NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W POZNANIU
61-662 Poznań, ul. Dożynkowa 9H
(61) 64 63 800, fax (61) 64 63 801

Poznań, dnia ***16*** października 2008 r.

P/08/001
LPO 41024-2-2008

Pan

Zbigniew Stochaj

Burmistrz Wielenia

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*), zwanej dalej „*ustawą o NIK*", Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Wieleniu zwanym dalej „*Urzędem*", kontrolę aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przez organy gospodarujące mieniem stanowiącym gminny zasób nieruchomości i mienie gminne w okresie od dnia 1 stycznia 2007 r. do 29 września 2008 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 30 września 2008 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Pana Burmistrza w zakresie aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości z zasobu gminnego oraz mienia gminnego.

1. Ewidencja gminnego zasobu nieruchomości w *Urzędzie* była prowadzona ręcznie, w formie książkowej. Zawierała ona dane dotyczące obrębu geodezyjnego, oznaczenia księgi wieczystej, mapy i działki, powierzchni, a także rodzaju gruntów oraz informację

o właścicielu lub o użytkowniku. Prowadzona była również w formie elektronicznej ewidencja księgowa nieruchomości gruntowych.

Ustalenia kontroli NIK wykazały, że prowadzona ręcznie ewidencja gminnego zasobu nieruchomości spełniała wymogi określone w przepisie *art. 23 w związku z art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (*Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603*). NIK zwraca jednak uwagę na to, że sposób prowadzenia tej ewidencji nie umożliwia prezentowania danych na wybrany dzień z przeszłości.

W ocenie NIK, brak elektronicznego rejestru w znacznym stopniu utrudnia prowadzenie bieżącej aktualizacji stanu faktycznego oraz prawnego nieruchomości wchodzących w skład rozległej obszarowo gminy Wieleń (*według stanu na dzień 1 stycznia 2008 r. gmina była właścicielem 383 nieruchomości o łącznej powierzchni 1.393.6422 ha*).

W wyniku porównania danych dotyczących 25 obrębów geodezyjnych, zawartych w rejestrze gminnym, z ewidencją Starosty Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego (*ewidencja powiatowa*), prowadzoną przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Czarnkowie, stwierdzono rozbieżności odnośnie powierzchni oraz liczby działek w 17 obrębach geodezyjnych. Szczegółowym badaniem NIK objęto dane dotyczące czterech obrębów o łącznej powierzchni 178.6508 ha. Ustalenia kontroli wykazały rozbieżności w zakresie powierzchni oraz liczby działek. NIK zwraca uwagę na to, że rozbieżności te wynikały ze zróżnicowanego stopnia szczegółowości danych w każdej z ewidencji odnośnie grup oraz podgrup rejestrowych. W toku kontroli NIK ustalono, że wpisy w rejestrze gminnym odpowiadały danym zawartym w dokumentacji źródłowej (*akty notarialne, zawiadomienia o założeniu księgi wieczystej*). Dane w *ewidencji powiatowej* były natomiast niepełne oraz niekompletne. Nie zawierały bowiem one danych o 13 działkach (*9.0450 ha*), posiadających ujawniony stan prawny. Nierzetelne zapisy dotyczyły również gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste (*dwie działki o łącznej powierzchni 0.0023 ha*).

Ponadto, w trzech przypadkach (*0.0864 ha*), w ewidencji powiatowej znajdowały się wpisy, które były niezgodnie z dokumentacją źródłową. Niezgodnie ze stanem faktycznym *ewidencja powiatowa* wskazywała gminę, jako właściciela trzech działek (*6.1800 ha*), a zgodnie z ustaleniami kontroli NIK, działki te zostały wykreślone z ewidencji gminnej.

NIK zwraca uwagę na to, że zgodnie z dyspozycją *art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne* (*Dz. U. z 2005 r., Nr 240, poz. 2027 ze zm.*),

na gminie, jako właścicielu nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości ciąży obowiązek aktualizowania danych objętych wpisem do *ewidencji powiatowej*.

Ustalenia kontroli NIK wykazały, że w 2008 r. *Urząd* przekazał do *Starostwa* jedną pisemną informację w związku ze stwierdzoną niezgodnością odnośnie stanu prawnego nieruchomości. W ocenie NIK, wyżej opisane rozbieżności świadczyły jednak o tym, że *Urząd* nie w pełni wykorzystywał możliwości, jakie dawał dostęp do ewidencji powiatowej gruntów i budynków w celu zapewnienia aktualności danych dotyczących jednostek ewidencyjnych gminy.

Przeprowadzona w czasie trwania kontroli NIK analiza dokumentacji źródłowej 50 nieruchomości, które stanowiły ogółem 13% powierzchni gruntów gminnych nie wykazała nieprawidłowości dotyczących prowadzenia gminnej ewidencji nieruchomości.

2. Pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, NIK pozytywnie ocenia działania Pana Burmistrza w celu aktualizacji stanu prawnego gminnego zasobu nieruchomości. Do czasu rozpoczęcia kontroli NIK nie ujawniono w księgach wieczystych aktualnego stanu prawnego 30 działek (*spośród 2.497 działek znajdujących się w zasobie*). Łączna powierzchnia tych działek wyniosła 14.1117 ha, co stanowiło 1% gminnego zasobu nieruchomości gruntowych. Do czasu zakończenia kontroli NIK, w księgach wieczystych ujawniony został aktualny stan prawny jednej z ww. działek (*0.0917 ha*). W okresie objętym kontrolą zakończone zostały działania w celu ujawnienia stanu prawnego ośmiu nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 0.6282 ha.

Ustalenia kontroli NIK wykazały, że od nabycia przez gminę prawa własności na mocy decyzji wojewody pilskiego w sprawie nieodpłatnego przekazania gminie ww. 30 działek upłynęło ponad 14 lat. Pan Burmistrz, pismem z dnia 10 kwietnia 2008 r., zlecił uprawnionemu geodecie przeprowadzenie badania ksiąg wieczystych oraz dokumentacji źródłowej 29 działek. Zaniechanie działań mających na celu ujawnienie prawa własności gminy od stycznia 1994 r. do kwietnia 2008 r. stanowiło naruszenie przepisów *art. 35 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece* (*Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.*).

NIK zwraca uwagę, że obowiązek ujawnienia prawa własności nieruchomości przez organy jednostek samorządu terytorialnego wynika również z dyspozycji *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 (Dz. U. Nr 191, poz. 1365 ze zm.).

3. NIK pozytywnie ocenia przeprowadzenie inwentaryzacji gruntów gminnych za 2007 r. Stosownie do postanowień *art. 26 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości* (*Dz. U. z 2002 r., Nr 76, poz. 694 ze zm.*), dokonano na dzień 31 grudnia 2007 r. inwentaryzacji nieruchomości gruntowych metodą spisu z natury. Inwentaryzacja ta nie wykazała rozbieżności między stanem faktycznym, liczbą nieruchomości, działek i ich powierzchnią, a danymi wynikającymi z ewidencji księgowej oraz z ewidencji gminnego zasobu nieruchomości.

4. NIK negatywnie ocenia niewywiązanie się Pana Burmistrza w okresie od grudnia 2007 r. do kwietnia 2008 r., z obowiązku przekazywania wojewodzie, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, sprawozdań z realizacji zadania dotyczącego składania do sądu wniosków o ujawnienie prawa własności nieruchomości gminy w księgach wieczystych. Obowiązek taki wynikał z dyspozycji *art. 4 ust. 1 ww. ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa* (…).

NIK zwraca uwagę, że dopiero w czasie trwania kontroli NIK, w dniu 9 września 2008 r., Pan Burmistrz przekazał Wojewodzie Wielkopolskiemu pierwsze sprawozdanie w przedmiotowym zakresie. Nadmienić jednak należy, że w związku z nieprawidłowo wykazanymi danymi odnośnie siedmiu działek (*0.3676 ha*), których prawo własności gmina ujawniła w księgach wieczystych w okresie od dnia 19 listopada 2007 r. do dnia zakończenia kontroli NIK, w dniu 25 września 2008 r. dokonano korekty nierzetelnie sporządzonego sprawozdania.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. *Zintensyfikowanie działań w celu ujawnienia aktualnego stanu prawnego nieruchomości stanowiących przedmiot prawa własności przysługującego gminie.*

2. *Wywiązywanie się z obowiązku składania sprawozdań do wojewody dotyczących złożonych do sądu wniosków o ujawnienie prawa własności nieruchomości gminy w księgach wieczystych.*

Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Poznaniu, na podstawie *art. 62 ust. 1 ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub 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 Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Poznaniu 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.