nieruchomości ponoszone przez Staro-stwo w latach 1999-2000 przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Nr decyzji Starosty	Wykonanie mapy prawnej		Wykonanie operatu szacunkowego		Razem
		zł	Podstawa	zł	Podstawa	
1	10/2000	-	mapa załączona do wniosku	400	Umowa nr 7/2000 z 19.01.00 w trybie zamówienia publicznego z wolnej ręki	400
2	24/2000	-	mapa załączona do wniosku	549	Umowa nr 16/2000 z 14.02.00 w trybie zamówienia publicznego – zapytanie o cenę	549
3	25/2000	500	Umowa nr 69/2000 z dnia 26.07.00 w trybie zamówienia publicznego z wolnej ręki	500	Umowa o dzieło z dnia 30.06.00 w trybie zamówienia publicznego z wolnej ręki	1 000
4	52/2000	2 700	Umowa nr 6/2000 z 17.01.00 w trybie zamówienia publicznego – przetarg nieograniczony – konkurs ofert	549	Umowa nr 16/2000 z 14.02.00 w trybie zamówienia publicznego – zapytanie o cenę	3 249

(Akta kontroli str. 139)

Koszty postępowania, zakończone decyzjami Starosty nr 10/2000, 24/2000 i 25/2000 orzekającymi odszkodowanie na rzecz Skarbu Państwa (Akta kontroli str. 89), wyniosły 1 949 zł./ a koszty postępowania, zakończone decyzją Starosty nr 52/2000 z 12.12.00 r. orzekającej odszkodowanie na konto Gminy Wołomin (Akta kontroli str. 107-108), wyniosły 3 249,00 zł.

Lucia

Według art. 140 ust 6 koszty postępowania o zwrot nieruchomości ponosi odpowiednio Skarb Państwa albo właściwa jednostka samorządu terytorialnego w zależności od tego, któremu z tych podmiotów odszkodowanie jest zwracane.

Starosta wystąpił do Gminy Wołomin o zwrot kosztów poniesionych na przeprowadzone postępowanie administracyjne, tj. zwrot kosztów wykonania mapy prawnej oraz operatu szacunkowego łącznie w wysokości 3 249,00 zł w trakcie prowadzenia postępowania kontrolnego w dniu 30 lipca 2001 r. (Akta kontroli str. 137, 145)

4. Odmowy zwrotu wywłaszczonych nieruchomości

Na 48 wniosków o zwrot wywłaszczonych nieruchomości, rozpatrywanych w Starostwie w latach 1999-2000, Starosta wydał 7 (14,6 %) decyzji odmawiających zwrotu wywłaszczonych nieruchomości: 4 w 1999 r. i 3 w 2000 r. (Akta kontroli str. 63)

Przyczyny odmowy zwrotu nieruchomości poprzednio wywłaszczonych wskazane decyzjach Starosty przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nr decyzji Starosty	Data decyzji	Przyczyna odmowy
1	2	3	5
1	8/1999	22.06.99	Zrealizowano cel wskazany w decyzji wywłaszczeniowej, tj. zlewnię mleka
2	13/1999	26.08.99	Zrealizowano cel wskazany w decyzji wywłaszczeniowej tj. bazę magazynowo-składową, a dopiero potem nastąpiła zmiana przeznaczenia terenu i sposobu jego wykorzystania
3	14/1999	24.09.99	Zrealizowano cel wskazany w decyzji wywłaszczeniowej tj. bazę magazynowo-składową, a dopiero potem nastąpiła zmiana przeznaczenia terenu i sposobu jego wykorzystania
4	20/1999	24.11.99	Zrealizowano cel wskazany w decyzji wywłaszczeniowej, tj. blok mieszkalny i infrastruktura osiedla
5	19/2000	28.06.00	Zrealizowano cel wskazany w decyzji wywłaszczeniowej, tj. piekarnia wraz z jej otoczeniem
6	20/2000	18.07.00	Brak prawnej możliwości zwrotu nieruchomości zamiennej, gdyż były właściciel zbył ją osobie trzeciej
7	23/2000	14.08.00	Zrealizowano cel wskazany w decyzji wywłaszczeniowej, wybudowano budynki mieszkalne

(Akta kontroli str. 149-195)

Na 48 wniosków o zwrot wywłaszczonych nieruchomości, rozpatrywanych w Starostwie w latach 1999-2000, Starosta wydał 4 (8,3 %) decyzje umarzające postępowanie administracyjne: 3 w 1999 r. i 1 w 2000 r.. (Akta kontroli str. 63)

Przyczyny umorzenia postępowania wskazane w decyzjach Starosty przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nr decyzji Starosty	Data decyzji	Przyczyna umorzenia
1	2	3	4
1	6/99	24.05.99	Rozstrzygnięcie zapadło decyzją ostateczną z dnia 20.02.1985 r. i decyzja ta została utrzymana w mocy wyrokiem NSA z dnia 3.11.1987 r.
2	23/99	13.12.99	Brak materialnoprawnych przesłanek umożliwiających merytoryczne rozpatrzenie wniosku
3	24/99	15.12.99	Nieruchomość została nabyta w 1974 r. na rzecz Spółdzielni Inwalidów w Markach w drodze umowy cywilno-prawnej, przeniesienie własności nastąpiło dobrowolnie, bez powoływania się na art. 6. ustawy z dnia 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości
4	22/00		Wniosek byłych właścicieli o umorzenie postępowania z powodu przekazania akt sprawy do organu wyższego stopnia

(Akta kontroli str. 201-219, 247)

4.2. W latach 1999-2000 Starosta wydał 7 decyzji odmawiających zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. (Akta kontroli str. 63) Dwie decyzje – Nr 8/99 i 20/99 - wobec nie zaskarżenia w terminie właściwym stały się prawomocne i podlegały wykonaniu (Akta kontroli str. 149-150, 173-174).

Decyzje odmawiające zwrotu wywłaszczonych nieruchomości

L.p	Nr decyzji Starosty	Data														Czas postępowania, m-cy					
		złożenia wniosku o zwrot	Sądowe postanow. spadkowe	Akt notarialny, decyzja wywłaszczeniowa, decyzja o odškodowaniu	zawiadomienia o wszczęciu postępowania	wypis z rejestru gruntów	uzyskania wypisu z ksiąg wieczystych	dokumenty potwierdzające niezabędność nieruchomości	wizja w terenie	sporządzenia mapy prawnej lub wyrys z mapy ewidencyjnej	wykonania operatu szacunkowego	wydania decyzji przez Starostę									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14								
1	8/1999	1. 20.02.98 2. 16.02.99 1. 17.05.99	zał. do wniosku	zał. do wniosku	05.03.99	22.03.99 04.05.99	1)	08.02.99 11.03.99 31.05.99	2)	22.03.99 przesłane z UMIG Radzymin z wypisem	3)	22.06.99	4								
2	13/1999	1. 19.05.98					akta przekazane do SKO														15
3	14/1999	1. 07.05.98					akta przekazane do SKO														15
4	20/1999	09.04.99	zał. do wniosku	zał. do wniosku	15.04.99	22.06.99	4)	01.09.99 28.07.99	5)	6)	7)	24.11.99	7								
5	19/2000	1. przed 31.12.97					akta przekazane do wojewody wraz z odwołaniem														ponad 30
6	20/2000	15.02.00					akta przekazane do wojewody wraz z odwołaniem														5
7	23/2000	08.03.00	8)	9)	07.04.00	11.05.00	badania hipoteczne 17.03.98	12.06.00	23.05.01	w trakcie sporządzenia	10)	14.08.00	5								

1. - data złożenia wniosku do Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, 2. - data przekazania wniosku do Starostwa

1) W powyższym przypadku tytułem własności była decyzja komunalizacyjna na rzecz Gminy Radzymin oraz wypis z ewidencji gruntów potwierdzający tytuł własności.

2), 5) Nie zachodziła konieczność badania stanu faktycznego, gdyż cel wywłaszczenia został zrealizowany.

3), 7), 10) Przy postępowaniu, w wyniku którego orzeka się o odmowie zwrotu nie wykonuje się operatu szacunkowego.

8) Wnioskodawcą jest osoba wywłaszczona

9) Znajduje się w aktach sprawy

4) W przypadkach zrealizowania celu - potwierdzeniem jest aktualna mapa zasadnicza przedstawiająca stan zagospodarowania w postaci wzniesionych budynków i infrastruktury technicznej, potwierdzeniem tytułu własności jest wypis z ewidencji gruntów.

6) W przypadku odmowy zwrotu nie wykonuje się mapy, gdy stan jest zgodny z ewidencją.

(Akta kontroli str. 147)

Sucka

Od 5-ciu decyzji Starosty odmawiających zwrotu wywłaszczonych nieruchomości wpływęły odwołania:

- dwa - od decyzji 13/99 i 14/99 Starosty Wołomińskiego - do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (Akta kontroli str. 155-156, 165-167). NSA w Warszawie w postanowieniach z dnia 7.03.2001 r. i 19.12.2000 r. wskazał Wojewodę Mazowieckiego jako organ właściwy do rozpoznania odwołań od decyzji od decyzji 13/99 i 14/99 Starosty Wołomińskiego (Akta kontroli str. 160, 172)
- trzy - od decyzji 19/2000, 20/2000 i 23/2000 Starosty Wołomińskiego - do Wojewody Mazowieckiego. (Akta kontroli str. 179, 191, 200)

Do momentu kontroli Wojewoda Mazowiecki rozpatrzył dwa odwołania i wydał dwie decyzje;

- decyzję Nr 380/01 z 01.08.2001 r. utrzymującą w mocy decyzję Nr 19/2000 z 28.06.2000 r. Starosty Wołomińskiego; (Akta kontroli str. 185-188)
- decyzję Nr 585/00 z dnia 06.12.2000 r. uchylającą w całości decyzję Nr 23/2000 z 14.08.2000 r. Starosty Wołomińskiego i przekazującą sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. (Akta kontroli str. 197-199)

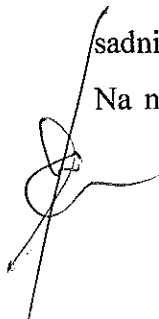
Decyzją Nr 13/99 z 26.08.1999 r. Starosta odmówił zwrotu pozostałej części wywłaszczonej nieruchomości o powierzchni 2468 m², stanowiącej obecnie część działek nr 75 i 81, położonej we wsi Duczki w gminie Wołomin.

Przedmiotowa nieruchomość została wywłaszczona decyzją Urzędu Powiatowego w Wołominie z 26 lipca 1974 r. pod budowę bazy magazynowo-składowej dla potrzeb Gminnej Spółdzielni „SCh”. Byłemu właścicielowi zostało przyznane odszkodowanie.

Kierownik Urzędu Rejonowego w Wołominie w decyzji nr 166/95 z 09.11.1995 r. na wniosek byłego właściciela orzekł zwrot części wywłaszczonej nieruchomości o powierzchni 2964 m², która stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

W dniu 19.05.1998 r. były właściciel zwrócił się do Starostwa z podaniem o zwrot pozostałej części wywłaszczonej nieruchomości, uzasadniając, że budynek przeznaczony na środki ochrony roślin jest dzierżawiony prywatnemu użytkownikowi, który prowadzi działalność z innej branży.

Starosta Powiatu Wołomińskiego w decyzji 13/99 z 26.08.1999 r. odmówił zwrotu, uzasadniając, że nie zaistniały okoliczności, wskazujące na zbędność wywłaszczonej nieruchomości. Na nieruchomości został zrealizowany obiekt magazynowy dla składowania środków ochrony



Ludka

roślin, waga wraz z budynkiem do jej obsługi, magazyn na materiały rolnicze i inne elementy składowiska. Wniosek byłych właścicieli, że budynek środków ochrony roślin wydzierżawiono prywatnemu użytkownikowi według Starosty jest bezzasadny, ponieważ na nieruchomości zrealizowano cel wskazany w decyzji wywłaszczeniowej, a dopiero później nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, co nie stanowi przesłanki uznania jej za zbędną. (Akta kontroli str. 151-154)

Były właściciel pismem z 14.09.1999 r. odwołał się od decyzji Starosty do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. W uzasadnieniu podał, że na przedmiotowej części nieruchomości obiekty wybudowano z naruszeniem prawa, nie były to obiekty bazy maszynowo-składowej oraz że część gruntu była wykorzystywana rolniczo. (Akta kontroli str. 155-156)

Odwołanie wniesiono w ustawowym terminie. Starosta podtrzymał swoje stanowisko, uzasadniając, że zgodnie z lokalizacją szczegółową grunt, którego sprawa dotyczy, stał się niezbędnym pod budowę bazy magazynowo-składowej oraz że odwołania nie wniosły wszystkie strony. (Akta kontroli str. 157-158)

Naczelny Sąd Administracyjny w postanowieniu 7 marca 2001 r. wskazał Wojewodę Mazowieckiego jako organ właściwy do rozpoznania w.w. odwołania. (Akta kontroli str. 160)

Decyzją Nr 14/99 z 26.08.1999 r. Starosta odmówił zwrotu pozostałej części wywłaszczonej nieruchomości o powierzchni 4139 m², stanowiącej obecnie część działek nr 75 i 81, położonej we wsi Duczki w gminie Wołomin. Przedmiotowa nieruchomość została wywłaszczona decyzją Urzędu Powiatowego w Wołominie z 26 lipca 1974 r. pod budowę bazy magazynowo-składowej dla potrzeb Gminnej Spółdzielni „SCh”.

Kierownik Urzędu Rejonowego w Wołominie w decyzji nr 167/95 z 09.11.1995 r. orzekł, na wniosek byłego właściciela, zwrot części wywłaszczonej nieruchomości o powierzchni 1456 m², która stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

W dniu 07.05.1998 r. były właściciel zwrócił się do Starostwa z podaniem o zwrot pozostałej części wywłaszczonej nieruchomości, uzasadniając, że budynek przeznaczony na środki ochrony roślin podnajmowany osobom fizycznym.

Starosta Powiatu Wołomińskiego w decyzji 14/99 z 26.08.1999 r. odmówił zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, uzasadniając, że nie zaistniały okoliczności, wskazujące na zbędność wywłaszczonej nieruchomości. Na nieruchomości został zrealizowany obiekt magazynowy dla składowania środków ochrony roślin, waga wraz z budynkiem do jej obsługi, magazyn na materiały rolnicze i inne elementy składowiska. Wniosek byłych właścicieli, że budynek środ-

ków ochrony roślin wydzierżawiono prywatnemu użytkownikowi według Starosty jest bezzasadny, ponieważ na nieruchomości zrealizowano cel wskazany w decyzji wywłaszczeniowej, a dopiero później nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, co nie stanowi przesłanki uznania jej za zbędną. (Akta kontroli str. 161-164)

Były właściciel odwołał się od decyzji Starosty do SKO pismem z 14.09.99 r. W uzasadnieniu podał, że zabudowa na przedmiotowej nieruchomości dokonana została bez wymaganej ważności decyzji zatwierdzających plan realizacyjny, bez ważnych decyzji o pozwoleniu na budowę oraz bez planów zabudowy, a budynki przeznaczone były na magazyny, a nie na bazę maszynowo-składową oraz że część gruntu była wykorzystywana rolniczo. (Akta kontroli str. 165-167)

Odwołanie wniesiono w ustawowym terminie. Starosta podtrzymał swoje stanowisko, uzasadniając, że zgodnie z lokalizacją szczegółową grunt, którego sprawa dotyczy, stał się niezbędnym pod budowę bazy magazynowo-składowej dla potrzeb Gminnej Spółdzielni „SCh” w Wołominie oraz że odwołania nie wniosły wszystkie strony. (Akta kontroli str. 169-170)

Naczelny Sąd Administracyjny w postanowieniu 19.12.2000 r. wskazał Wojewodę Mazowieckiego jako organ właściwy do rozpoznania ww. odwołania. (Akta kontroli str. 172)

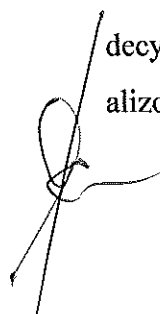
Decyzją Nr 19/2000 z 28.06.2000 r. Starosta Powiatu Wołomińskiego odmówił byłym właścicielom zwrotu nieruchomości nr 1663/1 o powierzchni 7459 m², położonej w Radzyminie przy ul. Wyszowskiej.

Przedmiotowa nieruchomość została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa prawomocną decyzją Naczelnika Miasta i Gminy z 26 lipca 1980 r. w związku z przeznaczeniem jej pod budowę piekarni Gminnej Spółdzielni „SCh” zatwierdzonej w planie realizacyjnym z 26.05.1980 r. Byłym właścicielom zostało przyznane odszkodowanie.

Wnioski poszczególnych poprzednich współwłaścicieli o zwrot niewykorzystanej części wywłaszczonej nieruchomości zostały złożone w różnych terminach za działania ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Starosta Powiatu Wołomińskiego w decyzji 19/2000 z 28.06.2000 r. odmówił zwrotu przedmiotowej działki, uzasadniając, że cel wywłaszczenia, jakim była budowa piekarni wraz z jej otoczeniem, został w całości zrealizowany i nie może być ona uznana za zbędą, co w konsekwencji wyklucza jej zwrot. (Akta kontroli str. 175-177)

Pismem z 21.07.2000 r. byli właściciele odwołali się do Wojewody Mazowieckiego od decyzji Nr 19/2000 Starosty Powiatu Wołomińskiego. Odwołanie uzasadnili faktem, że nie zrealizowano wszystkich zadań przewidzianych w planie wywłaszczenia. (Akta kontroli str. 179)



Luchez

Odwołanie wniesiono w ustawowym terminie. Starosta podtrzymał swoje stanowisko i przekazał akta sprawy do Wojewody Mazowieckiego. (Akta kontroli str. 183)

Wojewoda Mazowiecki w decyzji Nr 380/01 z 01.08.2001 utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję, uzasadniając, że cel wywłaszczenia zrealizowano na całym gruncie łącznie ze strefą ochronną o szerokości 50 m. Wnioskodawcy ograniczyli żądanie zwrotu do części wywłaszczonego terenu, na którym urządzono zieleń ochronną. Wojewoda Mazowiecki stwierdził, że urządzenie strefy ochronnej piekarni oraz wybudowanie samej piekarni wraz z infrastrukturą towarzyszącą jest realizacją jednej inwestycji, określonej w zatwierdzonym planie realizacyjnym z 26.05.1980 r. (Akta kontroli str. 185-188)

Decyzją Nr 20/2000 z 18.07.2000 r. Starosta odmówił byłym właścicielom zwrotu nieruchomości nr 32 w obrębie 18 w Wołominie obecnie przy ul. Szpitalnej o powierzchni 1659 m².

Nieruchomość nabyta została na własność Skarbu Państwa w 1964 r. na podstawie aktu notarialnego. Przeznaczona była pod budowę szpitala. Wnioskodawcy otrzymali w zamian w wieczyste użytkowanie w celu zabudowania nieruchomości zamienną, którą następnie odstąpili aktem notarialnym na rzecz osób trzecich.

W dniu 15 lutego 2000 r. byli właściciele zwrócili się do Starostwa z podaniem o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, utrzymując, że cel wywłaszczenia nie został zrealizowany.

Starosta w decyzji 20/2000 z 18.07.2000 r. odmówił zwrotu przedmiotowej działki, uzasadniając, że sprzedaż jej na rzecz osób trzecich uniemożliwia prawidłowe rozliczenie, przewidziane w art. 140 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stan, w którym brak jest prawnej możliwości zwrotu nieruchomości zamiennej powoduje negatywną przesłankę dla zwrotu przedmiotowej nieruchomości i wyklucza jej zwrot. (Akta kontroli str. 189-190)

Pismem z 01.08.2000 r. byli właściciele odwołali się do Wojewody Mazowieckiego od decyzji Nr 20/2000 Starosty Wołomińskiego. Odwołanie uzasadnili faktem, że otrzymana nieruchomość zamienna była terenem niebudowlanym, przez co ponieśli ono duże straty. (Akta kontroli str. 191-192)

Odwołanie wniesiono w ustawowym terminie. Starosta podtrzymał swoje stanowisko i przekazał akta sprawy do Wojewody Mazowieckiego. (Akta kontroli str. 193)

Decyzją Nr 23/2000 z 14.08.2000 r. Starosta odmówił byłym właścicielom zwrotu nieruchomości stanowiących w momencie wywłaszczenia działki 4180/1, 4180/4, 4180/5 i 4180/7, położone w Wołominie przy ul. Lipińskiej..

Nieruchomość ta została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa prawomocną decyzją Naczelnika Miasta i Gminy dnia 25.06.1984 r. z przeznaczeniem pod budowę szkoły SP-2 w osiedlu „Hibnera” Kolonia D w Wołominie. Działkę wywłaszczono na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości.

Wnioskiem z dnia 08.03.2000 r. była właścicielka wystąpiła o zwrot działek, utrzymując, że cel wywłaszczenia nie został zrealizowany.

Decyzją 23/2000 Starosta Wołomiński odmówił zwrotu na rzecz byłej właścicielki w/w działek, uzasadniając, że nieruchomość została pod budowę osiedla mieszkaniowego „Hibnera” Kolonia C i D, w tym m. in. pod budowę szkoły SP-2. Z zebranego przez Starostwo materiału wynikało, że cel wywłaszczenia został zrealizowany poprzez wybudowanie budynków mieszkalnych, co wyklucza zwrot. (Akta kontroli str. 195-196)

W wyniku odwołania się byłej właścicielki Wojewoda Mazowiecki decyzją Nr 585/00 z 06.12.2000 r. w całości uchylił decyzję Starosty Wołomińskiego Nr 23/2000 i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. W odwołaniu była właścicielka stwierdziła, że wywłaszczenie nieruchomości nastąpiło w 1984 r., pod budowę szkoły a nie budynków mieszkalnych, o czym jej nie poinformowano oraz że Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego nie ma tytułu prawnego do przedmiotowego gruntu.

Wojewoda Mazowiecki w wyniku rozpatrzenia sprawy stwierdził, że ustalenia, czy nieruchomość jest zbędna, muszą być w sposób jednoznaczny potwierdzone materiałem dowodowym, których zabrakło w aktach sprawy, tj.:

- mapą określającą granice terenu wywłaszczonego, sposób jego zagospodarowania oraz granice gruntu objętego roszczeniem o zwrot;
- inwentaryzacji geodezyjno-powykonawczej inwestora.

Ponadto Wojewoda Mazowiecki stwierdził, że nieruchomości nie można traktować kompleksowo, lecz w stosunku do każdej z przedmiotowych działek należy wskazać jej zbędność lub niezbędność. (Akta kontroli str. 197-199)

Do momentu kontroli, jak wyjaśnił Starosta Wołomiński Pan Konrad Rytel „została zlecona mapa, która wskazywała nieruchomość objętą wnioskiem o zwrot w odniesieniu do aktualnie obowiązującej ewidencji gruntów m. Wołomin. Została przeprowadzona wizja na przedmiotowym terenie w obecności stron w celu stwierdzenia stopnia zainwestowania terenu w odniesieniu

Lucek

do celu na jaki została wywłaszczona. Przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej w Wołominie jako inwestorzy, ponadto zostali zobligowani do dostarczenia dokumentów potwierdzających zrealizowanie infrastruktury technicznej podziemnej. Po zebraniu powyższych dodatkowych dokumentów strony zostały wezwane na rozprawę administracyjną w celu zapoznania się z zebraną przez tut. Urząd dokumentacją i wyrażenia opinii i własnych wniosków. Z uwagi na bardzo skomplikowany charakter sprawy w szczególności dotyczący interpretacji zapisu w decyzji o wywłaszczeniu „budowę szkoły SP-II w osiedlu Hibnera kol. D w Wołominie”, sprawa została skierowana do Rady Prawnego tut. Urzędu o rozstrzygnięcie kwestii czy celem wywłaszczenia była realizacja tylko szkoły czy szkoły w ramach kompleksowego realizowania osiedla Hibnera kol. D, co ma istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.” (Akta kontroli str. 245)

W latach 1999-2000 Starosta wydał 4 decyzje Nr 6/99 z 24.05.1999 r., Nr 23/99 z 13.12.1999 r., Nr 24/99 z 15.12.1999 r. oraz 22/00 umarzające postępowanie administracyjne w sprawie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. (Akta kontroli str. 63, 229).

Od trzech decyzji: Nr 6/99, Nr 23/99 oraz Nr 24/99 wnioskodawcy odwołali się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. (Akta kontroli str. 205-206, 211, 221)

Decyzją Nr 6/99 z 24.05.1999 r. Starosta umorzył postępowanie w sprawie zwrotu części wywłaszczonej działki pn. „Kolonja Gródek” w Wołominie, uzasadniając że postępowanie w sprawie o zwrot tej nieruchomości stało się bezprzedmiotowe, ponieważ rozstrzygnięcie zapadło decyzją ostateczną 20.02.87 r. w związku z wnioskiem o zwrot z 1985 r. i decyzja ta została utrzymana w mocy wyrokiem NSA z 03.11.87 r. Przed złożeniem 28.07.1998 r. kolejnego wniosku nieruchomość została przekazana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w Wołominie – wpis w księdze wieczystej z dnia 02.07.1996 r., co powoduje, że roszczenie o zwrot nie przysługuje. (Akta kontroli str. 201-204)

Od decyzji Starosty Nr 6/99 odwołała się w dniu 28.01.00 r. do SKO była właścicielka, uzasadniając, że decyzja jest dla niej krzywdząca oraz że nieprawidłowe były opracowania geodezyjne. (Akta kontroli str. 205-206) SKO decyzją z 28.01.2000 r. orzekło o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji Nr 6/99 Starosty Wołomińskiego z 24.05.1999 r., stwierdzając, że argumenty podniesione przez skarżącą nie są zasadne (Akta kontroli str. 209-210).

Lucka

Odwołania od decyzji Starosty Wołomińskiego Nr 23/99 oraz Nr 24/99 rozpatrzył Wojewoda Mazowiecki, który decyzją Nr 201/2000 z 21.04.2000 r. oraz decyzją 181/2000 z 14.04.2000 r. utrzymał w mocy zaskarżone decyzje. (Akta kontroli str. 215-217, 223-225)

Decyzją Nr 23/99 z 13.12.1999 r. Starosta umorzył postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości nr 3148 o pow. 8047 m2 położonej w Markach. W uzasadnieniu Starosta podał, że nabycie nieruchomości nastąpiło na rzecz Spółdzielni Inwalidów w Markach na drodze umowy cywilno-prawnej bez udziału reprezentanta Skarbu Państwa, na zasadach dobrowolności za uzgodnioną między stronami cenę oraz że przedmiotowa nieruchomość stanowi odrębny majątek trwały Spółdzielni. (Akta kontroli str. 269)

Od decyzji Starosty Nr 23/99 odwołała się w dniu 04.01.00 r. do SKO była właścicielka, uzasadniając, że wywłaszczenie nastąpiło umową notarialną na rzecz Skarbu Państwa w trybie art. 6 ustawy z 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, a cel wywłaszczenia nie został zrealizowany. (Akta kontroli str. 269)

Odwołanie wniesiono w ustawowym terminie. Starosta podtrzymał swoje stanowisko i w dniu 21.01.00 przekazał akta sprawy do SKO (Akta kontroli str. 211-212), które nie uznało swojej właściwości i przekazało sprawę do Wojewody Mazowieckiego. (Akta kontroli str. 213)

Wojewoda Mazowiecki decyzją Nr 201/2000 z 24.04 2000 r. orzekł o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji Nr 23/99 Starosty Wołomińskiego. W uzasadnieniu podał, że rozstrzygnięcie przedstawione w zaskarżonej decyzji Nr 23/99 nie budzi zastrzeżeń formalnoprawnych, a przedstawione w odwołaniu stanowisko byłych właścicieli nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym. (Akta kontroli str. 215-217).

Strona złożyła skargę do NSA (Akta kontroli str. 269)

Decyzją Nr 24/99 z 15.12.1999 r. Starosta umorzył postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości nr 3149 o pow. 8183 m2 położonej w Markach. W uzasadnieniu Starosta podał, że nabycie nieruchomości nastąpiło na rzecz Spółdzielni Inwalidów w Markach na drodze umowy cywilno-prawnej bez udziału reprezentanta Skarbu Państwa, na zasadach dobrowolności za uzgodnioną między stronami cenę oraz że przedmiotowa nieruchomość stanowi odrębny majątek trwały Spółdzielni. (Akta kontroli str. 219-220)

W związku z odwołaniem byłych właścicieli od decyzji Starosty Nr 24/99, w którym utrzymywali oni, że wywłaszczenie nastąpiło umową notarialną na rzecz Skarbu Państwa w trybie art. 6 ustawy z 12.03.1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, a cel wy-

włączenia nie został zrealizowany Starosta w dniu 21.01.00 przekazał akta sprawy do SKO (Akta kontroli str. 221-222).

Wojewoda Mazowiecki decyzją Nr 181/2000 z 14.04 2000 r. orzekł o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji Nr 24/99 Starosty Wołomińskiego. W uzasadnieniu podał, że rozstrzygnięcie przedstawione w zaskarżonej decyzji Nr 24/99 nie budzi zastrzeżeń formalnoprawnych, a przedstawione w odwołaniu stanowisko byłych właścicieli nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym. (Akta kontroli str. 223-225).

Strona złożyła skargę do NSA (Akta kontroli str. 227-228)

Decyzja Starosty Wołomińskiego Nr 22/00 – jak wyjaśnił Starosta Pan Konrad Rytel – dotyczyła „*umorzenia postępowania w sprawie uchylecia decyzji Naczelnika Miasta i Gminy Wołomin z 29.11.1979r. znak GT Va-8221/8/79 dotyczącej części nieruchomości o pow. 766m² – działka nr 4238/1 położonej w Wołominie przy ul. Hibnera (obecnie Al. Niepodległości). Decyzja ta została wydana na wniosek Państwa Jadwigi i Jana Radomskich, którzy wystąpili wcześniej z wnioskiem o uchYLENIE wyżej wymienionej decyzji Naczelnika.*” (Akta kontroli str. 247)

4.3. Skargi do NSA na decyzje odmowne II instancji

W NSA znajduje się zbiór dokumentów oznaczonych Sygn. akt I S.A. 1018/00, które dnia 11.08.2000 r. przekazano z Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Sprawa dotyczy skargi z dnia 26.07.2000 r. na wydaną przez Wojewodę Mazowieckiego decyzję Nr 201/2000 z dnia 21.04.2000 r. (Akta kontroli str. 269)

Wojewoda Mazowiecki decyzją Nr 201/2000 z 24.04 2000 r. orzekł o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji Nr 23/99 Starosty Wołomińskiego. (Akta kontroli str. 215-217)

Dnia 29.08.2000 r. NSA w Warszawie po rozpatrzeniu skargi na decyzję Nr 181/2000 Wojewody Mazowieckiego z dnia 14.04.2000 r. w przedmiocie zwrotu nieruchomości postanowił skargę odrzucić. W uzasadnieniu podano, że skargę nadano po upływie terminu zaskarżenia, tj. po 30 dniach od dnia doręczenia podlegającej zaskarżeniu decyzji. (Akta kontroli str. 227-228)

Wojewoda Mazowiecki decyzją Nr 181/2000 orzekł o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji Nr 24/99 Starosty Wołomińskiego. (Akta kontroli str. 223-225)

Handwritten signature or scribble in the bottom right corner.

Przewlekłość działań Starostwa

Według § 35 kpa organy administracji publicznej zobowiązane są załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki.

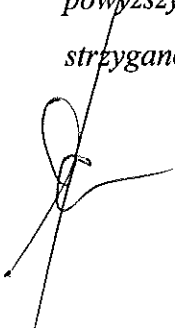
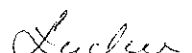
Decyzję Nr 10/2000 z dnia 21.02.2000 r. Starosta wydał po ponad 40 miesiącach, a decyzję Nr 52/2000 z dnia 12.12.2000 roku po 26 miesiącach od dnia złożenia wniosku. W przypadku decyzji Nr 52/2000 z dnia 12.12.2000 r. wymagane dokumenty zgromadzone były do dnia 31 maja 2000 r. (Akta kontroli str. 85)

Jak wyjaśnił Pan Starosta Konrad Rytel: „sprawa zakończona decyzją Nr 10/2000 z 21.02.00 r. wpłynęła do Starostwa 26.02.99 r. Duża liczba przesłanych - w konsekwencji powstania powiatu wołomińskiego - wówczas spraw z zakresu gospodarki nieruchomościami, w tym zwrotów nieruchomości, spowodowała pewne opóźnienia w załatwianiu spraw. Było to spowodowane czynnościami technicznymi, polegającymi na segregacji i rozpoznaniu spraw. W w/w sprawie 16.04.1999 r. z uwagi na rozbieżności dotyczące przedmiotu zwrotu, strony postępowania zostały wezwane do Starostwa na rozprawę administracyjną. W trakcie rozprawy wnioskodawca zakwestionowała powierzchnię nieruchomości objętej zwrotem, a następnie rozszerzyła swój wniosek o sąsiednią działkę. Wymagało to uzyskania dodatkowych informacji i dokumentów. Po wykonanym operacie szacunkowym i zapoznaniu z nim stron postępowania 21.02.2000 została wydana decyzja Nr 10/2000.

Zwłoka, jaka nastąpiła w sprawie zakończonej decyzją Nr 52/2000 z dnia 12.12.2000 r. - w okresie pomiędzy wykonaniem wyceny a wydaniem decyzji - spowodowana była częściowo zmianami organizacyjno-personalnymi w Wydziale Geodezji oraz brakiem stanowiska stron po powiadomieniu o wykonanej wycenie.” (Akta kontroli str. 143-145)

Decyzję Nr 24/2000 z dnia 12.09.2000 r. Starosta wydał po sześciu miesiącach od wykonania operatu szacunkowego, tj. od 15.03.2000 r. (Akta kontroli str. 85)

Jak wyjaśnił Starosta pan Konrad Rytel „Decyzję o zwrocie, w tym przypadku Nr 24/2000, wydaje się po wykonaniu operatu szacunkowego naliczającego zwaloryzowaną wysokość wypłaconego odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, jaką strona jest zobowiązana zwrócić. O wykonanej waloryzacji powiadamia się wszystkie strony, które mogą się zapoznać się i wnieść swoje uwagi do wykonanej wyceny. Po tym okresie jaki strony mają na zapoznanie się z powyższym operatem, zostaje wydana decyzja. Z uwagi na dużą ilość prowadzonych spraw, rozstrzygane one są w kolejności.” (Akta kontroli str. 267)

Sprawa oznaczona w Starostwie numerem Z-27/99 nie jest kontynuowana od 29.04.99 r. (Akta kontroli str. 235)

Starosta Pan Konrad Rytel wyjaśnił, że „w sprawie WGG 7221/Z-27/748/99 po otrzymaniu pisma strony zostanie przeprowadzona wizja w terenie w celu stwierdzenia faktycznego wykorzystania wywłaszczonej nieruchomości. Z uwagi na fakt przeprowadzania w każdej prowadzonej sprawie wizji terenowych, oraz z uwagi na fakt, że sprawami zwrotów zajmuje się jedna osoba, terminy wizji lokalnych są tak wyznaczane aby można wykonywać prace w urzędzie – 1 wizja w tygodniu.” (Akta kontroli str. 267)

Sprawa oznaczona w Starostwie jako Z-6/00 nie jest kontynuowana od 07.04.00. (Akta kontroli str. 237). Naczelnik Wydziału Geodezji Robert Denis wyjaśnił, „Jednocześnie z pismem z dnia 07.04.00 do Urzędu Miasta w Zielonce wystąpiliśmy również do strony o dostarczenie oryginału postanowienia Sądu o ujawnieniu spadkobierców, które dostarczyli oni w międzyczasie. Obecnie wystąpimy do Urzędu Miasta w Zielonce z powtórным pismem o przesłanie dokumentów.” (Akta kontroli str. 271)

W przypadku wniosków złożonych w dniach 09.12.92, 20.05.97, 03.12.94, 02.09.97, 18.03.97, 21.07.97, 22.05.97, 21.10.96 figurujących w Starostwie jako sprawy o numerach odpowiednio Z-6/99, Z-7/99, Z-8/99, Z-11/99, Z-12/99, Z-13/99, Z-18/99, Z-35/99 do momentu kontroli w Starostwie nie podjęto postępowania administracyjnego. (Akta kontroli str. 231-239)

Starosta Pan Konrad Rytel wyjaśnił, że „W sprawie Z-6/99 dawny Urząd Rejonowy w Warszawie wystąpił o przesłanie niezbędnych dokumentów do rozstrzygnięcia sprawy. Z uwagi na brak tych dokumentów, mających istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, sprawa nie może być rozstrzygnięta. Obecnie wystąpimy do Gminy Radzymin z powtórным pismem o przesłanie powyższych dokumentów. W sprawie Z-7/99, Z-8/99, Z-11/99, Z-12/99, Z-35/99 organ prowadzący sprawę (dawny Urząd Rejonowy w Warszawie) wystąpił do wnioskodawcy o usunięcie braków formalnych. Wnioskodawca nie udzielił i nie przestał do właściwego Urzędu wymaganych dokumentów, wobec powyższego podanie pozostało bez rozpoznania. W sprawie Z-13/99 wywłaszczona nieruchomość stanowiła współwłasność, zatem zwrot może nastąpić na rzecz poprzednich właścicieli lub ich następców prawnych. Brak wniosku wszystkich stron uprawnionych do zwrotu, uniemożliwia prowadzenie postępowania w sprawie zwrotu nieruchomości. Sprawa Z-18/99 została zakończona decyzją Wojewody Warszawskiego, z uwagi na brak dokumentów świadczących o złożeniu odwołania, decyzja jest prawomocna.” (Akta kontroli str. 267)

**Analiza stanu zatrudnienia w kontrolowanych jednostkach administracji publicznej
w kontekście wprowadzenia reformy ustrojowej państwa**

1. Dane dotyczące zatrudnienia w Starostwie Powiatu Wołomińskiego w 2000 r.

W porównaniu z danymi z lat 1998 i 1999.

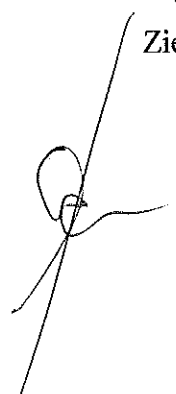
Wyszczególnienie	Lata			%		
	1998*	1999	2000	3/2	4/2	4/3
<i>1</i>	2	3	4	5	6	7
Przeciętne zatrudnienie w urzędzie w osobach w przeliczeniu na pełne etaty wg stanu na 31 grudnia danego roku	19	86	115	452,6	605,3	133,7
W tym:						
Zatrudnienie osób w jednostce organizacyjnej urzędu – Wydział Geodezji	4	7	11	175	275	157,1
Ilość osób zajmujących się gospodarką nieruchomości	4	4	4	100	100	100

2. Dane dotyczące zmiany liczby zatrudnionych i zadań w jednostce organizacyjnej Starostwa zajmującej się gospodarką nieruchomościami

Lp.	1999 r.			2000 r.		
	Różnica etatów w stosunku do 1998 r.	Liczba zadań		Różnica etatów w stosunku do 1999 r.	Przejętych i Przekazanych (imiennie)	
		Przejętych (imiennie)	Przekazanych (imiennie)		Przejętych (imiennie)	Przekazanych (imiennie)
<i>1</i>	2	3	4	5	6	7
1.	3	0	0	4	0	0
2.	0	-	0*	0	-	-

1. W wierszu nr 1 wykazano dane dla Wydziału Geodezji
2. W wierszu nr 2 wykazano dane osób zajmujących się gospodarką nieruchomościami

* Zakres zadań Starosty nie uległ zmianie w stosunku do zadań Kierownika Urzędu Rejonowego, uległ zmianie zakres podmiotowy tzn. zmiana dotyczyła obszaru działania Starosty w związku z wprowadzoną reformą administracji państwa. Powstały Powiat Wołomiński przejął 9 gmin (m. Ząbki, gm. Radzymin, m. Marki, gm. Tłuszcz, gm. Klembów, gm. Dąbrówka, gm. Jadów, gm. Strachówka i gm. Poświętne). Dawny Urząd Rejonowy w Wołominie obejmował swym działaniem trzy gminy (gm. Wołomin, m. Zielonka i m. Kobyłka). (Akta kontroli str. 43)




Kontroler poinformował Starostę Pana Konrada Rytla o przysługującym mu z mocy art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 1995 r. Nr 13, poz. 59 ze zm.), prawie zgłoszenia w terminie 14 dni od daty otrzymania protokołu kontroli, przed jego podpisaniem, tj. do dnia 28.09.2001 r., umotywowanych zastrzeżeń na piśmie co do ustaleń w nim zawartych.

Jednocześnie kontroler poinformował Starostę Powiatu Wołomińskiego o przysługującym mu z mocy art. 57 ust. 1 ustawy, prawie odmowy podpisania protokołu kontroli z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, tj. do dnia 21 września 2001 r., wyjaśnień dotyczących przyczyn takiej odmowy. W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia.

Starosta Powiatu Wołomińskiego Pan Konrad Rytel został poinformowany o przysługującym mu z mocy art. 59 ust. 2 ustawy, prawie złożenia wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli.

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do książki kontroli pod pozycją 6.

Niniejszy protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden wręczono w dniu 14 września 2001 r. Staroście Powiatu Wołomińskiego Panu Konradowi Rytlowi. (Akta kontroli str. 321-322)

Specjalista kontroli państwowej
z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Warszawie

Lidia Lucka

Lidia Lucka

Wołomin, dnia 14 września 2001 r.

Starosta Powiatu Wołomińskiego

STAROSTA

Konrad Rytel

Konrad Rytel

Wołomin, dnia 17.09 2001r.