



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO.410.004.02.2023

Pan  
Krystian Kinastowski  
Prezydent Miasta Kalisza  
Główny Rynek 20  
62-800 Kalisz

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

(zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.441.111.2023 Komisji Rozstrzygającej NIK  
z 12 września 2023 r.)

P/23/050 – Realizacja przez starostów zadań związanych z nieodpłatnym nabywaniem przez Skarb  
Państwa mienia należącego do podmiotów nieprzerejestrowanych

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Kalisza, Główny Rynek 20, 62-800 Kalisz (dalej: Urząd)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Grzegorz Sapiński Prezydent Miasta Kalisza od 5 grudnia 2014 r. do 21 listopada 2018 r., Krystian Kinastowski Prezydent Miasta Kalisza od 22 listopada 2018 r. (dalej: Prezydent)
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Identyfikacja podmiotów nieprzerejestrowanych i ich majątku. 2. Działania wynikające z przejmowania majątku.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2016 r. do dnia zakończenia kontroli z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu
Kontroler	Andrzej Milewski, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LPO/32/2023 z 1 marca 2023 r.  (akta kontroli str. 1)

<sup>1</sup> Dz. U. z 2022 r., poz. 623, (dalej: ustawa o NIK).

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Prezydent Miasta Kalisza co do zasady prawidłowo realizował zadania w zakresie nieodpłatnego nabycia przez Skarb Państwa z mocy prawa mienia podmiotów nieprzerejestrowanych<sup>3</sup> do Krajowego Rejestru Sądowego<sup>4</sup>. Urząd był przygotowany organizacyjnie do wypełniania zadań związanych z nieodpłatnym nabywaniem przez Skarb Państwa mienia należącego do tych podmiotów. Proces identyfikacji i przejmowania mienia był nadzorowany przez Prezydenta. W okresie objętym kontrolą w Urzędzie podjęto rzetelne i kompleksowe działania w celu zidentyfikowania podmiotów nieprzerejestrowanych z wykorzystaniem bazy REGON Głównego Urzędu Statystycznego. Analizowano również informacje zawarte w ewidencjach własnych: gruntów i budynków, podatkowej i opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz pojazdów, co pozwoliło ustalić mienie czterech podmiotów i wydać decyzje, które spełniały wymogi formalne. W ramach tego procesu nie korzystano z innych dostępnych możliwości identyfikowania mienia podmiotów nieprzerejestrowanych. Przejęte nieruchomości zostały zaewidencjonowane przez Urząd jako nieruchomości należące do Skarbu Państwa. W stosunku do tych nieruchomości prawidłowo ustalono obowiązek podatkowy i pobierano podatek od nieruchomości. Jednak dopiero po upływie od 71 do 156 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji o przejęciu mienia złożono trzy wnioski o ujawnienie prawa własności przejętych nieruchomości w księgach wieczystych, co stanowiło naruszenie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>5</sup>. Wpisy w ewidencji gruntów i budynków zostały zrealizowane rzetelnie. Z tytułu wynajmu nieruchomości Urząd dokonywał terminowego, comiesięcznego rozliczenia kwoty czynszu – przekazywano 75% wartości na rachunek bieżący wojewody.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego

### 1. Identyfikacja podmiotów nieprzerejestrowanych i ich majątku

#### Opis stanu faktycznego

1.1. Działania związane z identyfikacją i przejmowaniem mienia podmiotów nieprzerejestrowanych do KRS przez Skarb Państwa były realizowane przez wydział gospodarowania mieniem<sup>6</sup> Urzędu. Do jego kompetencji, zgodnie z zapisami regulaminu organizacyjnego, należał „całokształt spraw związanych z nabywaniem nieruchomości Miasta i Skarbu Państwa” oraz w zakresie gospodarowania pozostałym mieniem Miasta i Skarbu Państwa „nabywanie i przekazywanie mienia w różnych formach gospodarowania”. Zadania związane z procesem identyfikowania i przejmowaniem nieruchomości i ruchomości po podmiotach nieprzerejestrowanych powierzono jednemu pracownikowi tego wydziału zatrudnionemu na stanowisku ds. gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, co wskazano w pkt 7 zakresu czynności pracownika z 6 lipca 2017 r. Wcześniej, tj. na dzień 1 stycznia 2016 r. pracownicy tego wydziału posiadali zapisy w zakresach czynności o ogólnym

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>3</sup> Podmioty nieprzerejestrowane, to podmioty wpisane do rejestru sądowego na podstawie przepisów obowiązujących do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 202 r., poz. 1683 ze zm., które do końca 2015 r. nie złożyły wniosku o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) i na mocy art. 9 ust. 2a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 121, poz. 770 ze zm.) utraciły podmiotowość prawną.

<sup>4</sup> Dalej: KRS.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2023 r., poz. 146.

<sup>6</sup> Zgodnie z § 24 regulaminu organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kaliszu stanowiącym załącznik do zarządzenia Nr 362/2010 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 1 września 2010 r. Natomiast od 1 stycznia 2019 r. zadania wydziału gospodarowania mieniem uregulowano w § 25 regulaminu organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Kaliszu stanowiącym załącznik do zarządzenia Nr 793/2018 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 14 grudnia 2018 r.

charakterze, tj.: „egzekwowanie obowiązków wynikających z zawartych umów albo decyzji o przekazaniu nieruchomości Skarbu Państwa”.

Prezydent nie otrzymał od organów zewnętrznych wytycznych, instrukcji, poleceń związanych ze sposobem identyfikacji i przejmowania mienia po podmiotach nieprzerejestrowanych. W toku prowadzonego postępowania z jednym z podmiotów nieprzerejestrowanych, Prezydent wystąpił do Wojewody Wielkopolskiego z pytaniem o sposób realizacji przejęcia nieruchomości w kontekście ciążyących zobowiązań na podmiocie nieprzerejestrowanym. Wojewoda udzielił stosownych wskazówek.

W Urzędzie samodzielnie wypracowano reguły postępowania związane z ustalaniem podmiotów nieprzerejestrowanych do KRS, jak również z identyfikowaniem i przejmowaniem ich majątku, które nie zostały jednak spisane w formie instrukcji czy planów działania. Obowiązki od dnia 1 stycznia 2016 r. przepisów prawa, które określiły konsekwencje braku wpisu do KRS przez dany podmiot nie oznaczało, w ocenie Urzędu, że wymagane było spisanie reguł działania. Naczelnik wydziału gospodarowania mieniem wyjaśniła, że *zadanie związane z realizacją procesu identyfikowania i przejmowania mienia podmiotów nieprzerejestrowanych do KRS nie wymagało ustalenia szczególnych zasad działania. Nie dla każdego dodatkowego zadania nałożonego ustawą do realizacji istnieje konieczność wdrożenia procedur. Zadanie to jak każde związane z mieniem, a w szczególności z nieruchomościami wpisuje się całościowo do merytorycznych zadań realizowanych w Wydziale Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Kalisza. Wprowadzenie procedury byłoby zasadne, gdyby za realizację tego zadania były odpowiedzialne również inne Wydziały Urzędu, a przebieg procesu wymagałby skoordynowanych, zaawansowanych, wieloetapowych i złożonych działań.*

(akta kontroli str. 12-56, 241-244)

1.2. W związku z nabyciem z dniem 1 stycznia 2016 r. z mocy prawa przez Skarb Państwa mienia podmiotów nieprzerejestrowanych, w Urzędzie podjęto działania w celu ustalenia tych podmiotów, których siedziba znajdowała się na terenie Miasta Kalisza. Polegały one na analizie dokumentacji dotyczącej windykacji należności opłat za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości. Weryfikacja była prowadzona przy wykorzystaniu posiadanej bazy podatników. Aplikacja wspomagająca proces ustalania wysokości podatku od nieruchomości i opłat od użytkowania wieczystego umożliwia wgląd do zgromadzonych danych i raportowanie danych o użytkownikach wieczystych i właścicielach nieruchomości. Dane o użytkownikach wieczystych pozwalały na zweryfikowanie i wyłonienie tych podmiotów, które nie zostały przerejestrowane do KRS. Umożliwiało to sprawdzenie i ustalenie, czy podmioty te posiadały nieruchomości na dzień 1 stycznia 2016 r. na terenie Miasta Kalisza oraz te, które miały siedzibę poza Kaliszem. W razie potrzeby Urząd występował do sądu o informację, czy do dnia 31 grudnia 2015 r. dany podmiot przerejestrował się do KRS. Prezydent Miasta Kalisza wystąpił do wszystkich starostów oraz prezydentów miast na prawach powiatu w kraju o przeanalizowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, oddanych w użytkowanie wieczyste w celu wyodrębnienia listy nieruchomości, wobec których łącznie spełnione były warunki:

- użytkownik wieczysty nie uiścił opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, co najmniej za lata 2016-2017,
- użytkownikiem wieczystym jest jeden z podmiotów podlegających obowiązkowi wpisu do KRS (...),
- starosta (prezydent miasta) nie posiada informacji o zarejestrowaniu użytkownika wieczystego w KRS,
- według danych posiadanych przez starostę (prezydenta miasta) siedzibą użytkownika wieczystego był obszar obejmujący Miasto Kalisz.

W jednym przypadku otrzymano odmowę udzielenia informacji: wg Starostwa

Powiatowego w Radzynie Podlaskim brak było podstaw do udzielenia odpowiedzi, co dodatkowo uzasadniono treścią pisma z Ministerstwa Sprawiedliwości, które było skierowane do Wojewody Śląskiego<sup>7</sup>. W pozostałych przypadkach Urząd uzyskał wyjaśnienia.

Kolejne działania, które podjęto w Urzędzie polegały na wykorzystaniu bazy danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny na stronie internetowej. Urząd identyfikował podmioty nieprzerejestrowane korzystając z bazy REGON dostępnej na stronie internetowej. Narzędzie to pozwalało na wyszukanie podmiotów według kryterium adresowego, tj. wpisanie nazwy województwa, powiatu, gminy, miejscowości i nazwy konkretnej ulicy pozwalało wygenerować raport o podmiotach wykreślonych z bazy REGON z tego obszaru. W oparciu o wpisywanie konkretnych parametrów adresowych, nazw wszystkich ulic z terenu Miasta Kalisza, Urząd zidentyfikował i utworzył bazę podmiotów nieprzerejestrowanych. W bazie tej dla każdego wykreślonego podmiotu określona była m.in. data zakończenia działalności, rodzaj rejestru lub ewidencji dotyczące danego podmiotu oraz numer w rejestrze lub ewidencji. Dane te pozwoliły na wyodrębnienie podmiotów potencjalnie nieprzerejestrowanych do KRS. Przedsięwzięcie ze względu na możliwości i kryteria wyszukiwania podmiotów było bardzo czasochłonne. Pozwoliło na stworzenie wykazu 293 podmiotów, które podlegały dalszej weryfikacji przez Urząd. W wyniku tych działań pracownicy Urzędu zidentyfikowali trzy podmioty nieprzerejestrowane do KRS, które posiadały na dzień 1 stycznia 2016 r. majątek – nieruchomości. W jednym przypadku identyfikacja podmiotu, który posiadał majątek, a nie został prawdopodobnie przerejestrowany pochodziła od podmiotu zewnętrznego (sądu). Działania NIK, podjęte w związku z prowadzoną kontrolą<sup>8</sup>, nie wykazały innych podmiotów nieprzerejestrowanych do KRS, które jednocześnie posiadałyby na dzień 1 stycznia 2016 r. majątek ruchomy lub nieruchomy<sup>9</sup>, a nie zostałyby zweryfikowane przez Urząd.

Pracownikom Urzędu była znana treść odpowiedzi na interpelację skierowaną do Ministra Sprawiedliwości<sup>10</sup>, w której wyrażono pogląd co do stopnia zaawansowania poszukiwań podmiotów nieprzerejestrowanych. Według wyjaśnień naczelnika wydziału gospodarowania mieniem, *pismo zostało przyjęte przez Urząd jako opinia i tym samym Urząd nie ograniczył swoich czynności tylko do przedstawionego w piśmie Ministra Sprawiedliwości poglądu. Zadanie związane z nieodpłatnym nabywaniem przez Skarb Państwa mienia należącego do podmiotów nieprzerejestrowanych zostało przyjęte do realizacji przez Urząd jako obowiązek ustawy i było realizowane w ramach możliwości systemowych i kadrowych.*

(akta kontroli str. 67-136, 143-145, 190, 231-237, 268, 280)

**1.3.** Pracownicy Urzędu po wyłonieniu i przygotowaniu wykazu podmiotów potencjalnie nieprzerejestrowanych weryfikowali ich majątek. Sprawdzano, czy dany podmiot posiada nieruchomości na terenie Miasta Kalisza (prawo własności lub użytkowania wieczystego). Podstawową bazą pozwalającą na weryfikację, czy dany podmiot jest właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości była aplikacja *ewidencja gruntów i budynków*, która pozwalała na wyszukiwanie danych z użyciem

<sup>7</sup> Pismo Ministerstwa z dnia 13 października 2017 r. (DL-VIII-024-153/17).

<sup>8</sup> Porównano wykaz podmiotów nieprzerejestrowanych do KRS pozyskany przez NIK z GUS z bazą podatników podatku od nieruchomości czynnych oraz podatników, którzy w przeszłości podlegali obowiązkowi podatkowemu na terenie Kalisza. Porównanie polegało na znalezieniu zbieżnych nr NIP i nazw w dwóch wykazach.

<sup>9</sup> Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowa” Z/S w Kaliszu, Al. Wojska Polskiego 2A w Kaliszu oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Na Skarpie”, ul. Poznańska 69B w Kaliszu figurowały w rejestrze podatku od nieruchomości Urzędu, a jednocześnie widniały w bazie GUS jako podmiot nieprzerejestrowany do KRS. Zgromadzone w aktach Urzędu dokumenty jednoznacznie wskazywały, że podmioty te nie posiadały na dzień 1 stycznia 2016 r. nieruchomości. Urząd zweryfikował również te podmioty co do posiadania pojazdów.

<sup>10</sup> Odpowiedź z 27 grudnia 2016r. na interpelację nr 8108.

kryterium podmiotu (właściciel albo użytkownik wieczysty). Wyszukiwanie było możliwe z użyciem danych takich jak: adres nieruchomości, numer księgi wieczystej, numer działek, a także numer REGON. Dodatkowo, przy identyfikowaniu nieruchomości przeglądano dane zawarte w elektronicznej księdze wieczystej. W razie potrzeby sprawdzano w Sądzie Rejonowym w Kaliszu Wydziale Ksiąg Wieczystych dokumenty księgi wieczystej<sup>11</sup>.

Podczas ustalania majątku podmiotów, które posiadały zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, jeżeli stwierdzono w *ewidencji gruntów i budynków*, że podmiot nieprzerejestrowany posiadał nieruchomość sprawdzano, czy została ona zbyta oraz czy było prowadzone postępowanie egzekucyjne przed 1 stycznia 2016 r. i z jakim skutkiem. W przypadku tego typu dłużników pracownicy Urzędu dodatkowo weryfikowali dokumenty otrzymane od komorników w ramach prowadzonych spraw egzekucyjnych. Na ich podstawie możliwe było również ustalenie i w rezultacie potwierdzenie, że weryfikowane podmioty utraciły majątek nieruchomy i ruchomy jeszcze przed 1 stycznia 2016 r., a zatem nie nastąpiło przejęcie majątku z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa.

Dodatkowo, przed wydaniem decyzji o przejęciu nieruchomości ustalano, czy dany podmiot posiadał zarejestrowane pojazdy. Odnośnie do pozostałych podmiotów ujętych w rejestrze utworzonym na podstawie bazy GUS na bieżąco prowadzona jest weryfikacja pod kątem posiadania zarejestrowanych pojazdów. Jest to proces w trakcie realizacji – do 27 kwietnia 2023 r. zweryfikowano 154 z 293 zidentyfikowanych podmiotów nieprzerejestrowanych. Urząd pismem z dnia 26 kwietnia 2023 r. przekazał wykaz 293 zidentyfikowanych podmiotów nieprzerejestrowanych do Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kaliszu. Działania te stanowiły kontynuację czynności podejmowanych przez Urząd mających na celu ustalenie ewentualnie innego majątku, np. posiadanego rachunku bankowego, czy innych składników mienia. Na dzień 18 maja 2023 r. Urząd nie otrzymał odpowiedzi z Urzędu Skarbowego.

W Urzędzie nie skorzystano z innych, możliwych działań zmierzających do ustalenia mienia podmiotów nieprzerejestrowanych. Pracownicy Urzędu nie weryfikowali dokumentacji obejmującej akty założycielskie podmiotów nieprzerejestrowanych, nie analizowali sprawozdań finansowych oraz sprawozdań z działalności; nie ustalali udziałowców, członków oraz organów tych podmiotów. Nie pozyskiwano ksiąg rachunkowych tych podmiotów. Nie występowano do sądu w celu pozyskania akt rejestrowych. Zdaniem NIK poszerzenie zakresu działań identyfikujących majątek pozostały po podmiotach nieprzerejestrowanych byłoby działaniem pożądanym z punktu widzenia osiągnięcia celu, jakim jest pełna identyfikacja mienia podmiotów nieprzerejestrowanych, stanowiłoby przy tym przykład dobrej praktyki w tym obszarze.

(akta kontroli str. 143-153, 272-274, 287)

**1.4. Nadzór nad wydziałem gospodarowania mieniem sprawował bezpośrednio Prezydent, który wyjaśnił, że nadzorował przebieg procesu utworzenia bazy podmiotów nieprzerejestrowanych i identyfikowanie posiadanego przez te podmioty mienia. W każdy poniedziałek w gabinecie Prezydenta odbywają się narady z naczelnikami komórek organizacyjnych Urzędu. Na spotkaniach omawiane są bieżące, istotne sprawy, w tym omawiane były kwestie związane z identyfikowaniem i przejmowaniem mienia po podmiotach nieprzerejestrowanych do KRS. Omawiano możliwości kadrowe i techniczne związane z realizacją zadania.**

---

<sup>11</sup> W Urzędzie znajdowała się dokumentacja w formie plików .jpg – zdjęcia dokumentacji ksiąg wieczystych, aktów notarialnych ksiąg wieczystych o nr 3004, 50048, 26230, 38051, 29467. Metryki plików wskazywały na wykonanie zdjęć w okresie od 28 lutego 2017 r. do 14 stycznia 2019 r.

1.5. W początkowym okresie, kiedy na mocy obowiązujących przepisów pojawiła się konieczność identyfikacji i przejmowania majątku po podmiotach nieprzerejestrowanych do KRS, w ocenie naczelnika wydziału gospodarowania mieniem, *największe trudności wynikały z braku narzędzi zapewniających skuteczną weryfikację posiadanego majątku po tych podmiotach. Nie istniała baza podmiotów nieprzerejestrowanych, co sprawiało trudności z ich identyfikacją. Nie było jasnych i czytelnych wytycznych w jaki sposób uzyskać dostęp do narzędzi, które pomogłyby w identyfikowaniu podmiotów i weryfikowaniu ich stanu posiadania. Naczelnik wskazała, że w późniejszym okresie, gdy Główny Urząd Statystyczny udostępnił na swoich stronach internetowych dane i w Wydziale w oparciu o tę bazę utworzono rejestr podmiotów nieprzerejestrowanych, prace związane z identyfikacją podmiotów i poszukiwaniem ich majątku, a przede wszystkim nieruchomości zostały usprawnione i podmioty podlegały sukcesywnej weryfikacji. Zdaniem naczelnik budziło wątpliwości w jaki sposób Urząd ma ustalać, czy istnieją wierzytelności, czy są wystawione tytuły wykonawcze, czy też wierzytelności już wygasły. Problemy były także z uzyskaniem informacji i zgody na wykreślenie należności zabezpieczonych hipoteką zwłaszcza od podmiotów prywatnych. Trudności nastręczał również brak sposobu postępowania, gdy decyzja była wydana przez innego starostę ze względu na miejsce położenia nieruchomości, a ostatnia siedziba podmiotu była w mieście Kaliszu. Powstawał wówczas problem, który organ ma gospodarować takimi nieruchomościami po wykreśleniu hipotek. Dopiero zmiana przepisów w 2022 r. uregulowała te kwestie. Naczelnik wyjaśniła również, że na realizację zadań z zakresu administracji rządowej Prezydent Miasta otrzymuje dotację celową z budżetu państwa. Środki budżetowe przeznaczone są na realizację wszystkich zadań związanych z zarządzaniem i gospodarowaniem mieniem Skarbu Państwa w tym: utrzymaniem nieruchomości, regulowaniem stanów prawnych nieruchomości, kosztów nabywania nieruchomości do zasobu oraz roszczeniami majątkowymi wobec Skarbu Państwa. Zatem sprawy związane z identyfikowaniem i przejmowaniem mienia podmiotów nieprzerejestrowanych do KRS nie wymagały dotychczas dodatkowych środków, gdyż wydawanie decyzji, ujawnianie Skarbu Państwa w księgach wieczystych, czy wykreślenia hipotek, występowanie pismami do Sądu i innych organów nie generuje dodatkowych, a co najmniej znacznych wydatków.*

Poza tym, w związku z wejściem w życie z dniem 5 października 2018 r. ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów<sup>12</sup>, wydział gospodarowania mieniem był obciążony w znaczny sposób zadaniami wynikającymi z realizacji tej ustawy.

Urząd identyfikując podmioty nieprzerejestrowane oraz ich majątek nie występował do właściwego wojewody o środki na realizację tych zadań.

(akta kontroli str. 241-244)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Pracownicy Urzędu podjęli intensywne i systematyczne działania w zakresie identyfikacji i wyłonienia 293 podmiotów nieprzerejestrowanych do KRS. Urząd był przygotowany organizacyjnie do realizacji zadań związanych z nieodpłatnym nabywaniem przez Skarb Państwa mienia należącego do podmiotów nieprzerejestrowanych. Realizacja tych zadań została zlokalizowana w jednym

<sup>12</sup> Dz. U. z 2022 r., poz. 1495 ze zm.

wydziale, a treść zakresów czynności pracowników wydziału odpowiedzialnych za ich realizację była adekwatna do powierzonych obowiązków. Urząd podjął rzetelne, czasochłonne działania w celu zidentyfikowania podmiotów nieprzerejestrowanych. Przejęcie majątku czterech podmiotów wynikało z podjęcia szeregu działań przez Urząd, a ich konsekwencją było wydanie czterech decyzji w związku ze zidentyfikowaniem mienia należącego do tych podmiotów. Proces identyfikowania podmiotów nieprzerejestrowanych i przejmowania ich majątku był nadzorowany przez Prezydenta. Realizacja zadania odbyła się w oparciu o posiadane zasoby kadrowe Urzędu, nie wnioskowano o dodatkowe środki do wojewody.

## **2. Działania wynikające z przejmowania majątku**

Opis stanu  
faktycznego

**2.1.** Przed wydaniem decyzji o przejęciu nieruchomości należących do podmiotów nieprzerejestrowanych, pracownicy Urzędu weryfikowali treść ksiąg wieczystych. W aktach spraw znajdowały się zaświadczenia, korespondencja z właściwego sądu dotycząca braku samego wpisu, jak i wniosku o wpis podmiotu do KRS. Po wydaniu decyzji o przejęciu nieruchomości podmioty nieprzerejestrowane nie figurowały w bazie podatków podatku od nieruchomości. We wszystkich czterech przypadkach decyzje wydane przez Prezydenta stwierdzające nabycie mienia po podmiotach nieprzerejestrowanych do KRS z dniem 1 stycznia 2016 r. zostały wydane wyłącznie w stosunku do nieruchomości z terenu Miasta Kalisza. Decyzje zawierały wszystkie elementy wymagane przez art. 107 § 1 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego<sup>13</sup>, w tym prawidłowo wskazano reprezentację Skarbu Państwa oraz wskazano organ odwoławczy, tj. samorządowe kolegium odwoławcze. W aktach spraw znajdowały się zaświadczenia z sądu potwierdzające, że podmioty nie zostały wpisane do KRS, co stanowiło podstawę faktyczną do wydania decyzji. Dane uwidocznione w księgach wieczystych znajdowały potwierdzenie w ogólnodostępnej aplikacji Geoportal, co do położenia i charakteru nieruchomości.

Żadna z decyzji wydanych przez Prezydenta w zakresie podmiotów nieprzerejestrowanych nie dotyczyła mienia stowarzyszenia, organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz publicznych zakładów opieki zdrowotnej, wpisanych do odpowiedniego rejestru przed dniem 1 stycznia 2001 r.

(akta kontroli str. 146-153)

**2.2.** Podmioty nieprzerejestrowane, w stosunku do których Prezydent wydał decyzje, nie posiadały wierzytelności zabezpieczonych hipoteką. Wierzytelności istniały w dwóch przypadkach, w których decyzje zostały wydane przez innych starostów w stosunku do nieruchomości położonych poza terenem Miasta Kalisza.

W przypadku jednej nieruchomości, po wydaniu decyzji z 25 czerwca 2020 r. przez Starostę Inowrocławskiego o przejęciu mienia, Urząd uzyskał zgodę na wykreślenie hipotek przymusowych na rzecz gminy Inowrocław z tytułu zobowiązań podatkowych w kwocie 790,55 zł, następnie został złożony wniosek do sądu o wykreślenie hipoteki. Z kolei Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kaliszu poinformował Urząd o aktualności wpisu hipoteki przymusowej w wysokości 375 393,15 zł. Urząd zwrócił się do Sądu Rejonowego w Inowrocławiu o wykreślenie hipoteki zabezpieczającej tą wierzytelność, gdyż wniosek o wszczęcie egzekucji nie wpłynął w terminie jednego roku od 1 stycznia 2016 r., więc roszczenie wygasło. Sąd przychylił się do wniosku.

W sprawie majątku należącego do kolejnego podmiotu, po wydaniu decyzji z 30 listopada 2017 r. przez Starostę Bełchatowskiego, pracownicy Urzędu podejmowali działania w zakresie wykreślenia hipotek w dziale IV księgi wieczystej. Urząd powoływał się na fakt, że wierzytelności nie zostały zgłoszone do 1 stycznia

<sup>13</sup> Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm.



2017 r. Po uzyskaniu od Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kaliszu<sup>14</sup> i Starostwa w Bełchatowie<sup>15</sup> zgody na wykreślenie hipotek, złożone zostały odpowiednie wnioski do właściwego sądu. Na wniosek Prezydenta, Pierwszy Urząd Skarbowy w Kaliszu wyraził zgodę na wykreślenie wpisu hipotek przymusowych w kwocie 8 083,00 zł. Nie uzyskano zgody na wykreślenie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową na rzecz osoby fizycznej w wysokości 1 036 610,85 zł. Powyższa kwestia była przedmiotem analiz, czy Urząd ma podstawy do zastosowania art. 9 ust. 2c z dnia 20 sierpnia 1997 r. przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym. Naczelnik wydziału gospodarowania mieniem wyjaśniła, że: *w powyższej sprawie wystąpiły wątpliwości interpretacyjne odnośnie stosowania przepisów ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym, w zakresie który organ - statio fisci Skarbu Państwa jest właściwy do gospodarowania nieruchomością oraz załatwienia postępowań związanych z zobowiązaniami w tym zaspokojeniem wierzytelności albo wykreślaniem hipotek. W związku z wejściem w życie z dniem 10 listopada 2022 r. przepisu art. 9 ust. 2k dodanego przez art. 10 pkt 2 ustawy z dnia 7 października 2022 r. (...) oraz zwrotem w dniu 6 marca 2023 r. protokołu zdawczo - odbiorczego z przekazania tej nieruchomości przez Starostę Bełchatowskiego do Prezydenta Miasta Kalisza, uznaliśmy swoją właściwość do wystąpienia o wykreślenie hipotek. Z uwagi na szczególny i skomplikowany charakter tej sprawy, wnioski o wykreślenie każdej hipoteki zostały złożone do Sądu wieczystoksięgowego odrębnie. We wnioskach kierowanych do sądów Urząd wskazał na treść art. 9 ust. 2c z dnia 20 sierpnia 1997 r. przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis ten wskazano we wniosku o wykreślenie hipoteki na rzecz osoby fizycznej.*

(akta kontroli str. 139-140, 146-157, 275-276, 323-324)

**2.3.** W przypadku nieruchomości objętych czterema decyzjami wydanymi przez Prezydenta Miasta Kalisza, zostały złożone wnioski o ujawnienie praw należnych Skarbowi Państwa w księgach wieczystych. W imieniu Prezydenta wnioski zostały złożone w terminie: 17, 71, 97 i 156 dni licząc od daty uprawomocnienia się decyzji w zakresie przejęcia nieruchomości, co we wszystkich przypadkach było niezgodne z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 189, 288-307)

**2.4.** Urząd dokonał zmian treści w prowadzonej ewidencji gruntów i budynków na podstawie wydanych decyzji o przejęciu mienia podmiotów nieprzerejestrowanych do KRS. Wypisy z rejestru gruntów zawierały informacje wynikające z art. 20 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>16</sup>.

(akta kontroli str. 176-188)

**2.5.** W przypadku czterech nieruchomości, gdy stwierdzono nabycie mienia po podmiotach nieprzerejestrowanych do KRS przez Skarb Państwa:

- podatek od nieruchomości był opłacany w jednym przypadku od 1 lutego 2016 r. przez Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta,
- podatek od nieruchomości był opłacany przez osoby fizyczne i inne podmioty, które posiadały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- podatnikiem podatku był najemca lokalu, który w postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Kaliszu dowodził, że jest właścicielem nieruchomości. W tym przypadku Urząd uznał, że najemca jest podatnikiem podatku od nieruchomości,

<sup>14</sup> Hipoteka na rzecz Pierwszego Urzędu Skarbowego w Kaliszu w kwocie 14 766,01 zł.

<sup>15</sup> Hipoteki przymusowej na rzecz starostwa w Bełchatowie w kwocie 8 083,00 zł.

<sup>16</sup> Dz. U. z 2021 r., poz. 1990 ze zm.

- zgodnie z umową najmu zawartą z Prezydentem reprezentującym Skarb Państwa z dnia 22 stycznia 2021 r. - § 5 ust. 3<sup>17</sup>. Obowiązek podatkowy był również realizowany przez osoby władające lokalem w okresie przed zawarciem umowy,
- nieruchomości przejęte po innym podmiocie stanowiły drogi, które podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości, zgodnie z art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych<sup>18</sup>.

(akta kontroli str. 163-175, 271)

**2.6.** Prezydent Miasta Kalisza wydał cztery decyzje w zakresie przejęcia mienia po podmiotach nieprzerejestrowanych do KRS, a dwie decyzje otrzymał od innych starostów, którzy wydali decyzje w tym zakresie. Urząd nie zbył przejętych nieruchomości po podmiotach nieprzerejestrowanych. W Urzędzie prowadzono ewidencję nieruchomości należących do Skarbu Państwa, w tym przejętych nieruchomości po nieprzerejestrowanych podmiotach w aplikacji iMienie. W przypadku każdej zaewidencjonowanej w tej aplikacji nieruchomości ujęto dane dotyczące: jednostki ewidencyjnej, obrębu, nr obrębu, arkusza, numeru działki, nr księgi wieczystej, wartości nieruchomości, informacje dotyczące włączenia, albo wyłączenia nieruchomości z zasobu nieruchomości, zapisy dotyczące przeznaczenia nieruchomości (sprzedaż). W przypadku nieruchomości przejętych po spółdzielni mieszkaniowej właściciele 53 lokali mieszkalnych posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze postępowania sądowego mogli uzyskać prawo własności do tych lokali, zgodnie z art. 9 ust. 2g ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym. Na dzień 14 kwietnia 2023 r. właściciele 14 lokali uzyskali postanowienie sądu w zakresie przekształcenia prawa własności nieruchomości. W tym zakresie Urząd dysponował wykazem i aktualizował go. Nieruchomości przejęte po: trzech podmiotach zostały zaewidencjonowane w postaci dokumentu OT – przyjęcie środka trwałego. W dokumentach wskazano wartość nieruchomości. Wartość nieruchomości po jednym z podmiotów została ustalona w formie operatu szacunkowego. W innym przypadku nieruchomości przejęte nie były wyceniane, gdyż były to drogi, które nie podlegają obrotowi.

W sprawozdaniach z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa sporządzanych w Urzędzie znalazły się informacje dotyczące przejętych nieruchomości poza informacją o nieruchomości przejętej na podstawie decyzji z dnia 25 czerwca 2020 r. Starosty Inowrocławskiego. Naczelnik wydziału gospodarowania mieniem wyjaśniła, że powyższa nieruchomość nie znalazła się w sprawozdaniu z 2021 r. kierowanym do wojewody, ponieważ *z dniem doręczenia decyzji podjęto działania, mające na celu wyjaśnienie i ustalenie czy powyższa nieruchomość może zostać przyjęta do gospodarowania przez Prezydenta Miasta Kalisza jako organu reprezentującego Skarb Państwa. Pismem z dnia 22 lipca 2020 r. wystąpiono do Wójta Gminy Inowrocław w sprawie udzielenia informacji o prowadzonych postępowaniach egzekucyjnych wobec spółki (...) Pismem opatrzonym tą samą datą wystąpiono do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR) w Warszawie o zajęcie stanowiska w sprawie ewentualnego przekazania działek do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, bowiem stanowiły one użytek rolny. KOWR Oddział Terenowy w Bydgoszczy pismem z dnia 16 grudnia 2020 r. (...) zwrócił się o uzupełnienie informacji i podanie, czy hipoteki widniejące w księdze wieczystej wygasły i podlegają wykreśleniu oraz czy istnieją zadłużenia wobec Gminy Inowrocław i Urzędu Skarbowego. Wobec powyższego podjęto dalsze postępowanie wyjaśniające odnośnie ujawnionych hipotek zarówno z Urzędem Skarbowym*

<sup>17</sup> Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

<sup>18</sup> Dz. U. z 2023 r., poz. 70.

w Kaliszu jak i Urzędem Skarbowym w Inowrocławiu oraz z Wójtem Gminy Inowrocław. Urzędy Skarbowe miały wątpliwości, który z nich w powyższej sprawie jest właściwy. Wszystkie niezbędne informacje i dokumenty pozyskano dopiero do końca stycznia 2021 r. Zatem w sprawozdaniu do Wojewody za 2020 r., (...) nie znalazła się informacja odnośnie tych działek. Na ten dzień nie było wiadomo, jaki podmiot ma gospodarować przejętą z mocy prawa nieruchomością. Pismem uzupełniającym z dnia 4 lutego 2021 r. wystąpiono ponownie do KOWR (...) o stanowisko w sprawie przejęcia nieruchomości do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz z informacją o braku wykreślenia hipotek przymusowych oraz o wiaryźtelnościach wpisanych na rzecz Skarbu Państwa (...). Kolejne pismo w tej samej kwestii zostało skierowane do KOWR w dniu 13 kwietnia 2021 r. Pismem z dnia 15 kwietnia 2021 r. z uwagi na znaczne obciążenie nieruchomości, podjętą uchwałę Rady Gminy Inowrocław w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz fakt, że przejęcie nieruchomości nie wpłynie na realizację celów statutowych KOWR, odmówiono przejęcia nieruchomości. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Inowrocław (...), zgodnie z którym przedmiotowe działki zostały oznaczone jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, spowodowało, że wystąpiono pismem z dnia 4 maja 2021 r. do Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN) o zajęcie stanowiska, czy przedmiotowa nieruchomość powinna być przekazana do jego zasobu. KZN pismem z 27 maja 2021 r. stwierdził, iż (...) nieruchomość nie będzie przydatna do realizacji nałożonych na KZN zadań ustawowych.

W świetle powyższego stwierdzono, że organem właściwym do gospodarowania jest Prezydent. Wnioskiem z dnia 22 grudnia 2021 r. wystąpiono do Wojewody Wielkopolskiego w sprawie wyrażenia zgody na zbycie tej nieruchomości. W piśmie wskazano podstawę nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa (decyzja Starosty Inowrocławskiego). W odpowiedzi na powyższy wniosek Wojewoda Wielkopolski w piśmie z dnia 14 stycznia 2022 r., stwierdził, że nadzoruje wykorzystanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w województwie wielkopolskim i wyrażenie zgody na dokonanie zbycia nieruchomości położonej w województwie kujawsko-pomorskim, stanowiłoby naruszenie właściwości miejscowej organu. Wg Wojewody wniosek należało skierować do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego. Pismem z dnia 20 stycznia 2022 r. skierowano wniosek o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego. Pismem z dnia 23 lutego 2022 r. Wojewoda Kujawsko-Pomorski stanął na stanowisku, że wyrażenie zgody w zakresie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w województwie kujawsko-pomorskim dotyczy starostów z tego terenu. Zdaniem tego organu zasadnym jest, aby Prezydent przedmiotową nieruchomość przekazał do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Starosta Inowrocławski. Pismem z dnia 28 lutego 2022 r. Prezydent Miasta Kalisza wystąpił do Wojewody Wielkopolskiego o zajęcie stanowiska w sprawie przekazania przedmiotowej nieruchomości do zasobu Starosty Inowrocławskiego. Wojewoda Wielkopolski pismem z dnia 15 marca 2022 r. odmówił przekazania nieruchomości na rzecz tego starosty. Jednak w ślad za tym pismem, Wojewoda Wielkopolski – powołując się na opinię (...) Ministerstwa Sprawiedliwości z 24 listopada 2017 r. (...), pismem z dnia 12 kwietnia 2022 r. przekazał stanowisko, iż nieruchomość należy przekazać do Starosty Inowrocławskiego. Zatem w kolejnym sprawozdaniu za 2021 r., sporządzonym w 2022 r. nie było tym bardziej uzasadnione informowanie o przejęciu nieruchomości. W dniu 2 czerwca 2022 r. nieruchomość została protokolarnie przekazana do zasobu Skarbu Państwa – Starosty Inowrocławskiego. Informacja o protokolarnym przekazaniu nieruchomości do Starosty Inowrocławskiego znajdzie się w sprawozdaniu za 2022 r. W związku z powyższym brak informacji o przejęciu nieruchomości podyktowany był wyłącznie brakiem legitymacji do gospodarowania tą

nieruchomością i ustalaniem organu właściwego do reprezentowania Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 146-157, 255, 277-279)

**2.7.** Prezydent nie przejął mienia ruchomego po podmiotach nieprzerejestrowanych. Nie stwierdzono, by zweryfikowane przez Urząd podmioty były właścicielami pojazdów. Do dnia 27 kwietnia 2023 r. zweryfikowano 154 z 293 zidentyfikowanych podmiotów nieprzerejestrowanych co do posiadanych pojazdów.

(akta kontroli str. 146-157, 255-267, 272-273)

**2.8.** W związku z przejęciem mienia po podmiotach nieprzerejestrowanych zawarto umowę najmu lokalu znajdującego się w Kaliszu. Była to jedyna umowa zawarta przez Prezydenta, której przedmiotem było prawo korzystania z przejętego mienia. W okresie od 1 lutego 2021 r. do 31 marca 2023 r. łączny przychód z tego tytułu wyniósł 6 074,65 zł<sup>19</sup>. Dochody Urzędu (stanowiące 25%) wyniosły 1 518,66 zł, a dochody przekazane do Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego wynoszące 75%, to 4 555,99 zł. Rozliczanie i przekazywanie dochodów wg powyższej proporcji następowało w każdym miesiącu po uzyskaniu wpłaty czynszu. Rozliczenia dochodów odbywało się w terminach i wysokościach określonych w art. 255 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych<sup>20</sup> oraz zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>21</sup>.

(akta kontroli str. 194-201)

**2.9.** Wspólnicy, akcjonariusze, członkowie spółdzielni podmiotów nieprzerejestrowanych nie podejmowali działań w celu dochodzenia swoich praw z majątku przejętego przez Urząd w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 11 grudnia 2019 r.<sup>22</sup>

(akta kontroli str. 249-253)

Stwierzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Z nieuzasadnioną zwłoką złożono trzy wnioski o ujawnienie prawa własności nieruchomości oraz użytkownika wieczystego w księgach wieczystych w związku z wydaniem przez Prezydenta decyzji o przyjęciu nieruchomości należących do podmiotów nieprzerejestrowanych. Pracownicy Urzędu złożyli wnioski po upływie 71<sup>23</sup>, 97<sup>24</sup> i 156<sup>25</sup> dni od daty uprawomocnienia się decyzji stwierdzającej nabycie mienia podmiotów nieprzerejestrowanych przez Skarb Państwa. W ocenie NIK stanowiło to naruszenie art. 35 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych.

Naczelnik wydziału gospodarowania mieniem wyjaśniła, że w przypadku jednego z wniosków zwłoka wynikała z *wykonania innych pilnych i terminowych spraw. Był to okres, gdy znacząco uaktywniły się inwestycje drogowe realizowane w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, co bezpośrednio powiązane było z ustalaniem odszkodowań za nieruchomości przejęte z mocy prawa. W tym czasie zwiększyły się również inwestycje przesyłowe co z kolei wymagało rozpatrzenia spraw o udzielenie zezwolenia na ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Nagromadzenie*

<sup>19</sup> W tym odsetki w wysokości 1,33 zł.

<sup>20</sup> Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 ze zm.

<sup>21</sup> Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.

<sup>22</sup> Sygn. akt P 13/18 (Dz. U. 2019 r., poz. 2421).

<sup>23</sup> Decyzja wydana 20 sierpnia 2019 r.

<sup>24</sup> Decyzja wydana 19 marca 2018 r.

<sup>25</sup> Decyzja wydana 21 czerwca 2017 r.

w jednym czasie zadań na stanowisku, które nałożyły się z procesem związanym z przejmowaniem mienia po podmiotach nieprzerejestrowanych, wymagało zaplanowanych, konsekwentnych i skutecznych działań. Natomiast w przypadku wniosku złożonego w 156 dniu od uprawomocnienia się decyzji, naczelnik wydziału wyjaśniła, że w okresie od daty uprawomocnienia się decyzji do dnia złożenia wniosku toczyło się postępowanie sądowe przed Sądem Rejonowym w Kaliszu Wydział I Cywilny w sprawie z powództwa (...) o przeniesienie na jej rzecz własności dwukondygnacyjnego lokalu (...). Samo wydanie decyzji administracyjnej nie zakończyło sprawy, mającej złożony charakter. W księdze wieczystej w dziale IV były wpisane liczne obciążenia, dlatego Wydział Gospodarowania Mieniem wystąpił pismami z dnia 22 czerwca 2017 r. i poinformował wierzycieli hipotecznych. Po wydaniu decyzji, w toku tego postępowania sąd przeprowadzał dowód z akt księgi wieczystej i samej księgi, której dotyczyła wydana decyzja, dołączając tę dokumentację do akt sprawy. Wobec braku księgi i jej akt w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego, składanie wniosku o ujawnienie prawa Skarbu Państwa do nabytego udziału w księdze byłoby więc niezasadne. Wpis został dokonany w dniu 18 grudnia 2017 r.

Podkreślić należy, że celem art. 35 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych jest realizacja podstawowej funkcji ksiąg wieczystych – ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Dlatego też powyższy przepis nakłada na każdą osobę, która nabyła nieruchomość (gruntową, budynkową lub lokalową) obowiązek dotyczący niezwłocznego ujawnienia uzyskanego prawa własności w dziale II księgi wieczystej. Przepis ten wyraża m.in. postulat upowszechnienia ksiąg wieczystych i jest bezwzględnie obowiązujący. Obowiązek ten, ciąży na każdym właścicielu nieruchomości położonej w Polsce, niezależnie od jego statusu podmiotowego ani przynależności państwowej. Obowiązek ten obejmuje również Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego i inne podmioty prawa publicznego. W ocenie NIK, w wyżej przedstawionych przypadkach nie wystąpiły szczególne, nadzwyczajne przeszkody uniemożliwiające terminowe – niezwłoczne złożenie wniosków o wpis ujawnionych praw własności. Szczególną okolicznością nie jest rozpoznawanie innych, terminowych spraw, które zawsze występują w toku pracy. Ponadto, fakt wypożyczenia akt wieczysto-księgowych przez sąd do innego postępowania jako dowód w tej sprawie nie jest przeszkodą do złożenia przez pracowników Urzędu wniosku do sądu w sposób terminowy. Osobami odpowiedzialnymi za nieterminowe złożenie wniosków był naczelnik i zastępca naczelnika wydziału gospodarowania mieniem. Zwłoka w złożeniu wniosków mogła przynieść negatywne skutki dla Skarbu Państwa w zakresie ujawnienia prawa własności i użytkowania wieczystego nieruchomości.

(akta kontroli str. 189, 288-307)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Prezydenta w zakresie realizacji zadań wynikających z przejmowania majątku. Co do zasady, postępowania w tym zakresie były prowadzone w sposób prawidłowy, nieuzasadnione opóźnienia występowały jednak w zakresie występowania o ujawnienie przejętych praw własności nieruchomości w księgach wieczystych. Adresatami decyzji, które wydał Prezydent były tylko te podmioty nieprzerejestrowane, których majątek mógł być przejęty. Rzetelnie wprowadzono zmiany w treści zapisów w ewidencji gruntów i budynków oraz w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz pobierano podatek od nieruchomości. Jedna z przejętych nieruchomości została wynajęta, a uzyskane z tego tytułu środki zostały prawidłowo rozliczone i przekazane właściwemu dysponentowi budżetowemu.

## IV. Uwagi i wnioski

Wnioski	W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK wnosi o niezwłoczne występowanie o ujawnienie prawa własności nieruchomości w księgach wieczystych.
Uwagi	Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

## 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 Poznaniu. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.
Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykonania wniosków	Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę 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 zgłoszenia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Poznań, 6 czerwca 2023 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Poznaniu

Kontroler

p.o. Dyrektor

/-/ Andrzej Milewski  
starszy inspektor kontroli państwowej

z up. p.o. Wicedyrektor  
Delegatury NIK w Poznaniu  
-/ / dr Zuzanna Kaźmierczak

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym dokonała p.o. Dyrektora Delegatury NIK w Poznaniu Karolina Wirszyc-Sitkowska

