

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta Gdyni, Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 52/54 (kod pocztowy: 81-382), Regon 000598486, zwanego dalej „Urzędem” lub „Urzędem Miasta”.

Prezydentem Miasta Gdyni, od dnia 28 października 1998 r., jest Pan Wojciech Szczurek.

[Dowód: akta kontroli str. 2-5]

Kontrola została przeprowadzona przez Michała Thomasa, inspektora kontroli państwowej z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Gdańsku, na podstawie upoważnienia nr 055255 z dnia 21 grudnia 2006 r., w okresie od dnia 27 grudnia 2006 r. do dnia 13 czerwca 2007 r. z przerwami w dniach 15-26 stycznia, 12-23 lutego, 16, 19-20, 22-30 marca, 16-17, 26-30 kwietnia, 2 maja – 12 czerwca.

[Dowód: akta kontroli str. 1]

Przedmiotem kontroli były postępowania w sprawach o zwrot wywłaszczonych nieruchomości, o ustalenie odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości oraz o unieważnienie decyzji wywłaszczeniowych i odszkodowawczych, prowadzone w Urzędzie Miasta Gdyni w latach 1999-2006.

W niniejszym protokole jest mowa o:

- „ustawie o NIK”, oznacza to ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2001 r., Nr 85, poz. 937 ze zm.),
- „ustawie o gospodarce nieruchomościami”, oznacza to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.),
- „kodeksie postępowania administracyjnego” bądź „kpa”, oznacza ustawę z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1071 ze zm.),
- „ustawie o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości”, oznacza to ustawę z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1974 r., Nr 10, poz. 64 ze zm.),
- „ordynacji podatkowej”, oznacza to ustawę ordynacja podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2005 r., Nr 8, poz. 60 ze zm.),
- „rozporządzeniu w sprawie ustalania zasad odszkodowań”, oznacza to rozporządzenie Rady Ministrów z 27 września 1974 r. w sprawie ustalania zasad odszkodowań za

Za zgodność
z oryginałem

Sekretarz Dyrektora
Izabela Woźniak

budynki i grunty w mieście, ograniczenie prawa własności oraz za odjęcie lub ograniczenie prawa rzeczowego na nieruchomości (Dz. U. z 1974 r., Nr 36, poz. 212 ze zm.).

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. W okresie objętym kontrolą postępowania w sprawach o zwrot wywłaszczonych nieruchomości, o ustalenie odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości oraz o unieważnienie decyzji wywłaszczeniowych i odszkodowawczych, były prowadzone w Wydziale Polityki Gospodarczej i Nieruchomości, dalej WPGiN (do dnia 4 maja 2005 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami). Jak wynika z wyjaśnień Tomasza Banela - Naczelnika WPGiN, ww. postępowania koordynował inspektor Henryk Wiesiołowski (od dnia 1 listopada 2005 r. - Główny Specjalista), który był pracownikiem Urzędu Miasta Gdyni w okresie od dnia 27 kwietnia 1998 r. do dnia 31 stycznia 2007 r. Do zakresu obowiązków Henryka Wiesiołowskiego należało m.in. załatwianie i rozpatrywanie spraw dotyczących decyzji orzekających o wywłaszczeniu nieruchomości, odszkodowaniu, nadaniu nieruchomości zamiennej oraz o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą naczelnikami ww. wydziału byli:

- od dnia 1 lutego 1998 r. do dnia 30 września 2003 r. - Joanna Janulewicz-Sierant,
- od dnia 1 października 2003 r. do dnia 14 kwietnia 2004 r. - p.o. naczelnika - Elżbieta Wiłucka-Psyta,
- od dnia 15 kwietnia 2004 r. do dnia 3 maja 2005 r. - Hanna Szóstakowska,
- od dnia 4 maja 2005 r. do dnia zakończenia kontroli - Tomasz Banel.

[Dowód: akta kontroli str. 109-117, 403-405, 640]

2. W latach 1999-2007 zostało wydanych pięć decyzji - na łączną kwotę 3.607.460,61 zł - orzekających o ustaleniu wysokości odszkodowania za wywłączoną nieruchomość, położoną w Gdyni. Ponadto na dzień 27 lutego 2007 r. w Urzędzie Miasta Gdyni było prowadzonych 11 postępowań w sprawach o ustalenie wysokości odszkodowania za wywłączoną nieruchomość położoną na terenie Gdyni.

[Dowód: akta kontroli str. 630-639]

3. Postępowanie w sprawie o stwierdzenie nieważności decyzji orzekającej o wywłaszczeniu nieruchomości położonej przy ul. M. w Gdyni

W dniu 10 maja 1978 r. Prezydent Miasta Gdyni orzekł o wywłaszczeniu na rzecz Państwa

Za zgodność
z oryginałem

Sekretarz Dyrektora
Izabela Woźniak

nieruchomości, położonej w Gdyni przy ul. M. , będącej własnością M. P., stanowiącej grunt rolny o łącznej powierzchni 18.344 m². Odszkodowanie ustalono w oparciu o opinię biegłej, przyjmując 21,60 zł za 1 m², tj. kwotę maksymalnie dopuszczoną przez z art. 8 ust. 8-9 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości oraz, wydane na podstawie tej ustawy, Zarządzenie nr 5/74 Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 22 stycznia 1974 r.

[Dowód: akta kontroli str. 18-20, 23-26, 257-258]

W dniu 19 czerwca 2002 r. R. S. , działając w imieniu M. P., złożył w Pomorskim Urzędzie Wojewódzkim wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji orzekającej o wywłaszczeniu z dnia 10 maja 1978 r., podnosząc m.in., iż była ona wydana z rażącym naruszeniem prawa. W decyzji z dnia 5 lutego 2004 r. Wojewoda Pomorski orzekł o odmowie stwierdzenia nieważności ww. decyzji.

[Dowód: akta kontroli str. 27-30, 165]

Pełnomocnik M. P. wniósł odwołanie od ww. decyzji Wojewody Pomorskiego do Ministra Infrastruktury, który decyzją z dnia 31 marca 2004 r. uchylił w części decyzję Wojewody Pomorskiego i orzekł stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej Prezydenta Miasta Gdyni z 1978 r. w części ustalającej odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość. W uzasadnieniu decyzji napisano, iż Prezydent Miasta Gdyni podejmując w dniu 10 maja 1978 r. decyzję wywłaszczeniowo-odszkodowawczą nie dopełnił obowiązków określonych w art. 22 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, zgodnie z którym „odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość powinno być ustalone na podstawie wyników rozprawy po wysłuchaniu na niej opinii biegłych powołanych przez wojewodę. *Opinia biegłych powinna zawierać szczegółowe uzasadnienie*”, czyli „*nie powołał biegłych, a tym samym nie wysłuchał opinii, która była niezbędna przy ustalaniu odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość. Odszkodowanie przyznano zaś na podstawie opinii szacunkowych wykonanych na zlecenie Północnej Dyrekcji Okręgowych Kolei Państwowych w Gdańsku*”.

Sygnujący decyzję – z upoważnienia Ministra Infrastruktury - Podsekretarz Stanu Wiesław Szczepański uznał, iż w związku z powyższym, decyzja Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 10 maja 1978 r. była dotknięta wadą rażącego naruszenia prawa w myśl art. 156 § 1 pkt 2 kodeksu postępowania administracyjnego.

[Dowód: akta kontroli str. 32-36]

Naczelny Sąd Administracyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 4 lutego 2000 r. (I SA 133/99) stwierdził iż: „*Niskie odszkodowanie, ale ustalone w ramach obowiązującego prawa, nie*

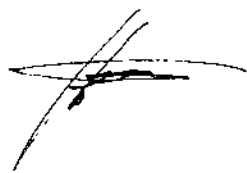
może być uznane za przesłankę rażącego naruszenia prawa skutkującą stwierdzeniem nieważności decyzji”, a w uzasadnieniu wyroku z 19 lutego 2002 r. (I SA 1834/00): "...aby ocenić, czy decyzję odszkodowawczą wydano z rażącym naruszeniem prawa – w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 in fine kpa - nie można pominąć zagadnienia, czy – niezależnie od oczywistych uchybień organu odszkodowawczego -orzeczona wysokość odszkodowania odpowiadała prawu”. Ani Wojewoda Pomorski, ani Minister Infrastruktury nie dokonali ustaleń w przedmiocie zgodności wyliczonej w 1978 r. kwoty odszkodowania z obowiązującym wówczas prawem - art. 8 ust. 8-13 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości oraz rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie ustalania zasad odszkodowań.

[Dowód: akta kontroli str. 27-30, 32-36]

W dniu 13 kwietnia 2004 r. Prezydent otrzymał decyzję Ministra Infrastruktury z dnia 31 marca 2004 r. i pomimo, iż takie prawo mu przysługiwało, nie złożył na nią skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. W złożonych wyjaśnieniach Prezydent podał, iż podjął taką decyzję po dokonaniu analizy prawnej w której uwzględnione zostało istniejące orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego w odniesieniu do takich uchybień postępowania wywłaszczeniowego, które skutkują stwierdzeniem nieważności postępowania w części dot. odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość. Prezydent dodał, że sądy oceniają brak udziału biegłych rzeczoznawców majątkowych w rozprawie administracyjnej w toku postępowania wywłaszczeniowego oraz wykorzystywanie operatów odszkodowawczych za wywłaszczane nieruchomości sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych na zlecenie wnioskodawcy wywłaszczenia jako podstawy do ustalenia odszkodowania w decyzji wywłaszczeniowej jako rażące naruszenie prawa, skutkujące stwierdzeniem nieważności tej decyzji w części dotyczącej odszkodowania. Prezydent nadmienił, iż istotny w dokonanej analizie możliwości kontynuowania postępowania był również aspekt ekonomiczny – z powodu rosnących cen na rynku nieruchomości, w przypadku kontynuowania postępowania, wzrastać będzie wielkość odszkodowania, które zdaniem Prezydenta, musi opierać się na szacunku aktualnej wartości rynkowej nieruchomości.

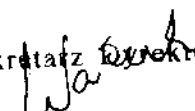
[Dowód: akta kontroli str. 38-52]

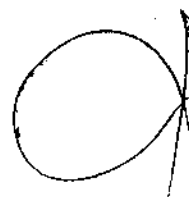
Do zakresu obowiązków Hanny Szóstakowskiej – w okresie od dnia 15 kwietnia 2004 r. do dnia 3 maja 2005 r.- Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, należał m.in. nadzór nad:



Za zgodność
z oryginałem

4

Sekretarz Dyrektora

Izabela Woźniak



- przygotowywaniem dokumentów związanych ze zwrotem wywłaszczonych nieruchomości,
- prowadzeniem w trybie administracyjnym i cywilnym całości spraw związanych z regulacją stanów prawnych nieruchomości,
- prowadzeniem całości spraw związanych ze sporami w postępowaniu administracyjnym;

[Dowód: akta kontroli str. 58-74]

Hanna Szóstakowska otrzymała w dniu 15 kwietnia 2004 r. decyzję Ministra Infrastruktury wydaną w dniu 31 marca 2004 r. Nie zleciła Zespołowi Radców Prawnych dokonania analizy prawnej dotyczącej możliwości złożenia przez Prezydenta Miasta Gdyni skargi na ww. decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, lecz przekazała ją do analizy kierownikowi Pierwszego Referatu Gospodarki Nieruchomościami - Marii Wójcik. Hanna Szóstakowska zeznała, iż w podobnych sprawach nie było praktyki, aby w momencie otrzymania decyzji Naczelnik Wydziału przekazywał ją do Zespołu Radców Prawnych z prośbą o opinię. Dodała, że sprawa była przekazywana na „stanowisko pracy” w celu analizy, a w przypadku wątpliwości prawnych, kierownik referatu na wniosek pracownika merytorycznie prowadzącego sprawę kierował zapytania do Zespołu Radców Prawnych.

[Dowód: akta kontroli str. 32-36, 75-77]

Maria Wójcik od dnia 15 lipca 2003 r. do dnia 3 maja 2005 r. była kierownikiem Pierwszego Referatu Gospodarki Nieruchomościami, a od dnia 4 maja 2005 r. do dnia zakończenia kontroli kierownikiem Referatu Mienia Skarbu Państwa.

[Dowód: akta kontroli str. 87-104]

W dniu 8 lutego 2007 r., Maria Wójcik zeznała, iż nie wystąpiła do Zespołu Radców Prawnych UM Gdyni o opinię prawną w sprawie możliwości złożenia przez Prezydenta Miasta Gdyni skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na decyzję Ministra Infrastruktury, wydaną w dniu 31 marca 2004 r., gdyż w 2004 r. nie zajmowała się tematyką zwrotów nieruchomości. Dodała, że:

- merytorycznie tą sprawą zajmował się Główny Specjalista Henryk Wiesiołowski, który nie podległ jej służbowo,
- nie posiadała wiedzy, kto był bezpośrednim przełożonym Henryka Wiesiołowskiego,
- nie pamiętała każdego etapu tego postępowania,
- nadzór nad tym postępowaniem nie leżał w jej kompetencjach.

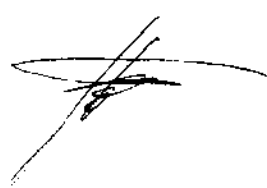
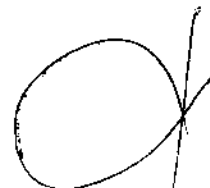
[Dowód: akta kontroli str. 82-85]

Do zakresu obowiązków Marii Wójcik jako kierownika Pierwszego Referatu Gospodarki

Za zgodność
z oryginałem

5

Sekretarz Dyrektora
Izabela Woźniak



Nieruchomościami, należał m.in. nadzór nad prowadzeniem spraw związanych z regulacją stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni oraz Skarbu Państwa, a położonych m.in. w dzielnicy Cisowa. Maria Wójcik w złożonych w dniu 17 kwietnia 2006 r. wyjaśnieniach podała, iż nie zleciła dokonania analizy prawnej dotyczącej możliwości złożenia przez Prezydenta Miasta Gdyni skargi na decyzję Ministra Infrastruktury z dnia 31 marca 2004 r. do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, gdyż zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów powszechnych i administracyjnych, rażącym naruszeniem prawa, skutkującym stwierdzeniem nieważności decyzji administracyjnej, jest brak udziału rzeczoznawców majątkowych w rozprawie administracyjnej przeprowadzonej w toku postępowania. Dodała, iż odwoływanie się od decyzji – w sytuacji rosnących cen nieruchomości – skutkowałoby wzrostem kwoty odszkodowania.

[Dowód: akta kontroli str. 32, 87-104, 105-117]

W toku kontroli, na podstawie art. 29 ust. 2 lit f *ustawy o NIK*, kontroler uzyskał informację, iż Wojewoda Pomorski nie złożył skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie na decyzję Ministra Infrastruktury z dnia 31 marca 2004 r., gdyż był organem orzekającym w I instancji w rozpatrywanej sprawie oraz nie miał interesu prawnego uzasadniającego złożenie takiej skargi.

[Dowód: akta kontroli str. 53-56]

3.1 Postępowanie w sprawie o ustalenie i wypłatę odszkodowania za wywłaszczoną w dniu 10 maja 1978 r. nieruchomość stanowiącą w dacie wywłaszczenia działkę gruntu położone w Gdyni Cisowa przy ul. M.

W dniu 16 kwietnia 2004 r. R. S. - pełnomocnik M. P. złożył w Urzędzie wnioski o ustalenie i wypłatę odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość położoną w Gdyni przy ulicy M., o łącznej powierzchni 18.344 m², w którym wnioskował o wydanie „stosownej decyzji” w oparciu o art. 129 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

[Dowód: akta kontroli str. 118]

Zgodnie z art. 130 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* „Wysokość odszkodowania ustala się według stanu i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. W przypadku gdy starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw, a w przypadkach, o których mowa w art. 98 ust. 3 i art. 106 ust. 1, według stanu odpowiednio w dniu wydania

decyzji o podziale lub podjęcia uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu". Sytuacje w których starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu enumeratywnie określono w art. 129 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹:

„1) w przypadkach, o których mowa w art. 98 ust. 3, art. 106 ust. 1 i art. 124-126;

2) w przypadku gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie.”

W związku z wątpliwościami prawnymi związanymi z interpretacją przepisu art. 130 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Bogusław Stasiak - Wiceprezydent Miasta Gdyni wystąpił w dniu 9 grudnia 2004 r. do Ministerstwa Infrastruktury w Warszawie o przedstawienie „aktualnej wykładni” ww. przepisu. W piśmie z dnia 24 lutego 2005 r. Małgorzata Kutyla – p.o. Zastępcy Dyrektora Departamentu Regulacji Nieruchomości w Ministerstwie Infrastruktury wyjaśniła, iż rzeczoznawca majątkowy – w sytuacji po stwierdzeniu przez organ nadzoru nieważności decyzji wywłaszczeniowej w części dotyczącej odszkodowania - powinien określić wartość wywłaszczonej nieruchomości według pozbawienia lub ograniczenia praw, natomiast wartość nieruchomości ustalić na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu.

[Dowód: akta kontroli str. 119-121]

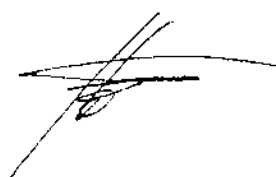
W dniu 30 maja 2005 r., Elżbieta Wiłucka-Psyta - Zastępca Naczelnika WPGiN zleciła wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Gdyni przy ulicy M., określając przedmiot zamówienia jako „Wycena nieruchomości – wartość wg stanu z daty wywłaszczenia”. Powyższe zlecenie zostało złożone w ramach umowy z dnia 18 listopada 2004 r., którą Urząd Miasta Gdyni zawarł z rzeczoznawcą majątkowym E. D.

[Dowód: akta kontroli str. 131-135, 143-148]

Rzeczoznawca majątkowy E. D. w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 4 lipca 2005 r., określiła wartość rynkową nieruchomości na 1.893.000,00 zł. Podała, iż wycenę wykonano:

- według stanu nieruchomości w dniu wywłaszczenia (10 maja 1978 r.),
- przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego miasta na dzień wydania decyzji o odszkodowaniu – czyli na dzień wyceny tj. 4 lipca 2005 r.,
- poziomu cen rynkowych na dzień wyceny.

¹ W brzmieniu na dzień 30 grudnia 2005 r.



Za zgodność
z oryginałem

7

Sekretarz Dyrektora

izabela Woźniak



[Dowód: akta kontroli str. 6-26]

Rzecznik majątkowy E. D. przesłuchana w charakterze świadka, zeznała, iż powodem dokonania wyceny nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. M. w oparciu o poziom cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod usługi, pomimo faktu, iż w dniu 10 maja 1978 r., czyli w dniu wywłaszczenia, był to grunt o charakterze rolnym był fakt, iż w 1978 r. grunt miał rzeczywiście charakter rolny, jednak ówczesnym celem wywłaszczenia była budowa obiektów o charakterze usługowym, w związku z tym, wycena nieruchomości została dokonana zgodnie z tym celem, w oparciu o transakcje sprzedaży gruntów przeznaczonych pod usługi i zlokalizowanych podobnie jak przedmiotowa nieruchomość w 1978 r. Dodała, iż powody wykonania tylko 4 z 32 operatów objętych ww. umową z dnia 18 listopada 2004 r. było spowodowane faktem, iż od dnia 18 listopada 2004 r. do czerwca 2005 r. Urząd Miasta Gdyni Miasta nie zlecił jej w ramach ww. umowy wykonania żadnego operatu. W czerwcu 2005 r. Urząd zlecił 4 wyceny, które wykonała w miesiącu czerwcu i lipcu. Jak zeznała - pod koniec sierpnia bądź we wrześniu 2005 r., - wezwano ją do Urzędu Miasta Gdyni i Henryk Wiesiołowski oznajmił, jej iż jest do wykonania kilkanaście operatów. Umowa E. D. obowiązywała do 31 października 2005 r. i w związku z tym oznajmiła Henrykowi Wiesiołowskiemu, iż to zlecenie jest niemożliwe do wykonania, ponieważ operaty wykonywane dla celów zwrotu wywłaszczonych nieruchomości są bardzo pracochłonne. Rozwiązanie umowy nastąpiło za porozumieniem stron nastąpiło. E. D. prosiła Henryka Wiesiołowskiego, żeby w porozumieniu stron rozwiązującym ww. umowę zapisać przyczynę jej rozwiązania - krótki termin realizacji umowy, lecz nie przystał on na jej prośbę. Jak dodała, potem uznała, że nie jest to jej potrzebne.

[Dowód: akta kontroli str. 149-160, 623]

M. P. - wezwana do stawienia się na przesłuchanie w charakterze świadka - nie przybyła ze względu na podeszły wiek. Przybył natomiast jej pełnomocnik R. S. który złożył oświadczenie w którym opisał postępowania administracyjne dotyczące nieruchomości położonej w Gdyni przy ulicy M.

[Dowód: akta kontroli str. 161-165]

Henryk Wiesiołowski wyjaśnił, iż fakt zamieszczenia przez rzeczoznawcę majątkowego E. D. na pierwszej stronie operatu szacunkowego niezgodnej ze stanem faktycznym informacji, iż właścicielem wycenianej nieruchomości jest Gmina Miasta Gdyni (winno być: Skarb Państwa), nie dyskwalifikuje samego operatu, gdyż jest oczywistą omyłką pisarską.

[Dowód: akta kontroli str. 138, 141-142]

Za zgodność
z oryginałem

Sekretarz Dyrektora
Izabela Woźniak

Henryk Wiesiołowski wyjaśnił, iż odebrał bez zastrzeżeń od rzeczoznawcy majątkowego E. D. operat szacunkowy nieruchomości położonej przy ul. M. w Gdyni - pomimo faktu, iż w dniu wywłaszczenia wyżej opisana nieruchomość miała charakter rolny, a w operacie wartość rynkową ww. nieruchomości określono według stanu z dnia wyceny (przeznaczenie gruntu pod usługi), co nie było zgodne z zamówieniem na wykonanie operatu złożonym przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami UM Gdyni w dniu 30 maja 2005 r., gdzie zapisano, iż przedmiotem zamówienia jest „wycena nieruchomości – wartość wg. stanu z daty wywłaszczenia” – gdyż pojęcie stanu nieruchomości z daty wywłaszczenia odnosi się do jej stanu faktycznego (zagospodarowania), a nie charakteru użytku np. rolny.

[Dowód: akta kontroli str. 138-140]

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2005 r. Wojewoda Pomorski wyłączył Prezydenta Miasta Gdyni wykonującego zadania starosty z zakresu administracji rządowej od załatwienia wniosku R. S. z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ustalenie i wypłatę odszkodowania i wyznaczył do prowadzenia tejże sprawy Starostę Wejherowskiego, któremu w dniu 29 sierpnia 2005 r. Prezydent Miasta Gdyni przekazał część dokumentacji wywłaszczeniowej. Starosta Wejherowski stwierdził, iż z uwagi na fakt, że właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, a nie Gmina Miasta Gdyni - jak mylnie podał w postanowieniu z 27 czerwca 2005 r. Wojewoda Pomorski - brak jest podstaw prawnych, by to właśnie Starosta Wejherowski prowadził powyższe postępowanie. W konsekwencji Starosta Wejherowski postanowieniem dnia 14 października 2005 r. przekazał - według właściwości - wniosek o ustalenie i wypłatę odszkodowania Prezydentowi Miasta Gdyni.

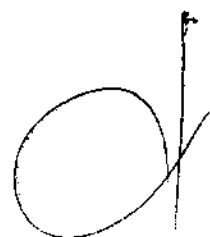
[Dowód: akta kontroli str. 118, 122-130]

W dniu 22 grudnia 2005 r. Joanna Adamska – radca prawny z Zespołu Radców Prawnych UM Gdyni skierowała do Prezydenta Miasta Gdyni pismo w którym stwierdziła, iż brak jest orzecznictwa sądowego, które potwierdzałoby zasadność stanowiska, że w takim przypadku jakim jest wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji w części ustalającej wysokość odszkodowania, w przypadku ponownego ustalenia jego wysokość należy obliczać według wartości z daty jej wydania, a więc wg. cen obecnie obowiązujących. W ww. sprawie Zespół Radców Prawnych nie sporządził opinii prawnej w rozumieniu Zarządzenia nr 3/98/II Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 20 lutego 1998 r. w sprawie wprowadzenia w Urzędzie Miasta Gdyni zasad postępowania w wydawaniu przez Zespół Radców Prawnych opinii prawnych.

[Dowód: akta kontroli str. 166-235, 246-247]

Za zgodność
z oryginałem

Krzysztof Dyrek
Wojciech
Izabela Woźniak



Zgodnie z art. 132 ust 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami, osoba której wypłacono odszkodowanie jest zobowiązana do zwrotu tego odszkodowania po jego waloryzacji. W dniu 30 grudnia 2005 r. Prezydent Miasta Gdyni wydał decyzję w której przyznał M. P. odszkodowanie w kwocie 1.767.699,00 zł. Różnicę pomiędzy wartością nieruchomości (1.893.000,00 zł) określoną przez biegłego rzeczoznawcę a przyznanym odszkodowaniem stanowiła kwota 125.301,00 zł, będąca zwaloryzowanym odszkodowaniem (396.230,00 zł), które zostało wypłacone M. P. w 1978 r.

[Dowód: akta kontroli str. 236-240]

Zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odszkodowanie jest ustalane przez starostę, w jednej decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, z wyjątkiem sytuacji enumeratywnie określonych w art. 129 ust. 5 ww. ustawy, które nie wystąpiły w postępowaniu administracyjnym zakończonym decyzją wydaną przez Prezydenta w dniu 30 grudnia 2005 r. Jak wyjaśnił Prezydent, powodem przywołania w podstawie prawnej przytoczonej w ww. decyzji przepisów art. 129 ust. 5 oraz art. 130 ust. 1 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami był m.in. fakt uzyskania w dniu 24 lutego 2005 r. wyjaśnień w Ministerstwie Infrastruktury.

[Dowód: akta kontroli str. 119-121, 241-245]

Zgodnie z art. 132 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek zapłaty odszkodowania za wywłaszczone na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości spoczywa na staroście wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej. W dniu 20 stycznia 2006 r. Zastępca Naczelnika WPGiN – Elżbieta Wiłucka-Psyta oraz Wiceprezydent Gdyni – Bogusław Stasiak wystąpili z wnioskiem do Wydziału Rozwoju Regionalnego Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego o przekazanie środków finansowych przeznaczonych za zaspokojenie roszczeń Małgorzaty P..

[Dowód: akta kontroli str. 248]

Urząd Miasta Gdyni przekazał na konto M. P.:

- w dniu 4 lipca 2006 r. kwotę 1.767.699,00 zł,
- w dniu 5 grudnia 2006 r. kwotę 83.541,00 zł tytułem odsetek w związku ze zwłoką w przekazaniu kwoty głównej, która była spowodowana opóźnieniem w przekazaniu przez Wydział Finansów i Budżetu Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku, Urzędowi Miasta Gdyni, środków na wypłatę odszkodowań.

[Dowód: akta kontroli str. 249-256]

Za zgodność
z oryginałem

Sekretarz Dyrektora
Izabela Woźniak

4. Postępowania w sprawach o ustalenie i wypłatę odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości w ramach których operaty szacunkowe nieruchomości wykonywał rzeczoznawca majątkowy A. K. z firmy D. DG z siedzibą w Gdańsku przy ul. Grunwaldzkiej 76/78 bądź inny rzeczoznawca majątkowy na zlecenie firmy D. DG. W latach 2001-2006 A. K. – współwłaściciel firmy D. DG lub inni rzeczoznawcy majątkowi działający na zlecenie firmy D. DG, wykonali dla Urzędu Miasta Gdyni 60 operatów szacunkowych nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 426-430]

4.1 Nieruchomość położona w Gdyni przy ul. K.

W dniu 3 sierpnia 2004r. M. Ł., J. K. oraz J. R. - spadkobiercy M. Ł. – wywłaszczonej w 1950 r. właścicielki nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. K. zawarli umowę z firmą D. DG Spółka Jawna o rewindykację i sprzedaż tej nieruchomości.

[Dowód: 307-310]

M. F. pracownik firmy D. DG, będący jednocześnie pełnomocnikiem spadkobierców M. Ł., w dniu 12 maja 2005 r. złożył wniosek o ustalenie i wypłatę odszkodowania za wywłączoną nieruchomość położoną w Gdyni przy ul. K.

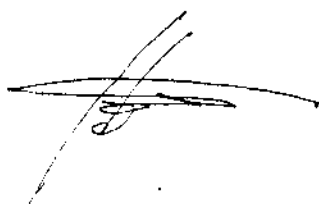
[Dowód: akta kontroli: 311- 316]

Zgodnie z art. 130 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. W dniu 3 listopada 2005r. Henryk Wiesiołowski przygotował dla Prezydenta „informację dotyczącą sporządzania w ramach postępowań o zwrot wywłaszczonych nieruchomości oraz postępowań o ustalenie odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości opinii, o których mowa w art. 130 ust. 1 i art. 140 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami”, w której rekomendował Prezydentowi udzielenie zlecenia z wolnej ręki na wykonanie 22 operatów, w tym operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. K. biegłemu A. K. z firmy D. DG.

[Dowód: akta kontroli str. 325]

W dniu 8 listopada 2005 r. po zapoznaniu się z ww. informacją, przedstawioną na Kolegium Prezydenta Miasta Gdyni, Prezydent wyraził zgodę na powyższe zlecenie.

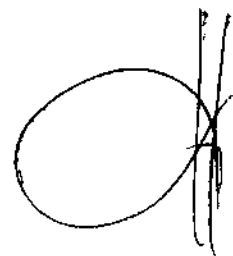
[Dowód: akta kontroli str. 326]



Za zgodność
z oryginałem

11

Sekretarz Dyrektora
Robert Wójcik



W dniu 9 listopada 2005 r. zawarta została umowa pomiędzy Skarbem Państwa i Gminą Miasta Gdyni reprezentowanymi przez Prezydenta Miasta Gdyni z upoważnienia, którego występowali Bogusław Stasiak - Wiceprezydent Miasta Gdyni oraz Elżbieta Wiłucka-Psyta - Zastępca Naczelnika WPGiN a A. K. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą D. DG A. S. -A. K. Spółka Jawna na sporządzenie 22 operatów i opinii szacunkowych za kwotę 12.700,00 zł (razem z VAT).

[Dowód: akta kontroli str. 327-329]

W dniu 9 listopada 2005 r. Elżbieta Wiłucka-Psyta Zastępca Naczelnika WPGiN sporządziła zamówienie w którym określiła szczegółowy zakres 22 wycen, w tym operatu dotyczącego nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. K. który miał być wykonany na podstawie art. 130 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli w celu określenia wartości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość.

[Dowód: akta kontroli str. 331-332]

W dniu 14 grudnia 2005 r. Henryk Wiesiołowski odebrał bez zastrzeżeń operat szacunkowy dotyczący nieruchomości położonej przy ul. K. w Gdyni. Rzeczoznawca majątkowy K. L. działając na zlecenie firmy D. DG, określił wartość rynkową tej nieruchomości według stanu z dnia wywłaszczenia na kwotę 2.866.646,00 zł, natomiast według stanu z dnia wyceny na kwotę 3.087.830,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 333-357]

W dniu 19 grudnia 2005 r. Urząd Miasta Gdyni zapłacił firmie D. DG 12.700,00 zł za wykonanie 22 operatów i opinii szacunkowych.

[Dowód: akta kontroli str. 625-626]

Przesłuchany jako świadek, A. K. zeznał, iż nikt z firmy D. DG nie ingerował w treść operatu sporządzonego przez K. L., a sam operat okazał się dla klientów firmy D. DG – spadkobierców M. L. - niekorzystny, gdyż K. L. wykazał w nim duży wzrost wartości nieruchomości w trakcie wywłaszczenia, który to w przypadku uzyskania decyzji o zwrocie nieruchomości musiałby być wypłacony przez klientów firmy D. DG na rzecz obecnego właściciela. A. K. zeznał również, iż potraktował wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. K. jako przysługę dla Urzędu Miasta Gdyni. Dodał, że wiedział, iż żaden inny rzeczoznawca nie wykonuje dla potrzeb Urzędu Miasta Gdyni wycen dla potrzeb zwrotów nieruchomości, tak więc gdyby firma D. DG nie przyjęła tego zlecenia, spadkobiercy M. L. najprawdopodobniej musieliby zaczekać około roku, aż operat

Sekretarz Dyrektora
Izabela Woźniak

Za zgodność
z oryginałem

ten zostanie wykonany przez innego rzeczoznawcę. Zeznał również, iż miał informacje od różnych urzędników, iż sposób zamówień wycen jest zorganizowany w ten sposób, że - ze względu na finansowanie tych wycen przez Skarb Państwa - są one wykonywane w drugiej połowie roku.

[Dowód: akta kontroli str. 334-357, 416-417]

Zeznania A. K. nie potwierdzają stanu faktycznego, gdyż wykonanie operatu szacunkowego zostało zlecone przez Urząd Miasta Gdyni nie na podstawie art. 140 ustawy *gospodarce nieruchomościami*, lecz na podstawie art. 130 ust. 1 ustawy o *gospodarce nieruchomościami*, czyli w celu określenia wartości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość.

[Dowód: akta kontroli str. 331-332, 416-417]

Jak zeznał Tomasz Baneł - Naczelnik WPGiN, powodem udzielenia zamówienia na wykonanie operatu szacunkowego firmie D. DG - związanej stosunkiem prawnym ze spadkobiercami właścicielki wywłaszczonej nieruchomości był fakt, że toczące się postępowanie dotyczyło zwrotu nieruchomości, a nie odszkodowania. Dodał, że z uwagi na ograniczoną ilość firm spełniających wymagane kryteria (o czym stanowią nierozstrzygnięte przetargi) i mając na względzie również fakt, że wycena nieruchomości nie ma związku z toczącym się postępowaniem uznał, że zasadnym jest zlecenie firmie D. DG wykonania takich operatów. Ponadto konsultował się w tej sprawie z Henrykiem Wiesiołłowskim, prowadzącym pod względem merytorycznym powyższą sprawę i został przez niego poinformowany, że w latach poprzednich współpraca Urzędu Miasta Gdyni z firmą D. DG układała się pomyślnie.

[Dowód: akta kontroli str. 363-365]

Zeznania Tomasza Baneła nie potwierdzają stanu faktycznego, gdyż operat szacunkowy dotyczący nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. K. został zlecony firmie D. DG w związku z postępowaniem o ustalenie i wypłatę odszkodowania, a nie w związku z toczącym się równolegle - od dnia 26 sierpnia 2004 r. - postępowaniem o zwrot ww. nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 320-321, 369-376]

Do obowiązków Tomasza Baneła - od dnia 4 maja 2005 r. Naczelnika Wydziału Polityki Gospodarczej i Nieruchomości, należała m.in.: regulacja stanów prawnych nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 366-368]

4.2 Nieruchomość położona przy ul. M w Gdyni.

W dniu 31 maja 2004 r. Prezydent Miasta Gdyni wydał decyzję w której orzekł o ustaleniu wysokości odszkodowania w kwocie 15.207,00 zł za wywłaszczoną w 1950 r. na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość o powierzchni 518 m², zabudowaną budynkiem położoną w Gdyni przy ul. M. Uprawnionymi do otrzymania odszkodowania były w częściach równych: B. T. oraz A. L.-B., spadkobierczynie wywłaszczonego właściciela ww. nieruchomości – G. S. Wysokość odszkodowania została ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego, na zlecenie Prezydenta Miasta Gdyni, przez biegłych rzeczoznawców – D. T. i A. K.

[Dowód: akta kontroli str. 259-264]

W dniu 14 czerwca 2004 r., od ww. decyzji do Wojewody Pomorskiego odwołał się pełnomocnik obu spadkobierczyń – adwokat T. D. kwestionując wysokość przyznanego odszkodowania.

[Dowód: akta kontroli str. 265]

Wojewoda Pomorski, decyzją z dnia 10 sierpnia 2005 r. uchylił zaskarżoną decyzję Prezydenta Miasta Gdyni w całości oraz orzekł o ustaleniu odszkodowania w kwocie 1.114.785,00 zł; uprawnionymi do otrzymania odszkodowania były w częściach równych: B. T. oraz A. L.-B. Wysokość odszkodowania została ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego, na zlecenie Wojewody Pomorskiego, w dniu 10 czerwca 2005 r., przez biegłego rzeczoznawcę Ryszarda Rusa. Wojewoda Pomorski zobowiązał do wypłaty ww. odszkodowania Prezydenta Miasta Gdyni, jako starosty wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.

[Dowód: akta kontroli str. 266-271]

W dniu 23 sierpnia 2005 r. Prezydent Miasta Gdyni, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego, wniósł do Ministra Infrastruktury odwołanie od powyższej decyzji, jednakże w postanowieniu z dnia 6 września 2005 r. Wojewoda Pomorski stwierdził niedopuszczalność wniesionego odwołania.

[Dowód: akta kontroli str. 274-278]

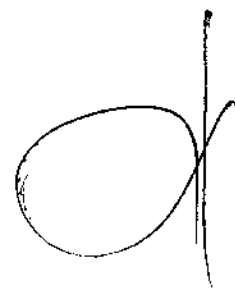
W dniu 2 września 2005 r. Prezydent Miasta Gdyni wniósł skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzję Wojewody Pomorskiego z dnia 10 sierpnia 2005 r., wskazując, iż Wojewoda Pomorski wydając tą decyzję, rażąco naruszył przepisy proceduralne.

[Dowód: akta kontroli str. 279-284, 287-289]



Za zgodność
z oryginałem.

Sekretarz Dyrektora
Izabela Woźniak



W dniu 8 listopada 2005 r. Prezydent Miasta Gdyni otrzymał wezwanie z WSA w Gdańsku do uiszczenia w terminie do dnia 15 listopada 2005 r. wpisu w kwocie 11.148,00 zł. W wymaganym terminie - ze względu na fakt, iż w powyższym postępowaniu Prezydent Miasta Gdyni był organem I instancji, a taki nie ma legitymacji czynnej do wniesienia skargi na decyzję organu II instancji (w tym przypadku – Wojewoda Pomorski) - Prezydent Miasta Gdyni wpisu nie uiszczył, w związku z czym WSA jego skargę odrzucił.

[Dowód: akta kontroli str. 285-286, 290]

Urząd Miasta Gdyni nie posiadał obydwu operatów sporządzonych przez biegłych D. T. i A. K. oraz R. R. gdyż nie zostały one przekazane Urzędowi Miasta Gdyni, po zakończeniu postępowania odszkodowawczego, wraz z resztą dokumentów, przez Pomorski Wojewódzki w Gdańsku.

[Dowód: akta kontroli str. 272-273]

W poniższej tabeli ujęto zestawienie cen transakcyjnych działek niezabudowanych położonych w Gdyni, w sąsiedztwie ulicy Mireckiego.

Adres	Data transakcji	Powierzchnia [m ²]	Cena	Cena za 1 m ²
Ul. Iglasta	16.12.2004	1592	370 000 zł	232,41 zł
Ul. Beniowskiego	25.11.2005	738	197 152 zł	267,14 zł
Ul. Beniowskiego	25.11.2005	614	184 830 zł	301,03 zł
ul. Morska	01.06.2005	802	460 000 zł	573,57 zł

[Dowód: akta kontroli str. 291-292]

Do dnia zakończenia kontroli B. T., ani A. L.-B. nie uiszczyły podatku od spadku od otrzymanego odszkodowania za wywłaszczoną w 1950 r. nieruchomość położoną przy ul. M. w Gdyni, a Urząd Miasta Gdyni nie powiadomił II Urzędu Skarbowego w Gdyni – właściwego do ustalenia i pobrania podatku od spadku po G. S. – o fakcie ustalenia i wypłaty odszkodowania paniom T. i L.-B. Jak wyjaśnił Tomasz Banel - Naczelnik WPGiN:

- postępowanie odszkodowawcze zostało wszczęte wnioskiem z dnia 5 sierpnia 1996 r.,
- warunkiem jego wszczęcia było doręczenie przez stronę postanowienia o nabyciu spadku po zmarłym G. S. - postanowienie o nabyciu spadku po G. S. nie mogło więc mieć daty późniejszej niż 5 sierpnia 1996 r.,

- zgodnie z *ordynacją podatkową* zobowiązanie podatkowe nie powstaje pod warunkiem, że decyzja ustalająca wysokość tego zobowiązania została doręczona po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego w którym powstał obowiązek podatkowy,
- na gminie nie ciąży żaden ustawowy obowiązek zawiadamiania organów podatkowych o obowiązku uiszczenia podatku od spadku.

[Dowód: akta kontroli str. 293-297]

Urząd Miasta Gdyni przekazał na konto p. B. T. (mieszkającej w Stanach Zjednoczonych):

- w dniu 4 lipca 2006 r. równowartość w USD kwoty 557 392,50 zł,
- w dniu 5 grudnia 2006 r., równowartość w USD kwoty 55 999,00 zł tytułem odsetek w związku ze zwłoką w przekazaniu kwoty głównej, która była spowodowana opóźnieniem w przekazaniu przez Wydział Finansów i Budżetu Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku, Urzędowi Miasta Gdyni, środków na wypłatę odszkodowań.

[Dowód: akta kontroli str. 248-256, 298-299, 302-306]

Urząd Miasta Gdyni przekazał na konto A. L.-B.:

- w dniu 5 lipca 2006 r. kwotę 557 392,50 zł,
- w dniu 5 grudnia 2006 r., kwotę 55 999,00 zł tytułem odsetek w związku ze zwłoką w przekazaniu kwoty głównej, która była spowodowana opóźnieniem w przekazaniu przez Wydział Finansów i Budżetu Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku, Urzędowi Miasta Gdyni, środków na wypłatę odszkodowań.

[Dowód: akta kontroli str. 248-256, 300-306]

4.3 Nieruchomość o powierzchni 12.373 m² położona przy ul. Ś. w Gdyni.

Decyzją z dnia 24 marca 2004 r. Minister Infrastruktury odmówił stwierdzenia nieważności decyzji wywłaszczeniowej z 1965 r. w części dotyczącej wywłaszczenia oraz stwierdził nieważność ww. decyzji w części dotyczącej odszkodowania za wywłączoną nieruchomość.

[Dowód: akta kontroli str. 435-438]

W dniu 16 lipca 2004 r. pełnomocnik T. S. - jednego ze spadkobierców poprzedniego właściciela tej nieruchomości - adwokat H. K. - wniósł o ustalenie i wypłatę odszkodowania za wywłączoną w 1965 r. nieruchomość położoną przy ul. Ś. w Gdyni.

[Dowód: akta kontroli str. 439-440]

Za zgodność
z oryginałem

Sekretarz Dyrektora

17.06.15 Woźniak

W dniu 10 sierpnia 2004 r. rzeczoznawca majątkowy A. K. sporządził operat szacunkowy w którym określił wartość ww. nieruchomości w dniu wywłaszczenia na kwotę 1.043.000,00 zł, natomiast jej zwaloryzowaną wartość (na dzień sporządzenia operatu) – na kwotę 431.647,00 zł. Jak wynika z tego operatu, był on sporządzony na podstawie umowy zawartej w dniu 15 czerwca 2004 r. pomiędzy Prezydentem Miasta Gdyni a firmą D. DG S. K. Ww. umowy w Urzędzie Miasta Gdyni nie było.

[Dowód: akta kontroli str. 422-423, 441-464]

W dniu 3 października 2004 r. uczestnicy postępowania przyjęli, że wartość rynkowa nieruchomości aktualna w dniu wywłaszczenia odpowiada kwocie 1.043.000,00 zł i wniesli o ustalenie i wypłatę odszkodowania w tej właśnie kwocie wraz z odsetkami za zwłokę liczonymi od 1965 r.

[Dowód: akta kontroli str. 465-468]

W dniu 30 listopada 2004 r. rzeczoznawca majątkowy A. K. sporządził kolejny operat szacunkowy dotyczący ww. nieruchomości w którym określił jej wartość na kwotę 8.344.000,00 zł. Jak wynika z tego operatu, był on sporządzony na podstawie umowy zawartej w dniu 15 listopada 2004 r. pomiędzy Prezydentem Miasta Gdyni a firmą D. DG S. K. Ww. umowy w Urzędzie Miasta Gdyni nie było.

[Dowód: akta kontroli str. 424-430, 433-434, 469-492]

Urząd Miasta Gdyni nie otrzymał od firmy D. DG faktury VAT za wykonane w dniach 10 sierpnia 2004 r. oraz 30 listopada 2004 r. operaty szacunkowe i nie zapłacił za ich wykonanie.

[Dowód: akta kontroli str. 422-430]

W dniach 24 i 27 grudnia 2004 r. spadkobiercy przyjęli, że wartość rynkowa nieruchomości odpowiada kwocie 8.344.000,00 zł i wniesli o ustalenie i wypłatę odszkodowania w tej właśnie kwocie.

[Dowód: akta kontroli str. 493-495]

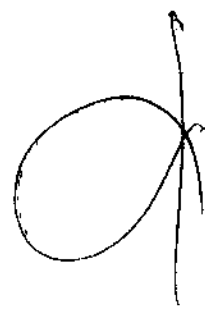
Na wniosek Prezydenta Miasta Gdyni, postanowieniem z dnia 25 maja 2005 r., Wojewoda Pomorski wyłączył Prezydenta Miasta Gdyni wykonującego zadania starosty z zakresu administracji rządowej od załatwienia wniosku o ustalenie odszkodowania za wywłączoną nieruchomość i wyznaczył Prezydenta Miasta Gdańska do rozpatrzenia sprawy, który do dnia 11 kwietnia 2007 r. nie wydał prawomocnej decyzji ustalającej odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość.

[Dowód: akta kontroli str. 615-617, 620]



Za zgodność
z oryginałem

Sekretarz (Dyrektora)
Izabela Woźniak



4.4 Nieruchomość o powierzchni 23.908 m² położona przy ul. Przebendowskich /Al. Zwycięstwa w Gdyni.

Decyzją z dnia 11 lutego 2004 r. Minister Infrastruktury odmówił stwierdzenia nieważności decyzji wywłaszczeniowej z 1962 r. w części dotyczącej wywłaszczenia oraz stwierdził nieważność ww. decyzji w części dotyczącej odszkodowania za wywłączoną nieruchomość.

[Dowód: akta kontroli str. 496-500]

W dniu 9 kwietnia 2004 r. adwokat W. B. pełnomocnik A. M. K. oraz K. K., spadkobierczyni T. M., poprzedniej właścicielki nieruchomości położonej przy ul. P. w Gdyni, oznaczonej w dacie wywłaszczenia jako parcele 471/36, 185 oraz 186., wniósł o ustalenie i wypłatę odszkodowania za ww. nieruchomość.

[Dowód: akta kontroli str. 501]

W dniu 4 lipca 2004 r. rzeczoznawca majątkowy A. K. sporządził operat szacunkowy w którym określił wartość ww. nieruchomości w dniu wywłaszczenia na kwotę 2.008.000,00 zł, natomiast jej zwaloryzowaną wartość (na dzień sporządzenia operatu) – na kwotę 871.188,00 zł. Z ww. operatu wynika, iż był on sporządzony na podstawie umowy zawartej w dniu 15 czerwca 2004 r. pomiędzy Prezydentem Miasta Gdyni a firmą D. DG S. K. Ww. umowy w Urzędzie Miasta Gdyni nie było.

[Dowód: akta kontroli str. 422-423, 502-523]

W dniu 30 listopada 2004 r. rzeczoznawca majątkowy A. K. sporządził kolejny operat szacunkowy dotyczący ww. nieruchomości w którym określił jej wartość na kwotę 9.980.000,00 zł. Z ww. operatu wynika, iż był on sporządzony na podstawie umowy zawartej w dniu 15 listopada 2004 r. pomiędzy Prezydentem Miasta Gdyni a firmą D. DG S. K. Ww. umowy w Urzędzie Miasta Gdyni nie było.

[Dowód: akta kontroli str. 424-430, 433-434, 524-543]

Urząd Miasta Gdyni nie otrzymał od firmy D. DG faktury VAT za wykonane w dniach 4 lipca 2004 r. oraz 30 listopada 2004 r. operaty szacunkowe i nie zapłacił za ich wykonanie.

[Dowód: akta kontroli str. 422-430]

Na wniosek Prezydenta Miasta Gdyni, postanowieniem z dnia 25 maja 2005 r., Wojewoda Pomorski wyłączył Prezydenta Miasta Gdyni wykonującego zadania starosty z zakresu administracji rządowej od załatwienia wniosku o ustalenie odszkodowania za wywłączoną nieruchomość i wyznaczył Prezydenta Miasta Gdańska do rozpatrzenia sprawy, który do dnia 11 kwietnia 2007 r. nie wydał prawomocnej decyzji ustalającej odszkodowanie za

Za zgodność
z oryginałem

Sekretarz Dyrektora
Izabela Woźniak

wywłaszczoną nieruchomość.

[Dowód: akta kontroli str. 615-616, 618, 621]

4.5 Nieruchomość o powierzchni 273 m² położona przy ul. S. w Gdyni.

Decyzją z dnia 22 czerwca 2004 r. Minister Infrastruktury odmówił stwierdzenia nieważności decyzji wywłaszczeniowej z 1962 r. w części dotyczącej wywłaszczenia oraz stwierdził nieważność ww. decyzji w części dotyczącej odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość.

[Dowód: akta kontroli str. 544-547]

W dniu 16 lipca 2004 r. pełnomocnik T. S. - jednego ze spadkobierców poprzedniego właściciela tej nieruchomości - adwokat H. K. - wniósł o ustalenie i wypłatę odszkodowania za wywłaszczoną w 1962 r. nieruchomość położoną przy ul. S. w Gdyni.

[Dowód: akta kontroli str. 548-549]

W dniu 17 sierpnia 2004 r. rzeczoznawca majątkowy A. K. sporządził operat szacunkowy w którym określił wartość ww. nieruchomości w dniu wywłaszczenia na kwotę 39.000,00 zł, natomiast jej zwaloryzowaną wartość (na dzień sporządzenia operatu) - na kwotę 17.477,00 zł. Z ww. operatu wynika, iż był wykonany na podstawie umowy zawartej w dniu 15 sierpnia 2004 r. pomiędzy Prezydentem Miasta Gdyni a firmą D. DG S. K. Ww. umowy w Urzędzie Miasta Gdyni nie było.

[Dowód: akta kontroli str. 422-423, 550-571]

Uczestnicy postępowania odszkodowawczego - Krystyna T., Sławomir T. oraz Zdzisław T. przyjęli, że wartość rynkowa nieruchomości aktualna w dniu wywłaszczenia odpowiada kwocie 39.000,00 zł i wnieśli o ustalenie i wypłatę odszkodowania w tej właśnie kwocie wraz z odsetkami za zwłokę liczonymi od 1962 r.

[Dowód: akta kontroli str. 572-575]

W dniu 30 listopada 2004 r. rzeczoznawca majątkowy A. K. sporządził kolejny operat szacunkowy nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. S. w którym określił wartość tej nieruchomości na kwotę 288.000,00 zł. Z ww. operatu wynika, iż był on wykonany na podstawie umowy zawartej w dniu 15 listopada 2004 r. pomiędzy Prezydentem Miasta Gdyni a firmą D. DG S. K. Ww. umowy w Urzędzie Miasta Gdyni nie było.

[Dowód: akta kontroli str. 424-430, 433-434, 576-597]

Za zgodność
z oryginałem

Sekretarz Dyrektora
Izabela Woźniak

Urząd Miasta Gdyni nie otrzymał od firmy D. DG faktury VAT za wykonane w dniach 17 sierpnia 2004 r. oraz 30 listopada 2004 r. operaty szacunkowe i za ich wykonanie nie zapłacił.

[Dowód: akta kontroli str. 422-430]

Uczestnicy postępowania odszkodowawczego – K. T., S. T. oraz Z. T. przyjęli, że wartość rynkowa nieruchomości aktualna w dniu wywłaszczenia odpowiada kwocie 288.000,00 zł i wniesli o ustalenie i wypłatę odszkodowania w tej właśnie kwocie.

[Dowód: akta kontroli str. 598]

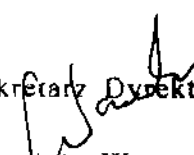
Na wniosek Prezydenta Miasta Gdyni, postanowieniem z dnia 25 maja 2005 r., Wojewoda Pomorski wyłączył Prezydenta Miasta Gdyni wykonującego zadania starosty z zakresu administracji rządowej od załatwienia wniosku o ustalenie odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość i wyznaczył Prezydenta Miasta Gdańska do rozpatrzenia sprawy, który do dnia 11 kwietnia 2007 r. nie wydał prawomocnej decyzji ustalającej odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość

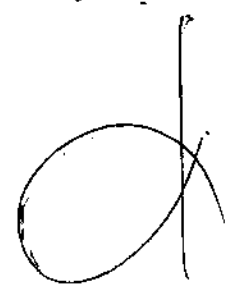
[Dowód: akta kontroli str. 615-616, 619, 622]

Osobą prowadzącą 5 wymienionych wyżej postępowań administracyjnych w Urzędzie Miasta Gdyni był Henryk Wiesiołowski, który zeznał w dniu 21 marca 2007 r., iż kilkunastokrotnie był w siedzibie firmy D. DG w Gdańsku przy ul. G. również po rozwiązaniu stosunku pracy z Urzędem Miasta Gdyni z dniem 31 stycznia 2007 r. Jak zeznał również, powodem tych wizyt było to, iż firma D. DG zajmuje pomieszczenia zlokalizowane bardzo blisko jego miejsca zamieszkania. Z tego też powodu wracając z pracy do domu, jeżeli istniała potrzeba przekazania określonych dokumentów związanych z zamówionymi pracami, tj. operatami szacunkowymi, dostarczał te dokumenty bądź bezpośrednio A. K. bądź też któremuś z pracowników spółki. Ponadto kilkakrotnie umawiał się z M. F. w siedzibie spółki bądź na parkingu przed budynkiem, gdzie spółka miała swoją siedzibę, w celu wyjazdu jego samochodem na wizje lokalne nieruchomości położonych na terenie Gdańska. Dodał, iż M. F. oraz inne osoby z firmy Dart DG są pełnomocnikami wnioskodawców w postępowaniach o zwrot wywłaszczonych nieruchomości położonych na terenie Gdańska, a prowadzonych przez Prezydenta Miasta Gdyni. Kilkakrotnie do miejsca położenia tych nieruchomości przyjeżdżał samochodem prowadzonym przez M. F. lub p.N. przy czym wyjazd następował sprzed budynku siedziby spółki. Spotkania z tymi osobami przed wyjazdem następowały albo w siedzibie spółki albo na placu postojowym przy budynku, w którym D. DG ma siedzibę.



Za zgodność
z oryginałem

Sekretarz Dyrektora

Izabela Woźniak



[Dowód: akta kontroli str. 377-381, 395-401, 405]

Fakt wizyt Henryka Wiesiołłowskiego w biurze firmy D. DG potwierdzili w złożonych zeznaniach jej współwłaściciele – A. S. i A. K., natomiast Tomasz Banel – Naczelnik WPGiN zeznał, iż o ww. wizytach nie wiedział.

[Dowód: akta kontroli str. 363-365, 406-419]

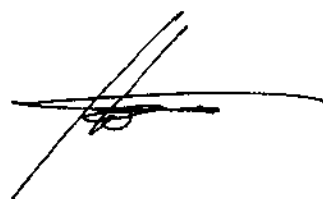
5. Postępowanie w sprawie o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 25 października 1978 r. orzekającej o wywłaszczeniu na rzecz skarbu Państwa nieruchomości o powierzchni 574 m² położonej w Gdyni przy ul. J.

W dniu 28 sierpnia 2002 r. Zarząd Miasta Gdyni złożył skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie na decyzję Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 19 lipca 2002 r., uchylającą decyzję Wojewody Pomorskiego z dnia 18 marca 2002 r. w części odmawiającą stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 25 października 1978 r. w przedmiocie ustalenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość położoną w Gdyni przy ul. J. i utrzymującą w mocy decyzję Wojewody Pomorskiego z dnia 18 marca 2002 r. w części dotyczącej odmowy stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 25 października 1978 r. orzekającej o wywłaszczeniu ww. nieruchomości. Ww. skarga została oddalona w dniu 19 maja 2004 r. Zarząd Miasta Gdyni nie wystąpił do NSA o uzasadnienie wyroku, gdyż jak wyjaśnił Krzysztof Czupreta – radca prawny z Zespołu Radców Prawnych UM Gdyni, było to „funkcją dwojakich okoliczności”:

- formalnych, czyli związanych z koniecznością wniesienia opłaty kancelaryjnej w wysokości 100 zł, a proces przyznawania środków na opłaty sądowe obejmuje w Urzędzie Miasta Gdyni nawet kilkanaście dni; uniemożliwia to zatem wniesienie wniosku o uzasadnienie wyroku w terminie 7 dni,
- materialnych – oddalenie skargi Miasta Gdyni przez WSA w Warszawie potwierdzało poprawność formalnoprawną orzeczenia Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, tym samym oddalenie skargi weryfikowało tę decyzję jako odpowiadającą prawu, a w takiej sytuacji jedynie na wyraźny wniosek Wydziału Gospodarki Nieruchomościami - którego nie otrzymał - Zespół Radców Prawnych kontynuuje procedurę sądowo-administracyjną.

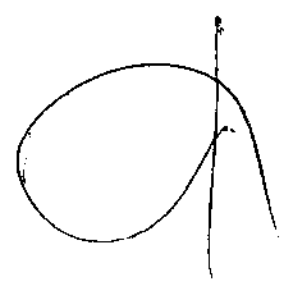
[Dowód: akta kontroli str. 602-614]

W dniu 15 marca 2007 r. kontroler na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o NIK zabezpieczył materiały dowodowe w postaci teczek związanych z postępowaniami administracyjnymi dotyczącymi nieruchomości położonych w Gdyni:



Za zgodność
z oryginałem

Sekretarz Dyrektora
Janeta Woźniak



- przy ul. Ś. o powierzchni 12.373 m², 110 stron,
- przy Al. Z. o powierzchni 23.908 m², 94 strony,
- przy ul. S. o powierzchni 273 m², 120 stron.

W dniu 3 kwietnia 2007 r. na podstawie art. 36 ust. 2 ustawy o NIK kontroler zwolnił ww. materiały dowodowe spod zabezpieczenia.

[Dowód: akta kontroli str. 431-432]

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń kontroler informuje Pana Wojciecha Szczurka - Prezydenta Miasta Gdyni o przysługującym mu prawie:

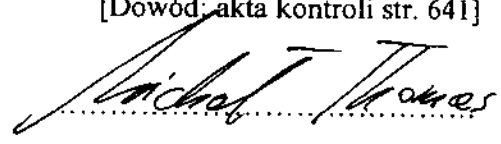
- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK); 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;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli pod nr 15/2006.

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przekazano w dniu 13 czerwca 2007 r. Panu Wojciechowi Szczurkowi – Prezydentowi Miasta Gdyni.

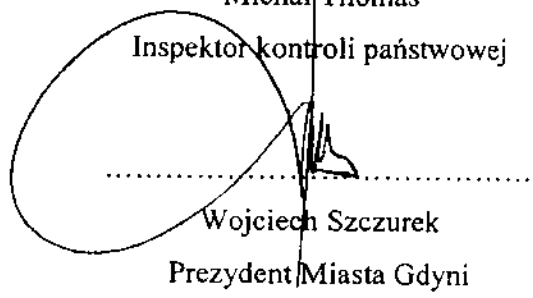
[Dowód: akta kontroli str. 641]

Gdynia, dnia 13 czerwca 2007 r.



Michał Thomas
Inspektor kontroli państwowej

Gdynia, dnia 2007 r.



Wojciech Szczurek
Prezydent Miasta Gdyni

Za zgodność
z oryginałem

Sekretarz Dyrektora
Izabela Woźniak

CIĄG DALSZY PROTOKOŁU KONTROLI

W dniu 22 czerwca 2007 r. Pan Wojciech Szczurek, Prezydent Miasta Gdyni, zgłosił zastrzeżenia do niniejszego protokołu kontroli. Zastrzeżenia te dotyczyły:

- 1) żądania uzupełnienia protokołu kontroli o orzecznictwo sądowe dotyczące interpretacji kwestii braku biegłych na rozprawie administracyjnej przeprowadzanej podczas postępowania wywłaszczeniowego,
- 2) żądania podania w protokole kontroli, że podstawą ustalenia wysokości odszkodowania jest - zgodnie z art. 134 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - ustalenie wartości rynkowej nieruchomości, zaś sposób ustalenia wartości rynkowej takiej nieruchomości określają ustępy 2-4 ww. artykułu,
- 3) żądania uzupełnienia protokołu kontroli (str. 10) o podanie faktu, iż podstawą przywołania w podstawie prawnej decyzji z dnia 30 grudnia 2005 r. art. 129 ust. 5 oraz 130 ust. 1 zdanie drugie – oprócz interpretacji Ministerstwa Infrastruktury – było dokonanie wykładni językowej art. 130 ust. 1 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 4) żądania uzupełnienia w protokole kontroli wyjaśnień Pana Tomasza Banela z dnia 7 marca 2007 r. i podanie, iż sądy orzekające w sprawach o stwierdzenie nabycia praw do spadku obowiązane są z urzędu doręczać Urzędowi Skarbowym postanowienia o nabyciu praw do spadku,
- 5) żądania uzupełnienia protokołu kontroli o dodatkowe wyjaśnienia dotyczące przyjęcia operatu szacunkowego nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. M. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego E. D.
- 6) żądania uzupełnienia protokołu kontroli o dodatkowe wyjaśnienia Pani Joanny Adamskiej z Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Gdyni,
- 7) żądania uzupełnienia protokołu kontroli o dodatkowe wyjaśnienia Pana Tomasza Banela - Naczelnika Wydziału Polityki Gospodarczej i Nieruchomości Urzędu Miasta Gdyni,
- 8) żądania uzupełnienia protokołu kontroli o dodatkowe wyjaśnienia Pana Krzysztofa Czuprety z Zespołu Radców Prawnych Urzędu Miasta Gdyni.

[Dowód: akta kontroli str. 664-669]

Na podstawie analizy kontroler uznał ich częściową zasadność i uwzględnił je, wprowadzając następujące zmiany do protokołu kontroli:

- 1) na stronie 4 protokołu kontroli, w wierszu 10 od góry, po słowie „odszkodowań”, dodaje się następujące zdanie: „z wyroków: Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 1998 r. (III RN 38/98), Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 14 lipca 2004 r. (I SA 2391/02), Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 8 września 2005 r. (I SA 2573/03) oraz

Za zgodność
z oryginałem

Sekretarz Dyrektora

Małgorzata Woźniak

uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 października 2000 r. wynika, iż brak biegłego na rozprawie administracyjnej jest rażącym naruszeniem prawa”,

2) na stronie 7 protokołu kontroli, po wierszu 17 od góry, dodaje się akapit o następującej treści: „podstawą ustalenia wysokości odszkodowania jest - zgodnie z art. 134 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - ustalenie wartości rynkowej nieruchomości, zaś sposób ustalenia wartości rynkowej takiej nieruchomości określają ustępy 2-4 ww. artykułu”,

3) na stronie 10 protokołu kontroli zdanie: „Jak wyjaśnił Prezydent, powodem przywołania w podstawie prawnej przytoczonej w ww. decyzji przepisów art. 129 ust. 5 oraz art. 130 ust. 1 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami był m.in. fakt uzyskania w dniu 24 lutego 2005 r. wyjaśnień w Ministerstwie Infrastruktury”, wykreśla się, zastępując je zdaniem: „Jak wyjaśnił Prezydent, podstawą przywołania w podstawie prawnej decyzji z dnia 30 grudnia 2005 r. art. 129 ust. 5 oraz 130 ust. 1 zdanie drugie – oprócz interpretacji Ministerstwa Infrastruktury – było dokonanie wykładni językowej art. 130 ust. 1 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami”,

4) na początku 16 strony protokołu kontroli dodaje się następujące zdanie: „sądy orzekające w sprawach o stwierdzenie nabycia praw do spadku obowiązane są z urzędu doręczać urzędowi skarbowemu postanowienia o nabyciu praw do spadku”.

W pozostałym zakresie zastrzeżeń nie uwzględniono. W dniu 3 lipca 2007 r. kontroler przedstawił Panu Wojciechowi Szczurkowi – Prezydentowi Miasta Gdyni, stanowisko wyjaśniające przyczyny nieuwzględnienia części zastrzeżeń.

[Dowód: akta kontroli str. 670-673]

Niniejszy ciąg dalszy protokołu kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden przekazano w dniu 3 lipca 2007 r. Panu Wojciechowi Szczurkowi – Prezydentowi Miasta Gdyni.

[Dowód: akta kontroli str. 674]

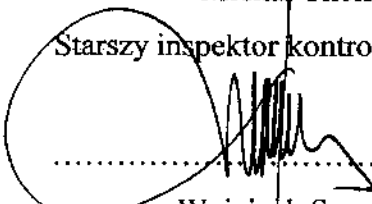
Gdynia, dnia 3 lipca 2007 r.

.....


Michał Thomas

Starszy inspektor kontroli państwowej

Gdynia, dnia 09.07. 2007 r.

.....

 Wojciech Szczurek
 Prezydent Miasta Gdyni

Za zgodność
 z oryginałem

.....
 Sekretarz Dyrektora
 24
 Krystyna Woźniak