



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.006.02.2018
P/18/003

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Rzeszowie
ul. Kraszewskiego 8, 35-016 Rzeszów
T +48 17 780 23 00, F +48 17 780 23 06
lrz@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli

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

Jednostka
przeprowadzająca
kontrolę

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie

Kontroler

Kazimierz Ramocki główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LRZ/77/2018 z dnia 30 maja 2018 r.

(dowód: akta kontroli str. 1 – 2)

Jednostka
kontrolowana

Urząd Miejski w Dębicy, 39-200 Dębica, ul. Ratuszowa 2 (w dalszej treści Urząd).

Kierownik jednostki
kontrolowanej

Mariusz Szewczyk – Burmistrz Miasta Dębicy od dnia 2 grudnia 2014 r. (w dalszej treści Burmistrz lub Burmistrz Miasta).

(dowód: akta kontroli str. 3)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działania Burmistrza na rzecz ujawniania prawa własności nieruchomości gminnych w księgach wieczystych.

Powyższą ocenę uzasadniają ustalenia kontroli, które wykazały szereg nieprawidłowości polegających na:

- niepodjęciu skutecznych działań zgodnie z przepisem art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz samorządu terytorialnego¹, - zobowiązującym Gminę do złożenia w sądzie rejonowym wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności do nieruchomości gminnych. Od dnia 15 stycznia 2015 r. z 573 ewidencyjnych działek gruntowych (w dalszej treści: działek gruntowych lub działek) o nieuregulowanym stanie prawnym, podanych w wykazie przekazanym przez starostę dębickiego w trybie art. 1a ust. 1 cyt. powyżej ustawy do dnia 1 stycznia 2018 r. uregulowano stan prawny tylko 36 działek i podjęto działania regulacyjne w stosunku do 82 innych działek. W stosunku do pozostałych 457 działek (79,4%) do dnia zakończenia kontroli NIK nie podjęto żadnych działań. Kontrola wykazała, że do ostatecznego uregulowania stanu prawnego 28 działek z ww. zbioru 36 działek gruntowych, wystarczyła pogłębiona analiza dostępnej w Urzędzie ewidencji i dokumentacji prawno-geodezyjnej;

- nierzetelnym prowadzeniu działań regulacyjnych. Ustalono bowiem, że w 18 przypadkach (z ww. 28) do analizy dostępnej dokumentacji przystąpiono ze znaczną zwłoką, tj. po upływie jednego roku lub dwóch lat od opublikowania wykazu z dnia 15 stycznia 2015 r.;

- niezłożeniu do dnia 30 czerwca 2018 r., w 15 przypadkach, w których Urząd dysponował pełną dokumentacją prawno-geodezyjną wystarczającą do ujawnienia

¹ Dz. U. z 2012 r. poz. 1460

prawa własności nieruchomości Gminy w księdze wieczystej, wymaganego wniosku w tej sprawie do Sądu Rejonowego w Dębicy,

- złożeniu 27 wniosków do Sądu Rejonowego w Dębicy o ujawnienie prawa własności nieruchomości Gminy w księdze wieczystej ze zwłoką,

- nierzetelnym sporządzaniu informacji o stanie mienia komunalnego za lata 2015-2017. W kontroli stwierdzono brak spójności pomiędzy stanami gruntów gminnych, w tym gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym, wykazywanymi w prowadzonej przez Urząd gminnej ewidencji nieruchomości, a stanami gruntów wykazywanymi w corocznych informacjach o stanie mienia komunalnego (załączniki do sprawozdań z wykonania budżetów). Różnice w każdym z przebadanych lat wynosiły ok. 20 ha.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli, działania Urzędu w sprawach dotyczących ujawnienia prawa własności Gminy w księgach wieczystych, były uwarunkowane bieżącą działalnością w zakresie gospodarowania mieniem gminnym. Gmina podejmowała działania regulacyjne tylko w przypadkach potrzeb wynikających z bieżącego obrotu nieruchomościami gminnymi, czy przeznaczaniem gruntów pod pojawiające się zadania inwestycyjne.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Realizacja zadań w zakresie uregulowania stanu prawnego nieruchomości Miasta Dębicy (w dalszej treści Miasto lub Gmina).

1. Stan gminnego zasobu nieruchomości Miasta.

Zgodnie z wykazem nieruchomości sporządzonym na dzień 15 stycznia 2015 r. (w dalszej treści wystąpienia - wykaz) zbiór nieruchomości gminnych Miasta stanowiło 1.862 nieruchomości², zaewidencjonowanych jako 3.463 działki ewidencyjne, z czego 573 działek ewidencyjnych (16,5%) posiadało nieuregulowany stan prawny.

Według ewidencji zasobu nieruchomości prowadzonego w Urzędzie, Gmina na dzień 1 stycznia 2015 r. posiadała 1.911 nieruchomości, tj. o 49 więcej niż podano w wykazie i o 161 więcej działek ewidencyjnych w stosunku do stanu ustalonego w wykazie. Liczba działek o nieuregulowanym stanie prawnym była w obydwu ewidencjach taka sama i wynosiła 573.

Po upływie trzech lat od opublikowania ww. wykazu, w dniu 1 stycznia 2018 r. stan nieruchomości wynikający z ewidencji gminnej, w przedmiotowym zakresie, przedstawiał się następująco³:

- liczba nieruchomości wynosiła – 1917, tj. nastąpił wzrost w stosunku do stanu stwierdzonego w dniu 1 stycznia 2015 r. o sześć,
- liczba działek, których stan prawny nie został uregulowany⁴ wynosiła 537, tj. zmniejszyła się w stosunku do stanu podanego w wykazie o 36.

(dowód: akta kontroli str. 4-5)

Opis stanu
faktycznego

² W praktyce – liczba ksiąg wieczystych – Kw.

³ W tabeli nr 2 stanowiącej o opisie liczbowym stanu nieruchomości w Gminie, dane odnoszące się do stanu na dzień 30 czerwca 2018 r. były danymi deklaracyjnymi – działania podjęte w tych sprawach do dnia zakończenia kontroli nie zostały sfinalizowane poprzez odpowiedni wpis w Kw.

⁴ W praktyce nieruchomości, co do których nie ujawniono prawa własności Gminy w Kw.

W dniu 30 kwietnia 2015 r. Wojewoda Podkarpacki przesłał dane (wyłącznie jako zbiorczą liczbę – bez wykazu działek) o nieujawnionych działkach w Dębicy⁵ podając, że w Mieście było 568 działek o nieuregulowanym stanie prawnym. Wcześniej – w listopadzie 2014 r. – w systemie IPE⁶ dla Miasta zarejestrowano 2.377 działek, których stan prawny był nieujawniony. Zastępca Burmistrza odpowiadając w dniu 18 maja 2015 r. Wojewodzie Podkarpackiemu podał, że po przeprowadzonej analizie wykazu, liczba działek o nieuregulowanym stanie prawnym, objętych wykazem sporządzonym w oparciu o przepisy cyt. ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz samorządu terytorialnego pozostaje bez zmian oraz że brak stosownych regulacji prawnych w stosunku do tych działek wynikał:

- z braku ksiąg wieczystych lub zbioru innych dokumentów – księgi gruntowe dla tych nieruchomości uległy zniszczeniu w czasie wojny,
- z braku możliwości sprawdzenia czy istnieje nadal ww. dokumentacja,
- z braku możliwości regulacji z powodu braku faktycznego władztwa nad nieruchomościami stanowiącymi drogi wewnętrzne lub rowy.

(dowód: akta kontroli str. 6 -20)

Do dnia zakończenia niniejszej kontroli⁷ z przywołanego powyżej zbioru 573 działek ewidencyjnych uregulowano stan prawny 36 działek, tj. 6,33%. W stosunku do 82 innych działek (14,31%) Gmina w latach 2015 – 2018 (I półrocze) podjęła działania w celu doprowadzenia do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, w tym:

- w 19 przypadkach zlecono sporządzenie dokumentacji geodezyjno-prawnej dla celów uregulowania stanu prawnego nieruchomości,
- w 15 przypadkach uzyskano/posiadano komplety dokumentów niezbędnych do zasiedzenia i założenia księgi wieczystej (Kw)⁸,
- w stosunku do ośmiu nieruchomości zaawansowanie w procesach regulacji, pozwalało wnosić, że ujawnienie w Kw nastąpi na przełomie lipca i sierpnia 2018 r.

W stosunku do pozostałych 455 działek z wykazu o nieuregulowanym stanie prawnym (79,4%), Gmina nie podjęła żadnych działań regulacyjnych. Ustalono, że głównie były to działki stanowiące drogi publiczne i drogi wewnętrzne – łącznie 349 działek - oraz działki pod rowami i wodami.

(dowód: akta kontroli str. 21 - 33)

W wyjaśnieniach Burmistrz podał, że w skład działek będących we władaniu Gminy wchodzi m. in. działki zajęte pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, rowy, wody płynące, użytki rolne, których nieuregulowany stan prawny wynika z braku ksiąg wieczystych dla tych nieruchomości lub zbiorów dokumentów gdy ich księgi gruntowe uległy zniszczeniu w czasie działań wojennych.

Miasto w miarę możliwości budżetowych reguluje stany prawne nieruchomości nie posiadających ksiąg wieczystych lub zbioru dokumentów poprzez ich zasiedzenie lub w oparciu o przepisy ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną⁹. W pierwszej kolejności regulowane są działki na potrzeby inwestycji miejskich oraz zajęte pod

⁵ Powołując się na dane pozyskane w dniu 22 kwietnia 2015 r. od Głównego Geodetę Kraju.

⁶ na podstawie danych zawartych w IPE, tj. Integrująca Platforma Elektroniczna i System Informatyczny Wspomagający Powszechną Taksację Nieruchomości. IPE stanowi element ZISN – Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach.

⁷ 23 lipca 2018 r.

⁸ w pozostałych przypadkach przeprowadzano analizę dostępnych dokumentów geodezyjno-prawnych,

⁹ Dz. U. Nr 133, poz. 872, ze zm.

drogi publiczne. Priorytetem są również nieruchomości przeznaczone na sprzedaż. Z uwagi na brak faktycznego władztwa Gminy nad nieruchomościami stanowiącymi niektóre drogi wewnętrzne lub rowy melioracyjne, Gmina nie ma możliwości nabycia ich na własność poprzez zasiedzenie. W tych sytuacjach Gmina nie podejmuje działań regulacyjnych.

Podano również, że na terenie Miasta znajdują się nieruchomości o nieuregulowanej własności Skarbu Państwa, *gdzie brak jest jakiegokolwiek dokumentu, stanowiącego podstawę do założenia księgi wieczystej. W tych przypadkach należy przeprowadzić w sądzie postępowanie o zasiedzenie nieruchomości. Proces jest długotrwały i kosztowny, i w związku z tym, jest prowadzony w miarę możliwości finansowych budżetu Miasta.*

(dowód: akta kontroli str. 34 – 36)

2. Prowadzenie działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości stanowiących zasób gminny.

Z przywołanego powyżej zbioru 573 działek o nieuregulowanym stanie prawnym, dokonano celowego wyboru dokumentacji geodezyjno-prawnej 60 działek. W tym, przeanalizowano dokumentację wszystkich 36 przypadków, w których stan prawny w latach 2015 – 2018 (I półrocze) został uregulowany i 24 działek dotychczas nieuregulowanych, w stosunku do których Urząd podjął działania regulacyjne.

Badania dokumentacji geodezyjno-prawnej ww. 60 działek wykazało, że uregulowanie stanu prawnego 36 działek, było następstwem następujących działań Urzędu:

- ✓ pogłębionej analizy istniejącej dokumentacji prawno-geodezyjnej – aktualizacji gminnego zasobu nieruchomości – 28 przypadków (77,7%),
- ✓ złożenia w Sądzie Rejonowym w Dębicy wniosku o ujawnienia w istniejących Kw, decyzji komunalizacyjnych ustanawiających prawo własności nieruchomości na rzecz Gminy – pięć przypadków, w tym jeden przypadek gdzie Gmina poprzez zasiedzenie nabyła prawo współwłasności razem ze Skarbem Państwa,
- ✓ złożenia wniosku – na podstawie uprzedniego postanowienia Sądu Rejonowego o nabyciu prawa własności nieruchomości przez Gminę, na podstawie zasiedzenia - do Sądu Rejonowego w Dębicy o założenie księgi wieczystej dla działki gruntowej nr 2545 w obrębie 6.
- ✓ wykazania w dwóch przypadkach, że działki podane w wykazie z dnia 15 stycznia 2015 r. jako nieruchomości gminne o nieuregulowanym stanie prawnym, a *de facto* postanowieniami Sądu Rejonowego w Dębicy zostały już uprzednio zasiedziane przez inne podmioty, tj. przez osobę fizyczną oraz przez spółdzielnię mieszkaniową.

Regulację stanu prawnego wyłącznie poprzez pogłębioną analizę istniejących dokumentów prawno-geodezyjnych (28 przypadków) przeprowadzono w latach 2015 – 2017. Ustalono, że w 18 przypadkach do analizy przystąpiono w latach 2016 – 2017, tj. po upływie jednego lub dwóch lat od opublikowania wykazu nieruchomości gminnych o nieuregulowanym stanie prawnym.

W latach 2015 – 2018 (I półrocze) przeprowadzono regulację stanu prawnego pięciu działek, poprzez ujawnienia faktycznego stanu własności w istniejących Kw, poprzez złożenia stosownego wniosku do Sądu Rejonowego w Dębicy.

(dowód: akta kontroli str. 37 – 40, str. 202)

Analiza dokumentacji pozostałych 24 działek z 60 próby badawczej obejmującej 60 spraw, o nieujawnionym dotychczas stanie własności, i co od których Urząd podjął działania regulacyjne, wykazała, że:

- w dniu 28 lutego 2018 r. uruchomiono procedurę przetargową na sporządzenie dokumentacji geodezyjno-prawnej dla celów uregulowania stanu prawnego, po czym w dniu 20 marca 2018 r. zlecono sporządzenie tej dokumentacji dla sześciu nieruchomości¹⁰. Dodatkowo w trakcie trwania niniejszej kontroli zlecono sporządzenie przedmiotowej dokumentacji dla dwóch innych działek,
- w sześciu przypadkach, dysponując dokumentami regulującymi własność nieruchomości na rzecz Gminy (decyzje komunalizacyjne z 2014 r.), nie podjęto działań na rzecz ujawnienia cyt. regulacji w Kw. Urząd zadeklarował przedłożenie Sądowi Rejonowemu w Dębicy wniosków w tej sprawie z końcem lipca 2018 r. Stwierdzono jeszcze inne trzy przypadki nieruchomości¹¹, dla których Urząd dysponował wystarczającą dokumentacją prawno-geodezyjną (od 2014 r.) dla ujawnienia własności Gminy w Kw i nie złożył do sądu stosownego wniosku w tej sprawie,
- w dniu 4 kwietnia 2018 r. Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu przekazał do Biura Radców Prawnych Urzędu dokumentację prawnogeodezyjną dotyczącą dwóch działek¹², w celu przeanalizowania dokumentów i wystąpienia do Sądu Rejonowego w Dębicy o ujawnienie w Kw własności Gminy. W trakcie niniejszej kontroli, w dniu 2 lipca 2017 r. przedmiotową dokumentację przesłano do Sądu. Również w dniu 28 czerwca 2018 r. złożono w cyt. powyżej trybie, dokumentację dotyczącą działki nr 468 z obrębu 4. Ustalono, że Urząd dysponował dokumentacją poświadczającą prawo własności Gminy do tych działek, odpowiednio od dnia 16 kwietnia 2007 r. i od dnia 30 marca 2017 r.,
- w stosunku do dwóch działek¹³, co do których Gmina posiadała dokumenty uwłaszczeniowe (z 1992 r i 2008 r.), przeprowadzona w 2016 r. analiza prawnogeodezyjna wykazała, braki w dokumentacji uniemożliwiającej ujawnienie prawa własności Gminy w Kw. Urząd nie prowadził dalszych działań w tych sprawach,
- dwie pozostałe działki były w trakcie regulacji przez Sąd Rejonowy.

(dowód: akta kontroli str. 37 - 40)

Gmina poprzez zasiedzenie uzyskała prawo własności do działki gruntowej nr 2545 w obrębie 6. Urząd złożył wniosek w sprawie założenia Kw na przedmiotową nieruchomość w dniu 28 marca 2017 r., tj. po upływie 4 miesięcy. W dniu 31 marca 2017 r. założono na rzecz Gminy Kw – RZ1D/00096773/5.

(dowód: akta kontroli str. 41 - 47)

W latach 2015 – 2018 (I półrocze), tj. po opublikowaniu wykazu, Gmina weszła we władanie 13 nowych działek gruntowych. Działki stały się własnością Gminy w wyniku decyzji administracyjnych, w tym sześciu decyzji komunalizacyjnych Wojewody Podkarpackiego.

Ustalono, że dla pięciu z tych działek została ujawniona własność Gminy poprzez założenie Kw. Trzy księgi założono w 2016 r. i dwie w 2017 r. Okres pomiędzy

¹⁰ Umowny termin wykonania dokumentacji – 31 lipca 2018 r.

¹¹ Działki 1539/2, 1797, 2739 z obrębu 4

¹² 391/3 i 392/2 z obrębu 4

¹³ 702/1 z 2 i 160/1 z 3

uzyskaniem stosownej decyzji, a założeniem Kw w 2016 r. wynosił od trzech do sześciu miesięcy. W przypadku dwóch ksiąg założonych w 2017 r. okres ten wynosił 22 miesiące.

Ponadto Gmina pozyskała we władanie dziewięć nieruchomości – łącznie 15 działek na podstawie decyzji Starosty Dębickiego, tj. z tytułu dyspozycji art. 98 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (działki przeznaczone pod budowę dróg publicznych). Wydział Inwestycji i Zamówień Publicznych Urzędu doprowadził do ujawnienia Kw prawa własności Gminy w stosunku do dziewięciu działek gruntowych. Dla pozostałych sześciu działek – w trakcie kontroli – prowadzono sądowe postępowania odszkodowawcze.

(dowód: akta kontroli str. 48 – 49 i 59)

Burmistrz podał w wyjaśnieniach, że Gmina podejmuje czynności zmierzające do w miarę bieżącego ujawniania wpisów w księgach wieczystych. Regulacją stanów prawnych zajmuje się jeden pracownik, którego zakres czynności obejmuje szereg innych zadań wymaga ustalenia priorytetów. *Podjęcie równoległej regulacji stanu prawnego wszystkich działek wymagałoby co najmniej kilkukrotnego zwiększenia stanu zatrudnienia w wydziale merytorycznym oraz zwiększenia środków finansowych na ten cel.*

Burmistrz zadeklarował w wyjaśnieniach, że do końca lipca b.r. zostaną złożone wszystkie wnioski do ksiąg wieczystych, dla nieruchomości dla których zebrany jest komplet dokumentów.

(dowód: akta kontroli str. 34 - 36)

3. 4. 5. Procedury dotyczące prowadzenia ewidencji nieruchomości gminnych w tym gminnego zasobu nieruchomości. Zgodność ewidencji gminnego zasobu nieruchomości z katastrem nieruchomości.

W polityce rachunkowości obowiązującej w Urzędzie odniesiono się do ewidencjonowania nieruchomości gminnych, w tym gminnego zasobu nieruchomości. Zarządzenie Burmistrza w sprawie zasad prowadzenia polityki rachunkowości z 31 grudnia 2010 r. stanowiło, że *analityczna ewidencja ilościowo-wartościowa gruntów powadzona jest przez Wydział Gospodarki Komunalnej oraz Wydział Budżetu i Finansów przy wykorzystaniu programu komputerowego EWMAPA oraz programu MIENIE, które korzystają z bazy danych udostępnianych przez Starostwo Powiatowe w Dębicy.*

Instrukcje dotyczące funkcjonowania i wykorzystywania cyt. programów komputerowych stanowiły o szczegółowych zasadach ewidencjonowania nieruchomości gruntowych w Mieście.

Nie stwierdzono w Urzędzie innych regulacji wewnętrznych z zakresu ewidencjonowania gminnego zasobu nieruchomości.

Podano powyżej w wystąpieniu, że programy komputerowe wykorzystywane w Urzędzie do ewidencjonowania nieruchomości gminnych wykorzystywały bazy danych udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Dębicy (kataster).

Korzystając z ww. danych i ogólnodostępnego systemu EXEL utworzono ewidencję działek nie stanowiących własności Gminy, a będących we władaniu Gminy na zasadach posiadania samoistnego.

(dowód: akta kontroli str. 51 – 58 i 59' – 59'')

Kontrola wykazała, że ewidencja gminnego zasobu nieruchomości odpowiadała wymogom, określonym w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodność danych ujętych w prowadzonej ww. ewidencji, z danymi wykazanymi w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę (dalej: kataster)

zapewniano poprzez dostęp on-line do bazy ewidencji geodezyjnej gruntów i budowl Ś Starosty Dębickiego.

Badanie poprawności i kompletności ujmowania danych w ewidencji gminnego zasobu nieruchomości przeprowadzone na próbie 20 działek wykazało, że pracownicy Urzędu ewidencjonowali nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości. W prowadzonej ewidencji ujmowano wszystkie elementy na podstawie dokumentów źródłowych, o których mowa w art. 23 ust. 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj.: operatów ewidencyjnych, decyzji administracyjnych, aktów notarialnych i innych dokumentów dotyczących badanych nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 60 – 100, 161 - 164)

6. Informacje o stanie mienia komunalnego.

Burmistrz w latach 2014 – 2017, działając w trybie i terminie wyznaczonym przez art. 267 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych¹⁴ przedstawiał corocznie Radzie Miejskiej w Dębicy – *Informacje o stanie mienia komunalnego* (dalej – Informacje). Informacje stanowiły integralną część sprawozdań z wykonania budżetu Miasta za rok poprzedni.

Informacje zawierały wszystkie dane o trwałym majątku Gminy (grunty, budynki, budowle) wymagane przez cyt. powyżej przepis ustawy o finansach publicznych. Według danych zawartych w Informacjach powierzchnia gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym, będących we władaniu Gminy ulegała systematycznemu, zmniejszaniu.

W Informacji - sprawozdaniu za 2014 r. podano, że Gmina władała gruntami o nieuregulowanym stanie prawnym o łącznej powierzchni 48,07 ha i szacunkowej wartości – 5 mln zł. Na koniec 2014 r. ogólna powierzchnia gruntów o uregulowanym stanie prawnym, stanowiącym własność Gminy wynosiła 322,82 ha, o wartości – 38,8 mln zł.

Na koniec roku 2017 wykazano grunty o nieuregulowanym stanie prawnym o łącznej powierzchni 47,12 ha i szacunkowej wartości – 4,6 mln zł. Na koniec 2017 r. ogólna powierzchnia gruntów o uregulowanym stanie prawnym, stanowiącym własność Gminy wynosiła 301,92 ha, o wartości – 68 mln zł.

Burmistrz podawał w cyt. Informacjach, że w skład gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym wchodzi grunty pod rowami, potokami, drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne dla których Gmina pełni rolę władającego według zapisów w ewidencji gruntów oraz mienie pożydowskie.

Ustalono, że wystąpiły niezgodności pomiędzy stanem powierzchni gruntów wykazanych w cyt. informacjach, a stanem gruntów wynikających z ewidencji zasobu gminnego gruntów.

Na koniec 2015 r. w informacji wykazano 47,95 ha gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym pozostających we władaniu Gminy, podczas gdy z ewidencji gruntów prowadzonej w Wydziale Gospodarki Komunalnej wynikało, że takich gruntów na dzień 1 stycznia 2016 r. było – 66,23 ha.

Podobnie, w informacji sporządzonej na dzień 31 grudnia 2017 r. podano, że Gmina władała na powierzchni 47,12 ha gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym, podczas gdy według ewidencji stan w przedmiotowym zakresie wynosił – 63,58 ha. Burmistrz podał w wyjaśnieniach w tej sprawie, że pierwotną przyczyną różnicy były rozbieżności pomiędzy ewidencją działek pozostających posiadaniu samoistnym Gminy, a ewidencją przekazaną w wykazie z dnia 15 stycznia 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 34 – 36, 101 - 109)

¹⁴ Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 ze zm.

7. Zgłaszanie Staroście Dębickiemu o zmianach danych objętych ewidencją gruntów i budynków w ustawowym terminie.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. *Prawo geodezyjne i kartograficzne*¹⁵ Gmina zobowiązana była zgłaszać właściwemu staroście zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian. Obowiązek ten nie dotyczy zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających z aktów normatywnych, prawomocnych orzeczeń sądowych, decyzji administracyjnych, aktów notarialnych, materiałów zasobu, wpisów w innych rejestrach publicznych oraz dokumentacji architektoniczno-budowlanej przechowywanej przez organy administracji architektoniczno-budowlanej.

Ustalono, że w latach 2015-2018 (I połowa) w odniesieniu do wszystkich zmian wymagających zgłoszenia, Burmistrz terminowo zgłaszał Staroście Dębickiemu wszelkie zamiany danych objętych ewidencją, w tym dane wynikające z wydzielenia działek, ich podziału, zmiany powierzchni lub rodzaju gruntu uwidocznionych w trakcie prac geodetów.

(dowód: akta kontroli str. 110 - 113)

8. Przekazywanie Staroście Dębickiemu odpisu ostatecznych decyzji, w związku z władaniem nieruchomościami gminnymi przez Miasto.

Zgodnie z art. 23 ust. 3 pkt 1 cyt. powyżej ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, Burmistrz jako organ administracji publicznej przekazywał Staroście Dębickiemu odpisy ostatecznych decyzji administracyjnych dotyczących spraw z zakresu władania nieruchomościami gminnymi.

Stwierdzono, że w latach 2015 – 2018 (I półrocze) były to decyzje Burmistrza dotyczące wyłącznie podziału nieruchomości położonych w Mieście oraz rozgraniczenia nieruchomości. W przywołanych powyżej latach Burmistrz wydał 28 decyzji podziałowych i cztery decyzje rozgraniczeniowe.

Ustalono, że odpisy ww. decyzji Burmistrz przekazywał Staroście Dębickiemu w terminach wyznaczonych przez ust. 4 cyt. powyżej przepisu, tj. do 14 dni od uprawomocnienia decyzji.

Stwierdzono również, że w decyzjach komunalizacyjnych Wojewody Podkarpackiego, ws. nabycia przez Gminę z mocy prawa własności określonej nieruchomości, jednym z adresatów pism był zawsze Starosta Dębicki.

(dowód: akta kontroli str. 114 – 151, 152 - 158)

W działalności kontrolowanej jednostki stwierdzono następujące nieprawidłowości:

Stwierdzone
nieprawidłowości

- działania regulacyjne Gminy wymagane przepisem art. 2 ust. 3 ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz samorządu terytorialnego, mające doprowadzić m. in. do ujawnienia w Kw prawa własności Gminy do 573 ewidencyjnych działek gruntowych, podjęto jedynie w stosunku do 118 działek (20,6%). Z tego uregulowano stan prawny 36 działek, w tym dla sześciu działek poprzez ujawnienie prawa własności Gminy. W pozostałych 30 przypadkach regulację osiągnięto poprzez pogłębioną analizę istniejącej dokumentacji prawno-geodezyjnej,

- mimo posiadania w latach 2015 – 2017 niezbędnej dokumentacji prawno-geodezyjnej dla 15 działek z ww. zbioru - pozwalającej na złożenie wniosku do

¹⁵ Dz. U. z 2017 r., poz. 2101 ze zm.

Sądu Rejonowego o ujawnienie prawa własności, działania w tych sprawach podjęto dopiero w trakcie kontroli NIK,

- dotychczasowe działania regulacyjne były prowadzone ze zwłoką, ponieważ:

- do pogłębionej analizy dokumentacji prawno-geodezyjnej, która wykazała uregulowany stan prawny nieruchomości - w 17 przypadkach (56,7%) przystąpiono po roku lub po dwóch latach od ujawnienia wykazu,
- w pięciu przypadkach (na sześć), gdzie w latach 2016 – 2017 wystąpiono do Sądu Rejonowego o ujawnienie prawa własności Gminy, niezbędne dokumenty w tych sprawach (decyzje komunalizacyjne lub postanowienia sądowe) Gmina posiadała od kilku lub kilkunastu lat;

- Gmina nie doprowadziła do uregulowania stanu prawnego, poprzez ujawnienie w Kw, dla wszystkich 13 nowych działek gruntowych, władanie którymi rozpoczęła po dniu 15 stycznia 2015 r. Stosowne zapisy w Kw. uzyskano dla pięciu z nich. Do dnia zakończenia kontroli NIK nie uregulowano prawa własności dla ośmiu z tych działek;

- Burmistrz nierzetelnie sporządzał informację o stanie mienia komunalnego za lata 2015 – 2017, gdyż corocznie występowały różnice – rzędu 20 ha, pomiędzy stanem gruntów gminnych wynikającym z gminnej ewidencji gruntów, w tym gruntami o nieuregulowanym stanie prawnym, a danymi w tym zakresie podawanymi w corocznych informacjach o stanie mienia komunalnego. Było to niezgodne z art. 267 ust. 1 pkt 3 lit. e cyt. ustawy o finansach publicznych.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania jednostki w badanym obszarze.

Ocena cząstkowa

Działania Burmistrza mające na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym były prowadzone w sposób nierzetelny i przewlekły. W kontroli wykazano bowiem, że stan prawny nieruchomości z ww. wykazu obejmującego 573 działki został uregulowany tylko w 36 przypadkach (6,33%). Dla nowo pozyskanych nieruchomości w latach 2015 – 2018 (I półrocze) – łącznie 28 działek gruntowych – uzyskano wpis do Kw potwierdzających prawo własności Gminy dla 14 z nich, tj. dla 50%.

Informacje o stanie mienia komunalnego za lata 2015 – 2017 sporządzono nierzetelnie.

Prawidłowo natomiast prowadzono ewidencję gminnego zasobu nieruchomości oraz terminowo zgłaszano Staroście Dębickiemu wszelkie zamiany danych objętych ewidencją.

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

Opis stanu
faktycznego

1. i 2. Działania Burmistrza w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy, wymagających ujawnienia prawa własności w Kw.

W latach 2015 – 2018 (I półrocze) Urząd złożył do Sądu Rejonowego w Dębicy 27 wniosków, którymi objęto 23 nieruchomości, o powierzchni 5,5492 ha stanowiących 37 działek, tj.:

- sześć wniosków w sprawie nieruchomości ujawnionych w wykazie z dnia 15 stycznia 2015 r.,

- pięć wniosków w związku z 13 nieruchomościami nabytymi przez Gminę od 2015 r. na podstawie decyzji administracyjnych,
- trzy wnioski – dotyczące łącznie dziewięciu działek gruntowych złożone w związku z działaniami wynikającymi z cyt. przepisu art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 13 wniosków w związku z działaniami innych podmiotów. (Były to wnioski dotyczące nieruchomości gruntowych we władaniu Gminy nie ujawnionych w wykazie z dnia 15 stycznia 2015 r. Potrzeba ujawnienia prawa własności Gminy dla tych nieruchomości, była następstwem wniosków składanych przez zainteresowane strony np. przez osoby fizyczne, czy Urząd – głównie w związku z planowanymi inwestycjami.)

Kontrolą objęto wszystkie podane powyżej 27 wnioski złożone w Sądzie Rejonowym w Dębicy w celu ujawnienia prawa własności nieruchomości Gminy. Badanie wykazało, że wnioski nie były składane do Sądu niezwłocznie.

Np.:

- z pięciu wniosków o ujawnienie prawa własności Gminy do działek, we władanie nad którymi, Gmina weszła już po ujawnieniu wykazu, tj. od dnia 15 stycznia 2015 r., w trzech przypadkach stwierdzono, że Urząd składał wnioski w następujących terminach:

- działka 5 - 654/5 - po upływie ok. miesiąca od wydania decyzji komunalizacyjnej,
- działka 5 - 654/6 - po upływie ok. miesiąca od wydania decyzji komunalizacyjnej,
- działka 6 – 124/1 - po upływie ok. czterech miesięcy od wydania decyzji komunalizacyjnej.

W pozostałych dwóch przypadkach wnioski złożono po upływie ok. dwóch lat od daty wydania decyzji administracyjnych w tych sprawach.

- trzy wnioski o ujawnienie prawa własności Gminy w stosunku do działek, we władanie nad którymi Gmina weszła w wyniku decyzji Starosty Dębickiego wydanych w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, były składane do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dębicy odpowiednio w dniach 21 października 2015 r., 8 lutego 2016 r. i 14 lipca 2017 r. Starosta Dębicki wydał decyzję w tych sprawach w dniu 7 grudnia 2009 r. Ustalono w kontroli, że opóźnienia wynikały z konieczności uregulowań prawnych dotyczących wyłącznie dotychczasowych właścicieli tych działek.

- w latach 2015 – 2018 (I półrocze) Urząd złożył 12 wniosków o ujawnienie w Kw prawa własności Gminy, w stosunku do nieruchomości nieujawnionych w wykazie z dnia 15 stycznia 2015 r., jako własność Gminy. Potrzeby ujawnienia w tych przypadkach były następstwem indywidualnych spraw, wniosków składanych do Urzędu przez mieszkańców, czy przez podmioty prawne zainteresowane - jako przykład - prowadzeniem inwestycji. Stwierdzono, że Urząd składał wnioski w następujących terminach:

- 5-654/2: decyzja komunalizacyjna z dnia 10 grudnia 2015 r., wniosek z dnia 20 stycznia 2016 r.
- 4-2452/2: decyzja komunalizacyjna z dnia 19 lutego 2016 r., wniosek z dnia 5 kwietnia 2016 r.

W pozostałych 11 sprawach stwierdzono, że decyzje administracyjne uznające Gminę jako właściciela nieruchomości były wydawane od 1991 r. do 2009 r., podczas gdy wnioski Urzędu o ujawnienie prawa własności w Kw były składane w latach 2015 – 2016.

(dowód: akta kontroli str. 159 - 160)

3. Informowanie Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dębicy o nabywaniu i zbywaniu nieruchomości przez Gminę.

Art. 36 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, stanowi że sądy, organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego oraz notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Natomiast art. 79 pkt. 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie¹ stanowi, że obowiązki te o ile transakcje zostały przeprowadzone w formie aktu notarialnego wykonują notariusze.

W okresie od 2015 r. do 30 czerwca 2018 r. Burmistrz nie składał do sądu wniosków wieczystoksięgowych w sprawie kupna lub sprzedaży nieruchomości gminnych.

W wyjaśnieniach w tej sprawie Burmistrz potwierdził, że nie sporządza się i nie przesyła przedmiotowych informacji. Urząd stoi na stanowisku, że akty notarialne sporządzane w sprawach kupna lub sprzedaży nieruchomości, były przysyłane do sądu bezpośrednio przez kancelarie notarialne. Stanowiło to podstawę do ujawnienia aktualnego stanu prawnego w Kw. W ocenie Burmistrza przysyłanie przedmiotowych informacji przez j.s.t., byłoby powielaniem czynności wykonywanych przez kancelarie notarialne.

(dowód: akta kontroli str. 34 - 36)

4. Wnioski o ujawnienie w Kw – zwrócone do uzupełnienia, poprawy lub odrzucone.

Nie stwierdzono przypadków zwrócenia lub odrzucenia wniosków kierowanych przez Urząd do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dębicy, o ujawnienie prawa własności w Gminy w Kw

W latach 2015 – 2018 (I półrocze) spośród 27 wniosków złożonych w Sądzie Rejonowym w Dębicy, żaden z nich nie został odrzucony, bądź zwrócony do uzupełnienia.

(dowód: akta kontroli str. 37 - 40)

5. Monitorowanie przez Urząd stanu spraw związanych z wpisem do Kw.

Zgodnie z art. 5 ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz samorządu terytorialnego, Sąd Rejonowy w terminie jednego miesiąca od daty wpływu wniosku o ujawnienie prawa własności, powinien rozpoznać sprawę.

Stwierdzono, że:

- w 2015 r. w dwóch przypadkach sprawy były rozpoznawane w terminie ok. dwóch miesięcy,
- w 2016 r., w sześciu przypadkach sprawy była rozpoznawane w terminie ok. dwóch miesięcy, w pojedynczych przypadkach – w przeciągu trzech miesięcy i w przeciągu dwóch dni,
- w 2017 r., w 10 przypadkach sprawy były rozpoznawane w terminach od dwóch dni, do siedmiu dni,
- w 2018 r. (I półrocze) nie stwierdzono przedmiotowych spraw rozpoznawanych przez Sąd Rejonowy w Dębicy.

Nie stwierdzono w latach 2015 – 2018 (I półrocze) działań Urzędu (monitorowania spraw) w związku z rozpoznawaniem przez Sąd Rejonowy w Dębicy wniosków o ujawnienie prawa własności Gminy w Kw.

(dowód: akta kontroli str. 159 - 160)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na nieprzestrzeganiu dyspozycji zawartej w art. 35 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przepis stanowił, że właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Przebadano wszystkie zgłoszenia Gminny w tej sprawie z lat 2015 – 2018 r. – łącznie 27 wniosków. Stwierdzono że najkrótszy czas pomiędzy zgromadzeniem dokumentacji wystarczającej do złożenia wniosku, a faktycznym złożeniem wniosku wynosił około jednego miesiąca.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocena pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości działania Urzędu w przedmiotowym zakresie.

Poza wykazaną powyżej nieprawidłowością - opieszałością w działaniu – w zakresie składania wniosków do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dębicy, o ujawnienie prawa własności nieruchomości Gminy w Kw., w przedmiotowym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości. Złożone wnioski były rzetelnie przygotowane przy udziale służb prawnych Urzędu. Nie stwierdzono przypadków odrzucenia, bądź zwrócenia do poprawy wniosków złożonych w sądzie.

3. Zasoby Miasta Dębicy do realizowania zadań związanych z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości i ujawnianiem księgach wieczystych prawa własności nieruchomości gminnych

Opis stanu
faktycznego

1. Warunki stworzone w Urzędzie do wykonywania cyt. powyżej zadań.

Zadania z cyt. zakresu realizowali pracownicy Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu (w dalszej treści – Wydział)¹⁶. Według Regulaminu Organizacyjnego Urzędu zakres spraw realizowanych przez Wydział obejmował 24 zadania szczegółowe, w tym m. in.:

- gospodarowanie gruntami komunalnymi, zbywanie nabywanie, zamiana gruntów (...),
- prowadzenie ewidencji gruntów miejskich (...).

W latach 2015 – 2018 w Wydziale było zatrudnione dziewięć osób, w tym Naczelnik Wydziału i Zastępca Naczelnika. Zatrudnienie w Wydziale było stabilne, tj. w ww. latach wszystkie te osoby wykonywały ten sam zakres obowiązków, bez przerw i zamian.

Wszyscy pracownicy zatrudnieni w Wydziale mieli przypisany zakres obowiązków do wykonania. Ustalono, że w każdym z dziewięciu przypadków, w zakresach obowiązków znajdowały się elementy dotyczące gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Z przypisanych zakresów obowiązków pracownikom

¹⁶ Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Dębicy z dnia 30 marca 2015 r. i z Regulaminem Organizacyjnym z dnia 29 kwietnia 2016 r. - obowiązującym do czasu zakończenia niniejszej kontroli. W ww. wersjach Regulaminu nie było różnic, co do zakresu spraw przynależnych do Wydziału Gospodarki Komunalnej, czy sposobu i trybu ich załatwiania. W przedmiotowym zakresie treści Regulaminów były identyczne.

Wydziału wynikało, że zakres spraw związany z prowadzeniem zasobu nieruchomości gminnych, w tym prowadzenie ewidencji nieruchomości gminnych, regulowanie stanów prawnych nieruchomości, gospodarowanie nieruchomościami gminnymi¹⁷ był prowadzony przez jednego pracownika zatrudnionego w Wydziale na pełnym etacie, od dnia 10 października 2006 r. (całkowity staż pracy - 22 lata).

(dowód: akta kontroli str.165 – 167, 168 - 170)

2. i 3. Doświadczenie i przygotowanie merytoryczne pracowników Wydziału do przygotowania stosownej dokumentacji i złożenia jej w sądzie w celu ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości.

Z dziewięciu osób wykonujących obowiązki w Wydziale, siedem osób miało wykształcenie wyższe, w tym: dwie osoby - geodezyjne, jedna - budowlane i cztery osoby – administracyjne.

Staż wszystkich pracowników Wydziału przekraczał 10 lat. Staż pracy pracownika na stanowisku związanym z ujawnianiem w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości i gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości wynosił w Wydziale 12 lat.

Pracownik, o którym mowa powyżej, uczestniczył w szkoleniach dotyczących regulowania stanów prawnych nieruchomości:

- w 2014 – regulacja stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego w świetle przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego,
- w 2016 r. – prawidłowe ewidencjonowanie mienia oraz sporządzanie planów wykorzystania zasobu jako podstawa racjonalnego gospodarowania nieruchomościami skarbu państwa i jednostek samorządu terytorialnego,
- w 2017 r. – jak skomunalizować prawidłowo nieruchomości w gminie ze skarbu państwa, PKP i innych jednostek, (...).

(dowód: akta kontroli str. 168- 170, 171 - 174)

Burmistrz potwierdził w wyjaśnieniach, że regulacją stanów prawnych zajmuje się jeden pracownik, którego zakres czynności obejmuje szereg innych zadań, powiązanych również z pracą innych wydziałów. Duża ilość spraw bieżących wymaga ustalenia priorytetów i rozłożenie w czasie wykonywanych czynności. *Podjęcie równoległej regulacji stanu prawnego wszystkich działek wymagałoby, co najmniej kilkukrotnego zwiększenia stanu zatrudnienia wydziału merytorycznego oraz zwiększenia środków finansowych na ten cel.*

(dowód: akta kontroli str. 34 - 36)

Stwierdzono w kontroli, że we wszystkich przypadkach związanych z potrzebą ujawnienia własności Gminy do określonych nieruchomości (ewidencyjnych działek gruntowych), wymagających pogłębionej analizy prawno-geodezyjnej, Urząd zlecał te zadania zewnętrznym podmiotom, na zasadach przyjętych w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych¹⁸:

Na podstawie analizy 60 spraw przebadanych dla potrzeb niniejszej kontroli stwierdzono, że na jednego pracownika odpowiedzialnego za przedmiotowy zakres działalności Urzędu, przypadło:

- w 2015 r. – 9 spraw, przy 226 dniach pracy, tj. 25 dni na jedną sprawę,
- w 2016 r. – 20 spraw, przy 226 dniach pracy, tj. 11 dni na jedną sprawę,

¹⁷ Nabywanie, zamiana, przejmowanie nieruchomości

¹⁸ Dz. U. z. 2017 r., poz. 1579 ze zm.

- w 2017 r. – 8 spraw, przy 224 dniach pracy, tj. 28 dni na jedną sprawę,
- w 2018 (I półrocze) – 20 spraw, przy 111 dniach pracy, tj. 6 dni na jedną sprawę.

(dowód: akta kontroli str. 33 – 40)

4. Wydatki Miasta w związku z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości i ujawnianiem w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości.

W latach 2015 – 2018 (I półrocze), wydatki Miasta na zadania związane regulowaniem stanu prawnego nieruchomości wynikały z przyjmowanych corocznie przez Radę Miejską planów finansowych.

Rada Miejska w uchwałach budżetowych planowała wydatki w przedmiotowym zakresie - zgodnie z obowiązującą klasyfikacją budżetową¹⁹ – w Dziale 700 – Gospodarka mieszkaniowa, rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami poprzez dwa paragrafy wydatków tj. 4300 – zakup usług pozostałych²⁰ i 4610 – koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego²¹.

Rada Miejska w pierwotnych wersjach uchwał budżetowych, corocznie planowała na wydatki z pierwszego cyt. powyżej paragrafów kwotę w wysokości 50.000 zł. W ramach drugiego paragrafu - poza rokiem 2015 gdzie pierwotny plan wynosił 25.000 zł - planowano wydatki w wysokości 15.000 zł.

W trakcie wykonywania rocznych budżetów w 2016 r i w 2017 r. zwiększono plan wydatków w ramach § 4300, odpowiednio do wysokości 67.758 zł i 75.000 zł. Zwiększony plan został wykonany w 88,06% i w 82,83%. Niezmieniany plan z roku 2015 został wykonany w 84,60%.

Plany wydatków w ramach § 4610 po zmianach ulegał zmniejszeniu:

- w 2015 r. - do wysokości 6.000 zł i został wykonany w 75,96%,
- w 2017 r. – do wysokości 10.000 zł i został wykonany w 89,82%.

Plan w cyt. paragrafie, zwiększony na koniec roku 2016, do wysokości 23.800 zł został wykonany w 93,24%.

W 2018 r. - do dnia zakończenia niniejszej kontroli²² - plan finansowy w przedmiotowym zakresie uchwalony w pierwotnej uchwale budżetowej nie ulegał zmianom i wynosił odpowiednio 50.000 zł i 15.000 zł.

(dowód: akta kontroli str. 178 - 200)

W latach 2015 – 2018 (I półrocze) Miasto nie występowało i nie otrzymywało dotacji na realizację zadań związanych z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości. W wyjaśnieniach udzielonych w sprawie finansowania przywołanych powyżej spraw Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej podał, że przydzielone środki finansowe na wydatki w skali roku są wystarczające i zabezpieczają potrzeby na ten cel, w miarę możliwości przy obecnym stanie zatrudnienia w Wydziale.

Podał również, że w razie konieczności zwiększenia środków, ze względu na pilne lub nieprzewidziane potrzeby w zakresie wykonania prac regulacyjnych składany jest wniosek o zwiększenie kwoty wydatków i środki są przydzielane. *W miesiącu czerwcu 2018 r. wystąpiła pilna potrzeba regulacji stanów prawnych nieruchomości dla celów inwestycyjnych i nastąpiło dodatkowe przyznanie kwoty 50 tys. zł, co pozwoliło na przeprowadzenie procedury przetargowej i sporządzenie umowy*

¹⁹ tj. zgodnie rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1053 ze zm.)

²⁰ Przykładowo: koszt ogłoszeń, wykonanie operatów szacunkowych i inne usługi geodezyjne, koszty wpisów do KW, założenia nowej KW, itp.,

²¹ Przykładowo: opłaty kosztów sądowych z wniosku o zasiedzenie, czy opłata kancelaryjna z tytułu nabycia spadku, zapłaty – za akt notarialny,

²² 18 lipca 2018 r.

z wykonawcą na wykonanie dokumentacji geodezyjno-prawnej, niezbędnej do regulacji 20 działek.

(dowód: akta kontroli str. 201)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki, w przedmiotowym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli pozytywie ocenia działania jednostki w przedmiotowym zakresie.

W strukturach organizacyjnych Urzędu funkcjonowała komórka odpowiedzialna za gospodarowanie gruntami komunalnymi, w tym, za prowadzenie ewidencji gruntów miejskich.

Ustalenia kontroli NIK wskazują, że pomimo, iż pracownik zajmujący się regulowaniem stanu prawnego nieruchomości posiadał kompetencje do zajmowania się tymi sprawami, to jednak biorąc pod uwagę przewlekłość prowadzonych postępowań, NIK zwraca uwagę, że obsada kadrowa Urzędu jest niewystarczająca. Pomimo zabezpieczenia wystarczającej ilości środków finansowych na realizację zadań związanych z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości, nie były one jednak w pełni wykorzystywane.

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 Kontroli²³, wnosi o:

1. zapewnienie skutecznych działań w celu regulacji stanu prawnego wszystkich działek, dotychczas nieuregulowanych - pozostających we władaniu Gminy,
2. składanie wniosków do sądu o ujawnienie prawa własności nieruchomości, niezwłocznie po zgromadzeniu dokumentacji umożliwiającej ich złożenie,
3. sporządzanie rzetelnych informacji o stanie mienia gminnego.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i 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.

²³ Dz. U. z 2017 r. poz. 524 ze zm. (zwana dalej ustawą o NIK)

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.

Rzeszów, *dnia 7 września 2018 r.*

Kazimierz Ramocki
Główny specjalista k. p.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie

Dyrektor
Wiesław Motyka

z up.
Wicedyrektor Delegatury
Najwyższej Izby Kontroli w Rzeszowie
/.../
Robert Łukasz

/.../