



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach

LKA 410.012.01.2018
P/18/003

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Katowicach
ul. Powstańców 29, 40-039 Katowice
T +48 32 784 42 00, F +48 32 784 42 30
lka@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli

P/18/003 – Działania organów administracji publicznej na rzecz ujawniania prawa własności nieruchomości w księgach wieczystych¹

Jednostka
przeprowadzająca
kontrolę

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach

Kontrolerzy

Kontrolę przeprowadzili, na podstawie art. 2 ust. 2 z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli²:

1. Andrzej Pakuła - główny specjalista kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia nr LKA/169/2018 z dnia 15 maja 2018 r. oraz
2. Karol Pastuszka – inspektor kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia do kontroli nr LKA/166/2018 z dnia 15 maja 2018 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1-4]

:Jednostka
kontrolowana

Starostwo Powiatowe w Częstochowie³, ul. Jana III Sobieskiego nr 9, 42-200 Częstochowa, nr statystyczny Regon 151398758

Kierownik jednostki
kontrolowanej

Krzysztof Smela – Starosta Częstochowski⁴

[Dowód: akta kontroli str. 5-8]

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości⁵ działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Powyższą ocenę uzasadnia prowadzenie przez Powiat systematycznych działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości terenów komunikacyjnych, w wyniku których w kontrolowanym okresie uregulowano stan prawny 965,2 ha takich nieruchomości, tj. 78,42% tych nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym na dzień 1 stycznia 2015 r.⁶ Badania 40 nieruchomości Skarbu Państwa oraz 20 nieruchomości Powiatu wykazały, że ewidencje zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzone były zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a dane w nich ujęte były spójne z danymi w ewidencji gruntów i budynków. Na podstawie badanej próby nieruchomości Powiatu ustalono, że Starostwo rzetelnie prowadziło ewidencję środków trwałych Powiatu skontrolowanej próby nieruchomości Powiatu. Informacje o stanie mienia powiatowego za lata 2014-2017 oraz sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa zostały sporządzone przez Starostwo rzetelnie i terminowo.

¹ Okres objęty kontrolą: lata 2015-2018 (I półrocze). Badaniami zostały objęte także działania wykraczające poza powyższe ramy czasowe, gdy miały związek z przedmiotem kontroli.

² Dz. U. z 2017 r. poz. 524 ze zm.

³ Zwane dalej: „Starostwem” lub „Urzędem”.

⁴ Zwany dalej „Starostą”, pełniący funkcję od dnia 9 lutego 2017 r. Poprzednio, w okresie od dnia 27 listopada 2006 r. do dnia 8 lutego 2017 r., Starostą był Andrzej Kwapisz..

⁵ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

⁶ 1 226,4 ha.

Starosta w zbadanym zakresie składał wnioski o ujawnienie prawa własności Powiatu niezwłocznie po uzyskaniu kompletnej dokumentacji (w 80% spośród zbadanych 60 postępowań), a liczba odrzuconych lub zwróconych wniosków stanowiła 5,8%. Starosta w badanym okresie zapewnił zasoby umożliwiające rzetelne realizowanie zadań związanych z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości i ujawnianiem w KW prawa własności nieruchomości. W Urzędzie określono zadania i zakresy odpowiedzialności dla komórek i pracowników zaangażowanych w procesy ujawniania prawa własności. Pracownicy brali udział w szkoleniach dotyczących zagadnień związanych z zakresem objętym tematyką niniejszej kontroli. Na pozytywną ocenę zasługuje również zapewnienie, w tym poprzez uzyskiwane dotacje, wystarczających środków finansowych na planowaną regulację stanów prawnych nieruchomości.

Jako nieprawidłowe, zdaniem NIK, należy ocenić nierzetelne prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości Powiatu w zakresie nieruchomości drogowych, nieprzestrzeganie ustawowych terminów wpisywania zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz nierealizowanie przez Zarząd Powiatu nałożonych przez Radę Powiatu obowiązków składania sprawozdań ze zbywania, obciążania, najmu i dzierżawy nieruchomości Powiatu oraz nabywania własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Realizacja zadań w zakresie uregulowania stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa⁷ i Powiatu

Opis stanu
faktycznego

Według stanu na koniec I półrocza 2018 r., pozostały jeszcze łącznie 9 183 działek o łącznej pow. 2 330,4 ha o nieuregulowanym stanie prawnym z zasobu nieruchomości SP⁸, którym gospodaruje Starosta, co stanowiło 66,0% nieruchomości, 22,2% działek i 4,9% powierzchni wszystkich nieruchomości SP ogółem (tj. 13 905 nieruchomości, składających się z 41 413 działek o łącznej pow. 47 519,4 ha). W badanym okresie systematycznie zmniejszała się liczba tych nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, która wynosiła wg stanu na pierwszy dzień lat 2015-2018, odpowiednio: 11 539 nieruchomości o łącznej pow. 3 449,4 ha, 10 400 nieruchomości o pow. 3 039,6 ha, 9 680 nieruchomości o pow. 2 586,4 ha i 9 221 nieruchomości o pow. 2 342,7 ha. Pomimo ww. zmniejszania się ilości takich nieruchomości SP, na dzień 30 czerwca 2018 r. ich liczba stanowi aż 60,2% (a ich powierzchnia 48,2%) nieruchomości o nieuregulowanym stanie zasobu SP wykazanych przez Starostę w wykazie sporządzonym⁹ w wyniku realizacji ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego¹⁰.

W badanym okresie w najmniejszym stopniu Starosta uregulował stan prawny gruntów rolnych¹¹ i leśnych¹² wchodzących w skład zasobu nieruchomości SP, z których uregulował zaledwie odpowiednio 82,1 ha i 63,6 ha (co stanowiło jedynie odpowiednio 7,5% i 7,1% powierzchni tych gruntów o nieuregulowanym stanie

⁷ Zwanego dalej: „SP”.

⁸ Zwanego dalej „zasobem SP” - nieruchomości, które stanowią przedmiot własności SP i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego SP.

⁹ W dniu 31 maja 2010 r., zwanym dalej: „wykazem z 2010 r.”.

¹⁰ Dz. U. z 2012 r., poz. 1460, zwanej dalej: „ustawą o ujawnieniu w KW prawa własności”.

¹¹ W rozumieniu § 67 i § 68 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r., poz. 1034 ze zm.), zwanego dalej: „rozporządzeniem w sprawie ewidencji gruntów”.

¹² W rozumieniu § 67 i § 68 ust. 2 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów.

prawnych na dzień 1 stycznia 2015 r.¹³ oraz odpowiednio 6,9% i 6,4% powierzchni takich gruntów wykazanych w wykazie z 2010 r.¹⁴) oraz pozostałych gruntów¹⁵ z których uregulował stan prawny zaledwie 5,9 ha (tj. 2,96% tych gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym na dzień 1 stycznia 2015 r.¹⁶ i 2,8% takich gruntów wykazanych w wykazie z 2010 r.¹⁷). W kontrolowanym okresie działania Starosty w zakresie regulowania stanu prawnego dotyczyły głównie terenów komunikacyjnych¹⁸, z których uregulowano stan nieruchomości o łącznej pow. 965,2 ha (w tym: 944,9 ha dróg¹⁹ i 20,3 ha terenów kolejowych²⁰), co stanowiło 78,42% takich nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym na dzień 1 stycznia 2015 r.²¹ Wg stanu na koniec I półrocza 2018 r. Starosta uregulował stan prawny 89,2% terenów komunikacyjnych o nieuregulowanym stanie prawnym ujętych w wykazie z 2010 r.²² W wyniku podjętych działań w badanym okresie uregulowano stan prawny łącznie 960 działek drogowych i kolejowych (terenów komunikacyjnych), w tym: 668 działek drogowych²³ (47 w drogach krajowych, 66 w drogach wojewódzkich, 227 w drogach powiatowych, 209 w drogach gminnych i 119 w drogach bez kategorii) oraz 292 działek kolejowych.

[Dowód: akta kontroli – str. 166-168 i 286-307]

Naczelnik Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami SP Urzędu²⁴ wyjaśniła, że ww. proporcje w regulacji stanów prawnych nieruchomości SP w kontrolowanym okresie, wynikają z przyjętych priorytetów w regulacji stanów prawnych działek znajdujących się w obszarze pasów drogowych dróg publicznych, w związku z realizowanymi na terenie Powiatu inwestycjami drogowymi.

[Dowód: akta kontroli – str. 261-263]

W kontrolowanym okresie zmniejszyła się liczba (o 75,5%) i powierzchnia (o 69,0%) nieruchomości powiatowych o nieuregulowanym stanie prawnym, z 265 takich nieruchomości (o łącznej pow. 234,2 ha) wg stanu z wykazu z 2010 r. i wg stanu na początek 2015 r.²⁵, do 200 nieruchomości o pow. 161,49 ha²⁶ wg stanu na koniec I półrocza 2018 r. W badanym okresie wszystkie ww. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym były terenami komunikacyjnymi (leżącymi w pasach dróg powiatowych) i stanowiły odpowiednio: 77,0% i 32,2% łącznej powierzchni nieruchomości Powiatu wg stanu z wykazu z 2010 r. i wg stanu na koniec I półrocza 2018 r.²⁷

[Dowód: akta kontroli – str. 264-266 i 777-800]

Starosta w swoich wyjaśnieniach wskazał, że celem dalszej realizacji zadań w zakresie regulowania stanu prawnego nieruchomości SP, podjął w 2018 r. dodatkowe działania organizacyjne. Od stycznia 2018 r. w Wydziale GN zatrudniona została osoba z wieloletnim doświadczeniem w zakresie geodezji, celem załatwienia spraw wymagających wiedzy specjalistycznej, a pracownikowi odpowiedzialnemu

¹³ Odpowiednio: 1 093,6 ha i 900,7 ha.

¹⁴ Odpowiednio: 1 185,5 ha i 990,0 ha.

¹⁵ W rozumieniu § 68 ust. 3 pkt 7 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów.

¹⁶ 199,2 ha.

¹⁷ 207,1 ha.

¹⁸ W rozumieniu § 67 ust. 4, 6 i 7 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów.

¹⁹ Odpowiednio: 371,1 ha w 2015 r., 375,4 ha w 2016 r., 195,0 ha w 2017 r. i 3,5 ha w I półroczu 2018 r.

²⁰ Odpowiednio: 18,8 ha w 2015 r., 0,7 ha w 2016 r. i 0,8 ha w 2017 r. i

²¹ 1 226,4 ha.

²² W tym 1 191,9 ha do końca 2014 r. i 965,2 ha w kontrolowanym okresie.

²³ W tym: 319 w 2016 r. i 349 w 2017 r. z czego odpowiednio 217 i 310 działek w wyniku prac zleconych zewnętrznym przedsiębiorcom.

²⁴ Zwany dalej „Wydziałem GN”.

²⁵ Składających się z 330 działek.

²⁶ Składających się z 208 działek.

²⁷ Odpowiednio 291,4 ha i 385,3 ha.

za składanie wniosków o komunalizację działek pod drogami powiatowymi został zmniejszony zakres innych zadań.

Starosta zwrócił jednak uwagę, że pełna realizacja tych zadań wymaga również zmiany obowiązujących przepisów w zakresie możliwości regulacji gruntów pod rowami oraz drogami lokalnymi i wewnętrznymi.

[Dowód: akta kontroli – str. 737-738]

W okresie objętym kontrolą Starosta złożył wnioski o regulację stanu prawnego dla łącznie 2 318 nieruchomości SP²⁸, z czego w przypadku 1 645 nieruchomości SP²⁹ wnioski takie sporządził Urząd, a w przypadku 673 nieruchomości SP³⁰ wnioski sporządziły w imieniu Starosty przedsiębiorstwa, którym Starosta zlecił przygotowanie niezbędnej dokumentacji w tym zakresie.

[Dowód: akta kontroli – str. 286-307]

W badanym okresie Starosta wystąpił do Wojewody z łącznie 348 wnioskami³¹ o wydanie decyzji komunalizacyjnych obejmujących 516 działek o łącznej pow. 174,61 ha³², a Wojewoda Śląski³³ w tym okresie zakończył 344 postępowań³⁴ (wydając decyzje stwierdzające nabycie nieruchomości na rzez Powiatu³⁵) dla 479 działek o łącznej pow. 85,99 ha³⁶.

[Dowód: akta kontroli – str. 579-586]

Kontrola podejmowanych przez Starostę działań w zakresie regulowania stanu prawnego na próbie 60 działek o łącznej powierzchni 20,67 ha (w tym 42 działek SP³⁷ i 18 działek powiatowych) o nieuregulowanym stanie prawnym na dzień 30 czerwca 2018 r., wykazała m.in., że w latach 2012-2014 Starosta (w sprawie nieruchomości SP o nieuregulowanym stanie prawnym) zwracał się pisemnie³⁸ do wójtów z terenu Powiatu (w tym wójtów z gmin, na terenie których znajdowały się objęte badaniami ww. działki) o odszukanie w archiwach urzędów gmin tytułów prawnych do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (w tym przedmiotowych działek), bądź wskazanie świadków potwierdzających władztwo SP nad tymi nieruchomościami w latach 1960-1990 (celem wszczęcia postępowań o zasiedzenie) oraz o przedłożenie wykazów nieruchomości, dla których nie odnaleziono tytułów własności SP, dla których konieczne jest opracowanie dokumentacji do zasiedzenia (za wyjątkiem nieruchomości drogowych). Z objętych badaniami 42 działek wchodzących do zasobu SP ustalono, że:

a) W 31 przypadkach³⁹, Starosta nie uzyskał żadnej odpowiedzi od wójtów i burmistrzów z terenu Powiatu na ww. wystąpienia i nie pozyskał w tych

²⁸ W tym 1 139 w 2015 r., 720 w 2016 r. i 459 w 2017 r.

²⁹ W tym: 992 w 2015 r., 503 w 2016 r. i 150 w 2017 r.

³⁰ Odpowiednio: 147 w 2015 r., 217 w 2016 r. i 309 w 2017 r.

³¹ Odpowiednio: 58 w 2015 r., 149 w 2016 r., 87 w 2017 r. i 55 w I półroczu 2018 r.

³² W tym 81 działek o pow. 30,03 ha w 2015 r., 212 działek o pow. 47,57 ha w 2016 r., 14 działek o pow. 72,44 ha w 2017 r. i 80 działek o pow. 24,57 ha w I półroczu 2018 r.

³³ Zwany dalej: „Wojewoda”.

³⁴ Odpowiednio: 112 w 2015 r., 561 w 2016 r., 123 w 2017 r. i 38 w I półroczu 2018 r.

³⁵ W trybie art. 60 lub art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), zwane dalej: „decyzjami komunalizacyjnymi”.

³⁶ Odpowiednio dla 125 działek o łącznej pow. 4,73 ha w 2015 r., 84 działek o łącznej pow. 5,65 ha w 2016 r., 192 działek o łącznej pow. 55,74 ha w 2017 r. i 75 działek o łącznej pow. 19,87 ha w I półroczu 2018 r.

³⁷ Gruntów zabudowanych i zurbanizowanych SP (z wyłączeniem terenów komunikacyjnych), spośród ogółem 82 takich nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym na koniec I półrocza 2018 r., tj. kontrolą objęto postępowanie Starosty w sprawie regulacji stanów prawnych: po 3 działki w gminach Janów, Mstów, Mykanów i Lelów, 4 w Gminie Kamienica Polska, 5 w Gminie Kłomnice i 21 działek w Mieście i Gminie Koniecpol.

³⁸ M.in. pismami z 24.08.2012 r., 25 i 26.02.2013 r., 25.03.2013 r., 9.07.2013 r., 6.02.2014 r.

³⁹ Dot. działek o nr ewidencyjnych: (w Gminie Kamienica Polska) **389/7** o pow. 0,09 ha, i **2255/1** o pow. 0,01 ha Obręb Kamienica Polska, **517** o pow. 2,27 ha Obręb Osiny, **500/3** o pow. 0,04 ha Obręb Zawada, (w Gminie Janów) **209** Obręb Teodorów, (w Gminie Kłomnice) **431/2** o pow. 0,42 ha, **521** o pow. 0,19 ha i **2761/28** o pow. 0,05 ha Obręb Kłomnice, (w Gminie Mykanów) **450** o pow. 0,01 ha Obręb Borowno, **301** o pow. 0,01 Obręb Kolonia Borowno i **1895** o pow. 0,77 Obręb Cykarzew Północny, (w Gminie Mstów) **7** i **9** o pow. 0,03 ha i 0,07 ha Obręb Malusy Wielkie i **918** o pow. 0,01 Obręb Wancerzów, (w Gminie Lelów) **4858** o pow. 0,07 Obręb Biała Wielka, **60/1** i **60/2** o pow. łącznej 0,05 ha Obręb Melchów, (Miasto i Gmina Koniecpol) **1858/4** o pow. 0,07 ha, **1992/3** o pow. 0,004 ha, **3775/1** o pow. 0,01 ha, **2934** o pow. 0,05 ha,

sprawach żadnych dokumentów źródłowych. Od stycznia 2015 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych przez NIK w Starostwie nie podejmowano żadnych dalszych działań w zakresie wyjaśnienia statusu tych działek jak i ich uregulowania stanu prawnego.

Brak działań Urzędu w zakresie ww. spraw pracownicy merytoryczni je prowadzący oraz Naczelnik Wydziału GN wyjaśniali brakiem dowodów i dokumentów potwierdzających władanie tych działek przez SP, w tym w sposób ciągły przez 30 lat, co uniemożliwia uregulowanie ich stanu prawnego (w tym złożeniem wniosków o ich zasiedzenie) oraz koncentrowaniem się na regulacjach stanów prawnych nieruchomości SP, które miały przesłanki do założenia KW oraz potrzebami Powiatu w zakresie uregulowania stanu nieruchomości drogowych.

b) W dwóch przypadkach⁴⁰ w istniejących KW występują rozbieżności zapisów z ewidencją gruntów (nieujawniony podział pierwotnej działki) lub dokumentem źródłowym (decyzją przejęcia gospodarstwa rolnego). W obu przypadkach Starosta również w kontrolowanym okresie nie podejmował żadnych działań w zakresie uregulowania ich stanu prawnego.

W ww. przypadkach pracownica merytoryczna oraz Naczelnik Wydziału GN wyjaśniały, że brak działań wynikał z konieczności przeprowadzenia dodatkowego postępowania celem ustalenia spadkobierców osób zmarłych, uprawnionych do zwrotu części tych nieruchomości.

c) W czterech przypadkach⁴¹ występuje podwójna numeracja działek (zdublowanie nieruchomości) w ewidencji gruntów, której aktualizacja wymaga uchylecia decyzji administracyjnych powodujących ten stan. Postępowanie w sprawie wyjaśnienia ww. rozbieżności, prowadzi od maja i czerwca 2015 r. Wydział Geodezji i Kartografii Urzędu, który w kontrolowanym okresie pięciokrotnie przedłużał termin zakończenia postępowania⁴².

Naczelnik Wydziału Geodezji i Kartografii Urzędu wyjaśnił, że powyższa sytuacja powstała w wyniku przeprowadzenia przez byłego Naczelnika Miasta i Gminy Koniecpol w latach 1975-1976 i 1979-1980 dwukrotnego podziału i przekazania w użytkowanie wieczyste tych samych gruntów. W wyniku tego procesu część działek zostało połączonych w jedną (z jednym nr geodezyjnym), część działek została zlikwidowana, a część została włączona do działek przyległych. Powyższe zostało dokonane bez zmian w ewidencji gruntów i bez wygaszenia dotychczasowych decyzji oddających w użytkowanie wieczyste te grunty. W efekcie w ewidencji gruntów figurują działki zlikwidowane jak i nowe z prawem użytkowania wieczystego dla różnych osób. W swoich wyjaśnieniach ww. Naczelnik wskazał, że w związku z licznymi błędami i rozbieżnościami w ewidencji gruntów dot. Miasta i Gminy Koniecpol, w październiku 2015 r. został sporządzony raport dot. wszystkich rozbieżności na przedmiotowym terenie wraz z mapą poglądową. Jednakże długotrwała choroba pracowników kolejno zajmujących się tą sprawą spowodowała, że powyższa sprawa nie została wyjaśniona do dnia zakończenia kontroli NIK. Naczelnik w swoich wyjaśnieniach zobowiązał się do wyjaśnienia i uregulowania powyższej sprawy (tj. 10 zdublowanych działek oraz 10 podmiotów -użytkowników

3015/2 o pow. 0,01 ha, 3141 o pow. 0,07 ha, 3651/6 o pow. 0,01 ha, 3775/1 o pow. 0,01 ha, 3782/3 o pow. 0,01 ha, 3917 o pow. 0,50 ha, 8133/1 o pow. 0,01 ha, 8630/2 o pow. 0,03 ha i 8691 o pow. 0,01 ha Obręb Koniecpol i 538 o pow. 0,17 ha Obręb Okołowice.

⁴⁰ Działki o nr ewidencyjnych 276/1 Obręb Czepurka i 107/1 Obręb Pabianice w Gminie Janów.

⁴¹ Działki o nr ewidencyjnych 8917 o pow. 0,05 ha, 8830 o pow. 0,05 ha, 8831 o pow. 0,05 ha, 8847 o pow. 0,05 ha Obręb Koniecpol.

⁴² Odpowiednio wyznaczając terminy zakończenia na koniec lipca 2015 r., października 2015 r., stycznia 2016 r., marca 2018 r. i sierpnia 2018 r.

wieczystych) do połowy listopada 2018 r. Jak wynika z informacji przekazanej przez Burmistrza Miasta i Gminy Koniecpol oraz Naczelnika Wydziału GN, w kontrolowanym okresie podatki od nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego pobierane były od faktycznych właścicieli i użytkowników tych działek.

- d) W jednym przypadku⁴³ Urząd pozyskał (w listopadzie 2014 r.) kopie odpisu decyzji Naczelnika Gminy Koniecpol o przejęciu gospodarstwa rolnego, jednak ww. odpis nie spełnia wymogów do załączenia go do wniosku o regulację KW.

Jak wyjaśnił pracownik merytoryczny prowadzący postępowanie w sprawie ww. działki oraz Naczelnik Wydziału GN, Urząd wielokrotnie podejmował ustne (telefoniczne) bezskuteczne interwencje u Burmistrza Koniecpola i pracownika merytorycznego w Urzędzie Miasta i Gminy Koniecpol, celem uzyskania oryginału ww. decyzji Naczelnika Gminy. Ww. wyjaśnienia nie zostały jednak w żaden sposób udokumentowane.

- e) W jednym przypadku⁴⁴ Urząd otrzymał pierwotną decyzję Naczelnika Gminy Kłomnice⁴⁵ o przejęciu gospodarstwa rolnego (w tym badanej działki) na rzecz SP, lecz w kontrolowanym okresie nie podejmował innych działań w zakresie regulacji jej stanu prawnego.

Jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału GN, powyższa działka uległa podziałowi i stanowiła w 1985 r. przedmiot wymiany gruntów pomiędzy Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną w Garnku i osobą fizyczną. Dla złożenia wniosku o założenie KW wymagane jest sporządzenie operatu przez geodetę specjalistę (o uprawnieniach z zakresu piątego), co wymaga zaplanowania na ten cel odpowiednich środków finansowych.

- f) W jednym przypadku⁴⁶ prowadzone przez Starostwo postępowanie wykazało, że na przedmiotowej działce zlokalizowane są budynki mieszkalne, których lokatorzy mogą być traktowani jako samoistni posiadacze tej nieruchomości).

Brak działań w zakresie uregulowania stanu prawnego ww. działki, pracownica merytoryczna prowadząca postępowanie w tej sprawie oraz Naczelnik Wydziału GN wyjaśniły niemożnością uzyskania dla ww. działki tytułu własności, w związku z możliwością zasiedzenia tej nieruchomości przez ww. lokatorów oraz otrzymaną przez Gminę Kłomnice decyzją odmowną w sprawie przejęcia gruntów gromadzkich, w związku ze statusem tej działki jako mienia pożydowskiego. Ponadto Naczelnik Wydziału GN wyjaśniła, że planowane jest wystąpienie Starosty o wykreślenie SP jako władającego tą nieruchomością.

- g) W jednym przypadku⁴⁷ w kontrolowanym okresie Starosta nie podejmował działań, pomimo posiadania (co najmniej od 2010 r.) decyzji Naczelnika Gminy Lelów⁴⁸ o wywłaszczeniu badanej nieruchomości (bez klauzuli jej ostateczności) oraz pisma Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego z 31 stycznia 2011 r. o możliwości ustalenia (przez pracownika Starostwa w tym Urzędzie) sygnatury tego postępowania wywłaszczeniowego, celem ustalenia zakończenia postępowania.

⁴³ Działka o nr ewidencyjnym 523 Obręb Okołowice Gmina Koniecpol.

⁴⁴ Działka o nr ewidencyjnym 197/3 o pow. 0,42 ha Obręb Gamek w Gminie Kłomnice.

⁴⁵ Z 1979 r.

⁴⁶ Działka o nr ewidencyjnym 6/2 o pow. 0,18 ha Obręb Kłomnice w Gminie Kłomnice.

⁴⁷ Działka o nr ewidencyjnym 5 o pow. 0,04 ha Obręb Lelów Gmina Lelów.

⁴⁸ Nr 7090/9/4/78 z 11.10.1978 r.

Brak działań Starostwa w tym zakresie, pracownica merytoryczna prowadząca postępowanie oraz Naczelnik Wydziału GN tłumaczyły koncentrowaniem się na postępowaniach dot. regulacji nieruchomości SP, które miały przesłanki do założenia KW oraz koniecznością zaangażowania dodatkowego czasu pracowników Wydziału GN, przy braku gwarancji efektu.

h) W jednym przypadku⁴⁹ w 2016 r. Urząd uzyskał decyzję Powiatowej Rady Narodowej we Włoszczowej⁵⁰ o przejęciu gospodarstwa rolnego na rzecz SP, w której brak jest numerów przejmowanych działek oraz podstawy prawnej działania. W dniu 4 lipca 2018 r. Starosta zlecił sporządzenie wykazu zmian gruntowych (w tym tej nieruchomości), celem złożenia we właściwym Sądzie wniosku o założenie KW.

[Dowód: akta kontroli – str. 1014-1062]

Badanie obejmujące 18 działek powiatowych o łącznej powierzchni 15,02 ha o nieuregulowanym stanie prawnym na koniec I półrocza 2018 r. wykazało, że w przypadku wszystkich badanych działek Starosta podjął działania celem uregulowania ich stanu prawnego, poprzez zlecenie umowami z: 22 września 2014 r.⁵¹, 15 września 2015 r.⁵² i 7 lipca 2016 r.⁵³ sporządzenia analiz pokrycia w planach parcelacyjnych, sporządzenia analiz pokrycia na mapach sztabowych z lat 1919-1939 w Archiwum Map Wojskowych Instytutu Geograficznego oraz sporządzenia wykazów synchronizujących, celem sporządzenia dokumentacji geodezyjno–prawnej do założenia KW lub regulacji zapisów w KW dla tych działek. W wyniku realizacji ww. umów - na podstawie sporządzonej dokumentacji - dla 9 działek⁵⁴ Starosta złożył do właściwych Sądów wnioski o założenie nowych lub regulacje istniejących KW. W przypadku 9 pozostałych działek sporządzone analizy wykluczały złożenie takich wniosków, w związku ze: zmianą przebiegu dróg w analizowanych okresach, co wykluczało możliwość zastosowania art. 538 i art. 713 ustawy z dnia 21 marca 1804 r. Kodeks Napoleona⁵⁵ (8⁵⁶ przypadków) i istniejącymi rozbieżnościami powierzchni działki w części opisowej i graficznej rejestru gruntów⁵⁷. Wg wyjaśnień pracownika merytorycznego, prowadzącego sprawę regulacji stanu prawnego dróg, Starostwo nie zleciło wykonania pomiarów i ustalenia granic ww. działki, celem zlikwidowania różnic, w związku z niezakwalifikowaniem regulacji ww. działki do zadań priorytetowych inwestycji drogowych. Wg tych wyjaśnień pomiary te zostaną zlecone prawdopodobnie w 2018 r. Spośród ww. 9 badanych działek, dla których Starosta wystąpił z wnioskami o założenie nowych lub regulacje istniejących KW, jedynie w przypadku 4 działek⁵⁸ postępowanie takie zostało zakończone i Starosta wystąpił do Wojewody Śląskiego o stwierdzenie ich nabycia na rzecz Powiatu z mocy ustawy z dnia

⁴⁹ Działka o nr ewidencyjnym **505** o pow. 0,17 ha Obręb Kuźnica Wąsowska Gmina Koniecpol.

⁵⁰ Z 8.09.1969 r.

⁵¹ Nr OK.273.75.2014 z Pracownią Geodezyjno – Kartograficzną HD-Geo z Kłomnic.

⁵² Nr OK.273.93.2015 z Geolex Usługi Geodezyjne J. Stachurski z Częstochowy.

⁵³ Nr OK.273.46.2016 z Pracownią Geodezyjno – Kartograficzną HD-Geo z Kłomnic.

⁵⁴ O nr ewidencyjnych: (w Gminie Konopiska) **447** o pow. 1,00 ha, **24** o pow. 2,79 i **664** o pow. 3,18 ha Obręb Aleksandria I, **25** o pow. 0,57 ha i **473** o pow. 0,43 Obręb Aleksandria II, (Gmina Lelów) **123** o pow. 1,12 ha Obręb Lgota Gawronna, **697** o pow. 0,55 ha Obręb Ślężany, (Gmina Mstów) **6** i **15** o pow. 1,47 ha i 0,02 ha Obręb Malusy Wielkie RZS.

⁵⁵ KN 1808.1.1.3.

⁵⁶ O nr ewidencyjnych: (w Gminie Blachownia) **23**, **24/2** i **31** o pow. odpowiednio: 0,35 ha, 0,43 ha i 0,16 ha Obręb Wyrzów, (w Gminie Mykanów) **18/2** i **18/3** o pow. odpowiednio 0,26 ha i 0,88 ha Obręb Wola Kiedrzyńska Antoniów, (w Gminie Starcza) **56/1**, **56/2** i **54** o pow. odpowiednio 0,003 ha, 1,59 ha i 0,17 ha Obręb Własna.

⁵⁷ W przypadku działki o nr ewidencyjnym 9/2 o pow. 0,48 ha Obręb Wyrzów Gmina Blachownia.

⁵⁸ Wyłącznie nieruchomości w Gminie Konopiska o nr ewidencyjnych: **447**, **24** i **664** Obręb Aleksandria I i **25** Obręb Aleksandria II.

13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną⁵⁹

[Dowód: akta kontroli – str. 1014-1017]

W Urzędzie nie było opracowanych wewnętrznych zasad, wytycznych lub procedur dotyczących sposobu prowadzenia ewidencji nieruchomości, o której mowa w art. 23 ust. 1c w związku z art. 25 ust. 1 i 2 ugn. Rada Powiatu ustaliła⁶⁰ jedynie zasady gospodarowania nieruchomościami Powiatu (w tym zasady: zbywania, obciążania, najmu i dzierżawy tych nieruchomości oraz nabywania własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego). W uchwale tej m.in. Rada zobowiązała Zarząd do składania jej w okresach półrocznych sprawozdań z jej realizacji. W kontrolowanym okresie Zarząd nie składał Radzie wymaganych tą uchwałą sprawozdań, a jedynie coroczne informacje o stanie mienia Powiatu, do sporządzenia których zobowiązany był art. 267 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁶¹.

[Dowód: akta kontroli – str. 101-106, 308 i 604]

W Starostwie prowadzone były trzy rejestry zasobu nieruchomości. Dwa, prowadzone przez Wydział GN, obejmowały zasoby nieruchomości SP (oddzielnie zasób nieruchomości SP, które przeszły weryfikację i nie zostały przekazane jednostkom samorządu terytorialnego jako mienie komunalne⁶² oraz nieruchomości oddane w trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste) oraz jeden prowadzony przez Wydział Organizacji, Rozwoju i Gospodarki Mieniem Starostwa⁶³ obejmujący zasób nieruchomości powiatowych, z wyłączeniem nieruchomości drogowych, które ujmowane były od września 2017 r.⁶⁴ wyłącznie w ewidencji środków trwałych Powiatu prowadzonej przez Wydział Finansowy Urzędu⁶⁵. Powyższy podział ewidencji zasobu nieruchomości powiatowych, został dokonany w wyniku zmian organizacyjnych Urzędu⁶⁶, w wyniku których dotychczas prowadzona przez Wydział OK ewidencja wszystkich nieruchomości powiatowych⁶⁷, została⁶⁸ przekazana do Wydziału FN, celem prowadzenia ewidencji majątku Powiatu, w tym ewidencji mienia Powiatu w zakresie nieruchomości gruntowych i budynków.

Rejestry obejmujące zasób nieruchomości SP prowadzone były w systemie „Mienie”, bezpośrednio powiązanych z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Wydział Geodezji i Kartografii Starostwa⁶⁹, co pozwalało na bieżącą weryfikację danych dot. katastru tych nieruchomości. Rejestry te zawierały⁷⁰: dane o zasobie nieruchomości SP - 58 nieruchomości (składających się z 130 działek o łącznej pow. 87,91 ha) i dane o nieruchomościach SP oddanych w trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste – 338 nieruchomości (składających się z 1 379 działek o łącznej pow. 7 498,19 ha). Rejestr zasobu powiatowego – prowadzony przez Wydział OK w formie rejestru w arkuszu kalkulacyjnym „Excel” - zawierał na dzień badań kontrolnych 22 nieruchomości użytkowane przez Starostwo oraz jednostki

⁵⁹ Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm., zwanej dalej: „przepisami wprowadzającymi”.

⁶⁰ Uchwałą Nr XIV/109/2012 z 9.05.2012 r.

⁶¹ Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 ze zm., zwanej dalej: „ustawą o finansach publicznych”.

⁶² Zwaną dalej: „ewidencją zasobu nieruchomości SP”.

⁶³ Zwany dalej: Wydziałem OK”.

⁶⁴ Od 14.09.2017 r.

⁶⁵ Zwanego dalej „Wydziałem FN”.

⁶⁶ W związku z uchwałą Rady Powiatu Nr 627/2017 z 30.08.2017 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Urzędu.

⁶⁷ Prowadzona przez Wydział OK w formie pisemnej (ksiąg inwentarzowych i środków trwałych) oraz w programie ewidencji środków trwałych (YUMA).

⁶⁸ Protokołem przekazania z 14.09.2017 r.

⁶⁹ Zwany dalej: „Wydziałem GK”.

⁷⁰ Na dzień przeprowadzenia badań kontrolnych.

organizacyjne Powiatu. Natomiast ewidencja środków trwałych (prowadzona przez Wydział FN), na koniec I półrocza 2018 r. zawierała 2 727 powiatowych nieruchomości gruntowych i 57 budynków (użytkowanych przez Starostwo oraz jednostki organizacyjne Powiatu) oraz 178 budowli (m.in. dróg i mostów).

Wydziały Starostwa (GN, OK oraz FN) posiadały stałą możliwość wglądu do ewidencji gruntów i budynków prowadzonej w systemie EWOPIS przez Wydział GK.

[Dowód: akta kontroli – str. 642-730]

Na podstawie próby 60 nieruchomości ujętych w ewidencji nieruchomości SP i Powiatu (po 20 nieruchomości z każdego z trzech rejestrów), dokonano sprawdzenia rzetelności zaewidencjonowanych danych. Stwierdzono kompletność i aktualność ewidencji w zakresie badanych pozycji, która zawiera dane zgodne z zapisami w operatach ewidencyjnych, decyzjach administracyjnych, aktach notarialnych i innych dokumentach dotyczących badanych nieruchomości oraz z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Wydział GK. Wszystkie nieruchomości z badanej próby posiadały oznaczenia wg katastru nieruchomości, ze wskazaniem ich powierzchni oraz przeznaczeniem w planie miejscowym zagospodarowania gminy lub studium uwarunkowań terenu na którym znajdowała się nieruchomość. W 58 przypadkach nieruchomości posiadały oznaczenia wg ksiąg wieczystych, a w dwóch przypadkach⁷¹, wobec braku ksiąg wieczystych, wskazano dokument potwierdzający posiadanie przez SP praw do tych nieruchomości. W przypadku 58 badanych zapisów w obu ewidencjach zasobu SP, ewidencje te zawierały informacje o braku zgłoszonych roszczeń do tych nieruchomości oraz o nietoczących się postępowaniach w tym zakresie. W dwóch przypadkach, po jednym w ewidencji zasobu nieruchomości SP⁷² i w ewidencji zasobu nieruchomości powiatowych⁷³ wpisano roszczenia dawnych właścicieli do tych nieruchomości oraz prowadzenie przez Wojewodę postępowań w tych sprawach. W ewidencji nieruchomości SP oddanych w trwały zarząd i użytkowanie wieczyste, w 19 przypadkach wskazywano datę ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu lub użytkowania wieczystego, a w jednym badanym przypadku⁷⁴ w ewidencji wskazano, że taka opłata nie przysługuje w związku z użytkowaniem nieruchomości przez PKP.

Obie ewidencje zasobu nieruchomości Skarbu Państwa były zgodne z katastrem nieruchomości i prowadzone były zgodnie z ugn. Natomiast ewidencja zasobu nieruchomości Powiatu (poza jej częścią prowadzoną przez Wydział OK od września 2017 r.), prowadzona była niezgodnie z ugn.

[Dowód: akta kontroli – str. 605-632 i 1063-1139]

Naczelnik Wydziału GN wyjaśniła, że ww. program do prowadzenia ewidencji nieruchomości SP stanowi „nakładkę” na program, w którym prowadzona jest w Starostwie ewidencja gruntów i budynków. W związku z powyższym każda zmiana w ewidencji gruntów i budynków „widoczna” jest natychmiast w prowadzonych w Wydziale GN ewidencjach nieruchomości SP.

[Dowód: akta kontroli – str. 641]

W badanym okresie Wydział Finansowy Starostwa prowadził, zgodnie z art. 4 ust. 3 pkt 2 w związku z art. 13 ust. 1 i art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 września

⁷¹ W ewidencji nieruchomości SP przekazanych w trwały zarząd lub oddanych w użytkowanie wieczyste – działki nr 32/39 Obręb Rędziny – Kolonia Gmina Rędziny i nr 153/9 Obręb Ostrowy Gmina Blachownia.

⁷² Działka nr 5/11 Obręb Złoty Potok Gmina Janów

⁷³ Nieruchomość składająca się z działek nr 1/6, 1/7, 5/10 i 5/15 o łącznej pow. 10,27 ha, użytkowana przez Zespół Szkół w Złotym Potoku im. Wł. Szafera.

⁷⁴ Działka nr 518 Obręb Osiny Gmina Kamienica Polska.

1994 r. o rachunkowości⁷⁵ ewidencję mienia komunalnego Powiatu⁷⁶, w tym ewidencję nieruchomości powiatowych. W ewidencji tej podano następujące dane dot. poszczególnych działek: nr działki i jej powierzchnię, nr inwentarzowy i nr konta, datę przyjęcia oraz jej wartości początkową i końcową. W ewidencji majątkowej, wg stanu na pierwszego stycznia lat 2015 – 2018, odnotowano odpowiednio 983 działki o łącznej pow. 58,03 ha, 1 204 działki o łącznej pow. 63,73 ha, 1 283 działki o łącznej pow. 86,77 ha, 2 673 działki o łącznej pow. 189,82 ha. Na koniec I półrocza 2018 r. w ewidencji wpisano łącznie 2 727 działek powiatowych o wartości początkowej 13 922,8 tys. zł⁷⁷.

[Dowód: akta kontroli – str. 642-730]

Zarząd Powiatu przedstawiał Radzie Powiatu, w terminie określonym w art. 267 ust. 1⁷⁸ ustawy o finansach publicznych, informacje o stanie mienia Powiatu za lata 2014-2017⁷⁹, w których m.in. opisał stan mienia Powiatu na koniec każdego z tych lat (z wartością środków trwałych wg poszczególnych klasyfikacji środków trwałych, w tym: gruntów⁸⁰, budynków⁸¹ i budowli⁸²). W informacjach tych wymieniono nieruchomości Powiatu (z podaniem lokalizacji, nr działek, powierzchni i wartości księgowej oraz uzyskanych dochodów z tych nieruchomości), w tym nieruchomości użytkowane przez powiatowe jednostki organizacyjne. W powyższych informacjach uwzględniono również zmiany w zasobie nieruchomości, tj. zwiększenia lub zmniejszenia zarówno w stanie ilościowym jak i wartościowym, w tym w szczególności podano liczbę działek z ich łączną powierzchnią zajętych pod drogi powiatowe, pozyskanych w poszczególnych latach w trybie art. 60⁸³ i 73⁸⁴ przepisów wprowadzających oraz⁸⁵ w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych⁸⁶. W powyższych informacjach podano również łączną liczbę wniosków o regulacje ksiąg wieczystych i ujawnienie prawa własności Powiatu⁸⁷ oraz liczbę wniosków do Wojewody Śląskiego o regulacje stanów

⁷⁵ Dz. U. z 2018 r. poz. 395, ze zm., zwaną dalej „ustawą o rachunkowości”,

⁷⁶ W latach 2015-2017 w systemie YUMA FK, a od 2018 r. w systemie EMID.

⁷⁷ W wyniku przeprowadzonej kontroli przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Katowicach kompleksowej gospodarki finansowej za lata 2013-2017, w zakresie księgowości i sprawozdawczości, stwierdzono m.in. zaniechanie wyceny nabywanych z mocy prawa w latach 2015-2016 nieruchomości drogowych. W wyniku powyższego Starostwo dokonało wyceny tych nieruchomości i z dniem 30.06.2018 r. przyjęło (dokumentami OT od nr 1632 do 1647) wartości tych nieruchomości w prowadzonych księgach rachunkowych Urzędu.

⁷⁸ Tj. w terminie do 31 marca roku następującego po roku budżetowym.

⁷⁹ Sporządzone przez Urząd odpowiednio: 24.02.2015 r., 16.03.2016 r., 7.03.2017 r. i 12.03.2018 r.

⁸⁰ Których wykazana wartość księgowa wynosiła odpowiednio na koniec lat 2014-2017: 3 917,1 tys. zł, 3 959,8 tys. zł, 4 185,0 tys. zł i 4 235,0 tys. zł.

⁸¹ Których wykazana wartość księgowa wynosiła odpowiednio na koniec lat 2014-2017: 49 326,6 tys. zł, 45 521,8 tys. zł, 45 518,5 tys. zł i 47 003,6 tys. zł.

⁸² Których wykazana wartość księgowa wynosiła odpowiednio na koniec lat 2014 - 10 334,6 tys. zł, i na koniec lat 2015-2017: 11 831,4 tys. zł.

⁸³ Odpowiednio w latach 2014 – 2017: 51 działek o pow. 0,88 ha, 6 działek o pow. 3,43 ha, 16 działek o pow. 5,08 ha i 94 działek o pow. 52,91 ha.

⁸⁴ Odpowiednio w latach 2014 – 2017: 265 działek o pow. 2,40 ha, 119 działek o pow. 1,30 ha, 68 działek o pow. 0,57 ha i 98 działek o pow. 2,83 ha.

⁸⁵ Odpowiednio w latach 2014 – 2015: 222 działek o pow. 2,01 ha, 34 działek o pow. 0,24 ha.

⁸⁶ Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 ze zm., zwanej dalej: „ustawą o szczególnych zasadach inwestycji drogowych”.

⁸⁷ Odpowiednio w latach 2015-2017: 234 wniosków dot. ok 300 nieruchomości, 111 wniosków dot. 126 działek o łącznej pow. 2,79 ha i 247 wniosków dot. 378 działek o łącznej pow. 40,57 ha.

prawnych działek zajętych pod drogi powiatowe w trybie ww. przepisów⁸⁸. Informacje te zostały przez Zarząd przedstawiane Radzie Powiatu wraz z rocznymi sprawozdaniami z wykonania budżetu Powiatu⁸⁹.

[Dowód: akta kontroli – str. 122-165 i 171-182]

Starosta, w terminie określonym w art. 23 ust. 1a ugn⁹⁰, przesyłał Wojewodzie Śląskiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu SP w latach 2014-2017⁹¹. Sprawozdania te (oprócz sprawozdania za 2015 r.) zostały sporządzone rzetelnie, tj. zostały w nich wykazane działania Starosty, o których mowa w art. 23 ust. 1 pkt 8 i 9 ugn dotyczące (na koniec poszczególnych lat sprawozdawczych): liczby i łącznej powierzchni nieruchomości wchodzących do zasobu nieruchomości SP⁹², liczby nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste⁹³, liczby (oprócz sprawozdania za 2015 r.) i łącznej powierzchni zbytych⁹⁴ i nabytych⁹⁵ nieruchomości SP, liczby czynności podjętych w postępowaniach sądowych⁹⁶ oraz liczby działek będących w zasobie o nieuregulowanym stanie prawnym (tj. wszystkich działek, które powinny zostać objęte wnioskami o ujawnienie w KW praw własności nieruchomości SP)⁹⁷, liczby działek o uregulowanym stanie prawnym (tj. wszystkich działek objętych wnioskami o ujawnienie w KW prawa własności nieruchomości SP od dnia obowiązywania ustawy o ujawnianiu praw własności SP⁹⁸, w tym objętych wnioskami w danym roku sprawozdawczym⁹⁹).

[Dowód: akta kontroli – str. 107-121]

W kontrolowanym okresie do Starostwa wpłynęło łącznie 1 082 aktów notarialnych, decyzji oraz orzeczeń w sprawach dot. zmiany praw własności nieruchomości SP lub gmin z terenu Powiatu¹⁰⁰. Kontrola terminowości wpisywania do ewidencji gruntów i budynków danych wynikających z ww. dokumentów wykazała, że w 82 sprawach objętych badaniem, Starostwo dokonywało wpisów danych wynikających z dokumentów do ewidencji gruntów i budynków w terminie od jednego do 42 dni od daty ich wpływu (średnio po 15 dniach). W 70 badanych sprawach ww. wpisów dokonano do 30 dni po otrzymaniu tych dokumentów, a w 12 przypadkach Starostwo wpisu dokonało od 31 do 42 dni od otrzymania tych dokumentów. Szczegółowy opis w części „ustalone nieprawidłowości”.

[Dowód: akta kontroli str. 801-920]

⁸⁸ Odpowiednio w latach 2015-2017: 58 wniosków dot. 81 nieruchomości o łącznej pow. 30,03 ha, 186 wniosków dot. 212 działek o łącznej pow. 47,57 ha i 87 wniosków dot. 143 działek o łącznej pow. 71,44 ha.

⁸⁹ Odpowiednio: za 2014 r. na sesji w dniu 18 czerwca 2015 r., za 2015 r. na sesji w dniu 23 czerwca 2016 r., za 2016 r. na sesji w dniu 22 czerwca 2017 r. i za 2017 r. na sesji w dniu 21 czerwca 2018 r.

⁹⁰ Do końca kwietnia roku następnego po roku którego sprawozdanie dotyczyło.

⁹¹ Odpowiednio: 30.04.2015 r. za 2014 r., 29.04.2016 r. za 2015 r., 28.04.2017 r. za 2016 r. i 27.04.2018 r. za 2017 r.

⁹² Odpowiednio na koniec lat 2014-2017: 103 nieruchomości o łącznej pow. 82,41 ha, 115 nieruchomości o łącznej pow. 103,31 ha, 133 nieruchomości bez określenia pow. 62,58 ha i 173 nieruchomości o łącznej pow. 195,86 ha.

⁹³ Odpowiednio na koniec lat 2014-2017: 279 nieruchomości o łącznej pow. 760,30 ha, 311 nieruchomości o łącznej pow. 766,40 ha, 305 nieruchomości o łącznej pow. 774,95 ha i 317 nieruchomości o łącznej pow. 774,59 ha.

⁹⁴ Odpowiednio w latach 2014-2016 (w 2017 r. nie wykazano zbycia nieruchomości SP): w 2014 r. jednej nieruchomości o pow. 0,22 ha, w 2015 r. nieruchomości o łącznej pow. 2,91 ha (bez określenia ich ilości), w 2016 r. jednej nieruchomości o pow. 0,11 ha.

⁹⁵ Odpowiednio: jedna nieruchomość w 2014 r. o pow. 0,85 ha, brak w latach 2015 – 2016 i jedna o pow. 0,08 ha w 2017 r.

⁹⁶ Odpowiednio w latach 2014-2017: 27, 77, 52 i 51 postępowań sądowych.

⁹⁷ Odpowiednio w latach 2014-2017: 11 539, 10 400, 9 680 i 9 221.

⁹⁸ Odpowiednio w latach 2014-2017: 5 062, 6 201, 6 921 i 7 349.

⁹⁹ Odpowiednio w latach 2014-2017: 594, 1 139, 720 i 459.

¹⁰⁰ W tym: 508 akty notarialne, 430 decyzji Wojewody Śląskiego dot. nabycia przez gminy prawa własności nieruchomości SP, 130 decyzji zatwierdzających podział nieruchomości i przenoszących prawa własności na rzecz gmin, 3 decyzje ministrów (Rolnictwa lub Spraw Wewnętrznych i Administracji) dot. unieważnienia decyzji Wojewody Śląskiego, 2 decyzje dot. trwałego zarządu oraz 7 postanowień sądów dot. zasiedzenia nieruchomości.

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

1. Nierzetelne prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości powiatowych, poprzez nieujmowanie danych wymaganych w art. 23 ust. 1c pkt 4 i 6-7 ugn w zakresie nieruchomości drogowych, a dla pozostałych nieruchomości¹⁰¹ powiatowych nierzetelne jej prowadzenie do dnia 14 września 2017 r.

Prowadzona w Urzędzie do dnia 14 września 2017 r. przez Wydział OK ewidencja zasobu nieruchomości powiatowych nie zawierała wszystkich elementów wymaganych w ww. przepisach, tj.: przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy (w przypadku braku tych planów), informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych lub sądowych. Informacji powyższych nie zawierała również ewidencja majątkowa Powiatu, prowadzona przez Wydział FN dla wszystkich nieruchomości powiatowych, w tym powiatowych nieruchomości drogowych. Powyższe skutkowało nierzetelnym ewidencjonowaniem zasobu nieruchomości drogowych Powiatu, w rozumieniu art. 25 ust. 2 ugn, tj. ok. 2 700 powiatowych nieruchomości drogowych¹⁰², do którego Zarząd Powiatu zobowiązany był przepisem art. 25b ugn.

[Dowód: akta kontroli – str. 743-760]

Pracownica zobowiązany do wykonywania zadań w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości Powiatu, wyjaśniła, że realizuje te zadania wyłącznie dla nieruchomości podlegających obrotowi (o których mowa w art. 13 ugn), a w przypadku powiatowych nieruchomości drogowych (nie podlegających obrotowi) ich ewidencjonowanie¹⁰³ prowadzi Wydział FN. Wskazała również, że zapisy w jej zakresie obowiązków służbowych wynikają z regulaminu organizacyjnego Starostwa, a ich uszczegółowienie i konkretyzacja wynikają z poleceń Naczelnika Wydziału OK.

[Dowód: akta kontroli – str. 761-762]

Naczelnik Wydziału OK, w swoich wyjaśnieniach również stwierdził, że Wydział OK wykonując obowiązki w zakresie gospodarowania nieruchomościami Powiatu, prowadzi sprawy dot. gospodarki mieniem podlegającym obrotowi, o którym mowa w art. 13 ugn, w tym prowadzi zasób takich nieruchomości. W pozostałym zakresie nieruchomości (tj. powiatowych nieruchomości drogowych) niepodlegających obrotowi, ich ewidencjonowanie od lipca 2017 r. należy do zadań Wydziału FN, który prowadzi ewidencję ilościową i wartościową powiatowych nieruchomości drogowych.

[Dowód: akta kontroli – str. 763-767]

Sekretarz Powiatu, nadzorujący pracę Wydziału OK wyjaśnił, że jego zdaniem przepisy ugn nie mają zastosowania do nieruchomości drogowych Powiatu i dlatego nadzorowany przez niego Wydział OK ewidencjonuje wyłącznie nieruchomości podlegające obrotowi. Wg jego wyjaśnień przekazanie prowadzenia ewidencji nieruchomości drogowych do Wydziału FN, pozwoliło wprowadzić oszczędności kadrowo-finansowe, ponieważ dla nieruchomości tych prowadzenie zasobu polega wyłącznie na ich ewidencjonowaniu, co pozwoliło uniknąć powielania czynności realizowanych przez Wydział FN.

[Dowód: akta kontroli – str. 768-776]

Starosta w swoich wyjaśnieniach powtórzył treść ww. wyjaśnień Sekretarza Powiatu oraz wskazał, że wprowadzone zamiany w zakresie prowadzenia przez Wydział FN

¹⁰¹ 22 nieruchomości użytkowane przez Starostwo oraz jednostki organizacyjne Powiatu.

¹⁰² Wg stanu na koniec I półrocza 2018 r.

¹⁰³ Po przejściu w lipcu 2017 r. na emeryturę pracownika prowadzącego ich ewidencję.

ewidencji nieruchomości drogowych Powiatu, pozwoliły uzyskać oszczędności kadrowo-finansowe w Urzędzie, nie powodujące zaniedbań i naruszeń w zakresie realizacji zadań Powiatu.

[Dowód: akta kontroli – str. 738-739]

NIK nie przyjmuje powyższych wyjaśnień, ponieważ art. 25a ugn wskazuje, które nieruchomości należą do powiatowego zasobu nieruchomości i brak w nim rozróżnienia na nieruchomości podlegające lub niepodlegające obrotowi. Ponadto art. 25 ust. 2 w związku z art. 25b ugn stanowi, że Zarząd gospodaruje zasobem nieruchomości Powiatu, w tym poprzez prowadzenie jego ewidencji, zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 i ust. 1c ugn, a uchwała Zarządu z dnia 30 sierpnia 2017 r.¹⁰⁴, zobowiązała Wydział FN¹⁰⁵ do ewidencjonowania mienia Powiatu (nieruchomości gruntowych, budynków itp.) w zakresie prowadzenia rachunkowości i gospodarki finansowej budżetu Powiatu.

2. Nieprzestrzeganie ustawowych terminów wpisywania zmian w ewidencji gruntów i budynków wynikających z otrzymanych dokumentów, co było niezgodne z art. 23 ust. 7 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne¹⁰⁶, który zobowiązuje Starostę do wpisywania do ewidencji takich danych nie później niż 30 dni od otrzymania dokumentów.

Z kontrolowanych 82 postępowań, w 12 (tj. w 14,6%) Wydział GK wpisał zmiany wynikające z otrzymanych dokumentów do ewidencji gruntów i budynków w terminie od 31 do 42 dni od ich otrzymania, tj. z naruszeniem ww. terminu ustawowego.

[Dowód: akta kontroli – str. 807-811]

Jak wyjaśnił Naczelnik Wydziału GK, powyższe spowodowane było gwałtownym wzrostem ilości wpływających dokumentów przy wystąpieniu przypadków losowych związanych ze zdrowiem pracowników prowadzących ewidencję gruntów i budynków (w badanym okresie wystąpiła półtoraroczna absencja jednego z tych pracowników). Ponadto w swoich wyjaśnieniach Naczelnik Wydziału GK wskazał, że z prowadzonego przez niego monitoringu wynika, że w około 80% przypadków Wydział GK dotrzymuje ww. terminu wprowadzania zmian do ewidencji gruntów i budynków. Okresowe wydłużenia tych terminów - wg tych wyjaśnień - wynika głównie z okresowej, zwiększonej liczby otrzymywanych dokumentów (w związku ze scaleniami gruntów, decyzjami wydawanymi na podstawie ustawy o szczególnych zasadach inwestycji drogowych) oraz przypadków losowych. W swoich wyjaśnieniach dodał również, że w przypadku mniejszej ilości wniosków ww. termin wynosi ok. jeden tydzień. Wskazał również, że na terminowość zmian w ewidencji gruntów i budynków wpływ będzie miało zwiększenie zatrudnienia w Wydziale GK w 2018 r. o jednego pracownika.

[Dowód: akta kontroli – str. 921]

3. Nie realizowanie przez Zarząd Powiatu w okresie objętym kontrolą obowiązku wynikającego z uchwały Nr XIV/109/2012 Rady Powiatu z dnia 9 maja 2012 r., składania Radzie Powiatu sprawozdań w okresach półrocznych z realizacji ww. uchwały, tj. ze zbywania, obciążania, najmu i dzierżawy nieruchomości Powiatu oraz nabywania własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.

Ustalono, że Zarząd Powiatu nie składał Radzie Powiatu wymaganych ww. uchwałą sprawozdań półrocznych, a jedynie przekazywał coroczne informacje o stanie

¹⁰⁴ Nr 627/2017.

¹⁰⁵ W § 25 ust. 2 pkt 2 lit j Regulaminu organizacyjnego Starostwa po zmianach dokonanych tą uchwałą.

¹⁰⁶ Dz. U. z 2017 r. poz. 2101, ze zm., zwanej dalej „prawem geodezyjnym”.

mienia Powiatu, do sporządzenia których zobowiązany był art. 267 ust. 1 ustawy o finansach publicznych.

[Dowód: akta kontroli – str. 101-106, 308 i 604]

Sekretarz Powiatu, nadzorujący pracę Wydziału OK, wyjaśnił, że Zarząd każdego roku przedkładał Radzie na sesjach informację o stanie minia Powiatu, w których znajdowały się sprawozdanie z prowadzonej gospodarki powiatowym zasobem nieruchomości i osiągniętych z tego tytułu wpływów. Ponadto w okresach pomiędzy tymi rocznymi sprawozdaniami, Zarząd informował Radę na sesjach lub komisjach o działaniach z zakresu gospodarki mieniem Powiatu (w ramach informacji o działalności Zarządu w okresach pomiędzy sesjami Rady). Przyjmując jednak, że ww. uchwała Nr XIV/109/2012 nie była prawidłowo realizowana, w swoich wyjaśnieniach zobowiązał się, że w przyszłości Zarząd będzie ściśle przestrzegał treści tej uchwały.

[Dowód: akta kontroli – str. 769]

Starosta w swoich wyjaśnieniach powtórzył ww. stwierdzenia Sekretarza Powiatu oraz zobowiązał się do przestrzegania przez Zarząd treści ww. uchwały Rady Powiatu, w tym § 2 dot. składania Radzie Powiatu, w okresach półrocznych sprawozdań z jej realizacji.

[Dowód: akta kontroli str. 739]

4. W rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami zasobu SP za 2015 r.¹⁰⁷ w pozycji dot. zbycia nieruchomości SP, Starosta nie wskazał (pomimo obowiązku wynikającego z treści wzoru sprawozdania) liczby nieruchomości zbytych w 2015 r., a wykazał jedynie łączną powierzchnię sprzedanych nieruchomości (2,9103 ha). Jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału GN, powyższe wynikało z omyłkowego nie wpisania do ww. sprawozdania pełnej informacji o zbyciu dwóch nieruchomości o łącznej powierzchni 2,9103 ha.

[Dowód: akta kontroli – str. 110-113 i 169-170]

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie. Powyższa ocenę uzasadnia prowadzenie przez Powiat systematycznych działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości drogowych, rzetelne prowadzenie ewidencji nieruchomości SP, terminowe i rzetelne sporządzanie informacji o stanie mienia powiatowego oraz sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu SP oraz rzetelne prowadzenie ewidencji środków trwałych Powiatu. Za nieprawidłowe, zdaniem NIK, należy ocenić nierzetelne prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości Powiatu, nieprzestrzeganie ustawowych terminów wpisywania zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz nierealizowanie przez Zarząd Powiatu obowiązków nałożonych przez Radę Powiatu w zakresie składania sprawozdań ze zbywania, obciążania, najmu i dzierżawy nieruchomości Powiatu oraz nabywania własności nieruchomości lub prawa użytkownictwa wieczystego.

2. Realizacja zadań w zakresie ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu

W okresie od dnia sporządzenia wykazu z 2010 r. do 31 grudnia 2014 r. Starosta złożył 666 wniosków o uregulowanie stanu prawnego 666 nieruchomości SP,

Opis stanu
faktycznego

¹⁰⁷ Przesłanym Wojewodzie Śląskiemu w dniu 29.04.2016 r.

składających się z 3 717 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 1 383,38 ha oraz 676 wniosków o uregulowanie stanu prawnego 676 nieruchomości Powiatowych, składających się z 939 działek o łącznej pow. 12,75 ha. Dla wszystkich ww. nieruchomości stan prawny został uregulowany poprzez ujawnienie w KW. W poszczególnych latach objętych kontrolą Starosta złożył do właściwych Sądów:

- 1) W 2015 r.: 166 wniosków o uregulowanie stanu prawnego 166 nieruchomości SP, składających się z 1 139 działek o łącznej pow. 409,81 ha i 259 wniosków o uregulowanie stanu prawnego 259 nieruchomości powiatowych o łącznej pow. 4,34 ha. Dla wszystkich ww. nieruchomości stan prawny został uregulowany poprzez ujawnienie w KW prawa własności.
- 2) W 2016 r.: 212 takich wniosków dot. 212 nieruchomości SP, składających się z 720 działek o łącznej pow. 453,21 ha i 120 takich wniosków dot. 120 nieruchomości Powiatowych, składających się z 141 działek o łącznej pow. 7,99 ha, z czego stan prawny został uregulowany w przypadku wszystkich nieruchomości SP i 119 nieruchomości Powiatowych, składających się z 139 działek o łącznej pow. 7,62 ha.
- 3) W 2017 r.: 144 takich wniosków dot. 144 nieruchomości SP, składających się z 459 działek o łącznej pow. 243,63 ha i 250 wniosków¹⁰⁸ dot. 250 nieruchomości Powiatowych składających się z 382 działek o łącznej pow. 40,68 ha, z czego stan prawny został uregulowany w przypadku wszystkich ww. nieruchomości SP i 36 nieruchomości Powiatowych, składających się z 74 działek o łącznej pow. 38,03 ha.
- 4) W I półroczu 2018 r.: 12 takich wniosków dot. 12 nieruchomości SP, składających się z 38 działek o łącznej pow. 12,36 ha oraz 157 wniosków¹⁰⁹ dot. 157 nieruchomości Powiatowych, składających się z 246 działek o łącznej pow. 36,49 ha, z czego stan prawny został uregulowany w przypadku wszystkich ww. nieruchomości SP oraz 145 nieruchomości Powiatowych, składających się z 215 działek o łącznej pow. 35,86 ha.

[Dowód: akta kontroli – str. 378-380]

Wg stanu na koniec I półrocza 2018 r. Starosta nie złożył wniosków o regulację stanu prawnego dla łącznie 9 183 nieruchomości SP o łącznej pow. 2 330,39 ha, co stanowiło 66,0% wszystkich takich nieruchomości (13 905), 22,2% działek (41 413) i 4,9% powierzchni (47 519,45 ha) nieruchomości SP którymi gospodaruje Starosta. Na koniec ww. okresu Starosta nie złożył również wniosków o regulację stanu prawnego 200 nieruchomości powiatowych, składających się z 208 działek o łącznej pow. 161,49 ha, co stanowiło odpowiednio na ten dzień: 22,7% wszystkich (880) nieruchomości powiatowych, 19,4% wszystkich działek powiatowych (1 072) i 55,4% ich powierzchni (1 072 ha).

[Dowód: akta kontroli – str. 166-167 i 777-800]

Badanie losowo wybranych 20 nieruchomości dla których Starosta nie złożył do właściwych sądów wniosków o ujawnienie w KW prawa własności wykazało, że: w przypadku: 12 nieruchomości Urząd posiadał wadliwe dokumenty potwierdzające własność SP tych nieruchomości, uniemożliwiające regulację ich stanu prawnego, w przypadku pięciu nieruchomości Urząd nie posiadał dokumentów

¹⁰⁸ W tym: jeden wniosek o sprostowanie oznaczenia nieruchomości i jeden ponowny wniosek po odrzuceniu przez Sąd wniosku pierwszego.

¹⁰⁹ W tym trzy wnioski o sprostowanie oznaczenia nieruchomości i pięć wniosków ponownie złożonych po odrzuceniu pierwszych wniosków.

potwierdzających własność SP i brak było również świadków celem złożenia wniosków do sądów o zasiedzenie tego prawa, a w trzech przypadkach (nieruchomości pod rowami i wodami) Urząd nie posiadał dokumentów pozwalających na regulacje ich stanu prawnego lub nie było działań w tym zakresie podmiotów do tego zobowiązanych.

W pierwszym rodzaju spraw (12) posiadane przez Urząd dokumenty źródłowe potwierdzające własność SP były rozbieżne co do powierzchni i dat¹¹⁰, a rozbieżności tych nie można było usunąć ze względu na brak stron tych postępowań, obejmujących część udziałów w tych nieruchomościach¹¹¹. Urząd nie posiadał również informacji o właścicielach pozostałych udziałów w tych nieruchomościach, nie było oryginałów pierwotnych decyzji administracyjnych¹¹². Ponadto Urząd posiadał jedynie numery takich decyzji oraz w jednym postępowaniu¹¹³ dot. decyzji o przejęciu nieruchomości rolnej za emeryturę brak było numeru przedmiotowej działki.

Naczelnik Wydziału GN wyjaśniła, że w ww. przypadkach Urząd oczekuje na pozyskanie prawidłowych dokumentów lub zmianę przepisów, które pozwoliłyby na wykorzystanie posiadanych wadliwych tytułów prawnych do założenia KW, w szczególności w przypadku braku stron postępowań prostujących.

W drugim rodzaju spraw (5), Urząd: nie posiadał decyzji wywłaszczających¹¹⁴, dokumentów potwierdzających użytkowanie przez SP tych nieruchomości przez co najmniej 30 lat¹¹⁵, zarząd drogi nie potwierdził lokalizacji działki w pasie drogi publicznej¹¹⁶ lub działka została ujawniona w trakcie sporządzania państwowego rejestru granic jako „oczka geodezyjne”¹¹⁷.

Naczelnik Wydziału GN wyjaśniła, że w ww. przypadkach oczekuje na pozyskanie dokumentów, zgłoszenie ze strony gmin zainteresowania ich komunalizacją lub złożenie wniosku o wykreślenie z ewidencji gruntów SP, jako władającego tymi nieruchomościami.

W przypadku gruntów pod rowami i wodami:

- Jedno z badanych postępowań¹¹⁸ dotyczyło gruntów pod rowami wydzielonych przy zakładaniu ewidencji gruntów (w latach 60-tych XX w.), nie podlegających uwłaszczeniu. Wg wyjaśnień Naczelnik Wydziału GN, obecnie utrzymanie tej nieruchomości należy do obowiązków właścicieli nieruchomości przyległych i SP nie jest w stanie udowodnić jedyne władztwa nad tą nieruchomością,

¹¹⁰ Sześciu badanych postępowań, dot. nieruchomości składających się z: działki nr 1112 Obręb Janów Gmina Janów o pow. 0,7750 ha (użytek rolny i las), działek nr 947, 1171, 1172, 1204 o łącznej pow. 1,1180 ha Obręb Janów Gmina Janów (użytek rola i las), działki nr 1118 Obręb Janów Gmina Janów o łącznej pow. 1,1960 ha (użytek rola i las), działki nr 1110 Obręb Janów Gmina Janów o łącznej pow. 0,9580 ha (użytek rola i las), działki nr 1135 Obręb Janów Gmina Janów o łącznej pow. 1,2860 ha (użytek rola i las), działki nr 1111 Obręb Janów Gmina Janów o łącznej pow. 0,6860 ha (użytek rola i las)

¹¹¹ Trzech badanych postępowań, dot. nieruchomości składających się z: działki nr 208/1 Obręb Siedlec Gmina Janów o pow. 0,4560 ha (las), działek nr 61, 62, 87 i 209 Obręb Teodorów Gmina Janów o łącznej pow. 2,3830 ha (użytki mieszane: las, rola i łąki) i działki nr 320 Obręb Aleksandria Gmina Konopiska o pow. 1,0160 ha (użytek las).

¹¹² Dwóch badanych postępowań, dot. nieruchomości składających się z działki nr 468 Obręb Aleksandria Gmina Konopiska o pow. 1,4210 ha (użytek las) oraz z działki nr 506/9 km 4 pow. 0,0374 ha Obręb Kocin Stary Gmina Mykanów (pobocze drogi publicznej).

¹¹³ Nieruchomości składającej się z działki nr 395 k.m. 5 Obręb Lusławice Gmina Janów o pow. 0,0070 ha (użytek rola).

¹¹⁴ Nieruchomości składającej się z 36 działek Nr: 746, 748, 750, 752, 756, 757, 758, 759, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774 – 779, 792, 795, 797, 801, 907, 813, 815, 817 km.5 o pow. łącznej 1,6924 ha (użytek tereny przemysłowe).

¹¹⁵ Dwie nieruchomości, składające się z: działki nr 1342 k. m. 3 o pow. 0,36 90 Obręb Rększowice Gmina Konopiska (użytek droga wewnętrzna) i działki nr 815 Obręb Zrębice Gmina Olsztyn o pow. 1,5320 ha (użytek las).

¹¹⁶ Dot. postępowania w sprawie działki nr 1361/3 Obręb Rększowice Gminy Konopiska o pow. 0,2700 ha (użytek droga).

¹¹⁷ Dot. postępowania w sprawie działki nr 307/1 Obręb Widzówek Gmina Kruszyna o pow. 0,48 ha (użytek las).

¹¹⁸ Nieruchomość składająca się: działek nr 221, 222 i 295 Konin III Gmina Rędziny o łącznej pow. 0,3142 ha użytek woda na roli (rowy melioracyjne).

- W przypadku dwóch badanych postępowań¹¹⁹ dot. gruntów pod rzekami Pilica i Liskonopki, Urząd w 2015 r. wystąpił z pismem do właściwych podmiotów¹²⁰ o podjęcie działań celem założenia KW, na które do dnia zakończenia kontroli nie uzyskał odpowiedzi.

Naczelnik Wydziału GN wyjaśniła, że w przypadkach regulacji stanu prawnego nieruchomości pod rowami i wodami bez energicznych działań podmiotów uprawnionych nie jest możliwa regulacja ich stanu prawnego

[Dowód: akta kontroli – str. 385-424]

Badanie terminowości składania wniosków przez Starostę wykazały, że w badanej próbie 60 postępowań, Starosta składał wnioski o ujawnienie w KW prawa własności nieruchomości średnio po 46 dniach od otrzymania potwierdzenia uprawomocnienia się decyzji stwierdzających nabycie prawa własności nieruchomości do właściwego Sądu i średnio po 11 dniach od sporządzenia aktualnego wypisu z ewidencji gruntów i budynków. Na 60 badanych postępowań: w 14 przypadkach (tj. 23,3% badanych postępowań) wnioski takie zostały złożone w terminie do 14 dni¹²¹ po otrzymaniu ww. potwierdzeń uprawomocnienia tych decyzji lub papierowego odpisu uprawomocnionej decyzji¹²² i w 34 przypadkach (tj. 56,7% badanych postępowań) wnioski takie zostały złożone w terminie do 14 dni¹²³ po sporządzeniu ww. wypisu z ewidencji gruntów i budynków.

W pozostałych 12 badanych postępowaniach: 11 wniosków zostało złożonych od 16 do 30 dni, a jeden po 35 dniach od otrzymania przez Wydział GN ww. wypisu z ewidencji gruntów i budynków.

Właściwe Sądy dokonały wpisów do KW w badanych ww. 60 postępowaniach, średnio po 30 dniach od złożenia przez Starostwo wniosku, z czego w terminie jednego miesiąca od ich złożenia, właściwe Sądy rozpatrzyły 34 sprawy (tj. 56,7% zbadanych), a pozostałe w terminie od 32 do 165 dni¹²⁴.

[Dowód: akta kontroli – str. 312-313]

W okresie objętym kontrolą Powiat zbył 10 nieruchomości¹²⁵ o łącznej pow. 9,56 ha, w tym: pięć nieruchomości w 2015 r.¹²⁶, dwie nieruchomości w 2016 r.¹²⁷, dwie nieruchomości w 2017 r.¹²⁸ oraz jedną nieruchomość w I półroczu 2018 r.¹²⁹ Zawiadomienia o sporządzeniu aktów notarialnych dot. ww. dziesięciu transakcji, notariusze je sporządzający, przesłali do wydziałów ksiąg wieczystych właściwych sądów¹³⁰ w dniu ich sporządzenia (4 przypadki) lub w termie od jednego do pięciu dni od daty ich sporządzenia.

¹¹⁹ Dot. działki nr 1 Obręb Radoszewnica Gmina Koniecpol pow. 1,0900 ha (nieużytek) i działki nr 112 Obręb Łaziec Gmina Konopiska o pow. 1,2400 ha (użytek woda płynąca).

¹²⁰ Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie pismem z 19.11.2015 r. i Śląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Katowicach na spotkaniu 7.05.2015 r.

¹²¹ Odpowiednio od 7 do 14 dni.

¹²² Dot. decyzji komunalizacyjnej nr NWXV.7532.2.126.2017 z 23.08.2017 r., której papierowy odpis Urząd otrzymał 20.02.2018 r. (tj. po 5 miesiącach od otrzymania elektronicznego potwierdzenia uprawomocnienia się tej decyzji), a wniosek do właściwego Sądu złożył 22.02.2018 r.

¹²³ Odpowiednio od 1 do 14 dni.

¹²⁴ Dot. decyzji komunalizacyjnej Nr NWXV.7532.2.123.2017 z 23.08.2017 r. – wniosek z 7.12.2017 r., wpis z 21.05.2018 r.

¹²⁵ W tym: trzech o łącznej pow. 3,02 ha, poprzez sprzedaż na rzecz osób fizycznych i siedmiu o łącznej pow. 6,54 ha jako darowizny na rzecz siedmiu gmin wchodzących w skład Powiatu.

¹²⁶ Sprzedaż dwóch nieruchomości na rzecz osób fizycznych i darowizna trzech nieruchomości na rzecz gmin: Rędziny, Konopiska i Olsztyn.

¹²⁷ Sprzedaż jednej nieruchomości na rzecz osoby fizycznej i darowizna nieruchomości na rzecz Miasta i Gminy Koniecpol.

¹²⁸ Dwie darowizny na rzecz Gminy Przyrów i Gminy Kłomnice.

¹²⁹ Darowizna nieruchomości na rzecz Miasta Blachownia.

¹³⁰ Sądu Rejonowego w Częstochowie lub Sądu Rejonowego w Myszkowie.

Jak wyjaśnił Wicestarosta (działając z upoważnienia Starosty), Starosta nie zawiadomił właściwych sądów o dokonanych ww. transakcjach w trybie określonym w z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹³¹, ponieważ powyższe czynności wykonywali notariusze sporządzający akty notarialne, działający zgodnie z art. 92 §4¹ ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie¹³². Wg tych wyjaśnień, złożenie przez notariusza wniosku o wpis w KW (za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe), uważane były za złożenie wniosku przez stronę czynności notarialnej.

[Dowód: akta kontroli – str. 165, 309-311 i 633-636]

W badanym okresie właściwe Sądy zwróciły do uzupełnienia lub odrzuciły ogółem 76¹³³ wniosków Starosty (co stanowiło 5,8% z ogólnej ilości złożonych przez Starostwo takich wniosków w kontrolowanym okresie), w tym 59 wniosków dotyczących nieruchomości SP (11,0% takich wniosków ogółem) i 17 dot. nieruchomości Powiatu (2,2% takich wniosków). Głównymi przyczynami zwrotów wniosków były: brak załączników powołanych we wniosku, braku dokumentu stwierdzającego własność SP, błędnie wpisanie numeru KW z których to wnioskowane działki miały zostać odłączone lub do których miały być przyłączone, błędy pisarskie w decyzji o przejęciu gospodarstwa rolnego oraz konieczność wyjaśnienia rozbieżności dotyczących tytułów własności w stosunku do jednej z działek objętej wnioskiem, wynikającej ze zmiany prawa.

Odrzucenie wniosków Starosty przez właściwe Sądy dotyczyło: wniosku¹³⁴ o założenie KW dla nieruchomości SP i 12 wniosków o założenie KW dla nieruchomości Powiatowych. Spośród ww. 12 odrzuconych wniosków dot. nieruchomości Powiatowych: sześć wniosków oddalonych zostało z powodu zbyt późnego przesłania do Sądu lub braku załączników do tych wniosków w postaci wypisu i wrysu z map ewidencyjnych, cztery wnioski¹³⁵ zostały oddalone z uwagi na brak możliwości weryfikacji dokumentów potwierdzających własność, które do tego Sądu przekazane zostały w formie elektronicznej potwierdzone podpisem elektronicznym oraz po jednym wniosku¹³⁶ zostało oddalonych z powodu odpowiednio: błędów w opisie tej nieruchomości w pierwotnej KW, które wymagały sprostowania oraz z powodu powołania się we wniosku na nieprawidłowy numer KW.

[Dowód: akta kontroli – str. 314-378, 381-384, 637-640]

Naczelnik Wydziału GN wyjaśniła, że w każdym wniosku do właściwego Sądu dot. ujawnienie prawa własności Powiatu, Starosta powołuje ustawę o ujawnieniu w KW prawa własności, co jej zdaniem winno powodować, że sądy te mają świadomość podstawy działania i obowiązujących terminów rozpatrywania tych

¹³¹ Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm., zwanej dalej „ustawą o KW”.

¹³² Dz. U. z 2017 r., poz. 2291 ze zm., zwanej dalej: „ustawą o notariacie”.

¹³³ W latach 2015 – 2018 (do 30 czerwca) liczba wszystkich (dot. nieruchomości SP i Powiatu) zwróconych lub odrzuconych przez sąd wniosków wynosiła odpowiednio: 50, 6, 9, 11, w tym odpowiednio : 50, 5, 3, 1 wniosków dot. nieruchomości SP i żadnego w 2015 r. oraz 1, 6, 10 dot. nieruchomości Powiatu.

¹³⁴ Wniosek z 6.04.2018 r., dotyczący działek nr 6469, 6762, 9477 i 9556 obręb Rzerzęczyce gmina Kłomnice o łącznej pow. 2,1136 ha. Postanowieniem nr dz. Kw 7894/18 Sąd Rejonowy w Częstochowie oddalił wniosek podnosząc, że decyzja scaleniowa wskazywała, że działki objęte wnioskiem zostały wydzielone jako ekwiwalent na rzecz Wspólnoty Wsi Rzerzęczyce, a więc odrębnej osobie prawnej niż SP. W ocenie Sądu brak było podstaw do założenia księgi wieczystej dla ww. działek na rzecz SP.

¹³⁵ Z 2017 r., dot. założenia ksiąg wieczystych dla 4 działek o nr: 2057 obręb Mstów, 115 obręb Mstów, 481/3 obręb Mykanów oraz 42/2 obręb Rędziny

¹³⁶ Dot. działki nr 15/1 obręb Mstów i działek 69/3 i 44/1 obręb Kłomnice.

wniosków. Ponadto wskazała, że Wydział GN starał się, aby wnioski te były kompletne i zawierały wszystkie dokumenty niezbędne do prawidłowej realizacji wnoszonego żądania (celem usprawnienia postępowania przed sądami i terminową ich realizację).

[Dowód: akta kontroli – str. 731-734]

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. Nieuzasadniona przewlekłość w złożeniu jednego (spośród 60 zbadanych) wniosku wieczystoksięgowego o regulację KW w zakresie ujawnienia prawa własności Powiatu do nieruchomości, co było niezgodne z art. 35 ust. 1 ustawy o kw, zobowiązującego właściciela nieruchomości do niezwłocznego złożenia takiego wniosku.

W trakcie kontroli stwierdzono, że Starosta złożył do właściwego Sądu wniosek o regulację KW w związku z otrzymaniem decyzji komunalizacyjnej Wojewody Śląskiego Nr NWXV.7532.2.193.2013 z 13 września 2017 r. po 35 dniach od dnia sporządzenia aktualnego wypisu z ewidencji gruntów i budynków, uwzględniającego skutki prawne wynikające z tej decyzji.

[Dowód: akta kontroli str. 312-313 i 957-1005]

Powyższe opóźnienia naruszały postanowienia art. 35 ustawy o KW, który zobowiązuje właściciela nieruchomości do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swojego prawa w KW.

W swoich wyjaśnieniach Naczelnik Wydziału GN, etatowy członek Zarządu nadzorujący pracę Wydziału GN oraz Starostwa wskazywali, że użyty w art. 35 ustawy o KW termin „niezwłocznie” do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o ujawnienie prawa własności nie oznacza konkretnej liczby dni. Ponadto w tych wyjaśnieniach wskazali, że złożenie takiego wniosku poprzedzone jest wniesieniem opłaty sądowej, która realizowana jest przelewem, a przelewy w Urzędzie realizowane są po „uskładaniu” kilku poleceń przelewu. Ponadto wyjaśnili, że wnioski do sądów przekazywane są zbiorczo, na ogół jeden raz w tygodniu), co również ma wpływ na ww. terminy, ale wynika z ekonomiki działań Urzędu (pozwalająca uniknięcia dodatkowych kosztów przesyłek pocztowych). W swoich wyjaśnieniach wskazywali również na obciążenie w tym zakresie pracą pracownicy, przygotowującej te wnioski, która oprócz ww. wniosków w badanym okresie prowadziła postępowania dot. ujawniania w KW własności nieruchomości nabywanych przez Powiat w innych trybach (przykładowo podano, że w badanym okresie Urząd złożył 548 wniosków o ujawnienie prawa własności w związku z decyzjami wydanymi na podstawie ustawy o szczególnych zasadach inwestycji drogowych) oraz prowadziła sekretariat Wydziału GN. W wyjaśnieniach tych wskazano, że począwszy od czerwca 2018 r. w związku z zatrudnieniem osoby do prowadzenia sekretariatu Wydziału GN, ww. pracownica swój czas w pełni będzie poświęcała na regulacje stanu dróg powiatowych, w tym na terminowe kompletowaniu ww. wniosków.

[Dowód: akta kontroli str. 924-953]

2. Nieprzestrzeganie ustawowych terminów wpisywania zmian w ewidencji gruntów i budynków wynikających z otrzymanych ostatecznych decyzji komunalizacyjnych, co było niezgodne z art. 23 ust. 7 prawa geodezyjnego, który zobowiązuje Starostę do wpisywania do ewidencji takich danych nie później niż 30 dni od otrzymania dokumentów.

Spośród ww. 60 zbadanych postępowań dot. składania wniosków wieczystoksięgowego o regulację KW, stwierdzono, że w sześciu postępowaniach¹³⁷ Wydział GK wprowadził zmiany wynikające z tych decyzji do ewidencji gruntów i budynków z przekroczeniem ustawowego terminu dokonania tych zmian (30 dni), określonego w art. 23 ust. 7 prawa geodezyjnego o od 8 do nawet 155 dni¹³⁸. Powyższe skutkowało złożeniem przez Starostę wniosków wieczystoksięgowych o regulację KW w zakresie ujawnienia prawa własności Powiatu w tych sześciu postępowaniach dopiero po upływie od 53 do 189 dni od otrzymania przez Urząd ostatecznych decyzji komunalizacyjnych. W powyższych sprawach wnioski takie zostały złożone do właściwych Sądów od 2 do 10 dni po dokonaniu ww. zmian przez Wydział GK.

[Dowód: akta kontroli str. 312-313 i 957-1005]

Naczelnik Wydziału GK wyjaśnił, że ww. opóźnienia we wprowadzaniu zmian wynikających z ww. 6 decyzji do ewidencji gruntów i budynków w przypadku dwóch postępowań¹³⁹ spowodowane były gwałtownym wzrostem liczby wpływających dokumentów w tym okresie i wystąpieniem przypadków losowych związanych ze zdrowiem pracowników prowadzących ewidencję gruntów i budynków. Natomiast w przypadku pozostałych czterech postępowań jako przyczynę tych opóźnień wynoszących od 38 do 155 dni, wskazał niedochowanie należytej staranności i sumienności pracowników merytorycznych.

[Dowód: akta kontroli – str. 954-956]

3. Nierzetelne działania w zakresie zapewnienia kompletności składanych wniosków do właściwych sądów. W badanym okresie właściwe Sądy oddaliły lub zwróciły do uzupełnienia 76 wniosków Starosty (co stanowiło 5,8% z ogólnej ilości złożonych przez Starostwo wniosków w kontrolowanym okresie¹⁴⁰), z czego 67 wniosków Starosty (88,2%) zostało oddalonych lub zwróconych do uzupełnienia w związku z ich niekompletnością lub błędami pisarskimi. W szczególności przyczynami zwrotu do uzupełniania złożonych wniosków były: brak załączników powołanych we wnioskach (dotyczyło dwóch¹⁴¹ wniosków w sprawie nieruchomości SP), brak dokumentu stwierdzającego własność SP (jeden¹⁴² wniosek dot. nieruchomości SP), brak załączników w postaci wypisu lub wyrysu z mapy ewidencyjnej (24¹⁴³ wnioski dot. nieruchomości SP i trzy wnioski dot. nieruchomości Powiatu¹⁴⁴), brak załączników w postaci wyrysów z mapy ewidencyjnej oraz dokumentów potwierdzających że działki objęte wnioskiem były do dnia 31 grudnia 1946 r. drogami (28¹⁴⁵ wniosków dot. nieruchomości SP), błędne wpisanie numeru KW, z których to wnioskowane działki miały zostać odłączone lub do których miały być

¹³⁷ Wnioski dot. decyzji komunalizacyjnych: nr NWXV.7532.2.336.2016 i nr NWXV.7532.2.171.2015 z 14.02.2017 r., nr NWXV.7532.2.196.2013 z 18.08.2017 r., nr NWXV.7532.2.126.2017 z 23.08.2017 r., nr NWXV.7532.2.143.2017 z 21.09.2017 r. i nr NWXV.7532.2.123.2017 z 23.08.2017 r.

¹³⁸ Dot. decyzji Wojewody nr NWXV.7532.2.143.2017 z 21.09.2017 r., otrzymanie przez Urząd informacji o jej ostateczności 17.10.2017 r. i wpisanie zmian z niej wynikającej do ewidencji gruntów i budynków 20.04.2018 r.

¹³⁹ Postępowania dot. decyzji komunalizacyjnych: nr NWXV.7532.2.336.2016 i nr NWXV.7532.2.171.2015 z 14.02.2017 r.

¹⁴⁰ Łącznie 1 320 wniosków, w tym: 534 dot. nieruchomości SP i 786 dot. nieruchomości powiatowych.

¹⁴¹ Po jednym wniosku złożonych w 2015 r. i 2017 r. W przypadku wniosku z 2015 r. dotyczącego działek nr 193/3 i 205/2 obręb Wancerzów, Starosta nie dołączył do wniosku do Sądu Rejonowego postanowienia Sądu dotyczącego zasiedzenia działek objętych wnioskiem. W przypadku działki 140 obręb Janów objętego wnioskiem złożonym w 2017 r. do wniosku nie załączono dokumentów świadczących, iż wnioskowana nieruchomość do dnia 31 grudnia 1946 r. była drogą.

¹⁴² Wniosek złożony 2015 r. dotyczący nieruchomości składającej się z działek nr 6, 10, 14 obręb Małusy Wielkie.

¹⁴³ 20 wniosków w 2015 r. przygotowanych i złożonych przez podmioty zewnętrzne w ramach zawartych ze Starostwem umów, 3 wnioski w 2016 r. oraz jeden wniosek w 2017 r.

¹⁴⁴ Wnioski złożone w 2018 r. dotyczyły nieruchomości nr: 668/6 obręb Kłomnice, 60/18 obręb Rędziny oraz 264/1 obręb Starcza.

¹⁴⁵ Wnioski z 2015 r. przygotowane i złożone przez podmioty zewnętrzne w ramach zawartych ze Starostwem umów.

przyłączone (dwa wnioski¹⁴⁶ dot. nieruchomości SP). Natomiast przyczynami odrzucenie wniosków Starosty przez właściwe sądy były: zbyt późne przesłanie do Sądu lub brak załączników do tych wniosków w postaci wypisu i wyrysu z map ewidencyjnych - w przypadku sześciu wniosków¹⁴⁷ i powołanie się we wniosku na nieprawidłowy numer KW¹⁴⁸.

[Dowód: akta kontroli – str. 314-378 i 381-384]

Wg wyjaśnień Wicestarosty i Naczelnika Wydziału GN, ww. wynikało przede wszystkim (w 51 przypadkach) z winy wykonawców umów zleconych przez Starostwo, którzy złożyli niekompletne wnioski, które zostały uzupełnione po otrzymaniu przez Urząd zarządzeń sądów w tym zakresie. Wg tych wyjaśnień w zawartych umowach ustalono, że obowiązkiem wykonawców było złożenie do właściwych Sądów kompletnych wniosków wraz z niezbędnymi załącznikami i kontrola kompletności i poprawności tych wniosków przez Starostwo byłaby powieleniem czynności zleconych tym wykonawcą. W wyjaśnieniach tych wskazano również, że zgodnie z umową, wykonawca umowy bez dodatkowego wynagrodzenia (realizując wezwania sądów) usunął braki dokumentacji, udzielił żądanych wyjaśnień oraz dołączył do wniosków inną niezbędną dokumentację. W pozostałych przypadkach, wg tych wyjaśnień Starostwo dokłada starań, aby składane do właściwych Sądów wnioski były kompletne i zawierały wszystkie niezbędne dokumenty.

[Dowód: akta kontroli – str. 381-383, 930-933 i 1140-1144]

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Na powyższą ocenę wpływają stwierdzone powyżej nierzetelne działania Starostwa w zakresie: przekazywania do sądów niekompletnych wniosków o ujawnienie prawa własności SP i Powiatu, skutkujące ich zwrotem lub odrzuceniem oraz nieuzasadnionym opóźnieniem w składaniu takich wniosków.

3. Zasoby Urzędu do realizowania zadań związanych z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości i ujawnianiem w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu

W okresie objętym kontrolą, na podstawie regulaminów organizacyjnych Urzędu¹⁴⁹, Wydział GN realizował zadania w zakresie tworzenia i gospodarowania nieruchomościami SP (w tym m.in.: ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrzem, zapewnienie ich wycen, sporządzanie planów wykorzystania zasobu SP, podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym oraz składanie wniosków o założenie i wpisy w księdze wieczystej dla nieruchomości SP), regulacji stanu prawnego nieruchomości na rzecz SP (w zakresie zadań wymienionych w ustawie o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości) oraz regulacji

¹⁴⁶ Wnioski złożone w 2016 r. dotyczą nieruchomości składające się z działek nr: 373, 379, 393, 410, 451, 474 obręb Kuźnica Lechowa oraz działki nr 106/2 obręb Zagórze.

¹⁴⁷ Sześciu nieruchomości dotyczących składających się łącznie z 11 działek: 66/1 i 131/1 obręb Lelów, 56/6 obręb Rędziny oraz 1274/1, 1286/1, 1160/2, 1276/1, 1543/1, 1546/1, 1549/1, 1122/5 obręb Klomnice

¹⁴⁸ Dot. w sprawie nieruchomości spadającej się z działek 69/3 i 44/1 obręb Klomnice.

¹⁴⁹ Ustalonych przez: Radę Powiatu uchwałą Nr XIX/150/2013 z 14.02.2013 r. (obowiązujący do 23.02.2016 r.) oraz przez Zarząd Powiatu uchwałami: Nr 268/2016 z 24.02.2016 r., zmieniony uchwałami Zarządu Powiatu Nr 408/2016 z 14.09.2016 r., Nr 593/2017 z 28.06.2017 r. i 562/2017 z 17.05.2017 r. (obowiązujący od 24.02.2016 r. do 4.07.2017 r.), Nr 599/2017 z 5.07.2017 r. zmieniony uchwałą Zarządu Powiatu Nr 643/2017 z 27.09.2017 r. (obowiązujący w okresie od 5.07.2017 r. do 6.03.2018 r.) oraz Nr 739/2018 z 7.03.2018 r. zmieniony uchwałą Nr 772/2018 z 9.05.2018 r. (obowiązujący od 7.03.2018 r.).

stanu prawnego nieruchomości zajętych pod drogi powiatowe (w tym m.in.: występowanie do Wojewody Śląskiego o regulację stanu prawnego działek zajętych pod drogi powiatowe w trybie art. 60 i 73 przepisów wprowadzających oraz występowanie do właściwych sądów o ujawnienie praw własności Powiatu do tych nieruchomości oraz ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji). Natomiast zadania w zakresie gospodarowania mieniem powiatu (w tym m.in. jego przejmowanie i przekazywanie, wykonywanie czynności nadzorczo-kontrolnych w zakresie prawidłowego jego gospodarowania oraz występowanie z wnioskami o jego zbycie, wydzierżawienie lub wynajęcie) realizował Wydział OK, a Wydział GK realizował m.in. zadania w zakresie administracji rządowej w sprawach geodezji i kartografii, powierzone do prowadzenia Staroście (w tym: prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz prowadzenie ewidencji gruntów i budynków). W dniu 30 sierpnia 2017 r.¹⁵⁰ Zarząd Powiatu postanowił, że w ramach prowadzenia rachunkowości i gospodarki finansowej budżetu Powiatu, Wydział FN, w zakresie gospodarki mieniem, prowadzić będzie ewidencję wartościową majątku Starostwa, w tym m.in. *ewidencję mienia Powiatu – nieruchomości gruntowych, budynków, itp.*

Na podstawie zarządzeń Starosty¹⁵¹ w okresie objętym kontrolą nadzór nad realizacją zadań dotyczących nieruchomości SP oraz nad działalnością Powiatowego Zasobu Geodezyjnego sprawował Starosta. Wg tych zarządzeń nadzór nad działalnością Wydziału GN sprawował etatowy Członek Zarządu, a nadzór nad działalnością Wydziału OK – Sekretarz Powiatu.

[Dowód: akta kontroli – str. 9-100 i 771-775]

Wg stanu na koniec lat objętych kontrolą (2015-2017) oraz na koniec I półrocza 2018 r., sprawami związanymi z zasobem SP w Starostwie zajmowało się w Wydziale GN: od siedmiu do dziewięciu osób¹⁵² (w tym Naczelnik Wydziału GN). Ponadto w Wydziale GN w badanym okresie zatrudnione było od dwóch do czterech¹⁵³ osób zajmujących się regulacją stanów prawnych dróg publicznych (w tym komunalizacją dróg powiatowych). Natomiast w badanym okresie w Wydziale OK sprawami związanymi z zasobem powiatowym zajmowały się (do dnia 27 lipca 2017 r.) dwie osoby¹⁵⁴, a następnie jedna osoba.

[Dowód: akta kontroli – str. 183-194 i 250-251]

Starosta zobowiązał Naczelnika Wydziału GN w przydzielonym zakresie obowiązków służbowych¹⁵⁵, m.in. do organizowania pracy pracowników Wydziału GN i zapewnienia im przydziału pracy. Naczelnik Wydziału GN wyznaczył wszystkim pracownikom Wydziału GN prowadzącym postępowania w zakresie regulacji stanów prawnych gruntów SP, w ich pisemnych zakresach, obowiązki służbowe m.in. dot.: prowadzenia spraw i postępowań administracyjnych dotyczących regulacji stanów prawnych gruntów SP (przygotowanie dokumentów do wystąpień z wnioskami do właściwych sądów), gospodarowanie zasobem nieruchomości SP (w tym jego ewidencjonowanie, zapewnienie wyceny, zabezpieczenie i naliczanie należności). Pracownikom zajmującym się regulacją stanów prawnych gruntów w pasach dróg, w ich zakresach czynności Naczelnik Wydziału GN wyznaczył obowiązki dot. m.in. prowadzenia regulacji stanów dróg publicznych – powiatowych (w tym: zakładanie

¹⁵⁰ Uchwałą Nr 627/2017 w sprawie zmiany Regulaminu organizacyjnego Starostwa.

¹⁵¹ Nr 35/2014 z 30.12.2014 r. i Nr 14/2017 z 22.02.2017 r.

¹⁵² W tym: dziewięć na koniec 2015 r., osiem na koniec 2016 i I półrocza 2018 r. oraz siedem na koniec 2017 r.

¹⁵³ W latach 2015-2017 (do 3.09.2017 r.) dwie osoby, w okresie od 4.09.2017 r. do 27.05.2018 r. dwie osoby i od 28.05.2018 r. cztery osoby.

¹⁵⁴ W latach 2015 do 27.07.2017 r.

¹⁵⁵ Nr OK.I.0113/1/1/09 z 4.05.2009 r.

i regulacje KW oraz składanie wniosków do Wojewody o ich komunalizację) lub prowadzenie postępowań oraz przygotowanie projektów decyzji i postanowień w zakresie ustawy o szczególnych zasadach inwestycji drogowych.

Ponadto, jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału GN, celem równomiernego rozłożenia pracy i równomiernej realizacji zadań na obszarze Powiatu, podzieliła obszar Powiatu, przydzielając konkretnym pracownikom prowadzenie postępowań w zakresie regulacji stanów prawnych gruntów SP¹⁵⁶ w poszczególnych gminach. W wyniku powyższego poszczególni pracownicy Wydziału GN prowadzili ww. postępowania dot. nieruchomości SP znajdujących się na obszarze od dwóch do trzech gmin. Jak wyjaśniła Naczelnik Wydziału GN, począwszy od stycznia 2018 r. w Wydziale GN prowadzona jest reorganizacja, polegająca na stopniowym przejmowaniu obowiązków (od pracowników je wykonujących) w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości SP przez jedną osobę¹⁵⁷ (z wykształceniem wyższym geodezyjnym i doświadczeniem zawodowym w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości).

Obu pracownikom Wydziału OK zajmującym się zasobem powiatowym, Naczelnik tego Wydziału, zgodnie z ustalonym przez Starostę zakresem obowiązków służbowych¹⁵⁸, przydzielił w ich zakresach obowiązków służbowych m.in.: ewidencjonowanie nieruchomości zasobu powiatowego (zgodnie z katastrem) i jego gospodarowanie oraz składanie wniosków o założenie i wpis w KW dla nieruchomości powiatowych.

[Dowód: akta kontroli – str. 196-248, 252-260 i 267-285]

Pracownicy wydziałów GN i OK zajmujący się sprawami regulacji stanu prawnego nieruchomości oraz prowadzeniem zasobu SP i powiatu posiadali staż pracy na stanowiskach związanych z tematyką kontroli¹⁵⁹ wynoszący od 3 do 12,5 lat¹⁶⁰ (w tym z Wydziału GN na osiem osób wg stanu na koniec I półrocza 2018 r. – siedem posiadało taki staż wynoszący co najmniej 6,5 roku). Natomiast cztery osoby zatrudnione w Wydziale GN, zajmujące się regulacją stanów prawnych dróg¹⁶¹, posiadały ww. staż wynoszący od 10 miesięcy¹⁶² do 16 lat (z czego dwie osoby posiadały wykształcenie wyższe o kierunku geodezja i kartografia). Wszyscy ww. pracownicy wydziałów GN i OK podnosili swoje kwalifikacje zawodowe uczestnicząc w szkoleniach¹⁶³. Wg wyjaśnień Naczelnika Wydziału GN, w okresie objętym kontrolą, wszystkie wnioski dot. udziału pracowników tego Wydziału w szkoleniach zostały zrealizowane.

[Dowód: akta kontroli – str. 185-195 i 250-251]

Średnia¹⁶⁴ liczba spraw przypadająca na jednego pracownika zaangażowanego¹⁶⁵ w regulowanie stanów prawnych nieruchomości w okresie objętym kontrolą wynosiła wg stanu na dzień 1 stycznia: w 2015 r. – 1 049 spraw, w 2016 r. – 945 spraw,

¹⁵⁶ Jako część ich obowiązków służbowych.

¹⁵⁷ Zatrudnioną od stycznia 2018 r. na miejsce pracownika, który przeszedł na emeryturę.

¹⁵⁸ Nr OK.I.0113/1/1/11 z 1.02.2011 r.

¹⁵⁹ Na dzień 30 czerwca 2018 r.

¹⁶⁰ Naczelnik Wydziału GN.

¹⁶¹ Również wg stanu na 30 czerwca 2018 r.

¹⁶² Jedna osoba.

¹⁶³ W latach 2009-2018 uczestniczyli łącznie w 31 szkoleniach, dot. m.in.: inwentaryzacji w jednostkach sektora finansów publicznych, kodeksu postępowania administracyjnego, trwałego zarządu, odszkodowań za przejęte nieruchomości pod drogi publiczne, wybranych aspektów gospodarowania nieruchomościami SP, aktualnych problemów gospodarki nieruchomościami, regulowaniem stanu prawnego nieruchomości SP i jednostek samorządu terytorialnego.

¹⁶⁴ Liczba nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wg stanu na dany dzień podzielona przez liczbę pracowników zaangażowanych w realizację zadań dotyczących wyjaśniania i regulowania stanów prawnych nieruchomości SP i Powiatu na ten dzień.

¹⁶⁵ Łącznie z Naczelnik Wydziału GN.

w 2017 r. - 968 spraw, w 2018 r. - 1024 spraw, a na dzień 30 czerwca 2018 r. – 765 spraw. Powyższe związane było ze stałym zmniejszaniem się liczby takich spraw oraz fluktuacją pracowników (w tym wzrostem od maja 2018 r. liczby pracowników zaangażowanych w regulowanie stanu prawnego dróg). Natomiast czas przypadający na załatwienie jednej sprawy¹⁶⁶ wyniósł w badanym okresie od 2,4 do 39,2 dni¹⁶⁷.

[Dowód: akta kontroli – str. 166-167 i 187-194]

Rzeczywisty czas regulacji¹⁶⁸ w kontrolowanym okresie wybranych 17 nieruchomości¹⁶⁹ wyniósł średnio 457 dni (w tym 482 dni dla spraw zakończonych¹⁷⁰ w 2015 r., 412 dni dla spraw zakończonych w 2016 r., 782 dla spraw zakończonych w 2017 r. i 153 dni dla spraw zakończonych w I półroczu 2018 r.).

[Dowód: akta kontroli – str. 735-736 i 1012-1013]

W badanym okresie wydatki Powiatu związane z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości SP i Powiatu oraz ujawnianiem w KW praw własności tych nieruchomości wyniosły łącznie 634,6 tys. zł, w tym: 303,2 tys. zł w 2015 r., 163,3 tys. zł w 2016 r., 161,9 tys. zł w 2017 r. i 6,2 tys. zł w I półroczu 2018 r. Wydatki te realizowane były przez dwa wydziały Starostwa, tj. Wydział GN i Wydział OK. Wydział GN w badanym okresie wydatkował łącznie 594,8 tys. zł, w tym: 282,4 tys. zł¹⁷¹ w 2015 r. (co stanowiło 63,1% planu tych wydatków po zmianach¹⁷²), 151,8 tys. zł w 2016 r. (tj. 82,1% planu tych wydatków po zmianach¹⁷³), 158,4 tys. zł w 2017 r. (co stanowiło 76,2% planu tych wydatków po zmianach¹⁷⁴) i 2,2 tys. zł w I półroczu 2018 r. (tj. 11,6% pierwotnego planu tych wydatków na 2018 r.¹⁷⁵). Niewykorzystanie całości ww. zaplanowanych środków wynikało z: blokad przez Wojewodę¹⁷⁶ części przyznanej dotacji w latach 2015-2017, odpowiednio w kwotach: 131,0 tys. zł, 15,0 tys. zł i 44,8 tys. zł (dokonanych na wniosok¹⁷⁷ Starosty, w których wskazano ww. kwoty, jako niewykorzystanych w tych latach w związku z oszczędnościami powstałymi w wyniku przeprowadzonych przetargów) oraz potrąconych kar umownych za nieterminowe wykonanie prac objętych umowami i ostatecznymi rozliczeniami tych umów. Natomiast Wydział OK w badanym okresie wydatkował na regulację stanu prawnego nieruchomości powiatowych łącznie 29,8 tys. zł¹⁷⁸, z czego: 10,8 tys. zł w 2015 r. (45,1% planu tych

¹⁶⁶ Liczba pracowników pomnożona przez liczbę dni pracy w danym roku (w 2015 r. – 252 dni, w 2016 r. – 252 dni i w 2017 r. – 250 dni, I półrocze 2018 r. – 124 dni), podzielona przez liczbę spraw zakończonych w danym okresie.

¹⁶⁷ W tym: 2,4 dnia w 2015 r., 3,5 dnia w 2016 r., 4,9 dnia w 2017 r. i 39,2 dnia w I półroczu 2018 r.

¹⁶⁸ Liczony od dnia zlecenia przeprowadzenia porównania materiałów z archiwów do dnia złożenia wniosków do właściwych Sądów o założenie KW.

¹⁶⁹ W tym po cztery w latach 2015-2017 (tj. w 2015 r. działek: nr 88 Obręb Cieleńniki Gmina Dąbrowa Zielona o pow. 0,96 ha, nr 212 Obręb Milionów Gmina Dąbrowa Zielona o pow. 0,96 ha, nr 1016 i 1049 Obręb Ulesie Gmina Dąbrowa Zielona o pow. 0,08 ha i 0,06 ha, w 2016 r. działek nr: 71 Obręb Gąszczyk Gmina Mstów o pow. 0,64 ha, nr 645 Obręb Cegielnia Gmina Mstów o pow. 0,85 ha, nr 74 i 10 Obręb Brzyszków Gmina Mstów o pow. 1,12 ha i 0,67 ha, w 2017 r. działek nr 391 Obręb Hutki Gmina Konopiska o pow. 1,00 ha i nr 419, 47 i 623 Obręb Janki Gmina Konopiska o pow. 1,76 ha, 0,49 ha i 1,09 ha) i pięciu w I półroczu 2018 r., tj. działek nr 204 o pow. 0,22 ha, nr 286 o pow. 0,06 ha, nr 340 o pow. 0,15 ha, nr 378 o pow. 0,13 ha i nr 413 o pow. 0,16 ha Obręb Pabianice Gmina Janów.

¹⁷⁰ Złożenia wniosku do właściwego Sądu o założenie KW.

¹⁷¹ Z czego 278,8 tys. zł w dziale 700, rozdziale 70005 i 3,5 tys. zł w dziale 710, rozdziale 71014.

¹⁷² Łącznie 447,8 tys. zł, z czego w rozdziale 70005 zaplanowano 443,6 tys. zł, a w rozdziale 71014 zaplanowano 4,2 tys. zł.

¹⁷³ 185,0 tys. zł (w całości zaplanowano wydatki w dziale 700, rozdziale 70005).

¹⁷⁴ 207,9 tys. zł (w całości zaplanowano wydatki w dziale 700, rozdziale 70005).

¹⁷⁵ 19,0 tys. zł (w całości zaplanowano wydatki w dziale 700, rozdziale 70005).

¹⁷⁶ Odpowiednio decyzjami FBI.3111.345.2.2015 z 18.12.2015 r., FBI.3111.52.65.2016 z 23.12.2016 r. i NWII.3111.4.4.2017 z 15.12.2017 r.

¹⁷⁷ Odpowiednio pisma: Nr GN.3026.1.2015.MK z 23.10.2015 r., Nr GN.3026.1.2016.MK z 6.10.2016 r. i Nr GN.3020.2.2016.MK z 27.10.2017 r.

¹⁷⁸ Całość wydatków w dziale 750, rozdziale 75020.

wydatków po zmianach¹⁷⁹), 11,5 tys. zł w 2016 r. (53,2 % planu tych wydatków po zmianach¹⁸⁰), 3,5 tys. zł w 2017 r. (14,0 % planu po zmianach¹⁸¹ tych wydatków) i 4,0 tys. zł w I półroczu 2018 r. (22,4% planu tych wydatków po zmianach na 2018 r.¹⁸²).

Naczelnik Wydziału GN wyjaśniła, że powyżej wymienione oszczędności z przetargów na usługi geodezyjne wynikały z osiągnięcia w tych przetargach cen niższych niż kalkulowane na etapie przygotowania wniosków o przyznanie środków finansowych. W swoich wyjaśnieniach stwierdziła również, że pomimo nie wydatkowania całości zaplanowanych środków, Wydział GN zrealizowała wszystkie zamierzone w latach 2015-2017 prace tym zakresie.

[Dowód: akta kontroli – str. 425-433, 587-593 i 1006-1009]

W ramach ww. wydatków związanych z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości oraz ujawnianiem w KW praw własności nieruchomości, Powiat w latach 2015-2017 otrzymał dotacje budżetu państwa w łącznej kwocie: 650,1 tys. zł (316,8 tys. zł w 2015 r., 170,0 tys. zł w 2016 r., 160,3 tys. zł w 2017 r. i 3,0 tys. zł w I półroczu 2018 r.), z czego 90,3% stanowiły dotacje z rezerwy celowej budżetu państwa (w części 83 poz. 41) przeznaczonej na uzupełnienie wydatków na gospodarowanie nieruchomościami SP, w łącznej kwocie 587,3 tys. zł. Z ww. otrzymanych dotacji ze środków rezerwy celowej, Urząd wydatkował łącznie kwotę 536,5 tys. zł (tj. 91,4% otrzymanych i 68,7 planowanych¹⁸³ kwot tych dotacji), w tym: 266,2 tys. zł w 2015 r. (88,8% otrzymanej¹⁸⁴ i 61,8% planowanej¹⁸⁵ tych dotacji celowej), 127,0 tys. zł w 2016 r. (87,6% otrzymanej¹⁸⁶ i 79,4% planowanej¹⁸⁷ tej dotacji celowej) i 142,4 tys. zł w 2017 r. (100% otrzymanej i 74,7% planowanej¹⁸⁸ dotacji).

Wg wyjaśnień Naczelnik Wydziału GN, przeważająca część działań w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości SP finansowana była ze środków rezerwy celowej budżetu państwa, a z otrzymywanej na początku roku dotacji celowej realizowano tylko najpilniejsze potrzeby w tym zakresie. Z ww. środków dotacji z budżetu państwa w badanym okresie Starostwo prawidłowo i zgodnie z przeznaczeniem tych środków zrealizowało 42 zadania (na 46 zadań¹⁸⁹ finansowanych z tych dotacji) na kwotę 569,7 tys. zł. Z wykorzystaniem tych dotacji m.in.: przeprowadzono analizy 77 działek powstałych w wyniku poszerzenia pasa kolejowego w 2012 r. w ramach budowy Centralnej Magistrali Kolejowej Śląsk – Warszawa, sporządzono dokumentację geodezyjno-prawną niezbędną do regulacji stanu prawnego na rzecz SP nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, sporządzono na wezwanie sądów wykazy synchronizacyjne, porównano Mapy Taktyczne Polski z mapami ewidencji gruntów (celem sporządzenia wykazu działek, których stan nie zmienił się od lat 1946-1947), zbadano zasoby Archiwów Państwowych w Kielcach i Piotrkowie Trybunalskim (celem wskazania map, planów i innych materiałów graficznych mogących posłużyć do regulacji stanów prawnych

¹⁷⁹ 24,0 tys. zł.

¹⁸⁰ 25,0 tys. zł.

¹⁸¹ 25,0 tys. zł.

¹⁸² 18,0 tys. zł.

¹⁸³ Plan po zmianach łącznie 780,9 tys. zł.

¹⁸⁴ Kwoty 299,9 tys. zł.

¹⁸⁵ Plan po zmianach 430,9 tys. zł, ustalony decyzją Wojewody Śląskiego Nr FBI.3111.94.7.2015 z 20.05.2015 r.

¹⁸⁶ Kwoty 145,0 tys. zł.

¹⁸⁷ Plan po zmianach 160,0 tys. zł, ustalony decyzjami Wojewody Śląskiego Nr FBI.3111.52.21.2016 z 4.05.2016 r. i Nr FBI.3111.52.19.2016 z 4.05.2016 r.

¹⁸⁸ Plan po zmianach 190,0 tys. zł, ustalony decyzją Wojewody Śląskiego Nr FBI.3111.99.4.2017 z 11.04.2017 r.

¹⁸⁹ W tym 17 w 2015 r., 16 w 2016 r., 11 w 2017 r. i dwie w I półroczu 2018 r.

dróg publicznych) oraz sporządzono dokumentację celem uregulowania stanu prawnego poprzez zasiedzenie na rzecz SP. W wyniku zlecenia ww. prac ze środków dotacji celowych Starostwo ujawniło łącznie 1 529 działek SP (933 w 2015 r., 294 w 2016 r. i 302 w 2017 r.). Dla zrealizowania ww. zadań w latach objętych kontrolą, Powiat zawarł łącznie 46 umów ze specjalistycznymi firmami zewnętrznymi na wykonanie prac związanych z regulacją stanu prawnego gruntów SP na łączną kwotę 625,7 tys. zł¹⁹⁰, z czego Urząd wypłacił łącznie 582,0 tys. zł¹⁹¹. Różnice pomiędzy kwotami wypłacanymi i wynikającymi z zawartych umów, wynikają z kar umownych potrąconych przez Urząd z tytułu nieterminowej ich realizacji¹⁹².

W 2017 r. Wojewoda¹⁹³ stwierdził wykorzystanie niezgodnie z przeznaczeniem części przekazanej w 2016 r. dotacji celowej w łącznej kwocie 12,3 tys. zł, tj. przeznaczonej na:

- sporządzenie wykazów zmian danych ewidencyjnych działek, niezbędnych do wprowadzenia zmian w rejestrze ewidencji gruntów i budynków w zakresie użytków 32 nieruchomości SP zajętych pod drogi¹⁹⁴,
- wykonanie map z projektem podziału trzech działek stanowiących własność SP zajętych w części pod drogi powiatowe w: Gminie Konopiska¹⁹⁵, Gminie Mstów¹⁹⁶ i Gminie Kłomnice¹⁹⁷.

Powyższe środki zdaniem Wojewody nie zostały wykorzystane na zadania związane z gospodarowaniem nieruchomości SP, wynikające z art. 23 ust. 1 pkt 8 i 9 ugn, a na regulacje w trybie art. 60 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną i art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Starostwo ww. kwotę 12,3 tys. zł dotacji celowej wykorzystanej niezgodnie z przeznaczeniem wraz z odsetkami w kwocie 304,97 zł przekazało Wojewodzie, przelewem w dniu 15 marca 2017 r.

[Dowód: akta kontroli – str. 434-460 i 594-603]

Starostwo na każdy rok objęty badaniem rzetelnie szacowało koszty niezbędne do realizacji zadań w zakresie regulowania stanu prawnego nieruchomości oraz ujawniania w KW praw własności nieruchomości i przesyłało te szacunki do ŚUW¹⁹⁸. Planowane potrzeby finansowe w tym zakresie przedstawiano wg klasyfikacji budżetowej¹⁹⁹ i wg klasyfikacji zadaniowej²⁰⁰. Ponadto w latach objętych badaniem Starostwo zgłaszało ŚUW zapotrzebowanie na środki finansowe niezbędne do realizacji zadań w zakresie regulacji nieruchomości SP (art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn)²⁰¹, w których wnioskowało odpowiednio o kwoty: 430,9 tys. zł²⁰²,

¹⁹⁰ W tym: 294,6 tys. zł w 2015 r., 165,4 tys. zł w 2016 r., 163,4 tys. zł w 2017 r. i 2,3 tys. zł w I półroczu 2018 r.

¹⁹¹ Z czego: 265,9 tys. zł w 2015 r., 156,5 tys. zł w 2016 r., 157,6 tys. zł w 2017 r. i 2,1 tys. zł w I półroczu 2018 r.

¹⁹² Na 17 umów zawartych w 2015 r., 8 zostało zrealizowanych z opóźnieniem od 1 do 19 dni, na 16 umów z 2016 r. jedna została zrealizowana z opóźnieniem wynoszącym 20 dni, a z 11 umów z 2017 r. również jedna została zrealizowana z opóźnieniem wynoszącym 3 dni

¹⁹³ W piśmie NWII.3111.4.3.2016 z 3.03.2017 r.

¹⁹⁴ Zlecone przez Powiat umową nr OK.273.76.2016 z 27.09.2016 r.

¹⁹⁵ Działki nr 473 Obręb Aleksandria I, zlecone umową nr OK.273.86.2016 z 9.12.2016 r.

¹⁹⁶ Działki nr 884 Obręb Małusy Wielkie, zlecone umową nr OK.273.91.2016 z 13.10.2016 r.

¹⁹⁷ Działki nr 6444 Obręb Rzerzeczycze, zlecone umową nr OK.273.96.2016 z 13.10.2016 r.

¹⁹⁸ Odpowiednio pismami GN.3020.2.2014.MK z 11.07.2014 r. – na 2015 r., GN.3020.2.2015.MK z 15.07.2015 r. – na 2016 r., GN.3020.2.2016.MK z 16.06.2016 r. – na 2017 r. i GN.3020.2.2017.MK z 14.07.2017 r. – na 2018 r.

¹⁹⁹ W tym w dziale 700, rozdziale 70005.

²⁰⁰ W tym w klasyfikacjach zadaniowych nr 5.1.3.8. na lata 2015-2016, nr 5.1.1.3. na 2017 r. i 4.4.1.4. na 2018 r. pn.: „Regulowanie stanu prawnego nieruchomości w postępowaniach administracyjnych”

²⁰¹ Odpowiednio pismami: GN.3031.3.2015.JK z 25.02.2015 r. – na 2015 r., GN.3020.2.2015.MK z 19.02.2016 r. – na 2016 r., GN.3020.2.2016.MK z 17.02.2017 r. – na 2017 r. i GN.3020.2.2017.MK z 12.03.2018 r. – na 2018 r.

160,0 tys. zł²⁰³, 190,0 tys. zł²⁰⁴ i 240 tys. zł²⁰⁵. Wszystkie ww. kwoty zgłoszone przez Starostwo, zostały uwzględnione w całości przez Wojewodę Śląskiego w przyznanych dotacjach celowych na lata 2015-2017.

[Dowód: akta kontroli – str. 461-578]

Jako przykład „dobrych praktyk” zastosowanych przez Starostwo w regulowaniu stanów prawnych nieruchomości, Naczelnik Wydziału GN wskazała założenie KW dla 985 działek, w tym z wykorzystaniem przepisów art. 538 i art. 713 ustawy z dnia 21 marca 1804 r. Kodeks Napoleona²⁰⁶, poprzez wykazanie, że położenie i obszar nieruchomości (dróg i placów) nie zmienił się od 1946 r. Powyższe było możliwe poprzez analizę archiwów (w tym m.in.: Starostwa, ŚUW, gmin z terenu Powiatu, Archiwum Map Wojskowych Instytutu Geograficznego z lat 1919-1939) i zlecenie sporządzenia analiz pokrycia w ww. planach istniejących nieruchomości. Zdaniem Naczelnik Wydziału GN, powyższy tryb pozwala na prostsze i „w miarę tanie” (w porównaniu do trybu zasiedzenia nieruchomości) zakładanie KW, głównie dla nieruchomości drogowych.

[Dowód: akta kontroli – str. 731-732]

Ustalono
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie. Urząd w okresie objętym kontrolą dysponował odpowiednimi zasobami kadrowymi i finansowymi, umożliwiającymi rzetelne realizowanie zadań związanych z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości i ujawnianiem w KW prawa własności nieruchomości. W Urzędzie określono zadania i zakresy odpowiedzialności dla komórek i pracowników zaangażowanych w procesy ujawniania prawa własności. Pracownicy brali udział w szkoleniach dotyczących zagadnień związanych z zakresem objętym tematyką niniejszej kontroli. Na pozytywną ocenę zasługuje również zapewnienie, w tym poprzez uzyskiwane dotacje, wystarczających środków finansowych na planowaną regulację stanów prawnych nieruchomości.

IV. Uwagi i wnioski.

Uwagi i wnioski
pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli, wnosi o:

- 1. Ewidencjonowanie wszystkich nieruchomości Powiatu w sposób określony w art. 23 ust. 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami.**
- 2. Dotrzymywanie terminów określonych w art. 23 ust. 7 Prawo geodezyjne i kartograficzne, przy wprowadzaniu zamian do ewidencji gruntów i budynków, wynikających z otrzymanych dokumentów.**

²⁰² W ramach której Starostwo zakładało regulacje w 2015 r. stanu prawnego 916 działek SP o pow. ok. 341 ha.

²⁰³ W ramach której Starostwo zakładało regulacje w 2016 r. stanu prawnego 560 o pow. ok. 500 ha.

²⁰⁴ W ramach której Starostwo zakładało regulacje w 2017 r. stanu prawnego 308 działek o pow. ok. 201 ha.

²⁰⁵ W ramach której Starostwo zakładało regulacje w 2018 r. stanu prawnego 61 działek opow. ok 41 ha.

²⁰⁶ KN 1808.1.1.3.

3. Zapewnienie składania kompletnych wniosków do sądów o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, niezwłocznie po zgromadzeniu wymaganych dokumentów.
4. Składanie Radzie Powiatu sprawozdań ze zbywania, obciążania, najmu i dzierżawy nieruchomości Powiatu oraz nabywania własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, zgodnie z Uchwałą Rady Powiatu Częstochowskiego z Nr XIV/109/2012 z dnia 9 maja 2012 r.

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 Katowicach.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag i
wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 25 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wniosków 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.

Katowice, dnia 31 sierpnia 2018 r.

**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

**Kontroler
Andrzej Pakuła
Gł. specjalista kontroli państwowej**

.....