



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia sierpnia 2010 r.

**Pan
Edmund Ligman
Wójt Gminy Rybno**

LOL-4101-13-04/2010; P/10/153

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.) zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie przeprowadziła w Urzędzie Gminy Rybno („Urzędzie”) kontrolę wywiązywania się, w okresie od 19 listopada 2007 r. do 30 czerwca 2010 r., z obowiązków wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego¹ (zwaną dalej „ustawą z 7 września 2007 r.).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 10 sierpnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do treści art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Wójtowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia niewywiązywanie się z ustawowego obowiązku złożenia do sądu, w terminie do 19 listopada 2009 r., wniosków o ujawnienie prawa własności wszystkich nieruchomości gminy Rybno („Gminy”), które tego wymagały.

W toku kontroli stwierdzono także inne nieprawidłowości, tj. m.in.:

- nierzetelne sporządzanie i nieterminowe przekazywanie Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiemu miesięcznych sprawozdań z realizacji ww. obowiązku,
- niewyodrębnienie w ewidencji księgowej nieruchomości gruntowych, będących własnością Gminy, a także zaewidencjonowanie wyższej wartości gruntów niż wartość udokumentowana dowodami źródłowymi,
- przeprowadzenie inwentaryzacji nieruchomości Gminy oraz jej udokumentowanie w sposób niezgodny z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości².

¹ Dz. U. Nr 191, poz. 1365 ze zm.

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

1. Wbrew wymogowi art. 2 ust. 3 ustawy z 7 września 2007 r., Pan Wójt nie złożył do sądu, w terminie do dnia 19 listopada 2009 r., wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności wszystkich nieruchomości Gminy, które tego wymagały. Do tego dnia wystąpiono bowiem z dwoma wnioskami o ujawnienie prawa własności zaledwie pięciu spośród 198 działek ewidencyjnych (2,5%), które na dzień wejścia w życie ustawy z 7 września 2007 r. miały nieuregulowany stan prawny. Złożono także jeden wniosek o zasiedzenie 54 działek o powierzchni 22,78 ha, który jednak z przyczyn formalnych został przez sąd zwrócony. Po 19 listopada 2009 r., z opóźnieniem wynoszącym od 174 do 220 dni, złożono 18 wniosków dotyczących kolejnych 98 działek o powierzchni 48,97 ha. W rezultacie, na dzień 30 czerwca 2010 r. w księgach wieczystych nie zostało ujawnione prawo własności aż 95 (16,2%) spośród 588 działek gminnych. Według wyjaśnień Pana Wójta, do zaistniałej sytuacji przyczynił się m.in. brak możliwości uzyskania dofinansowania na zatrudnienie w Urzędzie dodatkowych osób oraz problemy prawne związane z wadliwością części decyzji stanowiących podstawę nabycia gruntów.
Stwierdzono ponadto, że Gmina, na podstawie umów najmu i dzierżawy zawartych przez Pana Wójta, oddała do używania innym podmiotom sześć działek, z których cztery nie były jej własnością, a dwie pozostałe nie posiadały ujawnionego w księgach wieczystych prawa własności Gminy. Było to spowodowane zaniechaniem weryfikacji stanu prawnego tych nieruchomości przed zawarciem umów.
2. W ocenie NIK, Pan Wójt nierzetelnie wywiązywał się z obowiązku sporządzania miesięcznych sprawozdań z realizacji obowiązku ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Gminy. W czterech spośród 31 sprawozdań (12,9%), przekazanych Wojewodzie za okres od grudnia 2007 r. do czerwca 2010 r. zawyżono bowiem liczbę złożonych wniosków (o 20) i założonych ksiąg wieczystych (o pięć). Ustalono ponadto, że trzy sprawozdania (9,7%) złożono z jednodniowym opóźnieniem, w stosunku do terminu określonego art. 4 ust. 1 ustawy z 7 września 2007 r.
3. W Urzędzie prowadzono wprawdzie ewidencję nieruchomości gminnych, jednakże nie spełniała ona wszystkich wymogów określonych art. 23 ust. 1 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³. Nie ujęto w niej bowiem danych dotyczących: przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz dat ostatniej aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów Gminy. Ewidencja ta nie była ponadto prowadzona na bieżąco, o czym świadczy fakt, iż na dzień rozpoczęcia kontroli (30 czerwca 2010 r.) ujęto w niej 481 spośród 588 działek gruntu wchodzących do zasobu Gminy.
4. Kontrola wykazała, że grunty gminne zaewidencjonowano w analitycznej ewidencji księgowej (prowadzonej w formie ksiąg środków trwałych) wyłącznie wartościowo w ujęciu zbiorczym, tj. bez wyodrębnienia oznaczenia, powierzchni i wartości poszczególnych działek. Było to niezgodne z wymogami art. 16 ust. 1, art. 17 ust. 1 pkt 1

³ Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

oraz art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy o rachunkowości. Ewidencja ta nie spełniała również kryterium sprawdzalności, określonego w art. 24 ust. 1 i 4 ww. ustawy. Sposób jej prowadzenia uniemożliwiał bowiem stwierdzenie poprawności dokonanych w niej zapisów, a w szczególności nie pozwalał na identyfikację dowodów księgowych, stanowiących podstawę ujęcia w księgach rachunkowych wszystkich działek gruntu. Na dzień 30 czerwca 2010 r., ujęta w nich ogólna wartość gruntów gminnych wynosiła 951,13 tys. zł i była o 794,47 tys. zł wyższa, od wartości wynikającej z posiadanej przez Urząd dokumentacji źródłowej, gdyż nie dysponowano dowodami źródłowymi dla 375 działek o powierzchni 100,80 ha.

5. Ostatnia inwentaryzacja nieruchomości gminnych, która miała miejsce w grudniu 2006 r., przeprowadzona została z naruszeniem przepisów ustawy o rachunkowości. W przypadku gruntów, czynności komisji inwentaryzacyjnej sprowadzały się wyłącznie do podpisania arkusza spisu z natury, do którego ogólną wartość gruntów przepisano z ewidencji księgowej. Czynności te nie były faktycznie inwentaryzacją, która w myśl art. 26 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy powinna być przeprowadzona metodą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji wartości gruntów. Inwentaryzację budynków udokumentowano natomiast na arkuszach spisu z natury, pomimo iż nie przeprowadzono ich oględzin, co było niezgodne z art. 26 ust. 1 pkt. 1 tej ustawy. Wszystkie budowle zinwentaryzowano zaś metodą weryfikacji, która w myśl art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy o rachunkowości mogła mieć zastosowanie jedynie w odniesieniu do niedostępnych oglądowi sieci wodno-kanalizacyjnych. Przyczyną zaistnienia powyższych nieprawidłowości było niedostateczne przeszkolenie merytoryczne członków komisji inwentaryzacyjnej, do czego na podstawie instrukcji inwentaryzacyjnej zobowiązany był ówczesny Skarbnik Gminy.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) podjęcie działań na rzecz ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności 95 nieruchomości gminnych,
- 2) skorygowanie błędów w miesięcznych sprawozdaniach z realizacji obowiązku ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości gminnych i przekazanie poprawionych sprawozdań Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiemu,
- 3) uzupełnienie danych w ewidencji nieruchomości gminnych,
- 4) ujęcie w księdze środków trwałych nieruchomości gruntowych Gminy zaewidencjonowanych zbiorczo, jako odrębnych pozycji inwentarzowych,
- 5) zapewnienie prowadzenia inwentaryzacji nieruchomości gminnych zgodnie z wymogami art. 26 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Wójta, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków zawartych w niniejszym wystąpieniu bądź o działaniach podjętych w celu realizacji tych wniosków lub o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie, do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.