



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie**

Rzeszów, dnia września 2009 r.

Pan

Mirosław Karapyta

Wojewoda Podkarpacki

P/09/170

LRZ-410-09-03/09

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 Rzeszowie przeprowadziła w Urzędzie Miasta Rzeszowa kontrolę prawidłowości gospodarowania i nadzoru nad zabytkami nieruchomymi w latach 2004 - 2008 na przykładzie zespołu dworsko - parkowego znajdującego się przy ulicy Powstańców Śląskich 2 w Rzeszowie (zespół dworsko - parkowy w Słocinie).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 8 lipca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Wojewodzie niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

W kontroli ustalono, iż Gmina Miasto Rzeszów przejęła zespół dworsko – parkowy w Słocinie na podstawie umowy zamiany z dnia 8 grudnia 2000 r. zawartej pomiędzy Skarbem Państwa a Gminą Miasto Rzeszów. W chwili zamiany, toczyło się już postępowanie administracyjne, bowiem w dniu 20 lutego 1998 r. Zygmunt Chłapowski, spadkobierca byłych właścicieli Anny i Maurycego Chłapowskich złożył do Wojewody Rzeszowskiego wniosek o stwierdzenie, iż zespół dworsko - parkowy w Słocinie został przejęty niezgodnie z przepisami dekretu z dnia 6 czerwca 1944 r. o *przeprowadzeniu reformy rolnej* (Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13). Zygmunt Chłapowski wniósł jednocześnie o wydanie w trybie art. 142 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2004 r. Nr

261, poz. 2603 ze zm.) decyzji o zwrocie zabytkowej nieruchomości spadkobiercom byłych właścicieli. W dniu 6 czerwca 2000 r. wnioskodawca uzupełnił wniosek o sądowe postanowienie nabycia spadku obejmującego zabytkową nieruchomość.

Zgodnie z art. 34 ust. 3 cyt. ustawy o *gospodarce nieruchomościami* zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, zamiana działek dokonana pomimo wszczętego i toczącego się postępowania administracyjnego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa naruszała cyt. przepis art. 34 ust. 3 ustawy o *gospodarce nieruchomościami*.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, zgodnie z art. 58 § 1 kodeksu cywilnego, umowa zamiany z dnia 8 grudnia 2000 r. zawarta z naruszeniem przepisów ustawy, jest bezwzględnie nieważna.

W dniu 9 lipca 2002 r. Wojewoda Podkarpacki wydał decyzję stwierdzającą, iż nieruchomość zabytkowa obejmująca zespół dworsko - parkowy w Słocinie podpadała pod działanie przepisów art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN o *przeprowadzeniu reformy rolnej*.

W dniu 23 kwietnia 2004 r. po rozpatrzeniu odwołania spadkobierców właścicieli przedmiotowej nieruchomości zabytkowej, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, który wyrokiem z dnia 11 maja 2005 r. stwierdził nieważność zaskarżonej decyzji oraz poprzedzającej ją decyzji organu pierwszej instancji. W uzasadnieniu WSA w Warszawie stwierdził, iż organ orzekający jest uprawniony do wydania decyzji rozstrzygającej tylko w przypadku kwestionowania całego obszaru nieruchomości ziemskiej.

W dniu 19 października 2005 r. Wojewoda Podkarpacki wydał decyzję, w której postanowił umorzyć postępowanie w sprawie z wniosku spadkobierców właścicieli nieruchomości zabytkowej. W uzasadnieniu decyzji Wojewoda podniósł, iż wniosek dotyczył stwierdzenia, czy część nieruchomości ziemskiej nie podlegała dekretowi PKWN o *przeprowadzeniu reformy rolnej* i był żądaniem rozstrzygnięcia sporu o prawa rzeczowe do wskazanej nieruchomości, a więc sporem cywilnym, należącym do właściwości sądów powszechnych.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, decyzja Wojewody Podkarpackiego z dnia 19 października 2005 r. w sprawie umorzenia postępowania w zakresie stwierdzenia, czy zespół dworsko - parkowy w Słocinie został przejęty niezgodnie z przepisami dekretu z dnia 6 czerwca 1944 r. *o przeprowadzeniu reformy rolnej* (Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13) została wydana z naruszeniem przepisów o właściwości wynikającej z § 5 rozporządzenia z dnia 1 marca 1945 r. *w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej* (Dz. U. z 1947 r., Nr 72, poz. 456).

Wniosek spadkobierców przedmiotowej nieruchomości zabytkowej, wbrew uzasadnieniu decyzji, nie dotyczył części nieruchomości ziemskiej, przejętej zgodnie z dekretem PKWN, ale odrębnej nieruchomości, zabudowanej budynkiem mieszkalnym (dwór), nie związanej funkcjonalnie z nieruchomością ziemską.

Możliwość wnoszenia wniosku o stwierdzenie przejęcia nieruchomości niezgodnie z dekretem PKWN co do części tej nieruchomości potwierdza orzecznictwo sądów administracyjnych, w szczególności zaś wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 października 2006 r. (I OSK 28/06) stwierdzający, iż *przy orzekaniu na podstawie § 5 rozporządzenia z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu (...) powinna być więc oceniana możliwość wyłączenia spod działania art. 2 ust. 1 lit. e dekretu tej części nieruchomości, która nie była funkcjonalnie powiązana z gospodarstwem rolnym i nie mogła być w związku z tym przeznaczona na cele dekretu oraz uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 czerwca 2006 r. stwierdzająca, iż przepis § 5 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu (...) może stanowić podstawę do orzekania w drodze decyzji administracyjnej o tym, czy dana nieruchomość lub jej część wchodzi w skład nieruchomości ziemskiej, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu (...).*

W kontroli ustalono, iż w wyniku negocjacji ugodowych pomiędzy Parafią Rzymskokatolicką p.w. św. Józefa w Rzeszowie a Gminą Miasto Rzeszów, w dniu 19 lutego 2008 r. Komisja Majątkowa w Warszawie działająca na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej* (Dz. U. Nr 29, poz. 154 ze zm.) przyznała ww. Parafii własność przedmiotowej nieruchomości zabytkowej zabudowanej dworem w Słocinie wraz z parkiem o powierzchni 5,8736 ha (działka nr 2060/7). Działka ta została w toku negocjacji w postępowaniu regulacyjnym

wskazana przez Gminę Miasto Rzeszów jako działka zamienna za nieruchomości trwale rozdysponowane, których zwrot nie był możliwy.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, Gmina Miasto Rzeszów nie mogła przedstawić - jako nieruchomości zamiennej w ww. postępowaniu regulacyjnym - działki nr 2060/7 (zespół dworsko-parkowy w Słocinie), ponieważ umowa zamiany z dnia 8 grudnia 2000 r. - zawarta ze Skarbem Państwa z naruszeniem przepisu art. 34 ust. 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* - w świetle art. 58 § 1 kodeksu cywilnego jest nieważna.

Orzeczenie Komisji Majątkowej jest tym samym – w części dotyczącej przedmiotowej nieruchomości – dotknięte wadą prawną, ponieważ nieruchomość nie stanowiła własności Gminy Miasta Rzeszów.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, ujęcie w orzeczeniu Komisji Majątkowej niniejszej nieruchomości rażąco naruszyło art. 61 ust. 2 pkt 2 ustawy *o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej*. Nieruchomość ta, nie miała co prawda ustalonego stanu prawnego, lecz nie mogła stanowić nieruchomości zamiennej, gdyż stały temu na przeszkodzie prawa osób trzecich.

Negatywna ocena Najwyższej Izby Kontroli dotyczy działań Wojewody Podkarpackiego, który mimo wszczętego i prowadzonego postępowania administracyjnego zarządzeniem nr 139/00 z dnia 23 listopada 2000 r. wyraził zgodę na zamianę przedmiotowej działki. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* zgoda Wojewody Podkarpackiego była warunkiem koniecznym do ważności umowy zamiany, dokonanej przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.

W kontroli ustalono, iż nowy właściciel nieruchomości zabytkowej, Parafia Rzymskokatolicka p.w. św. Józefa w Rzeszowie przekazała tę nieruchomość Diecezji Rzeszowskiej, która wystąpiła z wnioskiem o podział nieruchomości do Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Decyzją z dnia 6 października 2008 r. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał Kurii Diecezjalnej w Rzeszowie pozwolenie na dokonanie podziału przedmiotowej nieruchomości zabytkowej. Podział przeprowadzony został poprzez wydzielenie parku dworskiego, który w dniu 9 stycznia 2009 r. sprzedany został Gminie Miasto Rzeszów za 1 zł.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, iż skutki zamiany nieruchomości dokonanej w 2000 r. z naruszeniem art. 34 ust. 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* rozciągają się na całą nieruchomość zabytkową obejmującą zespół dworsko - parkowy w Słocinie, a tym samym uniemożliwiają podział i dysponowanie wydzielonymi częściami tej nieruchomości.

Najwyższa Izba Kontroli skieruje do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wystąpienie pokontrolne zawierające wniosek o wszczęcie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody Podkarpackiego z dnia 19 października 2005 r. w sprawie umorzenia postępowania w zakresie stwierdzenia, czy zespół dworsko-parkowy w Słocinie został przejęty niezgodnie z przepisami dekretu z dnia 6 czerwca 1944 r. *o przeprowadzeniu reformy rolnej*.

Na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Wojewodzie prawo zgłoszenia do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Rzeszowie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i uwag zawartych w tym wystąpieniu.