

**Pan  
Krzysztof Szlachta  
Wójt  
Gminy Włodowice**

## **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Urzędzie Gminy Włodowice<sup>2</sup>, w zakresie aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przez Wójta, gospodarującego gminnym zasobem nieruchomości i mieniem gminnym w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 24 września 2008 r.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli, podpisanym w dniu 29 września 2008 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Wójtowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność Wójta w zakresie spraw objętych kontrolą.**

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701, zwanej dalej ustawą o NIK.

<sup>2</sup> zwanym dalej „Urzędem” lub Gminą

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny cząstkowe i ustalenia kontroli:

1. W okresie objętym kontrolą w niewielkim stopniu zrealizowano zadania związane z uporządkowaniem stanu prawnego nieruchomości i ujawnieniem w księgach wieczystych nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości oraz mienie Gminy Włodowice. W 2007 r. do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myszkowie wystąpiono z siedmioma wnioskami o ujawnienie prawa własności nieruchomości i założenie Ksiąg Wieczystych oraz dwoma wnioskami o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie. Spośród ogólnej liczby 465 działek o powierzchni 115,2962 ha, nieuregulowany stan prawny na dzień 1 stycznia 2008 r. posiadały 122 działki (26,2 %) o powierzchni 19,9232 ha (17,3 %).

Stwierdzono znaczne różnice pomiędzy danymi w zakresie gruntów gminnych, które wynikały z ewidencji nieruchomości gminnych oraz z wykazów Powiatowego Zasobu Geodezyjno-Kartograficznego, prowadzonych przez Starostwo Powiatowe w Zawierciu<sup>3</sup> i przekazanych w trakcie kontroli. Ilość działek stanowiących mienie gminne i ich powierzchnie wykazane przez Starostwo, w porównaniu z danymi wynikającymi z ewidencji prowadzonej w Urzędzie, była mniejsza o 130 (27,3 %) na dzień 1 stycznia 2007 r., a o 122 działki (26,2 %) na dzień 1 stycznia 2008 r., a łączna powierzchnia tych działek była mniejsza odpowiednio o 19,7472 ha (15,3 %) i o 20,2647 ha. (17,6 %). Różnica ta wynikała głównie z pominięcia w ewidencji Gminy gruntów (122 działek o powierzchni 19,9232 ha) o nieuregulowanym stanie prawnym. Natomiast powierzchnia gruntów zaliczonych do zasobu gminnego, w wykazie Starostwa na dzień 1 stycznia 2007 r., była mniejsza o 0,0325 ha (0,03 %), a na dzień 1 stycznia 2008 r. była większa o 0,4850 ha (0,59 %).

Podkreślić należy, że Gmina może na bieżąco konfrontować i aktualizować dane dotyczące nieruchomości gminnych, wynikające z ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo, poprzez funkcjonujący system komputerowy, jednak jak wyjaśnił Wójt Gminy, dane te wykorzystywane były dotychczas głównie do celów podatkowych. Zdaniem NIK, w celu rzetelnego ustalenia stanu nieruchomości gminnych, istnieje uzasadniona potrzeba pełnej wymiany informacji pomiędzy Starostwem a Urzędem.

NIK negatywnie ocenia sposób ewidencjonowania nieruchomości gminnych. Nieruchomości ewidencjonowano jedynie w formie ksiąg inwentarzowych, a sposób prowadzenia tych ksiąg uniemożliwiał prezentowanie danych dotyczących stanu zasobu na

---

<sup>3</sup> zwanego dalej Starostwem

dany dzień. Ewidencja ta nie spełniała wymogów, o których mowa w przepisach art. 23 ust.1 pkt 1) w związku z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>4</sup>, bowiem do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Tymczasem ewidencja obejmowała grunty stanowiące własność Gminy, a także te, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Fakt, że ustawodawca, nakazując prowadzenie ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, nie określił jego wzoru, nie może usprawiedliwiać nieprawidłowych działań Gminy.

Prowadzona w Urzędzie ww. ewidencja nieruchomości gminnych zawierała nierzetelne dane. W wyniku przeprowadzonej, w trakcie kontroli NIK, analizy dokumentacji źródłowej dotyczącej 49 działek stwierdzono, że w ewidencji tej w 2007 r. nie ujęto siedmiu działek oraz jednej w 2008 r., a ponadto w przypadku pięciu działek zawyżono ich powierzchnię o 0,1965 ha, czterem działkom zaniżono powierzchnię o 0,0831 ha, a pięciu działkom nadano niewłaściwe numery identyfikacyjne.

Wójt Gminy wyjaśnił m.in., że różnice w liczbie i powierzchni działek wynikały głównie z powodu nie ujawnienia podziałów działek i postanowień Wojewody, przeoczenia i nie wpisania działek do ewidencji oraz błędów popełnionych podczas nanoszenia danych.

Zdaniem NIK, dotychczasowy postęp w zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości nie gwarantuje wypełnienia obowiązków określonych w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego<sup>5</sup> (zwanej dalej ustawą o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości), który obliguje w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, do złożenia w sądach wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości wraz z dokumentami źródłowymi.

2. W okresie od 15 grudnia 2007 r. do 15 września 2008 r. nie przedkładano Wojewodzie Śląskiemu, stosownie do art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności, comiesięcznych sprawozdań z wykonania obowiązku składania wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności do nieruchomości stanowiących zasób Gminy.

---

<sup>4</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

<sup>5</sup> Dz. U. Nr 191, poz. 1365 ze zm.

NIK nie podziela wyjaśnienia Wójta, że nie realizował tego obowiązku ponieważ uważał, że to na Staroście spoczywa obowiązek przedkładania Wojewodzie tych sprawozdań, gdyż Gmina przygotowywała dokumentację do urządzenia ksiąg wieczystych dla działek Skarbu Państwa, a wnioski podpisywał Starosta.

3. Z ustaleń kontroli wynika, że Wójt Gminy dysponował wykazem nieruchomości należących do działającej na terenie Gminy jednej wspólnoty gruntowej, wykazem uprawnionych do udziału w tej wspólnocie oraz wykazem obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie. Informacje tam zawarte pochodziły jednak z roku 1999, kiedy to uprawnieni do udziału we wspólnocie gruntowej utworzyli spółkę do sprawowania zarządu nad wspólnotą. NIK negatywnie ocenia fakt, że Wójt - sprawujący nadzór nad działalnością spółki, w myśl postanowień art. 23 ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych<sup>6</sup> - nie posiadał wiedzy o sposobie użytkowania gruntów wspólnoty, w skład których wchodziły grunty rolnicze, lasy i nieużytki o łącznej powierzchni 6,6433 ha.

NIK nie podziela wyjaśnień Wójta, że zarząd spółki nie przedstawił planu zagospodarowania użytków rolnych oraz regulaminu użytkowania gruntów spółki, bowiem sprawowanie nadzoru wymaga inicjatywy ze strony organu nadzorującego.

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

- 1. Zintensyfikowanie działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości gminnych.**
- 2. Rzetelne prowadzenie ewidencji nieruchomości gminnych.**
- 3. Zwiększenie nadzoru nad działalnością spółki utworzonej do sprawowania zarządu nad wspólnotą gruntową.**
- 4. Terminowe przedkładanie sprawozdań z wykonania obowiązku składania wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności do nieruchomości stanowiących zasób Gminy.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Wójta, w terminie 20 dni od daty otrzymania

---

<sup>6</sup> Dz. U. z 1963 r. Nr 28, poz. 169 ze zm.

niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn 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 Najwyższej Izby Kontroli w Katowicach 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 mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.