WOJEWODA ŚLĄSKI

Katowice, 2017 -11- 06

Nr kontroli **IFVIII.431.5.2016**

WYSTĄPIENIE
POKONTROLNE

ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI
w KATOWICACH
ul. Jagiellońska 25
40-032 Katowice

I Dane organizacyjne przeprowadzenia kontroli	
Zakres kontroli	Stosowanie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 2031) poprzez ocenę prawidłowości wybranych postępowań odszkodowawczych.
Podstawa prawna do przeprowadzenia kontroli	Art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2011 r., Nr 185, poz. 1092), art. 11g i art. 12 ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 2031)
Jednostka kontrolowana	**Urząd Miasta Tychy** **ul. Aleja Niepodległości 49** **43-100 Tychy**
Kierownik jednostki kontrolowanej	[redacted] – Prezydent Miasta Tychy od dnia 21 listopada 2010 r.
Okres objęty kontrolą	27 październik 2014 r. – 28 październik 2016 r.
Zespół kontrolerów i nr upoważnienia	[redacted] – kierownik Oddziału ds. Odszkodowań Wydziału Infrastruktury Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach – kierownik zespołu kontrolerów; upoważnienie Nr 36/2016
	[redacted] – inspektor wojewódzki w Oddziale ds. Odszkodowań Wydziału Infrastruktury Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach; upoważnienie Nr 37/2016
Termin kontroli	27 październik 2016 r. – 28 październik 2016 r.
II Ocena ogólna do zakresu skontrolowanej działalności	
Ocena ogólna	**Pozytywna**
Komórka wykonująca zadania z zakresu objętego kontrolą	Wydział Gospodarki Nieruchomościami Referat Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	Organ winien przestrzegać przepisy prawa procesowego i materialnego tj. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 23 z późn. zm.) – *zwanej dalej: Kpa*, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 2031) – *zwanej dalej: specustawą drogową*, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.) – *zwanej dalej: ugn*, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) – *zwanego dalej: rozporządzeniem*, w szczególności w zakresie: – oceny dowodowej operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby postępowania, – przestrzegania terminowości prowadzonych postępowań.
Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego zakresu kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości	[redacted] – II Zastępca Prezydenta Miasta Tychy [redacted] Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy [redacted] – Kierownik Referatu Obrotu Nieruchomościami Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy [redacted] – inspektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Referatu Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy
III Oceny cząstkowe skontrolowanej działalności do badanego obszaru ze wskazaniem ustaleń, na których zostały oparte	
A. Obszar kontroli	Dokumenty (regulamin, statut, upoważnienia), z których wynika, jaka komórka organizacyjna realizuje zadania zlecone z zakresu administracji rządowej dot. prowadzenia postępowań odszkodowawczych za nieruchomości przejęte pod

	drogi publiczne w trybie specustawy drogowej oraz, kto jest upoważniony do podpisywania dokumentów w tych sprawach.
Ocena cząstkowa do danego obszaru	Pozytywna
Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą	Wydział Gospodarki Nieruchomościami Referat Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	W regulaminie organizacyjnym Urzędu Miasta Tychy z 19 lipca 2013 r. stanowiącym załącznik do zarządzenia Prezydenta Miasta Tychy nr 120/40/13 z dnia 19 lipca 2013 r. oraz regulaminie organizacyjnym z dnia 8 czerwca 2016 r. stanowiącym załącznik do zarządzenia Prezydenta Miasta Tychy nr 120/46/16 z dnia 8 czerwca 2016 r., w § 43 dotyczącym zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami wpisano, iż do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami należy prowadzenie spraw związanych z regulacją stanów prawnych nieruchomości. Z zarządzeń Prezydenta Miasta Tychy nr 120/26/14 z dnia 21 lipca 2014 r. oraz nr 120/59/16 z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego regulaminu organizacyjnego Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wynika że do zadań Wydziału należy m. in. prowadzenie postępowań w sprawach związanych z wywłaszczaniem nieruchomości i naliczaniem odszkodowań. Nadzór nad działalnością Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, zgodnie z zarządzeniami Prezydenta Miasta Tychy nr 120/40/13 z dnia 19 lipca 2013 r., nr 120/46/16 z dnia 8 czerwca 2016 r. oraz nr 120/60/16 z dnia 1 września 2016 r., sprawuje II Zastępca Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej. Z zarządzenia Prezydenta Miasta Tychy nr 120/22/14 z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie powołania Pana Igora Śmietańskiego na II Zastępcę Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej wynika, że Pan Igor Śmietański – II Zastępca Prezydenta ds. Gospodarki Przestrzennej został upoważniony do nadzorowania i koordynowania pracy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Upoważnieniem Prezydenta Miasta Tychy nr 01130/38/10 z dnia 7 grudnia 2010 r. Pani [redacted] upoważniona została do wydawania w imieniu Prezydenta Miasta Tychy zaświadczeń, postanowień i decyzji w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej, wynikających z zadań realizowanych przez Wydział, określonych w szczegółowym regulaminie organizacyjnym. Natomiast z zakresu czynności służbowych ustalonych przez Prezydenta Miasta Tychy z dnia 24 stycznia 2014r. wynika, że przydzielono Pani [redacted] – Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami czynności obejmujące: kierowanie pracą Wydziału Gospodarki Nieruchomościami przy uwzględnieniu zadań i kompetencji tej jednostki organizacyjnej określonych w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miasta Tychy oraz podejmowanie działań związanych z pracą Wydziału m.in. w zakresie wydawania decyzji w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej w granicach udzielonego upoważnienia, nadzorowanie zadań w zakresie obrotu nieruchomościami, regulacji stanów prawnych, gospodarowania zasobem nieruchomości. Z zakresu czynności służbowych ustalonych przez Prezydenta Miasta Tychy z dnia 29 października 2012 r. wynika, że udzielił Pani [redacted] – Kierownikowi Referatu Obrotu Nieruchomościami Wydziału Gospodarki Nieruchomościami upoważnienia do nadzoru nad praca Referatu Obrotu Nieruchomościami, a w szczególności zapewnienia prawidłowego i terminowego wykonania zadań Referatu. Zakresem czynności służbowych z dnia 4 kwietnia 2014 r. Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami przydzielił Panu [redacted] inspektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Referatu Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy m.in. przejmowanie za odszkodowaniem nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, przygotowywanie pod względem prawnym i geodezyjnym gruntów przeznaczonych pod inwestycje miejskie. Zakresem czynności służbowych z dnia 18 marca 2011 r. Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami przydzielił Pani [redacted] inspektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Referatu Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy m.in. prowadzenie spraw związanych z regulacja stanów prawnych gruntów gminnych zajętych pod drogi, nabywanie gruntów dla celów publicznych, przygotowywanie pod względem prawnym i geodezyjnym gruntów pod realizację inwestycji miejskich i sieciowych oraz

	celów publicznych, przejmowanie za odszkodowaniem nieruchomości zajętych pod drogi publiczne. Zakresem czynności służbowych z dnia 20 lipca 2014 r. Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami przydzielił Pani Urszuli Sikora głównemu specjaliście Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Referatu Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy m.in. przejmowanie za odszkodowaniem nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, przygotowywanie pod względem prawnym i geodezyjnym gruntów przeznaczonych pod inwestycje miejskie. Wobec powyższego stwierdzić należy, że zadania dotyczące prowadzenia postępowań odszkodowawczych za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne w trybie specustawy drogowej realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami Referat Obrotu Nieruchomościami. Z powyższych dokumentów (regulamin, zarządzenia, upoważnienia, zakresów czynności) wynika, która komórka organizacyjna realizuje zadania zlecone z zakresu administracji rządowej dot. prowadzenia postępowań odszkodowawczych za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne w trybie specustawy drogowej oraz znane są osoby upoważnione do podpisywania dokumentów w tych sprawach.
Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości	-
B. Obszar kontroli[1]	Ustalanie stron postępowania odszkodowawczego zgodnie z zapisami specustawy drogowej w związku z przepisami Kpa.
Ocena cząstkowa do danego obszaru	Pozytywna
Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą	Wydział Gospodarki Nieruchomościami Referat Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	Na postawie dokumentów: odpisów ksiąg wieczystych, zawiadomień o wszczęciu postępowań odszkodowawczych, korespondencji wytworzonej w toku postępowań oraz decyzji w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowań, zespół kontrolujący stwierdził, że w sprawach: - GGN.6833.2.2015.PD, - GGN.6833.5.2015.PD, - GGN.6833.20.2014.PD, - GGN.6833.15.2014.PD, - GGN.6833.7.2014.PD, - GGN.6833.6.2014.PD, - GGN.6833.4.2014.PD, - GGN.6833.13.2014.PD, organ prawidłowo ustalił strony postępowania, zgodnie z przepisami specustawy drogowej, art. 28 Kpa oraz innymi ustawami. W kontrolowanych postępowaniach Prezydent Miasta Tychy uwzględnił jako strony właścicieli nieruchomości, użytkowników wieczystych oraz osoby, którym przysługiwały do nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe.
Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości	-
C. Obszar kontroli[1]	Ustalanie wysokości odszkodowania, w tym za ograniczone prawa rzeczowe, zgodnie z przepisami prawa.
Ocena cząstkowa do danego obszaru	Pozytywna
Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą	Wydział Gospodarki Nieruchomościami Referat Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy

Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	Na postawie dokumentów: odpisów ksiąg wieczystych, operatów szacunkowych określających wartości nieruchomości, korespondencji wytworzonej w toku postępowań oraz decyzji w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowań zespół kontrolujący stwierdził, że w sprawach: GGN.6833.2.2015.PD, GGN.6833.5.2015.PD, GGN.6833.20.2014.PD, GGN.6833.15.2014.PD, GGN.6833.7.2014.PD, GGN.6833.6.2014.PD, GGN.6833.4.2014.PD, GGN.6833.13.2014.PD organ prawidłowo ustalał wysokość odszkodowania, w tym za ograniczone prawa rzeczowe (hipotekę).
Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości	
D. Obszar kontroli[1]	Prawidłowe badanie kwestii powiększenia odszkodowania o tzw. bonusy, o których mowa w art. 18 ust. 1e i 1f specustawy drogowej.
Ocena cząstkowa do danego obszaru	Pozytywna
Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą	Wydział Gospodarki Nieruchomościami Referat Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	Na podstawie dokumentów: decyzji zezwalających na realizację inwestycji drogowych, zwrotnych potwierdzeń odbioru zawiadomień o wydaniu decyzji ZRID, korespondencji ze stronami postępowań oraz decyzji w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowań zespół kontrolujący stwierdził, że w sprawach GGN.6833.5.2015.PD, GGN.6833.20.2015.PD i GGN.6833.13.2014.PD, organ prawidłowo zbadał (dokumentował) kwestię powiększenia odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, o której mowa w art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej. W sprawach: - GGN.6833.2.2015.PD, - GGN.6833.15.2014.PD, - GGN.6833.7.2015.PD, - GGN.6833.6.2014.PD, - GGN.6833.4.2014.PD, organ nieprawidłowo zbadał kwestię powiększenia odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości, o której mowa w art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej. Z akt ww. spraw wynika, że decyzjom o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Zatem 30-dniowy termin wydania nieruchomości, uprawniający do stosownego zwiększenia odszkodowań o 5% liczony winien być od dnia doręczenia dotychczasowym właścicielom lub użytkownikom wieczystym zawiadomienia o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej opatrzonej rygorem natychmiastowej wykonalności. Ze zgromadzonych w sprawie GGN.6833.2.2015.PD dokumentów tj. z wypisu z rejestru gruntów wynika, że użytkownikami wieczystymi są [redacted]. W aktach sprawy znajduje się jedynie zwrotne potwierdzenie odbioru zawiadomienia o wydaniu decyzji zrid skierowane do [redacted] Organ nie zgromadził w aktach sprawy zwrotnego potwierdzenia odbioru ww. zawiadomienia przez użytkownika wieczystego [redacted] Organ nie ustalił, czy i kiedy dotychczasowy użytkownik wieczysty nieruchomości [redacted] otrzymał zawiadomienie o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Ponadto w uzasadnieniu decyzji o ustaleniu odszkodowania organ wskazał, że właściciel nie wydał nieruchomości. W tej sprawie, zgodnie z treścią art. 18 ust. 1e specustawy drogowej czynności wydania nieruchomości winni dokonać dotychczasowi użytkownicy wieczyści. Zgodnie bowiem z art. 233 kc użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób, w tym także właściciela nieruchomości. Stąd też tylko i wyłącznie użytkownik wieczysty ma prawo do dysponowania nieruchomością.

	W wyniku zastrzeżeń wniesionych do projektu wystąpienia pokontrolnego przez kierownika jednostki kontrolowanej pismem z dnia 6 kwietnia 2017 r. znak GGN.1710.2.2017.PD, zespół kontrolujący dokonał ponownej weryfikacji akt sprawy nr GGN.6833.2.2015.PD i uznał, że w aktach sprawy znajduje się zwrotne potwierdzenie odbioru decyzji zrid skierowane do [redacted] Ponadto Prezydent Miasta Tychy wyjaśnił, że zawiadomienie o wydaniu decyzji zrid zostało odebrane przez strony w dniu 9 grudnia 2014 r. Zatem 30-dniowy termin na wydanie nieruchomości upłynął w dniu 8 stycznia 2015 r. Strony nie złożyły oświadczenia o wydaniu nieruchomości, co znajduje potwierdzenie w piśmie z dnia 31 marca 2015 r. Wydziału Budownictwa znak GWA.6740.5.4.2013.BC oraz piśmie z dnia 6 listopada 2015 r. Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów znak DDT-24/6901/2015/HO. Jednocześnie kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że w uzasadnieniu decyzji na stronie 3 omyłkowo zamiast użytkownicy wieczyści użyto sformułowania właściciele. Wobec powyższych okoliczności uwzględniono zastrzeżenia Prezydenta Miasta Tychy i dokonano zmiany oceny negatywnej na ocenę pozytywną. W aktach sprawy GGN.6833.7.2015.PD znajdują się awiza zwrotnych potwierdzeń odbioru skierowane do [redacted] z datą odbioru przez strony 7 listopada 2013 r. Skoro decyzja zrid została wydana 11 grudnia 2013 r., to zwrotne potwierdzenia odbioru nie dotyczą zawiadomienia o wydaniu tej decyzji. Organ nie zgromadził w aktach sprawy zwrotnych potwierdzeń odbioru ww. zawiadomienia przez właścicieli nieruchomości. Organ nie ustalił zatem, od jakiego dnia należy liczyć termin na wcześniejsze wydanie nieruchomości. W sytuacji, gdy zawiadomienia o wydaniu decyzji zrid nie zostały wysłane stronom, termin uprawniający do powiększenia odszkodowania o 5% należy liczyć korzystnie dla właściciela/użytkownika wieczystego tj. od dnia uzyskania przez decyzję zrid waloru ostateczności na podstawie art. 18 ust. 1 pkt 3 specustawy drogowej. Co prawda w aktach sprawy znajduje się zapisek służbowy, w którym wpisano, że żaden z właścicieli działek objętych inwestycją nie wydał nieruchomości, jednakże organ nie uzyskał informacji, czy i kiedy doszło do faktycznego zajęcia nieruchomości przez inwestora. Składając zastrzeżenia do projektu wystąpienia pokontrolnego, pismem z dnia 6 kwietnia 2017 r. znak GGN.1710.2.2017.PD, Prezydent Miasta Tychy przesłał właściwe zwrotne potwierdzenia odbioru zawiadomień o wydaniu decyzji zrid skierowanych do [redacted] które zostały doręczone w dniu 24 grudnia 2013 r. Zatem 30-dniowy termin na wydanie nieruchomości przez właścicieli nieruchomości upłynął dnia 23 stycznia 2014 r. Ponadto kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że faktyczne zajęcie nieruchomości przez inwestora nastąpiło w dniu 31 marca 2014 r. Powyższe potwierdza informacja zarządcy drogi dotycząca daty wejścia w teren i rozpoczęcia robót budowlanych. Wobec powyższych okoliczności uwzględniono zastrzeżenia Prezydenta Miasta Tychy i dokonano zmiany oceny negatywnej na ocenę pozytywną. W aktach sprawy GGN.6833.6.2014.PD znajdują się zwrotne potwierdzenia odbioru skierowane do [redacted] z datą odbioru przez strony 28 października 2013 r. Skoro decyzja zrid została wydana dnia 11 grudnia 2013 r., to zwrotne potwierdzenia odbioru nie dotyczą zawiadomienia o wydaniu tej decyzji. Organ nie zgromadził w aktach sprawy zwrotnych potwierdzeń odbioru ww. zawiadomienia przez właścicieli nieruchomości. Organ nie ustalił zatem, od jakiego dnia należy liczyć termin na wcześniejsze wydanie nieruchomości. W sytuacji, gdy zawiadomienia o wydaniu decyzji zrid nie zostały wysłane stronom, termin uprawniający do powiększenia odszkodowania o 5% należy liczyć korzystnie dla właściciela/użytkownika wieczystego tj. od dnia uzyskania przez decyzję zrid waloru ostateczności na podstawie art. 18 ust. 1 pkt 3 specustawy drogowej. Co prawda w aktach sprawy znajduje się zapisek służbowy, w którym wpisano, że żaden z właścicieli działek objętych inwestycją nie wydał nieruchomości, jednakże organ nie uzyskał informacji, czy i kiedy doszło do faktycznego zajęcia nieruchomości przez inwestora. Składając zastrzeżenia do projektu wystąpienia pokontrolnego, pismem z dnia 6 kwietnia 2017 r. znak GGN.1710.2.2017.PD, Prezydent Miasta Tychy przesłał w załączeniu właściwe zwrotne potwierdzenia odbioru zawiadomień o wydaniu

	decyzji zrid skierowanych do [redacted] które zostały doręczone w dniu 18 grudnia 2013 r. Zatem 30-dniowy termin na wydanie nieruchomości przez właścicieli nieruchomości upłynął dnia 17 stycznia 2014 r. Ponadto kierownik jednostki kontrolowanej wyjaśnił, że faktyczne zajęcie nieruchomości przez inwestora nastąpiło w dniu 31 marca 2014 r. Powyższe potwierdza informacja zarządcy drogi dotycząca daty wejścia w teren i rozpoczęcia robót budowlanych. Wobec powyższych okoliczności uwzględniono zastrzeżenia Prezydenta Miasta Tychy i dokonano zmiany oceny negatywnej na ocenę pozytywną. W aktach sprawy GGN.6833.15.2014.PD znajduje się protokół przekazania placu budowy z 9 lipca 2014 r., jednakże organ nie uzyskał informacji, czy i kiedy właściciel wydał nieruchomość. Informacja podana w treści decyzji o ustaleniu odszkodowania, że inwestycja drogowa została rozpoczęta w dniu 3 lipca 2014 r. nie przesądza o tym, że nieruchomość nie została wydana. Organ winien ustalić, czy w ogóle nieruchomość ta została wydana i w jakim terminie, zaś fakt ten winien zostać urzędowo potwierdzony. W tym celu organ może zwrócić się do dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego, dając mu możliwość wypowiedzenia się w kwestii wydania nieruchomości. Składając zastrzeżenia do projektu wystąpienia pokontrolnego, pismem z dnia 6 kwietnia 2017 r. znak GGN.1710.2.2017.PD, Prezydent Miasta Tychy wyjaśnił, że zwrotne potwierdzenie odbioru zawiadomienia o wydaniu decyzji zrid zostało odebrane przez stronę w dniu 16 kwietnia 2014 r., natomiast inwestycja została rozpoczęta w dniu 3 lipca 2014 r., więc 46 dni po terminie przewidzianym w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej na wydanie nieruchomości przez stronę. Jednocześnie wskazano, że wydanie nieruchomości nie zostało uzewnętrznione. Wobec powyższych okoliczności uwzględniono zastrzeżenia Prezydenta Miasta i dokonano zmiany oceny negatywnej na ocenę pozytywną. W sprawie GGN.6833.4.2014.PD znajduje się zwrotne potwierdzenie odbioru zawiadomienia o wydaniu decyzji zrid przez właściciela nieruchomości oraz zapisek służbowy, w którym wpisano, że żaden z właścicieli działek objętych inwestycją nie wydał nieruchomości, jednakże organ nie uzyskał informacji, czy i kiedy doszło do faktycznego zajęcia nieruchomości przez inwestora. Składając zastrzeżenia do projektu wystąpienia pokontrolnego, pismem z dnia 6 kwietnia 2017 r. znak GGN.1710.2.2017.PD, Prezydent Miasta Tychy wyjaśnił, że zwrotne potwierdzenie odbioru zawiadomienia o wydaniu decyzji zrid zostało odebrane przez stronę w dniu 18 grudnia 2013 r. Zatem 30-dniowy termin na wydanie nieruchomości upłynął w dniu 17 stycznia 2014 r. Faktyczne zajęcie nieruchomości prze inwestora nastąpiło w dniu 31 marca 2014 r. Wobec powyższych okoliczności uwzględniono zastrzeżenia Prezydenta Miasta Tychy i dokonano zmiany oceny negatywnej na ocenę pozytywną. W związku z uwzględnieniem zastrzeżeń Prezydenta Miasta Tychy w kwestii badania powiększenia odszkodowania o tzw. bonus, wynikający z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, stwierdzić należy, że wysokość odszkodowań została ustalona w kontrolowanych sprawach w sposób prawidłowy. Wobec powyższego, brak rozstrzygnięcia w sentencji wydanych decyzji o odmowie powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, zespół kontrolujący uznał za uchybienie (stan niepożądany), niemający wpływu na wydane rozstrzygnięcia.
Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości	-
E. Obszar kontroli[1]	Sporządzenie operatów szacunkowych zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
Ocena cząstkowa do danego obszaru	Pozytywna

Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą	Wydział Gospodarki Nieruchomościami Referat Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	Na podstawie analizy formalno-prawnej operatów szacunkowych, stanowiących podstawę ustalenia odszkodowania, zespół kontrolujący stwierdził, że w sprawach o znakach: -GGN.6833.20.2014.PD, -GGN.6833.15.2014.PD, -GGN.6833.7.2014.PD, -GGN.6833.6.2014.PD, -GGN.6833.4.2014.PD, -GGN.6833.13.2014.PD, operaty szacunkowe zostały sporządzone zgodnie z przepisami specustawy drogowej, ugn i rozporządzenia. W sprawie GGN.6833.2.2015.PD, biegły określając wartość prawa użytkowania wieczystego zastosował § 29 ust. 3 rozporządzenia, nie wyjaśniając czy w procesie szacowania możliwe było zastosowanie § 29 ust. 1 i 2 rozporządzenia. W przypadku gruntów nabywanych na cele drogowe biegły ograniczył się wyłącznie do stwierdzenia, że nie odnotowano podobnych transakcji prawem użytkowania wieczystego. Z kolei w przypadku gruntów usługowych stwierdził, że odnotowana ilość transakcji prawem użytkowania wieczystego była niewystarczająca do przeprowadzenia procesu szacowania. Zatem biegły wyjaśnił jedynie, że nie możliwe było zastosowanie §29.1. Tymczasem przepis stanowi: § 29. 1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego. 2. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości. 3. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru: $$Wk = \left(1 - \frac{Sr}{R}\right) \times \frac{t}{T} + 0{,}25 \times \frac{T - t}{T}$$ gdzie: Wk - współczynnik korygujący; Sr - stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3 %; t - liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego; T - liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste; R - przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12. Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

W związku z powyższym rzeczoznawca majątkowy winien wyjaśnić czy możliwe było określenie wartości prawa użytkowania wieczystego na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości (§29.2). Dopiero po wyczerpaniu możliwości przewidzianych w §29.1 i 2 dopuszcza się zastosowanie wskazanej w §29.3 formuły matematycznej.

Mając na uwadze wyjaśnienia złożone przez Prezydenta Miasta Tychy w piśmie z dnia 6 kwietnia 2017 r., zespół kontrolerów dokonał ponownej weryfikacji operatu szacunkowego sporządzonego w sprawie nr GGN.6833.2.2015 i stwierdził, że w procesie wyceny prawa użytkowania wieczystego zastosowanie wzoru parametrycznego nie zostało szczegółowo uzasadnione w operacie szacunkowym do czego obliguje rzeczoznawcę majątkowego przepis § 29.3 rozporządzenia (zdanie ostatnie). Stwierdzenia zawarte na stronie 18 i 21 operatu w świetle ww. przepisu uznać należy za niewystarczające. Zespół kontrolerów nie może zgodzić się ze stanowiskiem wyrażonym w ww. piśmie z 6 kwietnia, że „brak podobnych transakcji prawem użytkowania wieczystego gruntu uniemożliwia zastosowanie § 29 ust. 2 z uwagi na fakt, że brak możliwości określenia wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomościami jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach". Zauważyć należy, że przepis § 29 ust. 2 rozporządzenia wskazuje na możliwość wyceny prawa użytkowania wieczystego w oparciu o transakcje prawem własności na właściwym rynku ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, przy wykorzystaniu wzajemnych relacji cenowych pomiędzy prawem własności i prawem użytkowania wieczystego na innych porównywalnych rynkach. W przepisie tym nie ma natomiast mowy o „podobnych transakcjach prawem użytkowania wieczystego". Biegła w operacie szacunkowym w ogóle nie odniosła się do możliwości określenia wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomościami jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach. Ponadto biegła nie wskazała, jakie rynki są porównywalne do tyskiego rynku nieruchomości (nie zdefiniowano czym są tzw. rynki równoległe aglomeracji śląskiej) i ile wystąpiło na nich transakcji prawem własności i prawem użytkowania wieczystego oraz nie przeprowadziła stosownej analizy pod kątem możliwości określenia wzajemnych relacji pomiędzy prawem własności i prawem użytkowania wieczystego. Stwierdzenie zawarte na stronie 21 operatu, że ilość transakcji prawem użytkowania wieczystego była niewystarczająca jest bardzo ogólnikowe, zaś z treści operatu nie wynika, aby zostało ono poparte stosowną analizą i charakterystyką rynku zgodnie z wymogami § 56 ust. 1 pkt 7 rozporządzenia, tj. w zakresie celu i sposobu wyceny.

Wobec powyższego zespół kontrolujący uznał, że uzasadnienie do zastosowania § 29.3 rozporządzenia w operacie szacunkowym autorstwa [redacted] nie było wystarczająco szczegółowe, a przy tym nie zostało poparte analizą porównywalnego rynku nieruchomości.

Niemniej jednak w oparciu o zgromadzony materiał, nie można postawić tezy, że wartość prawa użytkowania wieczystego, została w ww. opracowaniu określona w sposób nieprawidłowy. W związku z powyższym zweryfikowano ocenę ww. sprawy, uznając powyższe braki w operacie szacunkowym za uchybienie (stan niepożądany), które być może nie miało wpływu na określoną wartość prawa użytkowania wieczystego, a w konsekwencji na ustalone odszkodowanie.

W sprawie GGN.6833.5.2015.PD biegły odnosząc się do ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w dziale III księgi wieczystej, tj. służebności drogi wskazał, że „prawo drogi niewykonywane przez 10 lat – służebność wygasa ex lege na podstawie art. 293 § 1 KC". Zgodnie bowiem z § 38. 1 rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na

	zmianę tej wartości. Uwzględnienie to nie jest automatyczne i wymaga każdorazowo rozważenia wpływu danego prawa na wartość nieruchomości. Ograniczone prawo rzeczowe może nie mieć wpływu na wartość ustalaną dla konkretnego celu, jednakże winno to być przez biegłego odnotowane w operacie, a przez organ prowadzący postępowanie ocenione. Rzeczoznawca majątkowy winien zatem każdorazowo rozważyć i wyjaśnić, czy ograniczone prawo rzeczowe wpływa na wartość nieruchomości, a swoje ustalenia zamieścić w operacie szacunkowym. Nie jest natomiast rolą rzeczoznawcy majątkowego decydowanie czy ograniczone prawo rzeczowe wygasło wskutek niewykonywania przez 10 lat, gdyż właściwym do rozstrzygnięcia tej kwestii jest sąd powszechny. Z operatu szacunkowego jasno powinno wynikać, czy ograniczone prawa rzeczowe wpływają na wartość nieruchomości. Zadaniem biegłego jest ustosunkowanie się do tego zagadnienia w operacie. Mając na uwadze wyjaśnienia złożone przez Prezydenta Miasta Tychy w piśmie z dnia 6 kwietnia 2017 r. zespół kontrolerów dokonał ponownej weryfikacji operatu szacunkowego sporządzonego w sprawie nr GGN.6833.5.2015 i stwierdził, że rzeczoznawca majątkowy nie wypowiedział się czy ograniczone prawo rzeczowe wpisane w dziale III księgi wieczystej miało wpływ na określoną wartość nieruchomości. Organ orzekający w sprawie winien każdorazowo egzekwować od rzeczoznawcy majątkowego, aby w operacie szacunkowym zawarte było jednoznaczne stwierdzenie, że ograniczone prawo rzeczowe ma lub nie ma wpływu na wartość nieruchomości. Ponadto biegły ograniczył się w operacie szacunkowym jedynie do lakonicznego stwierdzenia: prawo drogi nie wykonywane przez 10 lat – służebność wygasa ex lege na podstawie art. 293 kodeksu cywilnego, nie wskazując, na jakiej podstawie doszedł do takiej konstatacji. W aktach sprawy nie zgromadzono dokumentu źródłowego, w którym została opisana służebność drogi. Nie wiadomo również czy biegły sporządzając wycenę zapoznał się z tym dokumentem. Jeżeli służebność wygasła ex lege to ważne jest również wskazanie, kiedy to nastąpiło (przed czy po ostateczności decyzji zrid), co ma istotne znaczenie na ustalenie stron postępowania. Niemniej jednak w oparciu o zgromadzony materiał, nie można postawić tezy, że ograniczone prawo rzeczowe miało wpływ na wartość nieruchomości i w związku z tym wynik wyceny jest nieprawidłowy. Wobec powyższego zweryfikowano ocenę ww. sprawy, uznając powyższe braki w operacie szacunkowym za uchybienie (stan niepożądany), który być może nie miał wpływu na określoną wartość nieruchomości, a w konsekwencji na ustalone odszkodowanie. Ponadto należy zauważyć, że w sprawach: -GGN.6833.20.2014.PD, -GGN.6833.15.2014.PD, -GGN.6833.4.2014.PD, -GGN.6833.13.2014.PD, biegły ograniczył się do bardzo ogólnikowego stwierdzenia, że do wyceny nieruchomości (...) mają zastosowanie również przepisy § 36 rozporządzenia, nie wyjaśniając, jaki konkretnie przepis tego paragrafu miał w danej sprawie zastosowanie. Rzeczoznawca powinien wskazywać w operacie przepis rozporządzenia, gdyż ma on kluczowe znaczenie przy szacowaniu nieruchomości w trybie specustawy drogowej. Pomimo tego pominięcia (uchybienia) sam sposób postępowania biegłego i metodyka wyceny była zgodna z ww. przepisem rozporządzenia, a przede wszystkim uwzględniała tzw. zasadę korzyści wyrażoną w art. 134. ust. 4 ugn.
Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości	
F. Obszar kontroli[1]	**Załatwianie spraw w ustawowym terminie, przewidzianym w przepisach szczególnych lub w terminie wyznaczonym zgodnie z zasadami Kodeksu postępowania administracyjnego.**

Ocena cząstkowa do danego obszaru	Pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości
Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą	Wydział Gospodarki Nieruchomościami Referat Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	Na postawie dokumentów: decyzji zezwalających na realizację inwestycji drogowych, zawiadomień o wszczęciu postępowań odszkodowawczych, postanowień o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia spraw, korespondencji ze stronami postępowań oraz decyzji w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowań zespół kontrolujący stwierdził, że we wszystkich kontrolowanych postępowaniach organ nie wydał rozstrzygnięcia w ustawowym terminie wynikającym z przepisów szczególnych (art. 12 ust. 4g specustawy drogowej). Niemniej jednak wskazać należy, że 60-dniowy termin wskazany w przepisie szczególnym ma charakter terminu prawa procesowego i może być przedłużony według reguł określonych w art. 36 Kpa. Zgodnie z utrwalonym już w orzecznictwie sądowo-administracyjnym stanowiskiem terminu określonego w ww. przepisie szczególnym nie można interpretować jako normy nakazującej wydanie decyzji odszkodowawczej za wszelką cenę, kosztem naruszenia prawa. Postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania ma charakter złożony i co do zasady powoduje potrzebę dokonania wielu czynności procesowych i wykorzystania licznych środków dowodowych mających na celu ustalenie stanu faktycznego sprawy. Mając na uwadze powyższe w dalszej kolejności skontrolowano, czy organ dochował wymogów art. 36 kpa., tj. czy powiadamiał strony o każdym przypadku niezałatwienia sprawy w terminie, czy wskazywał nowy termin jej załatwienia oraz czy podawał przyczyny zwłoki. W sprawach: - GGN.6833.20.2014.PD, - GGN.6833.15.2014.PD, - GGN.6833.7.2014.PD, - GGN.6833.6.2014.PD, - GGN.6833.4.2014.PD, - GGN.6833.13.2014.PD, Prezydent Miasta Tychy mając na uwadze treść art. 36 Kpa, co prawda wyznaczał nowy termin załatwienia sprawy, jednakże czynił to po upływie terminu przewidzianego do jej załatwienia. Postanowienia sygnalizacyjne, informujące o przyczynach niezałatwienia sprawy i wyznaczające nowy termin jej załatwienia, kierowane były do stron postępowania po upływie ustawowego (60-dniowego) terminu na załatwienie sprawy, przez co organ popadał w stan bezczynności. W sprawie GGN.6833.20.2014.PD i GGN.6833.13.2014.PD przekroczenie terminu wynosiło 27 dni, a w sprawie GGN.6833.15.2014.PD - 26 dni (nieprawidłowość). W sprawach GGN.6833.7.2014.PD, GGN.6833.6.2014, GGN.6833.4.2014.PD przekroczenie terminu wynosiło 9 dni (uchybienie). Prawidłowe działania w zakresie terminowości organ podejmował natomiast w sprawach: GGN.6833.2.2015.PD, GGN.6833.5.2015.PD,w których odstąpił od wydania ww. postanowień sygnalizacyjnych (jak we wcześniejszych 6 sprawach), informując o przyczynach zwłoki i nowym terminie załatwienia sprawy „przy okazji" zawiadamiania stron o wszczętym z urzędu postępowaniu odszkodowawczym, czyniąc tym samym zadość regulacjom zawartym w art. 36 Kpa. Ponadto wskazać należy, że we wszystkich kontrolowanych postępowaniach ostateczne decyzje kończące postępowania administracyjne wydane zostały przez Prezydenta Miasta Tychy przed upływem terminu wyznaczonego na załatwienie sprawy.
Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości	[redacted] II Zastępca Prezydenta Miasta Tychy [redacted] – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy [redacted] – Kierownik Referatu Obrotu Nieruchomościami Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy [redacted] – inspektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Referatu

	Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy
G. Obszar kontroli[1]	**Dokumentowanie określonych działań i stanu faktycznego spraw we właściwej formie**
Ocena cząstkowa do danego obszaru	Pozytywna
Komórka wykonująca zadania z obszaru objętego kontrolą	Wydział Gospodarki Nieruchomościami Referat Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta Tychy
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	Na podstawie dokumentów: decyzji zezwalających na realizację inwestycji drogowych, zawiadomień o wszczęciu postępowań odszkodowawczych, korespondencji ze stronami postępowań oraz decyzji w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowań zespół kontrolujący stwierdził, że w sprawach o znakach: GGN.6833.2.2015.PD, GGN.6833.5.2015.PD, GGN.6833.20.2014.PD, GGN.6833.15.2014.PD, GGN.6833.7.2014.PD, GGN.6833.6.2014.PD, GGN.6833.4.2014.PD, GGN.6833.13.2014.PD, organ w sposób prawidłowy dokumentował działania i stan faktyczny sprawy poprzez gromadzenie niezbędnych dokumentów sporządzonych w formie pisemnej (tj. opinia biegłego w postaci operatu szacunkowego, dokumenty urzędowe, opis stanu nieruchomości). Dokumenty te posiadają znamiona dokumentów urzędowych i stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone.
Osoby odpowiedzialne za wykonywanie zadań z danego obszaru kontroli w przypadku stwierdzonych nieprawidłowości	
IV. Uwagi i zalecenia pokontrolne	
Zalecenia pokontrolne	**Zalecam:** • każdorazowe orzekanie o powiększeniu lub odmowie powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego w sentencji decyzji o ustaleniu odszkodowania oraz gromadzenie w aktach spraw wszystkich niezbędnych dowodów potwierdzających spełnienie bądź niespełnienie przesłanek z art. 18 ust. 1e i 1f specustawy drogowej, • dokonywanie wnikliwej oceny dowodowej operatów szacunkowych sporządzonych na potrzeby postępowań odszkodowawczych, a w szczególności egzekwowanie od biegłych pełnych i rzetelnych analiz rynku nieruchomości w zakresie celu i sposobu wyceny, a także jednoznacznych stwierdzeń dotyczących wpływu ograniczonych praw rzeczowych na wartość nieruchomości, • przestrzeganie przepisów dot. terminów załatwienia sprawy, a w przypadku ich niedotrzymania powiadomienie stron o nowym terminie ich załatwienia.
IV. Pouczenie Oczekuję przedstawienia przez Pana, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.	

WOJEWODA ŚLĄSKI

[redacted]

.....

Podpis kierownika jednostki kontrolującej