

Pan
Andrzej Zieliński
Starosta
Powiatu Żywieckiego

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Starostwie Powiatowym w Żywcu² w zakresie aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przez Starostę Żywieckiego, gospodarującego mieniem stanowiącym zasób nieruchomości Skarbu Państwa w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 29 września 2008 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 13 października 2008 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Staroście niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działalność Starosty Żywieckiego w zakresie spraw objętych kontrolą.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701

² zwanym dalej „Starostwem”

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 ich w księgach wieczystych. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodarował Starosta na dzień 30 czerwca 2008 r. obejmował 2 813 nieruchomości o powierzchni 14 940 ha, z czego 2 176 nieruchomości (77 %) miało nieregulowany stan prawny. Udział powierzchni nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, w powierzchni ogółem tych nieruchomości, wynosił 37 %. Jak wyjaśniono w toku kontroli, nieregulowany stan prawny dotyczy zazwyczaj nieruchomości, które przy zakładaniu operatu ewidencji gruntów zostały wpisane jako „władanie Skarbu Państwa” i do powyższych nieruchomości nie zostały założone księgi wieczyste, ani też nie odnaleziono dla nich zbioru dokumentów.

W okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 sierpnia 2008 r. do sądu rejestrowego zostało skierowanych jedynie 85 spraw dotyczących ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa lub o założenie księgi wieczystej, dla 90 nieruchomości o powierzchni 226 ha. Wszystkie ww. wnioski Sąd rozpatrzył poprzez wpisanie prawa własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych.

Zdaniem NIK, nikły 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 terytorialnego³ (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 rejestrowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu tego prawa.

2. Wprawdzie Starosta, zgodnie z zapisem art. 1 ww. *ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości*, przekazał Wojewodzie Śląskiemu i Marszałkowi Województwa Śląskiego wykaz nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo na własność jednostek samorządu terytorialnego, a także niestanowiących własności Skarbu Państwa albo własności jednostek samorządu terytorialnego i niepozostających w posiadaniu ich właścicieli, nieruchomości zabudowanych, w których lokale

³ Dz. U. Nr 191, poz. 1365 ze zm.

zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, ze zm.), a także wójtom gmin i Burmistrzowi Żywca wykazy nieruchomości wyodrębnione dla każdej gminy, jednak wykazy te zawierały nierzetelne dane.

W wyniku porównania danych zawartych w ww. wykazach nieruchomości z zapisami w ewidencji gruntów i budynków oraz z dokumentacją źródłową stwierdzono, że na 50 zbadanych nieruchomości, które obejmowały obszar 13,1713 ha, całkowitą zgodność danych uzyskano jedynie w 16 przypadkach (co stanowiło 32 %). W 28 przypadkach (56 % badanej próby) w wykazie z ewidencji gruntu w części „tytuł prawny” podano dane inne, niż w danych z księgi wieczystej w kolumnie „podstawa nabycia”. Stwierdzono również sześć przypadków (12 %) nieruchomości, w których wystąpiły rozbieżności pomiędzy zapisami w operacie ewidencji gruntów, a zapisami w księdze wieczystej. Dotyczyło to przypadku ujawnienia jednej działki w dwóch księgach wieczystych, niezgodności numeru księgi wieczystej zapisanego w ewidencji z numerem zapisanym w księdze wieczystej, braku zapisu numeru księgi wieczystej w ewidencji gruntów, nieprawidłowego zapisu w ewidencji, dotyczącego władającego i właściciela nieruchomości, dwóch przypadków niezgodności prawa własności.

Na 50 zbadanych przypadków stwierdzono cztery przypadki (8 % wylosowanej populacji) nieuregulowania stanu prawnego nieruchomości. W trzech przypadkach nieruchomości nie posiadały tytułu własności (Skarb Państwa był władającym od początku założenia ewidencji gruntów) i brak było księgi wieczystej, a w jednym przypadku w księdze wieczystej ujawniono niewłaściwe dane.

NIK negatywnie ocenia również wystąpienie nieprawidłowości w przesłanych wykazach oraz w ewidencji gruntów w zakresie grup rejestrowych. Na zbadane 50 pozycji nieruchomości w 32 przypadkach (64 %) nieprawidłowo określono grupę i podgrupę rejestrową właścicieli nieruchomości.

Przyczynami powyższych nieprawidłowości, według Wicestarosty sprawującego bezpośredni nadzór nad Wydziałem Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami, były m.in.: przejęcie w 1999 r. operatu ewidencyjnego obciążonego błędami, nieprawidłowa konwersja danych podczas zmiany systemu informatycznego zarządzającego ewidencją gruntów i budynków, a także lawinowy wpływ zawiadomień wymagających weryfikacji merytorycznej, powodujący powstanie opóźnień w ujawnianiu zmian w rejestrze gruntów. Według wyjaśnień, nieuregulowany stan prawny

nieruchomości dotyczy przede wszystkim nieruchomości drogowych, a na ich uregulowanie, a w szczególności na opracowanie dokumentacji prawno-geodezyjnej, nie starcza środków finansowych.

3. NIK zwraca uwagę na nieprzestrzeganie przez Starostę obowiązku określonego w art. 4 ust. 1 *ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości* i nieprzekazanie Wojewodzie pięciu spośród 9 sprawozdań z wykonania obowiązku określonego w art. 2 tej ustawy. Starosta wyjaśnił, że nie składano sprawozdań negatywnych, co zdaniem NIK było nieprawidłowe.
4. Ponadto NIK zwraca uwagę na fakt, że Starosta, do zakończenia niniejszej kontroli, nie podjął żadnych działań o których mowa w art. 6 *ww. ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości* w celu poinformowania mieszkańców powiatu żywieckiego o potrzebie sprawdzenia ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. W złożonych wyjaśnieniach Starosta podał, że dopiero w 2009 roku przewidywane jest utworzenie punktu informacyjno-konsultacyjnego, lecz jest to uzależnione od otrzymania środków finansowych na ten cel. Zdaniem NIK, wiele działań w *ww.* zakresie można i należy podejmować niezależnie od otrzymania dodatkowych środków finansowych.
5. Do dnia 10 września 2008 r. Starosta dysponował dokumentacją dostarczoną przez wspólnoty gruntowe, z której wynikało, że na terenie Powiatu działa 66 wspólnot gruntowych. W dokumentacji tej znajdowały się wykazy uprawnionych do udziału we wspólnotach gruntowych i informacje o wielkościach przysługujących osobom uprawnionym udziałów we wspólnocie. Starosta dysponował wykazem obszarów gospodarstw posiadanych przez uprawnionych członków tylko dla jednej wspólnoty, tj. Wspólnoty leśnej wsi Lipowa. Ponadto, w dokumentacji Wspólnoty Leśnej wsi Rychwałd „Zagrodnicy” nie było decyzji zatwierdzającej wykaz osób uprawnionych oraz uznającej tę nieruchomość za wspólnotę gruntową. Dopiero w trakcie trwania kontroli uzupełniono brak dokumentu.

Stwierdzono ponadto, że według zapisu w operacie ewidencji gruntów we władaniu wspólnot gruntowych na terenie Powiatu znajdują się nieruchomości o powierzchni 2 257 ha, natomiast według dostępnej w Starostwie dokumentacji własnościowej wspólnot gruntowych ustalono, że władają one gruntami o powierzchni 1 988 ha.

Starosta wyjaśnił, że kilkuhektarowa różnica w powierzchni będzie wynikała z rozbieżności związanej z dokładnością pomiaru parcel katastralnych, a działek

ewidencyjnych może wynikać z faktu władania przez wspólnoty większą powierzchnią niż określa je decyzja administracyjna, a także braku w Starostwie pełnej dokumentacji wspólnot gruntowych.

NIK negatywnie ocenia niepodejmowanie działań w celu uzupełnienia dokumentacji wspólnot oraz wyjaśnienia stanu faktycznego w zakresie będących w dyspozycji tych wspólnot nieruchomości.

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

- 1. Zintensyfikowanie działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa.*
- 2. Rzetelne prowadzenie ewidencji nieruchomości w celu sporządzenia prawidłowych wykazów nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego, a także niestanowiących własności Skarbu Państwa albo własności jednostek samorządu terytorialnego (...) i przekazania ich Wojewodzie, Marszałkowi oraz wójtom, burmistrzom i prezydentom miast.*
- 3. Podjęcie skutecznych działań w celu otrzymania pełnej dokumentacji od wspólnot gruntowych i uporządkowania dokumentacji ewidencji gruntów w tym zakresie.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Starostę, w terminie 15 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn nie podjęcia 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.