



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach

LKA.411.011.03.2019
K/19/010

Pan
Sebastian Szaleniec
Starosta Będziński
Starostwo Powiatowe w Będzinie,
ul. Sączewskiego 6, 42-500 Będzin

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

K/19/010 – Wykonanie wniosków z kontroli Nr P/18/003 – Działania organów administracji publicznej na rzecz ujawniania prawa własności nieruchomości w księgach wieczystych

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe w Będzinie, ul. Sączewskiego 6, 42-500 Będzin ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Sebastian Szaleniec, Starosta Będziński ² , zajmujący stanowisko od dnia 22 listopada 2018 r. Poprzednio funkcję kierownika jednostki kontrolowanej pełnił Arkadiusz Watoła – od dnia 1 grudnia 2014 r. (akta kontroli str. 2-5)
Zakres przedmiotowy kontroli	Działania podejmowane w celu realizacji wniosków pokontrolnych NIK z kontroli Nr P/18/003 – Działanie organów administracji publicznej na rzecz ujawniania prawa własności nieruchomości w księgach wieczystych.
Okres objęty kontrolą	Lata 2018-2019 (do dnia zakończenia kontroli, tj do 24 grudnia 2019 r.).
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach
Kontroler	Michał Nowak, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/331/2019 z 11 grudnia 2019 r. (akta kontroli str. 1)

¹ Dalej: Starostwo.

² Dalej: Starosta.

³ Dz. U. z 2019 r. poz. 489, ze zm., dalej: Ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Starostwo w pełni zrealizowało dwa z trzech wniosków pokontrolnych, sformułowanych w rezultacie przeprowadzonej w Starostwie kontroli NIK nr P/18/003, tj.:

- uzupełniło brakujące dane w prowadzonej w jednostce ewidencji nieruchomości oraz prowadziło ww. ewidencję zgodnie z wymogami określonymi w art. 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵;
- dane wynikające z otrzymanych decyzji administracyjnych wprowadzało do ewidencji gruntów i budynków niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów.

Jednocześnie w badanej próbie stwierdzono cztery przypadki zwłoki w złożeniu do sądu wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności. Tym samym trzeci wniosek pokontrolny nie został w pełni zrealizowany.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁶ kontrolowanej działalności

1. Działania podejmowane w celu realizacji wniosków pokontrolnych NIK z kontroli Nr P/18/003 – „Działanie organów administracji publicznej na rzecz ujawniania prawa własności nieruchomości w księgach wieczystych”

Opis stanu faktycznego

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła w 2018 roku, w Starostwie, kontrolę pt. „Działanie organów administracji publicznej na rzecz ujawniania prawa własności nieruchomości w księgach wieczystych”. W związku z wynikami kontroli, w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 29 sierpnia 2018 r. (nr LKA.410.012.03.2018/P/18/003⁷) sformułowano następujące wnioski pokontrolne:

1. Uzupelnienie brakujących danych w prowadzonej w Starostwie ewidencji nieruchomości oraz ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z wymogami określonymi w art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Wprowadzanie danych wynikających z otrzymanych decyzji administracyjnych niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów.
3. Niezwłoczne składanie wniosków o ujawnienie swojego prawa w księdze wieczystej.

(dowód: akta kontroli str. 7-26)

W zakresie realizacji ww. wniosków stwierdzono, co następuje:

1.1. Wniosek pokontrolny nr 1:

Według stanu na dzień 1 września 2018 r.⁸ liczba nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa, którymi dysponował Starosta wynosiła 6143, o łącznej powierzchni 2 347,2371 ha. Na dzień zakończenia kontroli NIK liczba nieruchomości

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁵ Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm., dalej: u.o.g.n.

⁶ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁷ Data wpływu do Starostwa – 31 sierpnia 2018 r.

⁸ Po wpływie wystąpienie pokontrolnego NIK do Starostwa.

stanowiących zasób Skarbu Państwa, którymi gospodarował Starosta wynosiła 6 154, o łącznej powierzchni 2 348,9409 ha. Z kolei liczba nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości na dzień zakończenia kontroli wynosiła 823 o łącznej powierzchni 239,2299 ha. W porównaniu do stanu na dzień 1 września 2018 r. uległa ona zwiększeniu o 48 nieruchomości o łącznej powierzchni 19,1154 ha. Ewidencja nieruchomości, o której mowa w art. 23 ust. 1c u.o.g.n. była prowadzona w wersji elektronicznej (w programie MS Excel) osobno dla nieruchomości stanowiących zasób Powiatu Będzińskiego, nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste⁹.

Do szczegółowego badania wybrano w sposób losowy 60 zapisów (nieruchomości) w ww. ewidencji¹⁰.

Stwierdzono, że zgodnie z art. 23 ust. 1c pkt 1 i 2 u.o.g.n., we wszystkich zbadanych przypadkach podano oznaczenia nieruchomości według ksiąg wieczystych, wpisano oznaczenie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz wskazano powierzchnię nieruchomości. Ewidencja (w zbadanym zakresie) zawierała wszystkie wpisy wymagane art. 23 ust. 1c pkt 3, 4, i 5 u.o.g.n., tj.:

- wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
- wskazanie przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

Jak wykazało badanie, do poddanych szczegółowej analizie nieruchomości nie zgłaszano roszczeń, ani nie były one przedmiotem toczących się postępowań administracyjnych i sądowych, stąd brak zapisów w tym zakresie w ewidencji (art. 23 ust. 1c pkt 6 i 7 u.o.g.n.).

Ponadto analizie poddano 14 zapisów¹¹, w których w wyniku poprzedniej kontroli (P/18/003), stwierdzono nieprawidłowości. Uzupelnionych zostało 13 zapisów, zgodnie z art. 23 ust. 1c pkt 3,4 i 5 u.o.g.n., natomiast jedna nieruchomość¹² została sprzedana i obecnie nie figuruje w ewidencji.

(dowód: akta kontroli str. 9, 12-15, 27-51, 106, 108)

⁹ Tj. nie wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie art. 23 ust. 1b u.o.g.n.

¹⁰ Po 20 z każdej z trzech ewidencji prowadzonych w Starostwie: zasobu Skarbu Państwa, Powiatu oraz Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

¹¹ - 7 nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (nr 4/352, 4/362, 4/363,4/365, 4/588, 4/674, 35/13), w przypadku których nie został wskazany dokument potwierdzający posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej (co stanowiło naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 3 u.o.g.n.);

- 6 nieruchomości powiatowych (nr 240101_1.0001.AR_21.75/4, 240101_1.0001.AR_46.3/6, 240101_1.0001.AR_37.9/5, 240101_1.0001.AR_21.37.9/6, 240101_1.0001.AR_46.19/11, 240101_1.0001.AR_46.20/13), w przypadku których nie zostało określone przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (co stanowiło naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 4 u.o.g.n.);

- 1 nieruchomość Skarbu Państwa (240107_4.0001.3275), w przypadku której nie wskazano daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa (co stanowiło naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 5 u.o.g.n.).

¹² Nieruchomość powiatowa nr 240101_1.0001.AR_37.9/5.

1.2. Wniosek pokontrolny nr 2:

W okresie od 1 września 2018 r. do zakończenia kontroli NIK Starosta otrzymał 228 odpisów prawomocnych decyzji administracyjnych¹³, o których mowa w art. 23 ust. 3 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne¹⁴. Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzono, że we wszystkich 228 przypadkach dane wynikające z ww. decyzji zostały wprowadzone do ewidencji gruntów i budynków w terminie określonym w art. 23 ust. 7 Prawa geodezyjnego i kartograficznego, tj. nie później niż 30 dni od dnia otrzymania dokumentów.

(dowód: akta kontroli str. 28-30, 52-64, 106, 108)

1.3. Wniosek pokontrolny nr 3:

W okresie od 1 września 2018 r. do dnia 24 grudnia 2019 r. Starostwo złożyło 150 wniosków do sądu o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, z tego 117 wniosków dotyczących nieruchomości zaliczonych do zasobu Skarbu Państwa oraz 33 wnioski dotyczące nieruchomości zaliczonych do zasobu Powiatu Będzińskiego. Szczegółowym badaniem objęto dokumentację wybranych losowo 60 spośród ww. wniosków¹⁵.

Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzono, że 56 wniosków, tj. 93,3%, zostało złożonych w czasie do 30 dni, a 4 wnioski, tj. 6,7%, w czasie 41, 41, 31 i 48 dni od momentu zgromadzenia pełnej dokumentacji, co opisano szczegółowo w sekcji „Ustalone nieprawidłowości”.

(dowód: akta kontroli str. 28-29, 65-106, 108)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki, w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Cztery wnioski¹⁶ do sądu o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości zostały złożone po 41, 41, 31 i 48 dniach od momentu zgromadzenia pełnej dokumentacji, co w ocenie NIK nie spełniało wymogów przepisu art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁷, zgodnie z którym właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swojego prawa w księdze wieczystej.

(dowód: akta kontroli str. 28-29, 65-106, 108)

Jak wyjaśnił Starosta, powyższe opóźnienie wynikało z niedopatrzania pracowników zajmujących się w tamtym czasie sprawami z zakresu regulacji stanu prawnego nieruchomości na rzecz Powiatu Będzińskiego.

(dowód: akta kontroli str. 106, 108)

Zdaniem NIK, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Starosta był zobowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swojego

¹³ Z tego 151 decyzji Wojewody Śląskiego oraz 77 decyzji Starosty Będzińskiego.

¹⁴ Dz. U. z 2019 r., poz. 725 ze zm.

¹⁵ Z tego 40 wniosków dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa oraz 20 wniosków dotyczących nieruchomości Powiatu.

¹⁶ Powyższe dotyczyło wniosków: nr BGN-II.0750.11.2019 (data zgromadzenia pełnej dokumentacji – 14 marca 2019 r.; wniosek z dnia 17 kwietnia 2019 r., wysłany dnia 24 kwietnia 2019 r.); nr BGN-II.0750.9.2019 (data zgromadzenia pełnej dokumentacji – 14 marca 2019 r.; wniosek z dnia 17 kwietnia 2019 r., wysłany dnia 24 kwietnia 2019 r.); nr BGN-II.0750.4.2018 (data zgromadzenia pełnej dokumentacji – 17 sierpnia 2018 r.; wniosek z dnia 10 września 2018 r., wysłany dnia 17 września 2018 r.) oraz nr BGN-II.0750.2.2018 (data zgromadzenia pełnej dokumentacji – 31 lipca 2018 r.; wniosek z dnia 10 września 2018 r., wysłany dnia 17 września 2018 r.).

¹⁷ Dz. U. z 2019 r., poz. 2204.

Ocena cząstkowa

prawa w księdze wieczystej, a zwłoka w tym zakresie powodowała czasową nieaktualność księgi wieczystej.

Dwa z trzech wniosków pokontrolnych z kontroli nr P/18/003 zostały zrealizowane przez Starostwo. Trzeci wniosek nie został w pełni zrealizowany, ponieważ cztery z 60 zbadanych wniosków do sądu o ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości zostały złożone w terminie powyżej 30 dni od momentu zgromadzenia pełnej dokumentacji.

2. Rzetelność informacji o realizacji wniosku pokontrolnego przekazanego do NIK

Opis stanu faktycznego

W odpowiedzi na wnioski pokontrolne sformułowane w wystąpieniu pokontrolnym NIK, Starosta Będziński w piśmie nr WKiO-I.1710.0010.2018 z dnia 17 września 2018 r.¹⁸ zobowiązał się:

- a) W ramach realizacji wniosku pokontrolnego nr 1 – do uzupełnienia brakujących danych w prowadzonej w Starostwie ewidencji nieruchomości oraz ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z wymogami określonymi w art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- b) W ramach realizacji wniosku pokontrolnego nr 2 – do wprowadzania danych wynikających z otrzymanych decyzji administracyjnych niezwłocznie, nie później niż 30 dni od dnia otrzymania dokumentów;
- c) W ramach realizacji wniosku pokontrolnego nr 3 – do niezwłocznego składania wniosków o ujawnienie swojego prawa w księdze wieczystej.

(dowód: akta kontroli str. 24-26)

Odpowiedź Starostwa na wystąpienie NIK zawierała zobowiązania do realizacji wniosków pokontrolnych w przyszłości. Brak jest możliwości oceny rzetelności udzielonych odpowiedzi według stanu na dzień sformułowania pisma, tj. na dzień 17 września 2018 r.

Stwierdzone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki, w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

IV. Uwagi

Uwaga

W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, zwraca uwagę, że wniosek NIK z kontroli P/18/003 dotyczący obowiązku niezwłocznego składania wniosków do sądu o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości nie został w pełni zrealizowany.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

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 Katowicach. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

¹⁸ Data wpływu do Delegatury NIK w Katowicach – 20 września 2018 r.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania uwagi

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania uwagi 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.

Katowice, dnia 13 stycznia 2020 r.

Kontroler
Michał Nowak
Starszy inspektor k.p.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach

.....