



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Kielcach

LKI.410.007.03.2018
P/18/003

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

| | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Numer i tytuł kontroli</i> | P/18/003 – Działania organów administracji publicznej na rzecz ujawniania prawa własności nieruchomości w księgach wieczystych. |
| <i>Okres objęty kontrolą</i> | Od 1 czerwca 2015 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych, a w przypadkach koniecznych, badaniami mogą zostać objęte zagadnienia wykraczające poza powyższe ramy czasowe, jeżeli będą miały związek z przedmiotem kontroli. |
| <i>Jednostka przeprowadzająca kontrolę</i> | Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach. |
| <i>Kontroler</i> | Zbigniew Majewski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKI/55/2018 z dnia 14 czerwca 2018 r. [dowód: akta kontroli str. 1-2] |
| <i>Jednostka kontrolowana</i> | Urząd Miasta i Gminy w Końskich, ul. Partyzantów 1, 26-200 Końskie (dalej: Urząd). |
| <i>Kierownik jednostki kontrolowanej</i> | Krzysztof Marek Obratański, Burmistrz Miasta i Gminy Końskie (dalej: Burmistrz MiG) [dowód: akta kontroli str. 3] |

II. Ocena kontrolowanej działalności¹

Ocena ogólna Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Powyższą ocenę uzasadniają stwierdzone nieprawidłowości polegające na:

- niepobraniu z Integrującej Platformy Elektronicznej uaktualnionych wykazów nieruchomości, zamieszczonych na niej przez Starostwo Powiatowe w Końskich, w dniach 9 stycznia oraz 17 sierpnia 2013 r. Zaniedbanie to skutkowało brakiem uaktualnionych danych zawartych w wykazie o faktycznej liczbie nieruchomości wykazanych w katastrze nieruchomości i możliwości porównania ich z ewidencją gminnego zasobu prowadzoną przez Urząd;
- nieoznaczeniu w prowadzonej przez Urząd ewidencji gminnego zasobu nieruchomości działek według katastru nieruchomości;
- nieterminowym przekazaniu, tj. z opóźnieniem od jednego do 26 dni Staroście Koneckiemu pięciu prawomocnych decyzji administracyjnych, z 50 objętych badaniem kontrolnym, dotyczących zmian w gminnym zasobie nieruchomości;
- wykazaniu w informacjach o stanie mienia komunalnego za lata 2014-2017 nierzetelnych danych dotyczących powierzchni nieruchomości nabytych lub sprzedanych;
- niepodjęciu żadnych działań w stosunku do 44 działek wyszczególnionych w wykazie nieruchomości otrzymanym od Starosty Koneckiego 18 maja 2009 r., w celu ujawnienia ich prawa własności w księgach wieczystych;
- braku stosownej współpracy ze Starostwem Powiatowym w Końskich, w efekcie czego wystąpiły rozbieżności w zakresie stanu prawnego 32 działek ujętych w wykazie, które w ewidencji prowadzonej przez Starostę Koneckiego widnieją w dalszym ciągu jako nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, a w ewidencji prowadzonej przez Urząd jako nieruchomości ujawnione w księgach wieczystych, których właścicielem jest gmina Końskie;
- niepowiadomieniu przez Urząd Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Końskich o zmianie właścicieli nieruchomości zaistniałej na podstawie dwóch decyzji wydanych przez Starostę Koneckiego.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

Ponadto badanie kontrolne przeprowadzone na próbie 60 spraw wykazało, że w przypadku 17 spraw (28%) Urząd ze zwłoką wynoszącą od 60 do 126 dni złożył do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Końskich wnioski o ujawnienie prawa własności w księgach wieczystych pomimo, że posiadał już skompletowane dokumenty uprawniające do regulacji stanu prawnego tych nieruchomości.

Badanie kontrolne przeprowadzone na kolejnej próbie 60 spraw wykazało, że w przypadku 10 działek, które gmina Końskie nabyła w latach 2012 – 2014, wnioski o ujawnienie prawa własności tych działek złożone zostały do sądu ze zwłoką wynoszącą od dwóch do pięciu lat od daty ich nabycia. W przypadku 25 nieruchomości (ujętych w wykazie) objętych powyższym badaniem kontrolnym Urząd nie podjął żadnych czynności do dnia kontroli NIK w celu uregulowania ich stanu prawnego i ujawnienia w księgach wieczystych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Realizacja zadań w zakresie uregulowania stanu prawnego nieruchomości gminnych

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego² (dalej: ustawa o ujawnieniu), w dniu 18 maja 2009 r. Starosta Konecki przekazał Burmistrzowi MiG wykaz nieruchomości z terenu powiatu koneckiego, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność gminy Końskie. [dowód: akta kontroli str. 242]

Urząd nie posiadał uzupełnionych wykazów nieruchomości sporządzonych przez Starostwo Powiatowe w Końskich, zgodnie z wymogiem określonym w § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 13 września 2012 r. w sprawie uzupełnienia i uaktualnienia zestawienia zbiorczego nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego dla obszaru całego kraju³.

Z wyjaśnienia uzyskanego od Starosty Koneckiego w trybie art. 29 ustawy o NIK wynika, że w dniach 9 stycznia oraz 17 sierpnia 2013 r. informatyk w Starostwie Powiatowym w Końskich dokonał dwóch zasileń platformy teleinformatycznej IPE⁴, za pośrednictwem której przekazał w formie dokumentu elektronicznego uzupełnione wykazy nieruchomości gminy Końskie. [dowód: akta kontroli str.257-263, 288-289]

Według wykazu nieruchomości sporządzonego przez Starostwo Powiatowe w Końskich na dzień 18 maja 2009 r. gmina Końskie posiadała 2146 działek o powierzchni 403,1562 ha, w tym o nieuregulowanym stanie prawnym 255 działek o powierzchni 68,7784 ha.

Na 30 czerwca 2018 r. gmina posiadała 3089 działek o powierzchni 510,3359 ha (wzrost o 943 działki o łącznej powierzchni 107,1797 ha), w tym o nieuregulowanym stanie prawnym 223 działki o łącznej powierzchni 22,2340 ha.

Z powyższych danych wynika, że od daty sporządzenia wykazu, tj. 18 maja 2009 r. do 30 czerwca 2018 r., pomimo zwiększenia się gminnego zasobu nieruchomości nastąpił spadek liczby działek o nieuregulowanym stanie prawnym o 32 działki, o łącznej powierzchni 46,5444 ha. [dowód: akta kontroli str. 244-246]

1.2. Prawidłowość prowadzonych przez Urząd działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości stanowiących zasób gminny zbadano na podstawie próby 60 spraw⁵ wybranych na podstawie osądu kontrolera (50 spraw z wykazu otrzymanego od Starosty Koneckiego i 10 spraw, które pojawiły się w trakcie okresu objętego kontrolą). Powyższe badanie kontrolne wykazało, że:

– w wyniku działań Urzędu prowadzonych w latach 2011 – 2014 odszukane zostały istniejące księgi wieczyste dotyczące 25 działek (wyszczególnionych w wykazie Starosty Koneckiego) o powierzchni 4,4712 ha (w tym: grunty rolne 1,7236 ha, grunty zabudowane

² Dz.U. z 2012 r. poz. 1460.

³ Dz. U. z 2012 poz. 1056.

⁴ Skrót oznacza: Integrującą Platformę Elektroniczną.

⁵ Badanie kontrolne obejmowało 60 działek o powierzchni 5,8203.

i zurbanizowane 0,1396 ha oraz tereny komunikacyjne 2,6080 ha), z których wynikało, że właścicielem działek jest gmina Końskie. W związku z powyższym nie istniała konieczność składania wniosków o uregulowanie stanu prawnego tych nieruchomości;

– w zakresie 10 działek o powierzchni 0,0889 ha (w tym: grunty rolne 0,0160 ha, grunty zabudowane i zurbanizowane 0,0339 ha oraz tereny komunikacyjne 0,0390 ha), które gmina nabyła w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych w latach 2012 – 2014, wnioski o ujawnienie prawa własności tych działek złożone zostały do sądu rejonowego w latach 2016 – 2017, tj. po upływie od dwóch do pięciu lat od dnia nabycia tych nieruchomości. Od daty złożenia tych wniosków do dokonania przez sąd rejonowy wpisu w księdze wieczystej upłynął okres od jednego do trzech miesięcy;

– w zakresie 25 działek o powierzchni 1,2602 ha (w tym: grunty rolne 0,0241 ha, grunty zabudowane i zurbanizowane 1,0728 ha oraz tereny komunikacyjne 0,1633 ha), które wykazane zostały w wykazie Starosty Koneckiego jako grunty o nieuregulowanym stanie prawnym, nie podjęte zostały przez Urząd żadne działania mające na celu uregulowanie stanu prawnego tych działek. [dowód: akta kontroli str. 244-248, 250-256]

1.3. Urząd nie posiadał opracowanych pisemnych procedur dotyczących regulacji stanów prawnych nieruchomości zaliczonych do gminnego zasobu oraz sposobu prowadzenia ewidencji tych nieruchomości.

Burmistrz wyjaśnił: *Dotychczasowa praktyka wykazała, że nie ma potrzeby opracowywania szczegółowych procedur w tym zakresie, ponieważ pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami zadania z tego zakresu wykonują na bieżąco w miarę zaistniałych potrzeb.* [dowód: akta kontroli str. 36]

1.4. Urząd prowadził ewidencję gminnego zasobu nieruchomości z wykorzystaniem programu komputerowego Excel (arkusz ewidencji nieruchomości gminnych) oraz programu „Puma” (ewidencja nieruchomości oddanych w trwały zarząd, użytkowanie wieczyste i najem). [dowód: akta kontroli str. 96-97]

Badanie kontrolne przeprowadzono na próbie 40 wybranych nieruchomości (20 z ewidencji nieruchomości gminnych) i 20 z ewidencji prowadzonej w programie „Puma”).

Badanie kontrolne dotyczące sposobu ewidencjonowania 20 nieruchomości w arkuszu ewidencji nieruchomości gminnych wykazało, że w ewidencji tej:

- wskazano numer ewidencyjny działki;
- wskazano powierzchnię działki ewidencyjnej;
- nieruchomości oznaczano wg ksiąg wieczystych;
- nieruchomości nie oznaczano wg katastru nieruchomości (dotyczy nie tylko badanej próby, ale całej ewidencji gminnego zasobu nieruchomości) ;
- wskazano dokument potwierdzający posiadanie przez gminę praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
- określono przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy;
- zamieszczono kolumny do ewentualnych zapisów o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych (w badanych sprawach nie było wpisów w tych kolumnach).

Badanie kontrolne dotyczące sposobu ewidencjonowania 20 nieruchomości w programie „Puma”, w zakresie ewidencji nieruchomości oddanych w trwały zarząd i w użytkowanie wieczyste wykazało, że w ewidencji tej m.in.:

- wskazano numer ewidencyjny działki;
- wskazano powierzchnię działki ewidencyjnej;
- nieruchomości oznaczano wg ksiąg wieczystych;
- zamieszczono informacje o dacie ostatniej i kolejnej aktualizacji opłaty z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd lub użytkowanie wieczyste;
- określono wartość nieruchomości;
- wyszczególniono podmiot, któremu oddano nieruchomość we władanie.

W zakresie badanej próby ww. 40 nieruchomości, dane wykazane w ewidencjach były zgodne z dokumentami źródłowymi, tj.: aktami notarialnymi i decyzjami administracyjnymi. W jednym przypadku, w ewidencji nieruchomości gminnych wykazana była działka nr 215

o powierzchni 0,1400 ha, dla której nie była założona księga wieczysta. W ewidencji wykazano jako podstawę posiadania decyzję Starosty Koneckiego z dnia 28 maja 2012 r. znak: BP.6740.98.1.2012.KC (droga gminna). [dowód: akta kontroli str. 87-92]

Pod koniec każdego miesiąca Urząd otrzymywał kopię bazy danych programu EWOPIS oraz EWMAPA ze starostwa powiatowego na nośniku pendrive. Pracownik prowadzący gminną ewidencję mienia przeglądał aktualną bazę pod kątem zmian w ewidencji prowadzonej przez Starostę Koneckiego dotyczących nieruchomości będących własnością gminy Końskie i nanosił ewentualne zmiany. Ponadto Urząd otrzymywał zmiany w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Koneckiego dla celów podatkowych. Takie zmiany trafiały najpierw do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i były weryfikowane pod kątem ewidencji mienia gminnego, jak również pod kątem zmian użytkowników wieczystych nieruchomości będących własnością gminy Końskie. Zmiany dotyczące mienia gminnego były uzupełniane, a następnie przekazywane do Wydziału Finansowego Urzędu. [dowód: akta kontroli str. 95]

1.5. Na dzień 2 lipca 2018 r. (data badania kontrolnego) dane dotyczące ww. próby 40 nieruchomości ujętych w ewidencji gminnego zasobu oraz w ewidencji prowadzonej w programie „Puma” były spójne z danymi wykazanymi w ewidencji księgowej (kartach środka trwałego oraz kartoteka trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste). W ewidencji księgowej nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu wykazane były w ujęciu ilościowo-wartościowym, umożliwiającym ustalenie ich wartości początkowej, powierzchni oraz miejsca położenia. [dowód: akta kontroli str. 87-92, 98-140]

1.6. Urząd zgodnie z art. 267 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁶ sporządził do 31 marca roku następnego po roku budżetowym informacje o stanie mienia komunalnego za lata 2014-2017 (dalej: informacja). Informacje te zawierały dane określone w art. 267 ust. 1 pkt 3 lit. a-e ww. ustawy. Badanie kontrolne przeprowadzone w zakresie rzeczowych aktywów trwałych ujętych w informacjach wykazało, że:

- w 2014 r. gmina Końskie nabyła na podstawie umów kupna, zamiany oraz darowizny nieruchomości o powierzchni 2,0149 ha, natomiast w informacji za 2014 r. wykazano nieruchomości, które w tym czasie stały się własnością gminy o powierzchni 1,4750 ha, tj. o 0,5399 ha mniejszej;
- w 2014 r. gmina Końskie nabyła również nieruchomości na podstawie decyzji komunalizacyjnych o powierzchni 47,9749 ha, natomiast w informacji wykazano powierzchnię 49,3049 ha, tj. większą o 1,3300 ha;
- w 2015 r. gmina Końskie sprzedała nieruchomości o powierzchni 4,3006 ha, a w informacji za ten rok wykazano nieruchomości sprzedane o powierzchni 5,3694 ha, tj. większej o 1,0688 ha;
- w 2016 r. gmina sprzedała nieruchomości o powierzchni 5,9825 ha, a w informacji za ten rok wykazano sprzedaż nieruchomości o powierzchni 5,7794 ha, tj. mniejszej o 0,2031 ha;
- w 2016 r. gmina zbyła i przekształciła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 2,1783 ha, natomiast w informacji wykazano powierzchnię 2,4837 ha, tj. większą o 0,3054 ha;
- w 2017 r. gmina nabyła na podstawie umów kupna, zamiany oraz darowizny nieruchomości o powierzchni 8,7342 ha. W informacji za ten rok wykazano powierzchnię tych nieruchomości w wysokości 8,7477 ha, tj. większej o 0,0135 ha;
- w 2017 r. gmina zbyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 95,7056 ha, natomiast w informacji wykazano powierzchnię 97,6447 ha, tj. większą o 1,9391 ha. [dowód: akta kontroli str. 141-165, 216-238]

1.7. W okresie objętym kontrolą w gminie Końskie wprowadzonych zostało 333 zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, z tego: 314 zmian dotyczących numeracji porządkowej dla nieruchomości, dziewięć zmian w zakresie podziału nieruchomości oraz 10 zmian w sprawie nadania nazw ulicom. Urząd w terminie do 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian, zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo

⁶ Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, ze zm.

geodezyjne i kartograficzne⁷ (dalej: ustawa p.g.i k.), powiadomił Starostę Koneckiego o zaistniałych zmianach. [dowód: akta kontroli str. 174-214]

1.8. W kontrolowanym okresie Urząd wydał łącznie 50 decyzji administracyjnych, w tym: 32 dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz 18 dotyczących oddania nieruchomości w trwały zarząd. W 45 sprawach odpisy ostatecznych decyzji o zaistniałych zmianach przekazane zostały Staroście Koneckiemu w terminie do 14 dni od daty uprawomocnienia się decyzji, tj. w terminie zgodnym z art. 23 ust. 5 ustawy p.g.i k. W pięciu przypadkach przekazanie ostatecznych decyzji Staroście Koneckiemu nastąpiło w terminie odpowiednio: 15, 16, 20 i 26 dni (decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) i jedną decyzję dotyczącą zmian w trwałym zarządzie w terminie 20 dni od daty, w której wydane decyzje administracyjne wywołały skutki prawne.

Ponadto w latach 2015-2018 (do 30 czerwca) Urząd otrzymał od wojewody świętokrzyskiego dziewięć decyzji komunalizacyjnych. Odpisy tych decyzji przesłane zostały do Starosty Koneckiego bezpośrednio przez Wojewodę Świętokrzyskiego. [dowód: akta kontroli str. 166-173]

Ustalona
nieprawidłowość

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

1. Urząd nie pobrał z platformy teleinformatycznej IPE uzupełnionych wykazów nieruchomości, które zostały przekazane za jej pośrednictwem przez Starostwo Powiatowe w Końskich, w dniach 9 stycznia oraz 17 sierpnia 2013 r. W związku z powyższym Urząd nie posiadał danych o faktycznej liczbie nieruchomości wchodzących do gminnego zasoby, które zostały wyszczególnione w uzupełnionych wykazach.

Burmistrz MiG wyjaśnił: nie znam przyczyny niepobrania uzupełnionego wykazu nieruchomości. (...). Nie pełniłem wówczas obowiązków Burmistrza Miasta i Gminy Końskie i nie jestem w stanie wskazać, który pracownik nie dopełnił obowiązków w tym zakresie. Ponadto część pracowników zajmujących się w 2013 r. uzupełnianiem wykazów nieruchomości nie pracuje już w Urzędzie Miasta i Gminy w Końskich. (...) [dowód: akta kontroli str. 249]

2. Urząd w ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, prowadzonej z wykorzystaniem programu Excel nie oznaczył nieruchomości według katastru nieruchomości. [dowód: akta kontroli str. 87-92]

Zgodnie z art. 23 ust. 1c pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁸ ewidencjonowanie nieruchomości obejmuje w szczególności – oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości.

Burmistrz MiG wyjaśnił, że: w ewidencji nieruchomości gminnych działki nie są oznaczone według numeru katastru, gdyż dla identyfikacji działki jest to zbędne. Nieruchomości będące w gminnym zasobie nieruchomości identyfikowane są zgodnie z numerem geodezyjnym działki oraz obrębem geodezyjnym. Nie mniej jednak, z uwagi na ustawowy obowiązek wynikający z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w najbliższym czasie ewidencja nieruchomości gminnych zostanie uzupełniona o oznaczenie nieruchomości według katastru nieruchomości. [dowód: akta kontroli str. 94]

3. Urząd nieterminowo, tj. z opóźnieniem od jednego do 26 dni przekazał Staroście Koneckiemu pięć z 50 zbadanych prawomocnych decyzji administracyjnych dotyczących zmian w zasobie nieruchomości spowodowanych przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz zmian związanych z przekazaniem nieruchomości w trwały zarząd. Przekazanie tych decyzji nastąpiło w terminie odpowiednio: 15, 16, 20 (dwa przypadki) i 26 dni od daty, w której wydane decyzje administracyjne wywołały skutki prawne. [dowód: akta kontroli str. 166-173]

⁷ Dz. U. z 2017 r. poz. 2101, ze zm.

⁸ Dz. U. z 2018 r. poz. 121, ze zm.

Zgodnie z art. 23 ust. 5 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, przekazanie ww. decyzji administracyjnych powinno nastąpić w terminie 14 dni od daty ich uprawomocnienia się.

Burmistrz MiG wyjaśnił: Nieterminowe przesłanie prawomocnych decyzji administracyjnych z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności oraz trwałego zarządu w pięciu przypadkach wynika z przeoczenia pracowników na skutek dużej ilości pracy w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami. [dowód: akta kontroli str. 215]

4. W informacjach o stanie mienia komunalnego za lata 2014 – 2017, sporządzonych przez Urząd wykazane zostały nierzetelne dane dotyczące powierzchni nieruchomości nabytych lub sprzedanych przez gminę Końskie. Szczegółowe ustalenia, rozbieżności pomiędzy danymi wykazanymi w informacjach, a wynikającymi z ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, wykazano w pkt. 1.6. wystąpienia pokontrolnego. [dowód: akta kontroli str. 141-165, 216-238]

Burmistrz MiG wyjaśnił, że: błędne dane zawarte w informacji o stanie mienia wynikają z błędów pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami polegających na niewłaściwym zsumowaniu powierzchni nieruchomości. [dowód: akta kontroli str. 243]

5. Badanie kontrolne przeprowadzone na próbie 60 spraw wykazało, że w przypadku 10 działek o powierzchni 0,0889 ha, które gmina nabyła w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych w latach 2012 – 2014, wnioski o ujawnienie prawa własności tych działek złożone zostały do sądu rejonowego w latach 2016 – 2017, tj. ze zwłoką wynoszącą od dwóch do pięciu lat od dnia nabycia tych nieruchomości. Ponadto z powyższego badania kontrolnego wynika, że w przypadku 25 działek o powierzchni 1,2602 ha ujętych w wykazie sporządzonym na dzień 18 maja 2009 r., Urząd do dnia kontroli NIK nie podjął żadnych czynności w celu ujawnienia ich w księgach wieczystych. [dowód: akta kontroli str. 244-256]

Burmistrz MiG wyjaśnił, że: długi termin załatwiania 10 badanych spraw związanych z regulacją stanów prawnych w księgach wieczystych jest uwarunkowany dużą ilością wydanych decyzji (15) o zwolnieniu na realizację inwestycji drogowej w latach 2010 – 2018 oraz urlopami macierzyńskimi dwóch pracowników w tym okresie. [dowód: akta kontroli str. 264]

Ponadto Burmistrz MiG wyjaśnił, że niezwłocznie podejmie czynności zmierzające do uregulowania stanów prawnych wszystkich nieruchomości widniejących w wykazie, a dotychczasowe zaniechanie spowodowane było zbyt małą liczbą pracowników zajmujących się tymi sprawami. [dowód: akta kontroli str. 265]

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze. Urząd nie dopełnił obowiązku pobrania z IPE uzupełnionych wykazów nieruchomości skutkiem czego był brak aktualnych danych o faktycznej liczbie nieruchomości wchodzących do gminnego zasobu, wykazanych w katastrze nieruchomości. Ewidencja gminnego zasobu nieruchomości nie zawierała oznaczeń według katastru nieruchomości, co było niezgodne z obowiązującymi przepisami. Urząd w informacjach wykazał nierzetelne dane o faktycznych zmianach w gminnym zasobie spowodowanych nabyciem lub zbyciem nieruchomości w latach 2014 – 2017. Nieterminowo przekazano do Starostwa Powiatowego w Końskich pięć z 50 zbadanych decyzji administracyjnych dotyczących zmian w zasobie nieruchomości spowodowanych przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz zmian związanych z przekazaniem nieruchomości w trwały zarząd. Badanie kontrolne przeprowadzone na próbie 60 spraw wykazało, że w 10 sprawach wnioski o ujawnienie prawa własności tych nieruchomości złożone zostały do sądu ze zwłoką wynoszącą od dwóch do pięciu lat od dnia ich nabycia. Ponadto w 25 sprawach Urząd od czasu otrzymania wykazu, tj. 18 maja 2009 r. do dnia kontroli nie podjął żadnych czynności w celu uregulowania stanu prawnego tych nieruchomości i ujawnienia ich w księdze wieczystej.

2. Realizacja zadań w zakresie ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości gminnych

2.1. W wykazie nieruchomości sporządzonym przez Starostwo Powiatowe w Końskich na dzień 18 maja 2009 r. wyszczególnione było 255 działek o powierzchni 68,7784 ha, których stan prawny nie był uregulowany. [dowód: akta kontroli str. 244-246]

Urząd w latach 2011- 2014 dokonał weryfikacji stanu prawnego ww. 255 działek, w wyniku czego ustalił, że dla 211 działek o powierzchni 59,0099 ha założone były księgi wieczyste, w których właścicielem wpisana była gmina Końskie. W związku z powyższym na dzień sporządzenia wykazu przez Starostwo Powiatowe w Końskich, tj. na 18 maja 2009 r. w zasobie gminnym według danych Urzędu znajdowało się 44 działki o powierzchni 9,7445 ha, o nieuregulowanym stanie prawnym. Urząd do czasu kontroli NIK nie podjął żadnych czynności w celu ujawnienia ich w księgach wieczystych. [dowód: akta kontroli str. 244-248]

Z wyjaśnień Starosty Koneckiego uzyskanych w trybie art. 29 ustawy o NIK wynika, że z 211 działek, które zdaniem Urzędu posiadają uregulowany stan prawny i zostały ujawnione w księgach wieczystych, w dalszym ciągu 32 działki, w prowadzonym przez starostwo powiatowe katastrze nieruchomości widnieją jako działki, które nie posiadają uregulowanego stanu prawnego. [dowód: akta kontroli str. 257-263, 288-289]

W okresie od dnia sporządzenia wykazu, tj. od 18 maja 2009 r. do dnia 31 grudnia 2014 r. Urząd złożył w Sądzie Rejonowym w Końskich (dalej: sąd) 560 wniosków, którymi objęto 560 nieruchomości o powierzchni 15,9333 ha, stanowiących 673 działki ewidencyjne. W tym okresie poprzez ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności uregulowano stan prawny wszystkich ww. nieruchomości o powierzchni 15,9333 ha.

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. gmina złożyła w sądzie 49 wniosków, którymi objęto 49 nieruchomości o powierzchni 0,9479 ha, stanowiących 60 działek ewidencyjnych. W ww. okresie poprzez ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności uregulowano stan prawny 49 nieruchomości gminnego zasobu o powierzchni 0,9479 ha stanowiących 60 działek ewidencyjnych.

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. gmina złożyła w sądzie 12 wniosków, którymi objęto 12 nieruchomości o powierzchni 1,9043 ha, stanowiących 18 działek ewidencyjnych. W ww. okresie poprzez ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności uregulowano stan prawny 12 nieruchomości gminnego zasobu o powierzchni 1,9043 ha stanowiących 18 działek ewidencyjnych.

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. gmina złożyła w sądzie 16 wniosków, którymi objęto 16 nieruchomości o powierzchni 0,5276 ha, stanowiących 29 działek ewidencyjnych. W ww. okresie poprzez ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności uregulowano stan prawny 16 nieruchomości gminnego zasobu o powierzchni 0,5276 ha stanowiących 29 działek ewidencyjnych.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. gmina złożyła w sądzie jeden wniosek, którym objęto jedną nieruchomość o powierzchni 0,1200 ha stanowiącą jedną działkę ewidencyjną. W ww. okresie powyższa nieruchomość została ujawniona w księdze wieczystej. [dowód: akta kontroli str. 267]

2.2. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o ujawnieniu właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.

Na podstawie zbadanej próby 60 spraw, w których po zgromadzeniu wymaganej dokumentacji zostały przekazane do sądu wnioski o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej ustalono, że były one złożone w następującym czasie:

- w dniu skompletowania dokumentacji – 14 wniosków, oraz odpowiednio”
- jeden dzień – 12 wniosków;
- trzy dni – dwa wnioski;
- cztery dni – jeden wniosek;
- sześć dni – dwa wnioski;
- osiem dni – jeden wniosek;
- 15 dni – cztery wnioski;

- 16 dni – dwa wnioski;
- 17 dni – pięć wniosków;
- 60 dni – jeden wniosek;
- 62 dni – dwa wnioski;
- 71 dni – siedem wniosków;
- 126 dni – siedem wniosków.

Z powyższego wynika, że bez zbędnej zwłoki złożonych zostało do sądu 43 wnioski (tj. od zera do 17 dni od daty skompletowania dokumentów), natomiast pozostałe 17 wniosków złożono ze zwłoką od 60 do 126 dni. [dowód: akta kontroli str. 268-285]

2.3. W okresie objętym kontrolą gmina Końskie nabyła łącznie 63 nieruchomości gruntowe (w tym 78 działek) o powierzchni 25,3377 ha. W 62 przypadkach nabycia, zawiadomienie do właściwego sądu rejonowego o zmianie właściciela nieruchomości złożył notariusz sporządzający akt notarialny umowy kupna – sprzedaży. W jednym przypadku, gdzie nabycie przez gminę Końskie nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,1200 ha nastąpiło na podstawie postanowienia sądu, Urząd złożył do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Końskich *Wniosek o wpis w księdze wieczystej* (na druku KW-WPIS) i na tej podstawie uzyskał wpis do księgi wieczystej gminy Końskie. Urząd nie składał w tej sprawie zawiadomienia do sądu na druku, którego wzór określony został w załączniku do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie wzoru zawiadomienia o zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta⁹ (dalej: rozporządzenie MS w sprawie wzoru zawiadomienia). [dowód: akta kontroli str. 57-71]

W kontrolowanym okresie gmina Końskie sprzedała (w dwóch przypadkach zwróciła) łącznie 101 nieruchomości (w tym 113 działek) o powierzchni 27,4320 ha. W 99 przypadkach sprzedaży, zawiadomienie do sądu o zmianie właściciela nieruchomości dokonał notariusz sporządzający akt notarialny sprzedaży. W dwóch przypadkach, w których nastąpił zwrot nieruchomości osobom fizycznym przez gminę Końskie na podstawie decyzji Starosty Koneckiego, Urząd nie powiadomił Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Końskich o zmianie właścicieli. [dowód: akta kontroli str. 72-82]

2.4. W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2018 r. nie wystąpiły przypadki, w których po złożeniu przez Urząd wniosków o ujawnienie prawa własności sąd rejonowy dokonał ich odrzucenia lub zwrotu celem uzupełnienia bądź poprawy. [dowód: akta kontroli str. 266]

2.5. Zgodnie z art. 5 ustawy o ujawnieniu, wniosek o ujawnienie prawa własności Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, o którym mowa w art. 2, sąd rozpoznaje w ciągu miesiąca od dnia jego złożenia.

Na podstawie próby 60 spraw (opisanych w pkt. 2.2 wystąpienia pokontrolnego) ustalono, że czas rozpoznania przez sąd powyższych spraw wyniósł od jednego do 97 dni, z tego w ciągu miesiąca załatwiono 38 spraw (63%), a pozostałe 22 sprawy w terminie od 32 do 97 dni od daty złożenia wniosków przez Urząd.

Urząd po złożeniu wniosków do sądu nie monitorował i nie podejmował interwencji w zakresie ustalenia powodów braku terminowego wpisu w księdze wieczystej. [dowód: akta kontroli str. 268-285]

Burmistrz MiG wyjaśnił, że: *Urząd nie monitorował terminowości załatwiania spraw przez Sąd Rejonowy w Końskich ponieważ posiadaliśmy wiedzę o brakach kadrowych w Wydziale Ksiąg Wieczystych i przedłużającym się z tego tytułu terminem załatwiania spraw. (...) Ponadto gmina Końskie opiera się na dobrych relacjach z Wydziałem Ksiąg Wieczystych dlatego Urząd nie składał wniosków o ponaglenie rozpatrywania wniesionych spraw.* [dowód: akta kontroli str. 287]

Ustalone
nieprawidłowości

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

⁹ Dz. U. poz. 1395.

1. Badania kontrolne wykazały rozbieżności w liczbie działek o nieuregulowanym stanie prawnym ujętych w wykazie sporządzonym na 18 maja 2009 r., z ewidencją gminnego zasobu nieruchomości. Według Urzędu do dnia kontroli NIK, 44 nieruchomości ujęte w wykazie nie zostało ujawnione w księgach wieczystych, natomiast wg Starosty Koneckiego nieruchomości tych było 76, tj. o 32 więcej. [dowód: akta kontroli str. 257-263, 288-289]

Burmistrz MiG wyjaśnił, że: *rozbieżności pomiędzy ewidencją gminnego zasobu nieruchomości prowadzoną przez Urząd, a katastrem nieruchomości prowadzonym przez Starostwo Powiatowe dotyczące 32 działek ujętych w wykazie jako nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wynikają z faktu iż Urząd po ustaleniu, że nieruchomości te posiadają założoną księgę wieczystą nie powiadomił o tym fakcie (odnalezieniu ksiąg wieczystych) Starosty Koneckiego.* [dowód: akta kontroli str. 290]

2. Urząd od dnia otrzymania wykazu nieruchomości ze Starostwa Powiatowego w Końskich, tj. 18 maja 2009 r. do dnia kontroli (16 sierpnia 2018 r.) nie złożył do sądu rejonowego wniosków o ujawnienie prawa własności w księgach wieczystych, dotyczącego 44 działek o powierzchni 9,7445 ha. [dowód: akta kontroli str. 244-248]

Zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy o ujawnieniu - W terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy¹⁰ właściwe w sprawach gospodarowania nieruchomościami organy jednostek samorządu terytorialnego złożą w sądach rejonowych wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego, wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu tego prawa.

Burmistrz MiG wyjaśnił, że: (...) niezwłocznie zostaną podjęte czynności zmierzające do uregulowania w księgach wieczystych stanów prawnych 44 nieruchomości widniejących w wykazie. Dotychczasowe zaniechanie spowodowane było zbyt małą liczbą pracowników w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami zajmujących się regulowaniem stanów prawnych nieruchomości. [dowód: akta kontroli str. 265]

3. Na podstawie dwóch decyzji wydanych przez Starostę Koneckiego znak: GN.6821.1.23.2014 z dnia 14 maja 2015 r. i GN.6821.1.89.2015 z dnia 15 marca 2017 r., gmina Końskie dokonała zwrotu nieruchomości, których była właścicielem na rzecz osób fizycznych. Urząd wykonując postanowienia ww. decyzji nie powiadomił Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Końskich o zmianie właścicieli. [dowód: akta kontroli str. 78-82]

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹¹(dalej: ustawa o księgach wieczystych) obowiązkiem Urzędu było złożenie zawiadomienia do właściwego sądu rejonowego o zmianie właściciela nieruchomości na druku, którego wzór został określony w załączniku do rozporządzenia MS w sprawie wzoru zawiadomienia.

Burmistrz MiG wyjaśnił, że: *nie zostało złożone do Sądu Rejonowego w Końskich zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości (...) przez przeoczenie. Jednocześnie nadmieniam, że zgodnie z informacjami pozyskanymi z elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych wnioski o ujawnienie właścicieli zgodnie z decyzją znak: GN.6821.1.23.2014 oraz decyzją znak: GN.6821.1.89.2015 złożyli właściciele nieruchomości na których rzecz nieruchomości te zostały zwrócone. (...)* [dowód: akta kontroli str. 83]

4. Gmina Końskie nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,1200 ha na podstawie postanowienia sądu. Urząd złożył do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Końskich *Wniosek o wpis w księdze wieczystej* (na druku KW-WPIS) i na tej podstawie uzyskał wpis do księgi wieczystej gminy Końskie. [dowód: akta kontroli str. 57-71]

Zgodnie z art. 36 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych, zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości powinno być złożone do sądu na druku, którego wzór na

¹⁰ Ustawa o ujawnieniu weszła w życie 19 listopada 2007 r.

¹¹ Dz. U. z 2017 r. poz. 1007, ze zm.

podstawie ww. przepisu ustawy, określony został w załączniku do rozporządzenia MS w sprawie wzoru zawiadomienia.

Burmistrz MiG wyjaśnił, że: *Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych nie wymaga złożenia zawiadomienia o zmianie właściciela na druku wynikającym z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości (...). W dotychczasowej praktyce wszystkie zmiany wynikające z nabycia nieruchomości dokonywane były przez Wydział Ksiąg Wieczystych po złożeniu wniosku o wpis w księdze wieczystej na druku KW-WPIS, do którego załączano dokumenty potwierdzające nabycie nieruchomości, w tym przypadku postanowienie sądu o nabyciu nieruchomości w wyniku egzekucji komorniczej.* [dowód: akta kontroli str. 84-85]

Powyższe wyjaśnienie nie może zostać uwzględnione, bowiem zdaniem NIK przytoczone wyżej przepisy prawa nakładają na Urząd obowiązek złożenia stosownego zawiadomienia, pomimo faktu, że Wydział Ksiąg Wieczystych nie wymaga takiego dokumentu.

5. Badanie kontrolne 60 wybranych spraw wykazało, że w przypadku 17 spraw (28%), Urząd ze zwłoką wynoszącą od 60 do 126 dni złożył do sądu 17 wniosków o ujawnienie prawa własności w księgach wieczystych pomimo, że posiadał już skompletowane dokumenty uprawniające do regulacji stanu prawnego nieruchomości. [dowód: akta kontroli str. 268-285]

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o ujawnieniu właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.

Burmistrz MiG wyjaśnił, że: długi termin pomiędzy skompletowaniem dokumentów niezbędnych do złożenia wniosków do Sądu Rejonowego w Końskich o ujawnienie treści prawa własności w księgach wieczystych, a złożeniem wniosku wynika ze zbyt małej ilości pracowników zajmujących się uregulowaniem stanów prawnych nieruchomości. Dopiero w roku bieżącym liczba pracowników zajmujących się tymi sprawami zwiększyła się z dwóch do czterech, co spowoduje, że najbliższym czasie regulacje stanów prawnych nabiorą właściwego tempa. [dowód: akta kontroli str. 286]

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze. Urząd nie nawiązał ze Starostwem Powiatowym w Końskich właściwej współpracy w zakresie wyjaśnienia liczby nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. W wyniku powyższego w katastrze nieruchomości w dalszym ciągu widnieją 32 działki o nieuregulowanym stanie prawnym, które faktycznie posiadają księgi wieczyste, w których widnieje gmina Końskie jako ich właściciel. Urząd od daty otrzymania wykazu, tj. 18 maja 2009 r. nie podjął do dnia kontroli żadnych czynności wobec 44 działek w celu uregulowania prawa własności i ujawnienia ich w księgach wieczystych. Na podstawie skontrolowanych 60 spraw ustalono, że w przypadku 17 spraw (28%), Urząd ze zwłoką wynoszącą od 60 do 126 dni złożył do sądu wnioski o ujawnienie prawa własności w księgach wieczystych.

3. Zasoby gminy do realizowania zadań związanych z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości i ujawnianiem w księgach wieczystych prawa własności

Opis stanu faktycznego

3.1. Zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu, wprowadzonym zarządzeniem Burmistrza MiG nr 398/2014 z dnia 29 grudnia 2014 r., wykonywanie zadań związanych z regulowaniem stanu prawnego i ujawnianiem w księgach wieczystych nieruchomości gminnych należy do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Do zakresu działania ww. wydziału w kontrolowanym zakresie należy w szczególności:

- przygotowywanie dokumentacji niezbędnej do wydania przez wojewodę decyzji komunalizacyjnych potwierdzających nabycie własności nieruchomości zarówno z mocy prawa jak i na wniosek gminy;
- przygotowywanie corocznego planu pracy w zakresie komunalizacji oraz sprawozdania z wykonanego planu dla Komisji Inwentaryzacyjnej Mienia Komunalnego Rady Miejskiej;
- zlecenie i odbiór opracowań geodezyjno – prawnych stanowiących dokumentację niezbędną do nabycia z mocy prawa nieruchomości zajętych pod drogi publiczne – gminne;

- regulacja stanów prawnych nieruchomości będących w gminnym zasobie nieruchomości, w tym występowanie do sądu o sprostowanie zapisów ksiąg wieczystych;
- przygotowywanie sprawozdań do wojewody z wykonania obowiązku ujawniania w księgach wieczystych prawa własności gminy;
- sporządzanie corocznie informacji o stanie mienia komunalnego gminy;
- prowadzenie ewidencji nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości;
- przekazywanie do Wydziału Finansowego Urzędu informacji dotyczących zmian w ewidencji gruntów gminy. [dowód: akta kontroli str. 3-8]

Według stanu na 31 grudnia 2015 r., 2016 r., 2017 r. prowadzenie spraw z zakresu regulowania stanu prawnego nieruchomości gminnych powierzono w formie pisemnej (w zakresach czynności) dwóm pracownikom Urzędu. Na 30 czerwca 2018 r. liczba pracowników wykonujących zadania z powyższego zakresu uległa zwiększeniu do czterech. Staż pracy tych pracowników na stanowisku w ramach którego wykonywali zadania związane z zakresem niniejszej kontroli wynosił: dwa miesiące, dwa lata, trzy lata oraz osiem lat. [dowód: akta kontroli str. 9-32]

Spośród czterech pracowników aktualnie realizujących zadania z zakresu regulowania stanu prawnego nieruchomości gminnych, tylko jeden z najdłuższym ośmioletnim stażem pracy uczestniczył w 2009 r., w szkoleniu nt. „Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego”. [dowód: akta kontroli str. 33-34]

Burmistrz MiG wyjaśnił, że: *pracownicy nie zostali kierowani na szkolenia z zakresu ujawniania stanu prawnego w księgach wieczystych z uwagi na brak ofert szkoleń z tego zakresu. Jednocześnie nadmieniam, że w ostatnim czasie pojawiła się oferta szkolenia z zakresu regulacji stanów prawnych pod drogami publicznymi, na które zostaną zgłoszeni pracownicy zajmujący się regulacją stanów prawnych.* [dowód: akta kontroli str. 86]

W dniu 17 lipca 2018 r. trzech pracowników Urzędu uzyskało certyfikat uczestnictwa w szkoleniu na temat „Regulacja stanów prawnych pod drogami publicznymi”. Szkolenie było zorganizowane przez Instytut Szkoleń i Analiz Gospodarczych SA w Warszawie i prowadzone było przez radcę prawnego. [dowód: akta kontroli str. 239-241]

Liczba spraw przypadających średnio na jednego pracownika¹² w trakcie każdego roku objętego badaniem kontrolnym wynosiła:

- od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku – 49 spraw;
- od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku – 12 spraw;
- od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku – 16 spraw;
- od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku – jedna sprawa.

Czas przypadający na załatwienie jednej sprawy¹³ w badanym okresie wynosił:

- 2015 rok – 10 dni;
- 2016 rok – 42 dni;
- 2017 rok – 31 dni;
- 2018 rok (do 30 czerwca) – nie załatwiano.

Na podstawie zbadanej próby 60 spraw dotyczących działań Urzędu mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości ustalono, że czas załatwienia tych spraw wynosił od 672 dni do 1128 dni (średnio 900 dni), w tym:

- dla spraw zakończonych¹⁴ w 2015 r. – od 17 dni do 1226 dni – średnio 622 dni;
- dla spraw zakończonych w 2016 r. – od 189 dni do 1424 dni – średnio to 807 dni;
- dla spraw zakończonych w 2017 r. – od 1076 dni do 1180 dni – średnio 1128 dni;

¹² Wszyscy pracownicy zajmujący się regulowaniem stanów prawnych nieruchomości zatrudnieni byli na pełnym etacie.

¹³ Tj. liczba pracowników pomnożona przez liczbę dni pracy w danym roku, podzielona przez liczbę spraw.

¹⁴ Tj. dla spraw, w których założono księgę wieczystą.

- dla spraw zakończonych w 2018 r. – 672 dni (jedna sprawa).

Całkowity czas załatwienia przez Urząd 10 spraw¹⁵, których proces regulowania rozpoczął się i zakończył w okresie objętym kontrolą wynosił od 17 do 189 dni (średnio 103 dni). [dowód: akta kontroli str. 291]

W kontrolowanym okresie kwota planowanych i wykorzystanych środków przez gminę Końskie na realizację zadań związanych z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu przedstawiała się następująco:

- 2015 r. plan pierwotny i plan po zmianach 22 000,00 zł¹⁶, wykonanie 21 220,00 zł, wykorzystanie środków 96,5%;
- 2016 r. plan 3500,00 zł, wykonanie 2190,00 zł, wykorzystanie środków 62,6%;
- 2017 r. plan 3000,00 zł, wykonanie 1880,00 zł, wykorzystanie środków 62,7%;
- 2018 r. (I pół.) plan 3000,00zł, wykonanie 1310,00 zł, wykorzystanie środków 43,7%.

Zdaniem gł. specjalisty Moniki Bartodziej-Kwiecińskiej¹⁷, pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, na niskie wykonanie planu wydatków w latach 2016 – 2017 wpływ miało zbyt małe zatrudnienie w wydziale, w efekcie czego nie złożono wniosków do sądu w zaplanowanej ilości. [dowód: akta kontroli str. 37-55]

Skarbnik Miasta i Gminy Beata Lis wyjaśniła: *Gmina Końskie w latach 2015-2018 posiadała środki finansowe wystarczające na sprawne i rzetelne realizowanie zadań związanych z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości. W latach 2015 – 2018 gmina Końskie emitowała obligacje komunalne na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań oraz na sfinansowanie planowanego deficytu budżetu. Zadania dotyczące regulowania stanu prawnego nieruchomości są zadaniami o charakterze bieżącym, które w całości finansowane były z dochodów własnych i nie zachodziła potrzeba zaciągania kredytów i pożyczek na ten cel. W latach 2015 – 2018 gmina Końskie nie ubiegała się o dotacje celowe z budżetu państwa na sfinansowanie ww. zadań.* [dowód: akta kontroli str. 35, 56]

W ocenie Urzędu dobrą praktyką w zakresie regulowania stanów prawnych nieruchomości jest właściwa współpraca z Wydziałem Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Końskich. Wszystkie wnioski w tym temacie rozpatrywane są na bieżąco, a pracownicy sądu są zawsze chętni do pomocy. Rozpatrywane są pozytywnie przez sąd wszelkie pisma Urzędu dotyczące przyspieszenia rozpatrywania wniosków o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, a w razie konieczności sprostowania, czy modyfikacji wniosków Urząd zawiadamiany jest telefonicznie. [dowód: akta kontroli str. 93]

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze. W 2018 r. zwiększeniu uległa liczba osób zatrudnionych do wykonywania czynności związanych z regulowaniem stanów prawnych nieruchomości, co w przyszłości może pozytywnie wpłynąć na wykonywanie zadań z tego zakresu. Pracownicy zajmujący się tymi sprawami w roku bieżącym odbyli szkolenie z zakresu regulacji stanów prawnych nieruchomości pod drogami publicznymi.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹⁸, wnioskuje o:

1. Podjęcie niezwłocznych działań w celu uregulowania stanu prawnego 44 działek ujętych w wykazie i ujawnienie ich prawa własności w księgach wieczystych.

¹⁵ Dotyczy 10 spraw, z próby 60 objętych szczegółową kontrolą.

¹⁶ W latach 2015 – 2018 (I półrocze) plan pierwotny i plan po zmianach były w takiej samej wysokości.

¹⁷ W trakcie kontroli zastępowała kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, w związku z jego pobytem na urlopie.

¹⁸ Dz. U. z 2017 r. poz. 524, ze zm.

2. Wprowadzenie do ewidencji gminnego zasobu nieruchomości oznaczenia działek według katastru nieruchomości.
3. Terminowe przekazywanie Staroście Koneckiemu prawomocnych decyzji administracyjnych dotyczących zmian w gminnym zasobie nieruchomości.
4. Wykazywanie rzetelnych danych w informacjach o stanie mienia komunalnego w zakresie nieruchomości nabytych lub sprzedanych przez gminę Końskie.
5. Nawiązanie współpracy ze Starostwem Powiatowym w Końskich w celu wyjaśnienia stanu prawnego 32 działek ujętych w wykazie, które w ewidencji prowadzonej przez Starostę Koneckiego widnieją w dalszym ciągu jako nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
6. Niezwłoczne powiadamianie Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Końskich o zmianie właścicieli nieruchomości gminnych, z wykorzystaniem obowiązującego druku określonego w rozporządzeniu MS w sprawie wzoru zawiadomienia.
7. Bezzwłoczne przekazywanie do sądu wniosków o ujawnienie prawa własności w księgach wieczystych po skompletowaniu wymaganych dokumentów.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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 Kielcach.

Obowiązek
poinformowania NIK
o sposobie wykonania
wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych 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.

Kielce, dnia sierpnia 2018 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Dyrektor Delegatury
Grzegorz Walendzik

Kontroler:
Zbigniew Majewski
Główny specjalista kp.

.....
podpis

.....
podpis

