



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO – 4101-26-01/2012
P/12/016

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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 Poznaniu

Kontroler

Bartosz Tomczyk, st. inspektor k. p., upoważnienie do kontroli nr 82350 z dnia 13 września 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 1-2)

Jednostka
kontrolowana

Urząd Gminy w Miedzichowie, ul. Poznańska 12, 64 – 361 Miedzichowo (Urząd)

Kierownik jednostki
kontrolowanej

Stanisław Piechota, Wójt Gminy Miedzichowo (Wójt). Poprzednio Wójtem Miedzichowa w okresie od dnia 28 października 2002 r. do dnia 22 listopada 2010 r. był Pan Józef Ćwiertnia.

(dowód: akta kontroli str. 3-4)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Formułując ww. ocenę NIK uwzględniła działania podjęte przez Wójta po kontroli P/08/001, przeprowadzonej w 2008 r.² na rzecz realizacji czterech wniosków pokontrolnych sformułowanych w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 3 listopada 2008 r. Wnioski te dotyczyły podjęcia działań w celu wyeliminowania rozbieżności pomiędzy ewidencją nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości Gminy Miedzichowo (Zasób) i danymi określonymi w powiatowej ewidencji gruntów i budynków, przeprowadzenia inwentaryzacji gruntów gminnych w terminach wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości³, wprowadzenia elektronicznego systemu ewidencji gruntów gminnych oraz przesyłania Wojewodzie Wielkopolskiemu sprawozdań z wykonania obowiązku składania w sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości gminnych. W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne Wójt poinformował, że podjął działania na rzecz realizacji wszystkich wniosków, co zostało potwierdzone w niniejszej kontroli NIK.

Kontrola wykazała jednak nieprawidłowości, które dotyczyły ujęcia niekompletnych danych w prowadzonej w Urzędzie ewidencji nieruchomości stanowiących gminny

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

² Kontrola NIK (P/08/001) w zakresie aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, przeprowadzona w Urzędzie w okresie od dnia 27 sierpnia do dnia 7 października 2008 r.

³ Dz. U z 2009 r., Nr 152, poz. 1223 ze zm.

zasób nieruchomości, wskutek czego ewidencja ta nie spełniała wymogów określonych w art. 23 ust. 1c pkt 3,4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴ (ustawa o gospodarce nieruchomościami). Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły także zaniechania prowadzenia działań w celu ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości stanowiących Zasób lub złożenia wniosków o założenie księgi wieczystej dla takich nieruchomości w stosunku do 81 nieruchomości o powierzchni 127,1653 ha (stanowiących 446 działek).

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Ewidencjonowanie przez Wójta nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości

1.1.

Opis stanu faktycznego

1.1.1. W wystąpieniu pokontrolnym NIK z 2008 r. sformułowano wniosek dotyczący kontynuowania działań mających na celu wprowadzenie elektronicznego systemu ewidencji gruntów gminnych.

Realizacja tego wniosku polegała na zaprowadzeniu z początkiem 2009 r. w następstwie zaleceń pokontrolnych NIK, ewidencji elektronicznej za pomocą programu komputerowego „System Ewidencji Gruntów i Budynków EGRUN wersja 8.07 2005.12.21 RADIX”. Program ten został zainstalowany na stanowisku ds. gospodarki gruntami i gospodarki mieniem gminnym.

(dowód: akta kontroli str. 6, 428)

Badanie rzetelności danych ujętych w ewidencji przeprowadzono na próbie dotyczącej 27 nieruchomości (na które składało się łącznie 40 działek ewidencyjnych o powierzchni 20.1518 ha stanowiących 13,6 % całego Zasobu) pod kątem spełniania wymogów określonych w art. 23 ust. 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z analizy tej wynika, że w przypadku 24 nieruchomości, o powierzchni 19.7212 ha, zapisy w ewidencji spełniały wymogi określone w art. 23 ust. 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami z wyjątkiem braku wskazania przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy. W stosunku do analizowanych nieruchomości nie zgłoszono żadnych roszczeń ani nie toczyły się żadne postępowania administracyjne lub sądowe.

(dowód: akta kontroli str. 6-46, 49-62)

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

Zgodnie z art. 23 ust. 1 c pkt 3, 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami ewidencjonowanie nieruchomości obejmuje m. in. wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Gminę praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej, przeznaczenie 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 Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Gminy.

⁴ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

Stwierdzono niekompletność prowadzonej ewidencji Zasobu, świadcząca o nierzetelnym jej prowadzeniu. Polegało to na tym, że:

1. W 3 spośród 4 przypadków braku księgi wieczystej, w ewidencji Zasobu nie wskazano dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Gminę praw do nieruchomości (3 nieruchomości – działki nr 168/1, 390, 120 o łącznej powierzchni 0.4306 ha), co było niezgodne z art. 23 ust. 1 c pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. W żadnym z badanych 40 przypadków nie wskazano, w ewidencji Zasobu, przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy, co było niezgodne z art. 23 ust. 1 c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. W odniesieniu do 2 nieruchomości ustanowione było użytkowanie wieczyste (działki nr 104/1 i 120 o łącznej powierzchni 0,5600 ha), natomiast w ewidencji nieruchomości gminnych brak było wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, co było niezgodne z art. 23 ust. 1 c pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 6-46, 49-62)

Stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, osobą odpowiedzialną za prowadzenie ewidencji nieruchomości stanowiących Zasób był Wójt, który wyjaśnił, że braki w ewidencji nieruchomości dotyczące analizowanych 40 nieruchomości tj. niewskazanie przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz, w przypadku użytkowania wieczystego, brak daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, nastąpiły w wyniku braku możliwości naniesienia w programie komputerowym takich informacji. Przyczyną niewskazania księgi wieczystej oraz dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Gminę prawa do 3 nieruchomości był brak należytej staranności pracownika prowadzącego ewidencję.

(dowód: akta kontroli str. 48, 65, 68-78, 82)

1.1.2. Stan Zasobu, którym gospodarował Wójt ustalony na podstawie danych zgromadzonych w, prowadzonej w Urzędzie, ewidencji Zasobu oraz na podstawie danych zawartych w wykazie nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowić powinny własność Gminy (sporządzonym przez Starostę Nowotomyskiego w dniu 17 stycznia 2012 r.) przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba nieruchomości		Powierzchnia nieruchomości [w 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.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	Według stanu na 15.09.2008 r.*	511*	0*	130,6961*	0*	537*	0*
2.	Według stanu na 15.09.2012 r.	108**	0**	148,3768**	0**	569**	0**
		194***	82***	312,2964***	135,4187***	988***	485***

*dane zebrane tylko na podstawie ewidencji Zasobu ponieważ do dnia zakończenia kontroli NIK w 2008 r. tj. 7 października 2008 r. Starosta Nowotomyski nie przekazał Gminie wykazu,

natomiast, zgodnie z oświadczeniem pracownika zatrudnionego na stanowisku do spraw gospodarki gruntami i gospodarki mieniem gminnym, różnica w liczbie nieruchomości stanowiących Zasób pomiędzy 2008 r. i 2012 r. wynikała z niezrozumienia pojęcia „nieruchomości” przez pracownika Urzędu (pracował on niecałe 2 tygodnie) i braku możliwości weryfikacji tych danych z wykazem Starosty Nowotomyskiego.

** na podstawie ewidencji Zasobu prowadzonej w Urzędzie.

*** dane pochodzą z wykazu Starosty Nowotomyskiego z dnia 17 stycznia 2012 r. (omówienie w punkcie 2.1 niniejszego wystąpienia).

(dowód: akta kontroli str. 63, 70, 278-301, 412)

1.2.

Opis stanu
faktycznego

1.2.1. Na przykładzie 40 losowo wybranych działek ewidencyjnych, które łącznie stanowiły 15 nieruchomości (powierzchnia 17.8814 ha stanowiąca 12% całego Zasobu) dokonano porównania danych zawartych w ewidencji nieruchomości stanowiących Zasób, która prowadzona była w Urzędzie, danych zawartych w dokumentacji źródłowej dotyczącej każdej z badanych 15 nieruchomości, danych zawartych w wykazie nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowić powinny własność Gminy (wykaz z dnia 17 stycznia 2012 r. sporządzony przez Starostę Nowotomyskiego), danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Nowotomyskiego oraz danych z ewidencji księgowej prowadzonej w Urzędzie.

W wyniku analizy stwierdzono, że dane odnośnie numeru księgi wieczystej, powierzchni poszczególnych nieruchomości, ich numeru i położenia oraz oznaczenia właściciela były zgodne, z wyjątkiem dwóch nieruchomości. Rozbieżności dotyczyły działek: nr 161/1 Bolewisko i 1359/8 Bolewice, dla których zarówno w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Nowotomyskiego, jak i w ewidencji nieruchomości stanowiących Zasób gminy nie wskazano numeru księgi wieczystej.

Stwierdzono ponadto, że w wykazie nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowić powinny własność Gminy (wykaz z dnia 17 stycznia 2012 r. sporządzony przez Starostę Nowotomyskiego) nie uwzględniono 4 działek stanowiących własność Gminy (działki nr 47, 49, 234/1, 241 położonych miejscowości Łęczno), a w odniesieniu do 8 działek (działki nr 52 Grudna, 64, 69, 165, 178, 213, 254 Łęczno, 124 Trzciel), w wykazie tym nie wskazano numeru księgi wieczystej, podczas gdy wszystkie ww. działki występowały w ewidencji gruntów i budynków - prowadzonej przez Starostę Nowotomyskiego - jako własność Gminy, ze wskazaniem numerów ich ksiąg wieczystych.

(dowód: akta kontroli str. 83-269)

1.2.2. W okresie od października 2008 r. do października 2012 r., Wójt złożył w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nowym Tomyślu łącznie 6 zgłoszeń zmian w stanie prawnym nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, przekazując równocześnie odpisy prawomocnych decyzji, z których wynikały zmiany.

(dowód: akta kontroli str. 315-327)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki, w przedstawionym wyżej zakresie, stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Zgodnie z art. 23 ust. 1 c pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ewidencjonowanie nieruchomości obejmuje m. in. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej.

W wyniku analizy stwierdzono brak wskazania numeru księgi wieczystej w odniesieniu do 2 nieruchomości (działki nr 161/1 Bolewicz i 1359/8 Bolewice o łącznej powierzchni 0,1050 ha), co było niezgodne z przywołanym wyżej przepisem.

Wójt wyjaśnił, iż nie posiadał wiedzy o ww. brakach, jednocześnie wskazując przyczynę tego stanu. Na przestrzeni ostatnich 30 lat wydziały ksiąg wieczystych przenoszone były kilkakrotnie z Międzychodu do Nowego Tomyśla, gdzie nadawane były nowe numery ksiąg wieczystych. W czasie trwania kontroli NIK, Wójt zadeklarował ustalenie w najbliższym czasie aktualnych numerów ksiąg wieczystych.

(dowód: akta kontroli str. 207-211, 303)

Z informacji Starosty Nowotomyskiego wynika natomiast, że w ośrodku dokumentacji nie odnaleziono dokumentów, które mogłyby stanowić podstawę do wprowadzenia numeru księgi wieczystej w operacie ewidencji gruntów i budynków w odniesieniu do ww. działek. Ujawnienie w operacie ewidencji gruntów i budynków numeru księgi wieczystej wymaga przeprowadzenia prac zmierzających do jej ustalenia – badanie stanu prawnego.

(dowód: akta kontroli str. 401-402)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 28 czerwca 2012 r. o zmianie ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego⁵, która weszła w życie z dniem 24 sierpnia 2012 r. starostowie, którzy przekazali niekompletny wykaz dokonają jego uzupełnienia.

NIK zwraca uwagę na to, że w wykazie z dnia 17 stycznia 2012 r., sporządzonym przez Starostę Nowotomyskiego nie zostały ujęte 4 działki stanowiące własność Gminy oraz nie wprowadzono numerów ksiąg wieczystych w odniesieniu do 8 działek, pomimo tego że wszystkie ww. działki występowały w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Nowotomyskiego jako własność Gminy, ze wskazaniem numerów ich ksiąg wieczystych.

Z informacji uzyskanych od Starosty Nowotomyskiego wynika, że działki nr 47, 49, 241 położone w Łęcznie nie zostały ujęte w wykazie z dnia 17 stycznia 2012 r. dotyczącym nieruchomości Gminy Międzychowo, gdyż stanowiły własność Powiatu Nowotomyskiego. Z kolei działka nr 243/1 Łęczno stanowiąca własność Gminy Międzychowo nie została ujęta w ww. wykazie na skutek omyłki.

Odnosząc się do braków w oznaczeniu numeru księgi wieczystej 8 działek ewidencyjnych Starosta Nowotomyski poinformował, że w przypadku 3 działek oznaczenie księgi wieczystej przy importowaniu danych z wykazu do sprawozdania zostało przypisane automatycznie tylko do pierwszej pozycji tworzącej nieruchomość, a te ww. 3 działki znajdowały się na drugiej pozycji, natomiast w odniesieniu do pozostałych 5 działek - w momencie tworzenia wykazów nie posiadały one oznaczenia księgi wieczystej.

Do czasu zakończenia niniejszej kontroli NIK, dane zawarte w wykazie Starosty Nowotomyskiego z dnia 17 stycznia 2012 r. nie zostały przez Urząd zweryfikowane. Jak wynika z wyjaśnień Wójta, pracownik zatrudniony na stanowisku podinspektora ds. gospodarki gruntami, gospodarki i administrowania mieniem gminnym, nie przeanalizował wykazu, z uwagi na krótki okres zatrudnienia (od dnia 2 listopada 2011 r.). Zdaniem NIK, względy organizacyjne nie mogą stanowić usprawiedliwienia dla braku współpracy w tym zakresie ze starostą.

⁵ Dz. U. z 2012 r., poz. 840

(dowód: akta kontroli str. 83, 165, 168, 171, 174, 177, 180, 183, 224, 178, 258, 262, 266-269, 303, 401-403)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości⁶ działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

2. Regulowanie przez Wójta stanu prawnego nieruchomości stanowiących Zasób i składanie wniosków o ujawnienie prawa własności Gminy

2.1.

Opis stanu faktycznego

Wójt, w okresie od października 2008 r. do października 2012 r. złożył 7 wniosków do Sądu Rejonowego – Wydział Ksiąg Wieczystych w Nowym Tomysłu (wszystkie złożono w listopadzie 2008 r.) o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności Gminy w stosunku do 26 działek ewidencyjnych, o łącznej powierzchni 14,67 ha. Wnioski te dotyczyły 7 nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 89, 107, 128, 145, 160, 187, 203)

Starosta Nowotomyski przesłał Wójtowi trzy wykazy nieruchomości: z dnia 28 stycznia 2009 r., z dnia 4 maja 2009 r. oraz z dnia 17 stycznia 2012 r., które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowić powinny własność Gminy (dwa pierwsze wykazy były wykazami częściowymi). W pismach przewodnich do dwóch częściowych wykazów zawarta była prośba o przesłanie, na piśmie, ewentualnych uwag oraz stanowisk rozbieżnych z treścią zapisów w wykazie.

Wójt, w odpowiedzi z dnia 26 lutego 2009 r. na pierwszy częściowy wykaz, poinformował Starostę Nowotomyskiego o zamiarze przejęcia na własność 116 działek (pismo z dnia 26 lutego 2009 r.), jednocześnie, wskazując brak zainteresowania przejęciem pozostałych 330 działek, które w ww. wykazie zostały określone jako własność Gminy, ponieważ nieruchomości te nie leżały w ciągu komunikacyjnym dróg gminnych lub nie stanowiły ciągu melioracyjnego, a ponadto wiele tych nieruchomości stanowiło drogi powiatowe lub krajowe. W tym samym piśmie, Wójt poinformował Starostę, że 22 nieruchomości zostały już przekazane na własność Gminy i zostały przyłączone do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Gminy, natomiast fakt ten nie ma odzwierciedlenia w Ewidencji Nieruchomości prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Nowym Tomysłu. Liczba działek wymienionych w tym wykazie, w stosunku do których nie zostało ujawnione prawo własności Gminy wyniosła 446 (co stanowiło łącznie 81 nieruchomości o powierzchni 127,1653 ha).

W związku z drugim wykazem Starosty Nowotomyskiego, pismem z dnia 28 maja 2009 r., Wójt poinformował, że w stosunku do kolejnych 39 działek Wojewoda Wielkopolski wydał negatywne decyzje komunalizacyjne i Gmina nie była jeszcze ich właścicielem oraz nimi nie władała, natomiast w odniesieniu do nich miał zostać rozpoczęty ponowny proces komunalizacji. Ponadto, Wójt poinformował o podziale geodezyjnym jednej działki na trzy oraz o braku dokumentów poświadczających prawo własności w stosunku do jednej działki. Równocześnie, poinformował, że pozostałe 520 działek wymienionych w wykazie jako własność Gminy stanowiło rzeczywiście własność Gminy i posiadało uregulowany stan prawny. Liczba działek

⁶ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen cząstkowych dotyczących działalności w badanym obszarze: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

wymienionych w tym wykazie, w stosunku do których nie zostało ujawnione prawo własności Gminy wyniosła 40 (co stanowiło łącznie 11 nieruchomości o powierzchni 8,2534 ha).

W wykazie z dnia 17 stycznia 2012 r., Starosta Nowotomyski nie uwzględnił informacji Wójta zawartej w odpowiedzi z dnia 28 maja 2009 r., związanej z podziałem geodezyjnym jednej działki (Grudna 260) na trzy.

W okresie od lutego 2009 r. (tj. po otrzymaniu pierwszego częściowego wykazu), do dnia prowadzenia niniejszej kontroli Wójt nie składał we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości stanowiących Zasób lub wniosków o założenie księgi wieczystej dla takich nieruchomości, pomimo posiadanej, od stycznia 2009 r., wiedzy o istnieniu nieruchomości należących do Gminy, w stosunku do których nie ujawniono w księgach wieczystych jej prawa własności.

W oparciu o wszystkie ww. wykazy ustalono, że łączna liczba działek, w stosunku do których nie zostało ujawnione prawo własności Gminy wyniosła 486 (co stanowiło łącznie 92 nieruchomości o powierzchni 135,4187 ha).

(dowód: akta kontroli str. 270-301)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie, stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Zgodnie z art. 2 ust. 3 w związku z art. 2a ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych⁷, w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie tej ustawy, właściwe w sprawach gospodarowania nieruchomościami organy jednostek samorządu terytorialnego miały obowiązek złożyć w sądach rejonowych wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności, wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu tego prawa, natomiast w przypadku nieruchomości, które zostały objęte uzupełnieniem w trybie określonym w art. 1a ust. 1, 3 i 5 tej ustawy, obowiązki, o których mowa w art. 2, miały być zrealizowane przez organy wymienione w tym przepisie w terminie 72 miesięcy od dnia jej wejścia w życie.

Wójt nie podjął działań w celu ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości stanowiących Zasób lub złożenia wniosków o założenie księgi wieczystej dla takich nieruchomości, w okresie od lutego 2009 r. do września 2012 r., w stosunku do 446 działek (co stanowiło łącznie 81 nieruchomości), o powierzchni 127,1653 ha, tj. w stosunku do działek objętych pierwszym z przesłanych przez Starostę Nowotomyskiego wykazów, co było niezgodne z art. 2 ust. 3 w związku z art. 2a ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych.

Przyczyną nieprowadzenia w Urzędzie działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego 81 nieruchomości były względy organizacyjne, głównie rotacja pracowników na stanowisku podinspektora ds. gospodarki gruntami, gospodarki i administrowania mieniem gminnym. Jak wynika z wyjaśnień Wójta, z uwagi na szeroki zakres zadań na tym stanowisku, wykonywane były czynności bieżące związane z gospodarowaniem nieruchomościami, a zaniechano prowadzenia działań w celu uporządkowania stanu prawnego nieruchomości stanowiących zasób gminy. W ocenie NIK, okoliczności te nie mogą stanowić usprawiedliwienia dla niewywiązywania się z obowiązku nałożonego ww. ustawą na właścicieli nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 81-82, 270-301)

⁷ Ustawa po zmianach wprowadzonych przez ustawę z dnia 28 czerwca 2012 r. o zmianie ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r., poz. 840).

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Starosta Nowotomyski, w wykazie z dnia 17 stycznia 2012 r., nie uwzględnił informacji Wójta zawartej w odpowiedzi z dnia 28 maja 2009 r. związanej z podziałem geodezyjnym jednej działki (Grudna 260) na trzy.

Z informacji uzyskanych od Starosty Nowotomyskiego wynika, że w zasobie geodezyjnym brak było dokumentów stanowiących podstawę do wprowadzenia podziału do operatu ewidencji gruntów i budynków, a tym samym ujęcia nowopowstałych działek, w sprawozdaniu w dniu 17 stycznia 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 269, 275, 278, 401)

Ponadto, z dokonanej w trakcie kontroli NIK przez pracownika Urzędu, podinspektora do spraw gospodarki gruntami i gospodarki mieniem gminnym, weryfikacji danych zawartych w ww. trzech wykazach wynika, że w 10 przypadkach (działki nr 27/4, 27/8 w miejscowości Lubień, 59, 747, 749, 750, 753, 959, 1151, 1157 w miejscowości Bolewice), działki stanowią własność prywatną (w wykazie podano, że jest to własność Gminy Miedzichowo), a w 4 przypadkach (działki nr 146, 147 w miejscowości Błaki, 428, 429 w miejscowości Grudna), działki stanowią własność Powiatu Nowotomyskiego (w wykazie podano, że jest to własność Gminy Miedzichowo).

Z kolei z informacji uzyskanych od Starosty Nowotomyskiego wynika, że działki nr 27/4 i 27/8, położone w obrębie Lubień w operacie ewidencji gruntów i budynków nie stanowiły w 2008 r. własności prywatnej i nie stanowią jej na dzień dzisiejszy. Działki nr 59, 747, 749, 750, 753, 1151, 1157 położone w Bolewicach nie stanowiły w 2008 r. własności prywatnej i zostały zbyte na rzecz osób fizycznych w roku 2009 przez Agencję Nieruchomości Rolnych, która nie była ujawniona w operacie jako podmiot wykonujący prawa właścicielskie i dlatego zostały zaliczone do nieruchomości stanowiących własność Gminy. Działka nr 959 w Bolewicach nie stanowiła w 2008 r. własności prywatnej, została nadana na własność jako grunt pod budynkami decyzją Starosty Nowotomyskiego z dnia 4 sierpnia 2009 r. na rzecz osób fizycznych, a zmiana do operatu ewidencji gruntów i budynków wprowadzona została w styczniu 2009 r. Działki nr 146 i 147 Błaki oraz 428 i 429 Grudna błędnie wpisano jako własność Gminy ponieważ omyłkowo przyjęto, że stanowią one drogę gminną, a w odniesieniu do nich Wojewoda Wielkopolski wydał w 2010 r. decyzje potwierdzającą własność Powiatu Nowotomyskiego. Stosowne zmiany w stosunku do ww. działek zostaną wprowadzone do sprawozdania w najbliższym czasie.

(dowód: akta kontroli str. 305-314, 404-406)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność w badanym obszarze ze względu na niewywiązanie się z obowiązku regulowania stanu prawnego 81 nieruchomości stanowiących gminny zasób i skutkiem tego niezłożenie we właściwym sądzie rejonowym wniosków o ujawnienie prawa własności nieruchomości stanowiących zasób.

2.2.

Opis stanu
faktycznego

W związku z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości wchodzących do Zasobu, w okresie od października 2008 r. do września 2012 r., nie były prowadzone postępowania sądowe (np. dotyczące uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości lub w sprawie stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości na rzecz Gminy).

(dowód: akta kontroli str. 82)

2.3.

Opis stanu
faktycznego

W wystąpieniu pokontrolnym NIK z 2008 r. sformułowano wniosek dotyczący przedkładania sprawozdań Wojewodzie Wielkopolskiemu z wykonania obowiązku składania wniosków o ujawnienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz złożenia brakujących sprawozdań.

W ramach realizacji tego wniosku, w dniu 17 listopada 2008 r., przesłane zostały do Wojewody Wielkopolskiego sprawozdania za okres od listopada 2007 r. do października 2008 r. Zgodnie ze stanem faktycznym przekazano w nich informację o niezłożeniu wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości gminnych. W kontrolowanym okresie, Wójt przekazywał Wojewodzie Wielkopolskiemu sprawozdania z wykonania obowiązku składania wniosków o ujawnienie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, również po dniu 19 listopada 2009 r. W związku z brakiem złożenia stosownych wniosków w tym okresie, wszystkie sprawozdania były negatywne.

(dowód: akta kontroli str. 328-369, 428)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność w badanym obszarze.

3. Przeprowadzanie inwentaryzacji nieruchomości gminnych

3.1.

Opis stanu
faktycznego

W wystąpieniu pokontrolnym NIK z 2008 r. sformułowano wniosek dotyczący przeprowadzania inwentaryzacji gruntów gminnych w terminach wynikających z ustawy o rachunkowości. Wójt zrealizował ww. wniosek.

W ramach realizacji wniosku pokontrolnego, w okresie od października do grudnia 2010 r., została przeprowadzona inwentaryzacja nieruchomości gminnych (poprzednia inwentaryzacja miała miejsce w okresie październik-grudzień 2009 r.). Inwentaryzacja gruntów oraz środków trwałych w budowie została przeprowadzona drogą weryfikacji sald na dzień 31 grudnia 2010 r. (ustalony stan ewidencyjny był porównywany ze stanem wynikającym z dokumentów źródłowych), inwentaryzacja budynków i lokali oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej została przeprowadzona drogą spisu z natury. Komisja inwentaryzacyjna ustaliła stan ewidencyjny gruntów i ich wartość tj. 2.937.596,70 zł oraz stwierdziła zgodność ze stanem ustalonym według dokumentów źródłowych. Nie stwierdzono niedoborów ani nadwyżek.

(dowód: akta kontroli str. 370-395)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność w badanym obszarze.

4. Działania Wójta na rzecz zagospodarowania nieruchomości stanowiących wspólnoty gruntowe

4.1.

Opis stanu
faktycznego

Na obszarze Gminy nie występowały wspólnoty gruntowe w rozumieniu ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych⁸.

(dowód: akta kontroli str. 396-397)

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 dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁹, wnosi o:

1. Zapewnienie ewidencjonowania nieruchomości gminnych zgodnie z zakresem wskazanym w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Zintensyfikowanie działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości wchodzących do Zasobu i ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności Gminy.
3. Zweryfikowanie danych zawartych w wykazie Starosty Nowotomyskiego z dnia 17 stycznia 2012 r.

⁸ Dz. U z 1963 r. Nr 28, poz. 169 ze zm.

⁹ Dz. U. z 2012 r., poz.82

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 Poznaniu.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych 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.

....., dnia
Miejscowość *data*

Kontroler
Bartosz Tomczyk
st. inspektor k. p.

.....
podpis

.....
podpis