



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

LGD – 4101-025/01/2012

P/12/016

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

ul. Wały Jagiellońskie 36, 80-853 Gdańsk

T +48 58 768 36 00, F +48 58 768 36 05

lgd@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli P/12/016 – Wykonanie wniosków z kontroli działań organów administracji publicznej na rzecz uregulowania stanu faktycznego i prawnego nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości stanowiących zasób gminny.

Jednostka przeprowadzająca kontrolę Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku

Kontroler Agnieszka Solecka, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 83192 z 8 października 2012 r.

(dowód: akta kontroli str.1-2)

Jednostka kontrolowana Urząd Gminy Kosakowo

Kierownik jednostki kontrolowanej Jerzy Włodzik, Wójt Gminy Kosakowo

(dowód: akta kontroli str. 3-4)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie¹ wykonanie przez Urząd Gminy Kosakowo (dalej: „Urząd”) wniosków z kontroli działań organów administracji publicznej na rzecz uregulowania stanu faktycznego i prawnego nieruchomości stanowiących zasób gminny, przeprowadzonej w Urzędzie przez Najwyższą Izbę Kontroli w okresie od 4 do 26 września 2008 r.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Pozytywną ocenę uzasadnia prawidłowa realizacja wszystkich trzech wniosków pokontrolnych, tj.:

- uzupełniono ewidencję nieruchomości wchodzących do gminnego zasobu poprzez oznaczenie numerów ksiąg wieczystych;
- na bieżąco wyjaśniano rozbieżności pomiędzy ewidencją nieruchomości prowadzoną w Urzędzie a ewidencją gruntów i budynków prowadzoną w Starostwie Powiatowym w Pucku;
- przekazywano Wojewodzie Pomorskiemu w cyklu miesięcznym sprawozdania z realizacji obowiązku składania wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości należących do Gminy Kosakowo.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Urzędu w pozostałym badanym zakresie. Powyższą ocenę uzasadnia:

- wywiązywanie się z obowiązku ewidencjonowania istotnych danych dotyczących nieruchomości stanowiących gminny zasób;
- regulowanie stanu prawnego nieruchomości stanowiących gminny zasób oraz składanie we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie prawa własności nieruchomości, a także przekazywanie Wojewodzie Pomorskiemu sprawozdań w tym zakresie;

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

- przeprowadzanie inwentaryzacji gruntów w terminach i na zasadach określonych w art. 26 ust. 1 i 3 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości²;
- podejmowanie działań na rzecz uregulowania sytuacji prawnej gruntów stanowiących wspólnoty gruntowe.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały na:

- braku w prowadzonej przez Urząd ewidencji nieruchomości niektórych danych dotyczących przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym (w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- braku w prowadzonej przez Urząd ewidencji nieruchomości wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Ewidencjonowanie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu

Po przeprowadzonej przez NIK w 2008 r. w Urzędzie kontroli działań organów administracji publicznej na rzecz uregulowania stanu faktycznego i prawnego nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości stanowiących zasób gminy kontroli (dalej: kontrola P/08/001), Najwyższa Izba Kontroli wniosowała o uzupełnienie ewidencji nieruchomości wchodzących do gminnego zasobu poprzez oznaczenie numerów ksiąg wieczystych (dalej: „wniosek nr 1”).

1.1. Prowadzenie ewidencji nieruchomości

Opis stanu
faktycznego

Kontrola wykazała, że Urząd prowadził ewidencję nieruchomości stanowiących zasób gminy, która zawierała większość elementów określonych w art. 23 ust. 1 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³ (dalej: „ustawa o gospodarce nieruchomościami”), czyli: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, numer decyzji komunalizacyjnej, podziałowej lub aktu notarialnego, numer zawiadomienia z sądu prowadzącego księgę wieczystą, sposób użytkowania, wartość w zł, numer grupy rejestrowej i uwagi.

(dowód: akta kontroli str. 139-154)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności Urzędu w powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości.

1.1.1. W ewidencji gminnej w 47 przypadkach (na 50 zbadanych) była umieszczona informacja o numerze księgi wieczystej.

(dowód: akta kontroli str. 169-173)

W przypadku trzech działek (nr 208/30 obręb Dębogórze, nr 3/50 obręb Pogórze, nr 18 obręb Pogórze) gminna ewidencja nie zawierała oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej co było naruszeniem art. 23 ust. 1c pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W wyniku kontroli numery ksiąg wieczystych działek nr 208/30 oraz nr 3/50 zostały uzupełnione – zarówno w ewidencji gminnej, jak i w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę, jednak do dnia zakończenia kontroli numer księgi wieczystej działki nr 18 obręb Pogórze nie został

² j.t. Dz. U z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

³ j.t. Dz. U z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

uzupełniony tak w ewidencji gminnej, jak i w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę.

(dowód: akta kontroli str. 474-478, 441, 479)

Wójt Jerzy Włodzik (dalej „Wójt”) wyjaśnił, że numery ksiąg wieczystych nie były wpisane w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę w wyniku czego zostały pominięte również w ewidencji gminnej.

(dowód: akta kontroli str. 514a-518)

NIK uznaje wniosek nr 1 za zrealizowany, ponieważ stwierdzono jedynie trzy przypadki niewpisania do gminnej ewidencji nieruchomości numeru księgi wieczystej.

1.1.2. Naruszono art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie z którym ewidencja nieruchomości winna obejmować przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (dalej: „mpzp”), a w przypadku braku takiego planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy (dalej: „studium”) oraz wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gminnych.

Spośród 50 zbadanych nieruchomości, jedynie w 9 przypadkach w ewidencji znajdowała się informacja o przeznaczeniu nieruchomości w mpzp bądź w studium.

(dowód: akta kontroli str.139-154)

Wójt wyjaśnił, że w ewidencji nie występują dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości w mpzp/studium z uwagi na zbyt dużą częstotliwość podejmowanych przez Radę Gminy uchwał w sprawie zmian mpzp. Wyjaśniła ponadto, że zmiany mpzp często dotyczą dużych obszarów, a nie pojedynczych działek, co powodowałoby konieczność dokonywania aktualizacji ewidencji kilka razy w roku i stanowiłoby znaczne utrudnienie, a także prowadziłoby do gromadzenia dodatkowej dokumentacji papierowej. Wójt wyjaśnił także, że do ewidencji nieruchomości wprowadzona została rubryka „*sposób użytkowania*” co pozwala na zidentyfikowanie danej działki pod względem jej przeznaczenia. Z chwilą podjęcia informacji o zmianie przeznaczenia danej nieruchomości następuje automatyczne ujawnienie tej informacji w prowadzonym wykazie mienia gminnego.

Zdaniem NIK powyższe wyjaśnienia zasługują na uwzględnienie jedynie w przypadku nieruchomości stanowiących drogi. Zawarty w ewidencji opis „*droga*” w sposób wyczerpujący oddaje charakter przeznaczenia danej nieruchomości. W pozostałych przypadkach opis sposobu użytkowania danej nieruchomości w ewidencji był zbyt ogólnikowy (np. zasób, użytkownie wieczyste) i niewystarczający, by uznać że Urząd wypełnił ustawowy obowiązek wynikający z art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str.117-135, 155-158, 480-514)

1.1.3. Naruszono art. 23 ust. 1c pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem prowadzona ewidencja nie zawierała daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych oddanych w użytkowanie wieczyste. Dotyczyło to 116 działek oddanych w użytkowanie wieczyste.

(dowód: akta kontroli str. 139-154)

Wójt wyjaśnił, że z uwagi na zapisy art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiącego, że do gminnego zasobu nieruchomości należą

nieruchomości, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, dane dotyczące aktualizacji opłat rocznych nie zostały ujęte w wykazie mienia gminnego, który obejmuje również gminny zasób nieruchomości. Zdaniem NIK powyższe wyjaśnienia nie zasługują na uwzględnienie wobec brzmienia art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wprost określa, że obowiązki ewidencjonowania podlegają również nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste.

(dowód: akta kontroli str. 117-135, 155-168)

1.2. Zgodność danych ujętych w ewidencji z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości

Opis stanu
faktycznego

Po kontroli nr P/08/001 NIK wnioskowała o bieżące wyjaśnianie rozbieżności pomiędzy ewidencją nieruchomości prowadzoną w Gminie a ewidencją gruntów i budynków prowadzoną w Starostwie Powiatowym w Pucku (dalej: „wniosek nr 2”).

1.2.1. Zestawienie zbiorczych danych odnośnie liczby działek i powierzchni nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba nieruchomości		Powierzchnia nieruchomości [ha]		Liczba działek ewidencyjnych	
		ogółem	w tym te, w stosunku do których nie zostało ujawnione prawo własności gminy	ogółem	w tym te, w stosunku do których nie zostało ujawnione prawo własności gminy	ogółem	w tym te, w stosunku do których nie zostało ujawnione prawo własności gminy w księgach wieczystych
1	Według stanu na dzień zakończenia kontroli w 2008 r. 26.09.2008 r.	1396	0	414,5900	0	1396	0
2	Według stanu na dzień zakończenia kontroli w 2012 r.	1682	0	441,4507	0	1682	0

(dowód: akta kontroli str. 163-168)

Ewidencja nieruchomości będących własnością Gminy została założona i jest prowadzona odrębnie dla każdej działki ewidencyjnej, którą w Urzędzie uznano za odrębną nieruchomość. Oznacza to, że ilość działek jest tożsama z ilością nieruchomości. Stan taki dotyczy wszystkich gruntów gminnych występujących na terenie Gminy.

(dowód: akta kontroli str.611-613)

Do szczegółowego badania wybrano dane dotyczące 50 działek⁴ (co stanowiło 50 nieruchomości), wchodzących w skład zasobu nieruchomości gminnych.

⁴ Obręb Mechelinki, nr działki ewidencyjnej 69/11, dalej nr 1;
Obręb Mosty, nr działki ewidencyjnej 1044/4, dalej nr 2;
Obręb Mosty, nr działki ewidencyjnej 1244/3, dalej nr 3;
Obręb Kosakowo, nr działki ewidencyjnej 115/2, dalej nr 4;
Obręb Kosakowo, nr działki ewidencyjnej 115/3, dalej nr 5;
Obręb Kosakowo, nr działki ewidencyjnej 118/2, dalej nr 6;
Obręb Dębogórze nr działki ewidencyjnej 210/74, dalej nr 7;
Obręb Dębogórze nr działki ewidencyjnej 210/75, dalej nr 8;
Obręb Dębogórze nr działki ewidencyjnej 228/1, dalej nr 9;
Obręb Dębogórze nr działki ewidencyjnej 191/6, dalej nr 10;
Obręb Dębogórze nr działki ewidencyjnej 154/5, dalej nr 11;
Obręb Dębogórze nr działki ewidencyjnej 236/11, dalej nr 12;
Obręb Kazimierz nr działki ewidencyjnej 880/1, dalej nr 13;
Obręb Kazimierz nr działki ewidencyjnej 881, dalej nr 14;
Obręb Kazimierz nr działki ewidencyjnej 882, dalej nr 15;
Obręb Kazimierz nr działki ewidencyjnej 884, dalej nr 16;
Obręb Kazimierz nr działki ewidencyjnej 892/2, dalej nr 17;
Obręb Dębogórze nr działki ewidencyjnej 352/3, dalej nr 18;

We wszystkich 50 zbadanych przypadkach numery działek ewidencyjnych wynikające z katastru nieruchomości, zawarte w prowadzonej przez Urząd ewidencji gminnej, były zgodne z numerami działek ewidencyjnych w „Wykazie nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Gminy” z 4 lutego 2010 r. (dalej: „Wykaz z 4 lutego 2010 r.”) sporządzonym przez Starostę Puckiego (dalej: „Starosta”) na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego⁵, (dalej: „ustawa ujawniająca”) oraz z zestawieniem gruntów stanowiących własność Gminy z 19 października 2012 r., również sporządzonym przez Starostę.

(dowód: akta kontroli str. 169-173, 174-270, 271-288, 290-313)

We wszystkich przypadkach dane zawarte w ewidencji gminnej dotyczące oznaczenia działek ewidencyjnych i ich powierzchni były zgodne z danymi wynikającymi z decyzji komunalizacyjnych Wojewody Pomorskiego (wcześniej Wojewody Gdańskiego), decyzji Wójta Gminy o podziale gruntów i aktów notarialnych będących podstawą nabycia gruntów.

(dowód: akta kontroli str. 169-173, 314-428, 429-473)

1.2.2. Działki o numerach 28, 29, 30, 31, 32, 33 i 46 były ujęte w Wykazie z 4 lutego 2010 r. Natomiast w ewidencji gminnej według stanu na 31 grudnia 2011 r. tych działek nie ujęto. Zostały one ujęte w ewidencji gminnej w 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 480-514)

Jak wyjaśnił Wójt działki nr 28 i 29 nie zostały ujawnione w ewidencji gminnej według stanu na 31 grudnia 2011 r. z uwagi, iż nie figurowały w księgach wieczystych. Pismem z 1 sierpnia 2012 roku Wójt wystąpił do Starostwa Powiatowego w Pucku (dalej: „Starostwo”) o wyjaśnienie rozbieżności. W wyniku przeprowadzonej analizy Geodeta Powiatowy wystąpił do Sądu Rejonowego w Wejherowie Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku (dalej: „ZWKW w Pucku”) o sprostowanie oznaczenia nieruchomości w KW Nr 18437 (w której jako

Obręb Dębogórze nr działki ewidencyjnej 375/1, dalej nr 19;
Obręb Dębogórze nr działki ewidencyjnej 375/2, dalej nr 20;
Obręb Dębogórze nr działki ewidencyjnej 208/30, dalej nr 21;
Obręb Kosakowo nr działki ewidencyjnej 88/72, dalej nr 22;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 1177/5, dalej nr 23;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 983/10, dalej nr 24;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 818/1, dalej nr 25;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 1242/2, dalej nr 26;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 808/3, dalej nr 27;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 1187/8, dalej nr 28;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 1187/9, dalej nr 29;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 638/3, dalej nr 30;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 640/2, dalej nr 31;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 1167/98, dalej nr 32;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 1176/3, dalej nr 33;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 1185/12, dalej nr 34;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 1185/13, dalej nr 35;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 1012/17, dalej nr 36;
Obręb Pierwoszyń nr działki ewidencyjnej 57/123, dalej nr 37;
Obręb Kosakowo nr działki ewidencyjnej 163/22, dalej nr 38;
Obręb Kosakowo nr działki ewidencyjnej 148/10, dalej nr 39;
Obręb Pogórze nr działki ewidencyjnej 3/50, dalej nr 40;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 1207/3, dalej nr 41;
Obręb Mosty nr działki ewidencyjnej 844/1, dalej nr 42;
Obręb Rewa nr działki ewidencyjnej 63/8, dalej nr 43;
Obręb Pogórze nr działki ewidencyjnej 18, dalej nr 44;
Obręb Pogórze nr działki ewidencyjnej 38/9, dalej nr 45;
Obręb Pogórze nr działki ewidencyjnej 32/10, dalej nr 46;
Obręb Kosakowo nr działki ewidencyjnej 7/40, dalej nr 47;
Obręb Kosakowo nr działki ewidencyjnej 7/41, dalej nr 48;
Obręb Kosakowo nr działki ewidencyjnej 7/42, dalej nr 49;
Obręb Kosakowo nr działki ewidencyjnej 7/43, dalej nr 50;
⁵ Dz. U. Nr 191, poz. 1365 ze zm.

właściciel figuruje Gmina) poprzez wprowadzenie do księgi wieczystej działek nr 28 i nr 29. Obydwie działki zostały wprowadzone także do ewidencji gminnej.

(dowód: akta kontroli str. 514a-518, 519-523, 583-592)

Wójt wyjaśnił, że działka nr 33 przeszła z mocy prawa na własność Gminy na podstawie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Wyjaśnił ponadto, że z uwagi, na fakt iż księga wieczysta, w której figurowała ww. działka była obciążona hipoteką na rzecz osoby fizycznej, Urząd występował kilkakrotnie do poprzedniego właściciela oraz do osoby, na rzecz której była ustanowiona wierzytelność o wyrażenie zgody na bezciężarowe odłączenie działki nr 33 z dotychczasowej księgi wieczystej – co nastąpiło 11 lipca 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 514a-518, 540-549, 583-592)

Wójt wyjaśnił, że pozostałe działki: nr 30, nr 31, nr 32 i nr 46 wymagały potwierdzenia stanu prawnego w ewidencji gruntów i w księgach wieczystych. Pismem z 6 czerwca 2012 r. Wójt wystąpił do Starostwa o uzgodnienie stanu ewidencji nieruchomości stanowiących własność Gminy z ewidencją gruntów i budynków, przekazując wykaz mienia komunalnego według stanu na 31 grudnia 2011 r. Geodeta Powiatowy pismem z 14 sierpnia 2012 r. zwrócił wykaz bez weryfikacji i uzupełnienia, przekazując jednocześnie raporty zbiorcze wszystkich gruntów komunalnych stanowiących własność Gminy na 31 sierpnia 2012 r., a następnie zestawienie z 19 października 2012 r. Wyżej wymienione działki zostały wprowadzone do wykazu mienia komunalnego w 2012 r. w wyniku aktualizacji mienia gminnego.

(dowód: akta kontroli str. 514a-518, 550-551, 552-582)

1.2.3. W przypadku dwóch działek: nr 26 i nr 27 dane dotyczące powierzchni określone w Wykazie z 4 lutego 2010 r. różniły się od danych zawartych w ewidencji gminnej, i tak: powierzchnię działki nr 26 w Wykazie z 4 lutego 2010 r. określono na 0,5100 ha, a w ewidencji gminnej na 0,5078 ha. Z kolei powierzchnię działki nr 27 w Wykazie z 4 lutego 2010 r. określono na 0,0024 ha, a w ewidencji gminnej na 0,0023 ha. Starosta dokonał zmiany w ewidencji gruntów i budynków na podstawie informacji z Urzędu z 26 stycznia 2011 r.

(dowód: akta kontroli str.169-173, 174-270)

Jak wyjaśnił Wójt różnica dotycząca powierzchni ww. działek wynikała z faktu, że powierzchnia w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo była określana z dokładnością do 1 ara, natomiast w księdze wieczystej prowadzonej przez ZWKW w Pucku z dokładnością do 1 m².

(dowód: akta kontroli str.596-608)

1.2.4. W przypadku działek o numerach 12, 22, 24, 25, 36, 43 występowały różnice pomiędzy numerami ksiąg wieczystych dla działek określonymi w Wykazie z 4 lutego 2010 r. a ewidencją gminną.

(dowód: akta kontroli str.169-173)

Wójt wyjaśnił, że ww. różnice wynikały głównie ze zmiany właściwości sądów powszechnych, prowadzących księgi wieczyste dla nieruchomości położonych na terenie Gminy. Z początkiem 2003 r. ZWKW w Pucku przekazał według właściwości księgi wieczyste nieruchomości położonych na terenie Gminy do Sądu Rejonowego w Gdyni Wydziału V Ksiąg Wieczystych, w którym nadano nową numerację. Następnie z uwagi na zmianę przepisów prawnych nastąpiła kolejna zmiana właściwości sądów i księgi wieczyste z Sądu Rejonowego w Gdyni ponownie zostały przekazane do ZWKW w Pucku, przy czym dla ksiąg wieczystych, które były założone w ZWKW w Pucku przywrócono poprzednią numerację, a dla ksiąg założonych w Wydziale V Ksiąg Wieczystych w Gdyni nadano nową

numerację. W ewidencji prowadzonej w Starostwie nie dokonano z urzędu zmiany numeracji ksiąg wieczystych, a jedynie w przypadku wykonywania zmian podmiotowych lub przedmiotowych następował wpis prawidłowego numeru.

(dowód: akta kontroli str. 514a-518, 524-539)

Wniosek dotyczący bieżącego wyjaśniania rozbieżności pomiędzy ewidencją nieruchomości prowadzoną w Gminie a ewidencją gruntów i budynków prowadzoną w Starostwie Powiatowym został zrealizowany.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację wniosków pokontrolnych nr 1 i 2, natomiast pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości, realizowanie obowiązku ewidencjonowania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości.

2. Realizacja obowiązku regulowania stanu prawnego nieruchomości stanowiących gminny zasób

2.1. Składanie wniosków o ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości gminnych

Opis stanu faktycznego

W okresie od 26 września 2008 r. do 27 listopada 2012 r. Wójt złożył 264 wnioski o ujawnienie prawa własności Gminy. Wnioski te dotyczyły 292 działek ewidencyjnych (tj. 292 nieruchomości) o powierzchni 33,4406 ha. Z tego 249 wniosków dotyczyło założenia ksiąg wieczystych (odłączenia od innej księgi wieczystej) i wpisu prawa własności Gminy w księdze wieczystej. Wnioski te dotyczyły 276 działek ewidencyjnych (tj. 276 nieruchomości) o łącznej powierzchni 33,4322 ha.

(dowód: akta kontroli str.114-116a)

Przejęte na podstawie decyzji komunalizacyjnych nieruchomości mają założone księgi wieczyste, a w przypadku wydawanych obecnie przez Wójta decyzji podziałowych wnioski o założenie księgi wieczystej składane są na bieżąco.

(dowód: akta kontroli str. 169-173)

W działalności Urzędu w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

2.2. Prowadzenie postępowań sądowych i administracyjnych

Opis stanu faktycznego

W okresie od 26 września 2008 r. do 27 listopada 2012 r. Gmina nie była stroną postępowań sądowych w związku z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości wchodzących do gminnego zasobu (np. dotyczących uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości lub w sprawie stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości na rzecz Gminy na podstawie ustawy ujawniającej). Treść wszystkich ksiąg wieczystych była zgodna z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 114-117)

Według stanu na 31 października 2012 r. Gmina była stroną w postępowaniach sądowych i administracyjnych dotyczących 4 działek o łącznej powierzchni 745 m² w następujących sprawach:

- zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Rewie, w której udział w wysokości ½ Gmina nabyła w drodze spadku z uwagi na brak ustawowych spadkobierców;

- zasiedzenie przez osobę fizyczną własności części dwóch działek gminnych położonych w Rewie;
- zasiedzenie przez osobę fizyczną prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Rewie.

(dowód: akta kontroli str.114-117)

W działalności Urzędu w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

2.3. Składanie miesięcznych sprawozdań z wykonania obowiązku składania wniosków o ujawnienie prawa własności nieruchomości wchodzących w skład zasobu gminnego

Opis stanu faktycznego

Po kontroli nr P/08/001 NIK sformułowała wniosek o comiesięczne przekazywanie Wojewodzie sprawozdań z realizacji obowiązku składania wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Gminy (wniosek nr 3).

W okresie objętym kontrolą Wójt przekazał Wojewodzie Pomorskiemu łącznie 50 miesięcznych sprawozdań z obowiązku składania wniosków o ujawnienie prawa własności nieruchomości Gminy (za okres od października 2008 r. do listopada 2012 r.). Każde z powyższych sprawozdań było złożone zgodnie z terminem określonym w art. 4 ustawy ujawniającej⁶.

(dowód: akta kontroli str.102-106)

Wniosek o comiesięczne przekazywanie Wojewodzie Pomorskiemu sprawozdań z realizacji obowiązku składania wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Gminy został zrealizowany.

W działalności Urzędu w ww. zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie regulowanie przez Wójta stanu prawnego nieruchomości stanowiących zasób gminny i składanie wniosków o ujawnienie prawa własności Gminy.

3. Przeprowadzanie inwentaryzacji nieruchomości gminnych

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą w Urzędzie czterokrotnie przeprowadzono inwentaryzację składników majątkowych Gminy, w tym m.in. nieruchomości gruntowych (według stanu na 31 grudnia 2008 r., 31 grudnia 2009 r., 31 grudnia 2010 r. i 31 grudnia 2011 r.).

Inwentaryzacja została przeprowadzona drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji wartości środków trwałych, do których dostęp jest znacznie utrudniony, gruntów oraz praw zakwalifikowanych do nieruchomości zgodnie z art. 26 ust. 1 pkt. 3 ustawy o rachunkowości. Inwentaryzację przeprowadzono zgodnie z terminem określonym w art. 26 ust. 3 pkt 3 ustawy o rachunkowości.

(dowód: akta kontroli str.5-101)

W trakcie inwentaryzacji nie stwierdzono różnic pomiędzy stanem faktycznym a stanem ewidencyjnym. Zmiany powierzchni w wyniku podziału nieruchomości, nowego pomiaru i ustalenia nowej wartości były księgowane w roku obrotowym, którego dotyczyły. Dane o nieruchomościach ustalone w trakcie inwentaryzacji były

⁶ uchylony z dniem 24 sierpnia 2012 r.

zgodne z danymi ujętymi w bilansie, informacji o stanie mienia komunalnego i sprawozdaniu GUS-owskim.

(dowód: akta kontroli str.5-101)

W działalności Urzędu nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie przeprowadzania inwentaryzacji nieruchomości gminnych.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie przeprowadzanie inwentaryzacji nieruchomości gminnych.

4. Działania na rzecz zagospodarowania nieruchomości stanowiących wspólnoty gruntowe

Opis stanu faktycznego

Po kontroli P/08/001 NIK sformułowała wniosek nr 2 o bieżące wyjaśnianie rozbieżności pomiędzy ewidencją nieruchomości prowadzoną w Gminie a ewidencją gruntów i budynków prowadzoną w Starostwie. Rozbieżności dotyczyły m.in. występowania wspólnot gruntowych w rozumieniu ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych⁷ w prowadzonej przez Starostę ewidencji gruntów i budynków, które nie występowały w ewidencji nieruchomości prowadzonej przez Urząd.

Wójt wystąpił do Starostwa Powiatowego w Pucku w sprawie prawidłowego zaliczenia działek: nr 883 o powierzchni 1,48 ha i nr 1067 o pow. 1,07 ha. Działki te znajdowały się w ewidencji gruntów i budynków w grupie rejestrowej 10 – wspólnoty gruntowe. W zamkniętej księdze wieczystej – karta 39 Pierwoszyno prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie jako właściciel działek wpisana była Gmina Wiejska Pierwoszyno. Wójt powołał się na art. 32 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej⁸, który znosił związki samorządu terytorialnego, a ich majątek z mocy prawa stawał się majątkiem Państwa. W związku z powyższym Wójt wystąpił do Starostwa o doprowadzenie do ujawnienia w ewidencji gruntów i budynków jako właściciela Skarbu Państwa oraz do założenia nowej księgi wieczystej. Starostwo poinformowało, że 9 lutego 2009 r. wystąpiło z takim wnioskiem do ZWKW w Pucku.

W prowadzonej obecnie przez Starostwo ewidencji gruntów i budynków w grupie rejestrowej 10 – wspólnoty gruntowe nie ma wpisów związanych z Gminą.

(dowód: akta kontroli str.107-113)

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że wniosek o wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy ewidencją nieruchomości prowadzoną w Gminie a ewidencją gruntów i budynków prowadzoną w Starostwie dotyczących występowania wspólnot gruntowych w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych został zrealizowany.

W działalności Urzędu nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie działania na rzecz zagospodarowania nieruchomości stanowiących wspólnoty gruntowe.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Urzędu na rzecz zagospodarowania nieruchomości stanowiących wspólnoty gruntowe.

⁷ Dz. U. Nr 28 poz. 169 ze zm.

⁸ Dz. U. Nr 14 poz. 130 ze zm. – uchylona z dniem 29 stycznia 1958 r.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁹, wnosi o:

- 1) uzupełnienie ewidencji zasobu nieruchomości gminnych o brakujące elementy.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Gdańsku.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosku

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Gdańsk, 28 grudnia 2012 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku

Kontroler
Agnieszka Solecka
Starszy inspektor k.p.

.....
podpis

.....
podpis

⁹ j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 82