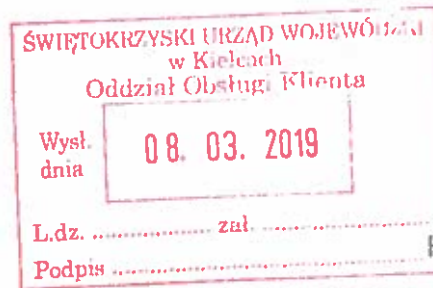




WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: SPN.VIII.431.4.2018



Kielce, 2019-03-08

d/a

Pan
Marcin Piwnik
Starosta Sandomierski

Wystąpienie pokontrolne

W ramach kontroli problemowej, w zakresie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w tym m.in.: prowadzenia zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym - w oparciu o który starosta sporządza sprawozdania roczne o jakich mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, przeprowadzania czynności w postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących uzyskania tytułu własności lub innych praw rzeczowych do nieruchomości, przeprowadzania czynności w postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących ujawnienia tytułu własności (lub innych tytułów potwierdzających istnienie praw rzeczowych) w księgach wieczystych - pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach: **Artur Lamczyk** – starszy inspektor wojewódzki oraz **Emil Schab** – inspektor wojewódzki, w dniach **5 i 7 listopada 2018r.** prowadzili działania kontrolne w siedzibie Starostwa Powiatowego w Sandomierzu, ul. Mickiewicza 34 (Referat Gospodarki Nieruchomościami), 27-600 Sandomierz. Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych na terenie Starostwa Powiatowego w Sandomierzu w/w pracownicy przedstawili pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 08.10.2018 r., nr 722/2018 i nr 721/2018, wydane z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach oraz dokonali wpisu w książce kontroli.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie podlegającym kontroli był Starosta Sandomierski – **Pan Stanisław Masternak**. W toku kontroli kierownikiem jednostki kontrolowanej został Starosta Sandomierski - **Pan Marcin Piwnik**.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Sandomierskiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Sandomierskiego w okresie od dnia 1 stycznia 2017r. do dnia 31 grudnia 2017r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Referacie Gospodarki Nieruchomościami.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielali **Pani Magdalena Pronobis** oraz **Pan Paweł Niedźwiedź** – sekretarz powiatu.

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:

Starostwo Powiatowe w Sandomierzu obejmuje swym zasięgiem 9 gmin, w tym 6 wiejskich: Dwikozy, Klimontów, Łoniów, Obrazów, Samborzec i Wilczyce, 2 miejsko – wiejskie: Koprzywnica i Zawichost oraz 1 miejską: Sandomierz.

Dla wszystkich wymienionych gmin zadania objęte kontrolą z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikające z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 121 ze zm.), zwanej dalej u.g.n., w tym m.in.:

- prowadzenie zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym - w oparciu o który starosta sporządza sprawozdania roczne o jakich mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- przeprowadzanie czynności w postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących uzyskania tytułu własności lub innych praw rzeczowych do nieruchomości,
- przeprowadzanie czynności w postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących ujawnienia tytułu własności (lub innych tytułów potwierdzających istnienie praw rzeczowych) w księgach wieczystych, prowadzone są przez Starostwo Powiatowe w Sandomierzu – w Referacie Gospodarki Nieruchomościami.

Poprzednia kontrola Starosty Sandomierskiego w zakresie obejmującym ww. zagadnienia została przeprowadzona w dniach 27 i 29 lipca 2015r. Ustalenia z kontroli przedstawione zostały w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 23.09.2015r. znak: IN.XI.431.2.2015, w którym zobowiązano starostę m.in. do:

1. ewidencjonowania nieruchomości, dla których należy podjąć działania zmierzające do uregulowania ich stanu prawnego, co pozwoli w sposób jednoznaczny i wiarygodny ustalić ilość takich nieruchomości,
2. podjęcia zintensyfikowanych działań mających na celu regulację stanów prawnych nieruchomości pozostających we władaniu Skarbu Państwa, zgodnie z obowiązkiem wynikającym zarówno z przepisu art. 23 ust. 1 pkt 8 i 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami jak i z przepisu art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu prawa własności nieruchomości, celem doprowadzenia do znaczącej obniżki liczby nieruchomości wymagających regulacji stanu prawnego.

I.

W trakcie przeprowadzonej kontroli ustalono, iż w okresie objętym kontrolą nie miało miejsca złożenie żadnej skargi na czynności Starosty Sandomierskiego związane z przedmiotem kontroli.

II.

Podczas kontroli zostały przedłożone dokumenty zawierające informacje dotyczące działań w sferze regulacji stanów prawnych jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Starosta Sandomierski. Na potrzeby kontroli zostały sporządzone przez jednostkę kontrolowaną i przekazane kontrolującą w wersji papierowej i elektronicznej następujące zbiory danych:

1. Wykaz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, w oparciu o który starosta sporządził sprawozdanie roczne za 2017r., o jakim mowa w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, złożony z dwóch zbiorów danych p.n.: „Wykaz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stan na 31.12.2017r.” oraz „Ujawnienie prawa własności stan na 31.12.2017r.”,

[Dowód: akta kontroli str. 17 – 40]

2. Wykaz nieruchomości, dla których w 2017r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa p.n.: „Nieruchomości dla których w 2017r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa” wraz z załączonymi do niego uwierzytelnionymi kserokopiami dokumentów potwierdzających uzyskanie tych tytułów,

[Dowód: akta kontroli str. 41 – 92]

3. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, które zostały ujawnione w 2017r. w nowo założonych w tym samym roku księgach wieczystych; wykaz ten został nazwany „Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, które zostały ujawnione w 2017r. w nowo założonych w tym samym roku księgach wieczystych”,

[Dowód: akta kontroli str. 93 – 96]

4. Wykaz wniosków złożonych w 2017r. do Sądu Wieczystoksięgowego o założenie nowych ksiąg wieczystych i ujawnienie w nich tytułu własności Skarbu Państwa – pozytywnie rozpatrzonych w 2017r., p.n.: „Wykaz wniosków złożonych w 2017r. do Sądu Wieczystoksięgowego o ujawnienie w nowozakładanych księgach wieczystych tytułu własności Skarbu Państwa rozpatrzonych w 2017 roku pozytywnie” wraz z załączonymi do niego uwierzytelnionymi kserokopiami w/w wniosków,

[Dowód: akta kontroli str. 97 – 248]

5. Wykaz wniosków złożonych przed 2017r. do Sądu Wieczystoksięgowego o założenie nowych ksiąg wieczystych i ujawnienie w nich tytułu własności Skarbu Państwa – ale rozpatrzonych dopiero w toku 2017r., p.n.: „Wykaz wniosków złożonych przed 2017r. do Sądu Wieczystoksięgowego o ujawnienie w nowozakładanych księgach wieczystych tytułu własności Skarbu Państwa rozpatrzonych w 2017r.” wraz z załączonymi do niego uwierzytelnionymi kserokopiami w/w wniosków,

[Dowód: akta kontroli str. 249 – 310]

6. Wykaz wniosków złożonych w 2017r. do Sądu Wieczystoksięgowego o założenie nowych ksiąg wieczystych i ujawnienie w nich tytułu własności Skarbu Państwa – ale nierozpatrzonych w 2017r., p.n.: „Wykaz wniosków złożonych w 2017r. do Sądu Wieczystoksięgowego o ujawnienie w nowozakładanych księgach wieczystych tytułu własności Skarbu Państwa nierozpatrzonych w 2017r.” wraz z załączonymi do niego uwierzytelnionymi kserokopiami w/w wniosków.

[Dowód: akta kontroli str. 311 – 323]

Ponadto w toku kontroli, pracownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Sandomierzu – Pani Magdalena Pronobis złożyła protokolarnie ustne wyjaśnienia, iż w toku 2017r. nie podejmowano w stosunku do żadnych nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym czynności zmierzających do uzyskania tytułu własności dla Skarbu Państwa w toku postępowania cywilnego (zasiedzenie lub tym podobne), nie składano w toku 2017r. wniosków o ujawnienie w dotychczas istniejących księgach wieczystych nieruchomości Skarbu Państwa dla których uzyskano nowy tytuł własności oraz że w 2017r. nie został dokonany żaden wpis prawa własności Skarbu Państwa w istniejących księgach wieczystych.

[Dowód: akta kontroli str. 327-328]

III.

Po przeprowadzeniu analizy przedłożonych przez Starostę wykazów i uwierzytelnionych kserokopii dokumentów oraz po dokonaniu porównania zawartych w w/w dokumentach informacji kontrolerzy wnieśli następujące zastrzeżenia w związku z zauważonymi niekonsekwencjami w udostępnionych danych:

1. W przedłożonym zestawieniu danych p.n. „Wykaz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stan na 31.12.2017r.” wyszczególniono m.in. działki: nr ew. 115/2 w obrębie ewidencyjnym Polanów (str. akt sprawy 27, poz. wykazu 463), nr ew. 282/2 w obrębie ewidencyjnym Polanów (str. akt sprawy 27, poz. wykazu 465), nr ew. 126/1 w obrębie ew. Janowice (str. akt sprawy 28, poz. wykazu 436), nr ew. 126/2 w obrębie Janowice (str. akt sprawy 28, poz. wykazu 437) i nr ew. 856 w obrębie Skotniki (str. akt sprawy 27, poz. wykazu 481). Jednocześnie kontrolerzy zauważyli, iż działki o numerach ewidencyjnych 115/2 i 282/2 w obrębie Polanów wskazano w zestawieniu danych p.n. „Nieruchomości Skarbu Państwa, które zostały ujawnione w 2017 roku w nowo założonych w tym samym roku księgach wieczystych”, z którego treści wynika iż w/w działki posiadają uregulowany stan prawny i prowadzona jest dla nich księga wieczysta o nr KI1S/00087381/3 (str. akt sprawy 95, poz. 52 i 53). Natomiast działki o numerach ewidencyjnych 126/1 i 126/2 w obrębie Janowice oraz działkę o numerze ewidencyjnym 856 w obrębie Skotniki wskazano jednocześnie w zestawieniu danych p.n. „Nieruchomości dla których w 2017 r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa”, z którego treści wynika, iż Skarb Państwa uzyskał do w/w działek tytuł prawny na mocy decyzji Starosty Sandomierskiego z dnia 27.11.2017r., znak: GN.6821.3.5.2017 (str. akt 91-92, poz. 13,14 i 50).

2. W zestawieniu danych p.n. „Nieruchomości dla których w 2017r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa” nie zamieszczono działek numer ew. 126/3 w obrębie Janowice i numer ew. 189 w obrębie Jachimowice (str. akt sprawy 90 – 92) - mimo, że zgodnie z przedłożonymi i uwierzytelnionymi kopiami decyzji Starosty Sandomierskiego z dnia 27.11.2017r. o znaku GN.6821.3.5.2017 - w/w nieruchomości gruntowe stanowią mienie gromadzkie odpowiednio we wsi Janowice i Jachimowice (str. akt sprawy 60 i 72). Za słusznością zamieszczenia w/w nieruchomości w zestawieniu p.n. „Nieruchomości dla których w 2017r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa” przemawia fakt, że zgodnie z treścią orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 26.03.1960r. I CR 535/59 OSNC 1961, nr 3 poz. 73, przywołanego w w/w decyzjach – majątek dawnych gromad stał się majątkiem państwa.

Ponadto z przedłożonych kopii w/w decyzji oraz zestawień danych wynika, iż inne nieruchomości gruntowe uznane tymi decyzjami za mienie gromadzkie zostały zamieszczone w w/w zestawieniu.

3. Z zawiadomienia Sądu Rejonowego w Sandomierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych, nr sprawy DZ. KW. /KI1S/00003443/17 (str. akt sprawy 43) – załączonego do zestawienia danych p.n. „Nieruchomości dla których w 2017r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa” wynika, iż w dniu 27.09.2017r. dla działek ewidencyjnych o numerach: 36/1, 317/1 i 317/2 w obrębie Piaseczno została założona księga wieczysta nr KI1S/00097924/2 - tymczasem w/w działki nie zostały zamieszczone w zestawieniu danych p.n. „Nieruchomości Skarbu Państwa które zostały ujawnione w 2017 roku w nowo założonych w tym samym roku księgach wieczystych” (str. akt sprawy 93 – 96).

4. Z zestawienia danych p.n. „Wykaz wniosków złożonych w 2017 roku do Sądu Wieczystoksięgowego o ujawnienie w nowozakładanych księgach wieczystych tytułu własności Skarbu Państwa rozpatrzonych w 2017 roku pozytywnie” wynika, iż dla działek o numerach 234 i 368 w obrębie Konary i 208/8 w obrębie Sośniczany zostały założone księgi wieczyste: dla działek 234 i 368 w obrębie Konary - księga wieczysta nr KI1S/00097984/0 założona w dniu 20.10.2017r (str. akt sprawy 246, poz. 21) a dla działki nr 208/8 w obrębie Sośniczany - księga wieczysta nr KI1S/0009246/0 założona w dniu 03.07.2017r. (str. akt sprawy 248, poz.10). Tymczasem w/w działki nie zostały zamieszczone w zestawieniu danych p.n. „Nieruchomości Skarbu Państwa które zostały ujawnione w 2017 roku w nowo założonych w tym samym roku księgach wieczystych” (str. akt sprawy 93 – 96).

5. W zestawieniu danych p.n. „Wykaz wniosków złożonych w 2017 roku do Sądu Wieczystoksięgowego o ujawnienie w nowozakładanych księgach wieczystych tytułu własności Skarbu Państwa rozpatrzonych w 2017 roku pozytywnie” wskazano iż dla działki nr 208/8 w obrębie Sośniczany prowadzona jest księga wieczysta nr KI1S/0009246/0 (str. akt sprawy 248, poz.10), gdy tymczasem w przeglądarce ksiąg wieczystych zamieszczona jest księga wieczysta o nr KI1S/00009246/0, a ponadto jest ona prowadzona m.in. dla działki oznaczonej nr ew. 208/7 w obrębie Sośniczany a nie dla działki nr 208/8, jak to jest wskazane w w/w zestawieniu danych.

6. Zgodnie ze sprawozdaniem rocznym za 2016r. na koniec tegoż roku (co jest tożsame z początkiem 2017r.) Starosta miał zaewidencjonowane 817 działek o nieuregulowanym stanie prawnym – liczbę tę uzyskano stosując następujące rozumowanie: 915 działek na początku 2016r. minus 98 działek dla których uregulowano stan prawny w toku 2016r., stanowi na koniec tego roku wspomniane 817 działek (str. akt sprawy 13). Tymczasem zgodnie ze sprawozdaniem za 2017r. na początku tego roku Starosta miał zaewidencjonowane nie 817 działek o nieuregulowanym stanie prawnym lecz 979 takich działek (str. akt sprawy 15).

7. Zdaniem kontrolujących wyjaśnienia wymagała kwestia – czy Starosta za regulację stanu prawnego uważa uzyskanie tytułu własności Skarbu Państwa (nawet jeżeli tytuł ten nie zostanie w danym roku ujawniony w księdze wieczystej), czy też za regulację stanu prawnego uważa ujawnienie Skarbu Państwa jako właściciela w księdze wieczystej.

W związku z przytoczonymi powyżej sprzecznościami wynikającymi z przedłożonych przez jednostkę kontrolowaną zestawień danych oraz wątpliwością dotyczącą kryterium uznania przez Starostę stanu prawnego nieruchomości za uregulowany bądź nieuregulowany - kontrolujący zwrócili się pismem z dnia 20.11.2018r., znak: SPN.VIII.431.4.2018 o wyjaśnienie następujących kwestii:

- jaki jest właściwy stan prawny działek o nr: 115/2 i 282/2 w obrębie Polanów, 126/1 i 126/2 w obrębie Janowice oraz 856 w obrębie Skotniki i w którym zestawieniu powinny być one zamieszczone,

- dlaczego działki: numer ew. 126/3 w obrębie Janowice i numer ew. 189 w obrębie Jachimowice nie zostały zamieszczone w zestawieniu danych p.n. „Nieruchomości dla których w 2017r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa”,

- dlaczego działki o numerach ew.: 234 i 368 w obrębie Konary oraz 208/8 w obrębie Sośniczany nie zostały zamieszczone w zestawieniu danych p.n. „Nieruchomości Skarbu Państwa które zostały ujawnione w 2017 roku w nowo założonych w tym samym roku księgach wieczystych”,

- dlaczego istnieje rozbieżność odnośnie oznaczenia działki nr ew. 208/8 oraz oznaczenia prowadzonej dla niej księgi wieczystej nr KI1S/0009246/0 w zestawieniu danych p.n. „wykaz wniosków złożonych w 2017 roku do Sądu Wieczystoksięgowego o ujawnienie w nowozakładanych księgach wieczystych tytułu własności Skarbu Państwa rozpatrzonych w 2017 roku pozytywnie” a oznaczeniem księgi wieczystej i tej działki w przeglądarce ksiąg wieczystych,

- dlaczego istnieje rozbieżność pomiędzy liczbą działek o nieuregulowanym stanie prawnym w sprawozdaniu rocznym za 2016r. (stan na 31.12.2016r.) a sprawozdaniem rocznym za 2017r. (stan na 01.01.2017r.)

- jaki stan prawny działki uznany jest przez jednostkę kontrolowaną za „uregulowany” – czy uzyskanie tytułu własności przez Skarb Państwa, czy też dopiero ujawnienie prawa własności dla Skarbu Państwa w księdze wieczystej.

[Dowód: akta kontroli str. 333-335]

IV.

W odpowiedzi na powyższe zastrzeżenia Starosta Sandomierski udzielił wyjaśnień w piśmie z dnia 27.11.2018r., znak: GN.6810.1.13.2018 **[Dowód: akta kontroli str. 336-339]** i poinformował iż:

Ad III.1.

Działki ewidencyjne położone w Polanowie gmina Samborzec, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami: 115/2 o pow. 0,6800 ha i 282/2 o pow. 1,0500 ha, przez pomyłkę zostały wpisane w wykazie „Wykaz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stan na 31.12.2017r.”. Na dzień 31.12.2017r. działki te miały uregulowany stan prawny.

Natomiast w odniesieniu do działek nr 126/1 o pow. 0,0946 ha i nr 126/2 o pow. 0,2368 ha, położonych w Janowicach, gm. Samborzec oraz do działki nr 856 o pow. 1,9000 ha położonej w Skotnikach, gm. Samborzec Starosta zajął stanowisko, iż w/w działki prawidłowo zostały zamieszczone zarówno w „Wykazie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stan na 31.12.2017r.” jak i w „Wykazie nieruchomości dla których w 2017r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa”. Powodem zamieszczenia w/w działek w obu tych wykazach przez jednostkę kontrolowaną jest fakt, iż co prawda wydana dla nich została decyzja Starosty Sandomierskiego znak: GN.6821.3.5.2017 z dnia 27.11.2017r. „o uznaniu ich za mienie gromadzkie” jednakże nie zostały

złożone w 2017r. wnioski do Sądu Rejonowego w Sandomierzu Wydział Ksiąg Wieczystych o założenie dla nich ksiąg wieczystych i ujawnienie w nich własności Skarbu Państwa.

Kontrolujący przyjęli do wiadomości, iż zamieszczenie działek o numerach ewidencyjnych 115/2 i 282/2, położonych w Polanowie, gm. Samborzec w „Wykazie nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym stan na 31.12.2017r.” jest kwestią pomyłki. Nie ma ona wpływu na rzeczywistą ilość działek o nieregulowanym stanie prawnym lecz ma znaczenie przy określeniu liczby działek o takim stanie prawnym w celach sprawozdawczych. Natomiast wątpliwości występujące w przypadku działek o numerach 126/1 i 126/2, położonych w Skotnikach są analogiczne jak w pkt III.7 - zostaną zatem omówione w pkt IV. Ad III.7.

Ad III.2.

Działki ewidencyjne położone w Janowicach i Jachimowicach gmina Samborzec, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerami: 126/3 o pow. 1,4100 ha i 189 o pow. 0,4700 ha, omyłkowo – przez przeoczenie nie zostały wpisane do zestawienia „Wykaz nieruchomości dla których w 2017r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa”. Działki te winny się znaleźć w w/w wykazie ze względu na fakt, iż zostały uznane decyzją znak: GN.6821.3.5.2018 z dnia 27.11.2018r. za mienie gromadzkie oraz winny - zdaniem Starosty znaleźć się również w zestawieniu „Wykaz nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym stan na 31.12.2017r.” ze względu na to, iż w stosunku do w/w nieruchomości nie został w 2017r. złożony wniosek do Sądu Rejonowego w Sandomierzu o założenie księgi wieczystej i ujawnienie w dziale II wpisu własności na rzecz Skarbu Państwa.

Kontrolujący przyjęli do wiadomości, iż brak zamieszczenia działek o numerach ewidencyjnych 126/2 i 189, położonych w Janowicach i Jachimowicach, gm. Samborzec w „Wykazie nieruchomości dla których w 2017r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa” jest kwestią pomyłki. Nie ma ona wpływu na rzeczywistą ilość działek dla których w 2017r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa lecz ma znaczenie przy określeniu liczby działek o takim stanie prawnym w celach sprawozdawczych. Natomiast wątpliwości związane z poprawnością zamieszczenia w/w działek w zestawieniu p.n. „Wykaz nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym stan na 31.12.2017r.” są analogiczne jak w pkt III.7 - zostaną zatem omówione w pkt IV. Ad III.7.

Ad III.3.

Części przedmiotowych działek miały uregulowany stan prawny i były ujawnione w księgach wieczystych, w których jako właściciela wpisano Skarb Państwa. Zostały one ujawnione w nowych księgach wieczystych w całości – tj. zatem te części, które zostały wykreślone ze starych ksiąg i przeniesione do nowych jak i te części w/w działek, dla których pozyskano nowe tytuły własności.

Kontrolujący nie wnoszą uwag do powyższego wyjaśnienia i nie mają zastrzeżeń do braku zamieszczenia części przedmiotowych działek w zestawieniu danych p.n. „Nieruchomości Skarbu Państwa które zostały ujawnione w 2017 roku w nowo założonych w tym samym roku księgach wieczystych”

Ad III.4 i 5

Działki ewidencyjne nr 234 o pow. 0,5700 ha i nr 368 o pow. 0,1900 ha, położone w Konarach

gmina Klimontów przez przeoczenie nie zostały umieszczone w wykazie „Nieruchomości Skarbu Państwa które zostały ujawnione w 2017 roku w nowo założonych w tym samym roku księgach wieczystych”. Starosta wyjaśnił, iż w/w działki były natomiast prawidłowo wskazane w zestawieniu „Wykaz wniosków złożonych w 2017r. do Sądu Wieczystoksięgowego o ujawnienie w nowozakładanych księgach wieczystych tytułu własności Skarbu Państwa rozpatrzonych w 2017 roku pozytywnie”.

Dla działki nr 208/8 o pow. 0,0066 ha, położonej w Sośniczanach, wykazanej w zestawieniu p.n. „Wykaz wniosków złożonych w 2017 roku do Sądu Wieczystoksięgowego o ujawnienie w nowozakładanych księgach wieczystych tytułu własności Skarbu Państwa rozpatrzonych w 2017 roku pozytywnie” – w 2017r. została założona nowa księga wieczysta nr KI1S/00097827/2 z wpisem prawa własności na rzecz Skarbu Państwa. W w/w zestawieniu błędnie został podany przez jednostkę kontrolowaną numer księgi wieczystej - KI1S/0009246/1 zamiast prawidłowego numeru - KI1S/00097827/2.

Kontrolujący przyjęli do wiadomości wyjaśnienia w części odnoszącej się do braku umieszczenia przedmiotowych nieruchomości w zestawieniu p.n. „Nieruchomości Skarbu Państwa które zostały ujawnione w 2017 roku w nowo założonych w tym samym roku księgach wieczystych”. Zauważają, iż brak zamieszczenia przedmiotowych działek w w/w zestawieniu nie ma wpływu na rzeczywistą ilość działek, które ujawniono w 2017r. w nowo założonych w tym samym roku księgach wieczystych lecz ma znaczenie przy określeniu liczby działek o takim stanie prawnym w celach sprawozdawczych. Natomiast wyjaśnienie odnoszące się do zamieszczenia w/w działek w zestawieniu pn. „Wykaz wniosków złożonych w 2017r. do Sądu Wieczystoksięgowego o ujawnienie w nowozakładanych księgach wieczystych tytułu własności Skarbu Państwa rozpatrzonych w 2017 roku pozytywnie” dotyczy pkt. III. W kwestii błędnego podania w „Wykazie wniosków złożonych w 2017 roku do Sądu Wieczystoksięgowego o ujawnienie w nowozakładanych księgach wieczystych tytułu własności Skarbu Państwa rozpatrzonych w 2017 roku pozytywnie” numeru księgi wieczystej, w której została uregulowana działka nr 208/8, położona w Sośniczanach kontrolujący po zapoznaniu się z wyjaśnieniami Starosty i sprawdzeniu treści księgi wieczystej Nr KI1S/00097827/2 nie wnoszą uwag.

Ad III.6.

W odniesieniu do stwierdzonej przez kontrolujących rozbieżności pomiędzy liczbą działek o nieuregulowanym stanie prawnym w sprawozdaniu rocznym za 2016r. (stan na 31.12.2016r., który powinien być tożsamy ze stanem na 01.01.2017r.) a sprawozdaniem rocznym za 2017r. (stan na 01.01.2017r.), Starosta wyjaśnił, iż w sprawozdaniu rocznym za 2017r. została błędnie wpisana liczba 979 działek o nieuregulowanym stanie prawnym wg stanu na początek tegoż roku. W w/w sprawozdaniu, na początek 2017r. winna być wpisana liczba 821 działek o nieuregulowanym stanie prawnym - czyli o 4 działki większa od liczby ustalonej przez kontrolujących (patrz. pkt III.6 niniejszego wystąpienia) - co spowodowane jest zdaniem Starosty, prawdopodobnie dokonaniem podziałów geodezyjnych nieruchomości.

Kontrolujący przyjęli do wiadomości - iż jak to wynika z pierwszej części wyjaśnień - pomyłka polegająca na błędnym doliczeniu 158 działek (dla których w ciągu 2017r. dokonano wpisu własności na rzecz Skarbu Państwa) do łącznej liczby działek o nieuregulowanym stanie prawnym (623 działki) i działek dla których są dokumenty potwierdzające własność Skarbu Państwa, na podstawie których księgę wieczystą dla Skarbu Państwa można byłoby założyć 198 działek), doprowadziła do zawyżenia do 979 sztuk liczby działek o nieuregulowanym stanie prawnym na dzień 01.01.2017r. w sprawozdaniu rocznym za 2017r. Różnica pomiędzy liczbą 817 działek o nieuregulowanym stanie prawnym (wyliczoną przez kontrolujących w oparciu o dane zawarte w sprawozdaniach rocznych) a liczbą 821 działek

(podaną przez Starostę) nie została wyjaśniona w sposób jednoznaczny. Jednostka kontrolowana poinformowała, że prawdopodobną (czyli nie pewną) przyczyną powstania w/w różnicy były podziały działek, jednakże na potwierdzenie opisanej prawdopodobnej przyczyny nieścisłości w przedstawionych danych Starosta nie przedstawił żadnych dowodów.

Ponadto złożone przez Starostę wyjaśnienia nie rozwiewają wątpliwości związanych z poprawnością traktowania działek dla których są dokumenty potwierdzające własność Skarbu Państwa na podstawie których księgę wieczystą dla Skarbu Państwa można byłoby założyć jako działek o nieuregulowanym stanie prawnym, które to wątpliwości są analogiczne jak w pkt III.7 - zostaną zatem omówione w pkt IV. Ad III.7.

Ad III.7.

Odnosnie ustalenia kryterium czy za regulację stanu prawnego uznać należy uzyskanie tytułu własności Skarbu Państwa (nawet jeżeli tytuł ten nie zostanie w danym roku ujawniony w księdze wieczystej), czy też za regulację stanu prawnego uznać należy ujawnienie Skarbu Państwa jako właściciela w księdze wieczystej – Starosta wyjaśnił, iż uważa za w/w regulację uzyskanie tytułu własności Skarbu Państwa nawet jeśli tytuł ten nie został jeszcze ujawniony w księdze wieczystej (str.336 akt sprawy pkt 7). Jednak w zestawieniach sporządzonych na potrzeby kontroli oraz w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2017r. - nieruchomości takie Starosta Sandomierski zaliczał do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym argumentując, iż do uznania nieruchomości za nieruchomość o uregulowanym stanie prawnym oprócz uzyskaniu dokumentów własności dla Skarbu Państwa konieczne jest jeszcze wykonanie dodatkowych czynności zmierzających do ujawnienia tytułu własności Skarbu Państwa w księdze wieczystej. Ponadto Starosta Sandomierski zwrócił się do Wojewody Świętokrzyskiego z prośbą o sprecyzowanie kryterium uznania nieruchomości za nieruchomość o uregulowanym stanie prawnym dla potrzeb corocznej sprawozdawczości z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Stanowisko kontrolujących jest zbieżne ze zdaniem Starosty jedynie w kwestii uznania nieruchomości za nieruchomość o uregulowanym stanie prawnym (w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa - uzyskanie tytułu własności dla Skarbu Państwa nawet jeżeli nie zostanie on ujawniony w księdze wieczystej). W/w kryterium wynika z art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmi „przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe”. W kontekście powyższego za niekonsekwencję należy uznać traktowanie dla celów sprawozdawczych nieruchomości do których tytuły własności posiada Skarb Państwa lecz w/w tytuły nie zostały dotychczas ujawnione w księgach wieczystych - jako nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

V.

Z przedłożonych w czasie trwania kontroli zestawień danych, załączonych do nich uwierzytelnionych kserokopii dokumentów oraz dokonanej przez kontrolujących analizy i wyjaśnień Starosty nadesłanych w piśmie z dn. 27.11.2018r., znak: GN.6810.1.13.2018 wynika iż:

1. Kontrolowana jednostka sukcesywnie podejmuje działania w kierunku ujawnienia tytułów własności Skarbu Państwa w nowo założonych księgach wieczystych. W 2017r. sąd wieczystoksięgowy

ujawnił tytuły własności Skarbu Państwa dla 161 działek, które objęte były 36 wnioskami o ujawnienie w księgach wieczystych - w tym: 10 wniosków (obejmujących 64 działki) rozpatrzonych pozytywnie przez sąd wieczystoksięgowy złożone było w 2016r., a 26 wniosków (obejmujących 97 działek) złożone było w 2017r. Ponadto w 2017r. Starosta złożył do sądu wieczystoksięgowego jeszcze 2 wnioski (obejmujące 4 działki) o ujawnienie w nowo założonych księgach wieczystych w/w tytułów, które zostały rozpatrzone pozytywnie dopiero w 2018r. W przedłożonym na potrzeby kontroli zestawieniu danych p.n. „Nieruchomości Skarbu Państwa które zostały ujawnione w 2017 roku w nowo założonych w tym samym roku księgach wieczystych” Starosta wykazał tylko 158 działek (str. 93 – 96 akt sprawy) lecz w piśmie z dn. 27.11.2018r., znak: GN.6810.1.13.2018 (str.337 akt sprawy) sprostował, iż dla działek nie ujętych w w/w wykazie o numerach ewidencyjnych: 234 i 368 w Konarach, gm. Klimontów oraz dla działki o numerze ewidencyjnym 208/8 w Sośniczanach, gm. Koprzywnica również dokonano ujawnienia tytułu własności Skarbu Państwa w założonych w 2017r. księgach wieczystych. Niniejszym kontrolerzy stwierdzają, iż rzeczywista liczba działek dla których w 2017r. dokonano ujawnienia tytułu własności Skarbu Państwa w nowo założonych w tym samym roku księgach wieczystych jest o 3 działki wyższa od wykazanej w przedłożonym na potrzeby kontroli zestawieniu danych i wynosi 161 a nie 158 działek.

2. W rezultacie dokonanych działań w 2017r. Starosta Sandomierski uzyskał tytuły prawne dla Skarbu Państwa w odniesieniu do 92 działek. W przedłożonym na potrzeby kontroli zestawieniu danych p.n. „Nieruchomości dla których w 2017r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa” wykazano tylko 90 działek, jednakże z pisma Starosty z dnia 27.11.2018r., znak: GN.6810.1.13.2018 wynika, iż w/w wykaz winien być „poszerzony” o dwie działki (nr 126/3 w Janowicach i nr 189 w Jachimowicach, gm. Samborzec) – dla których uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa na mocy decyzji znak: GN.6821.3.5.2017 z dn. 27.11.2017r. (str. akt sprawy 72 i 60). Tym samym w/w wykaz zawiera zaniżoną liczbę działek (zaniżenie o 2 działki) dla których w 2017r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa.

3. W odniesieniu do trzech działek dla których w 2017r. uzyskano tytuł własności dla Skarbu Państwa dokonano ujawnienia tego tytułu w nowo założonych w 2017r. księgach wieczystych (działki o numerach: 105, 113, 114 w obrębie Szymanowice Górne, gm. Klimontów). W przypadku pozostałych działek dla których uzyskano tytuł własności dla Skarbu Państwa, zamieszczonych w zestawieniu danych p.n. „Nieruchomości dla których w 2017r. uzyskano tytuł prawny dla Skarbu Państwa”, kontrolowana jednostka nie wystąpiła z wnioskami o ujawnienie w/w tytułów w księgach wieczystych w 2017r. (decyzje administracyjne uznające przedmiotowe działki za mienie gromadzkie wydano pod koniec 2017r.)

4. Starosta prowadzi rejestr nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Dowodem na powyższe jest przedłożony podczas kontroli wykaz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym składający się z dwu części p.n. „ Wykaz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stan na 31.12.2017r.” i „Ujawnienie prawa własności stan na 31.12.2017r.”. Wykaz ten zawiera dane dotyczące położenia nieruchomości, numeru ewidencyjnego działki, jej powierzchni oraz przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W wykazie jest zaewidencjonowane 821 działek o łącznej powierzchni 580.1566 ha. Liczba zaewidencjonowanych 821 działek o nieuregulowanym stanie prawnym (str. 17 – 40 akt sprawy) jest błędna. Jak to przyznał Starosta w piśmie z dnia 27.11.2018r.,

znak: GN.6810.1.13.2018 - działki nr 115/2 i nr 282/2, położone w Polanowie, gm. Samborzec ujęte zostały w w/w wykazie przez pomyłkę (na dzień 31.12.2017r. w/w działki miały uregulowany stan prawny). Ponadto działki nr 126/1 i nr 126/2 położone w Janowicach oraz działka nr 856 położona w Skotnikach, gm. Samborzec mimo uzyskania przez Skarbu Państwa do nich tytułu własności - zostały ujęte w wykazie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Z powyższego wynika, iż liczba działek o nieuregulowanym stanie prawnym jest zawyżona łącznie o 5 działek: z powodu zaliczenia do działek o nieuregulowanym stanie prawnym 2 działek posiadających uregulowany stan prawny oraz 3 działek w stosunku do których Skarb Państwa uzyskał tytuł własności (kryterium działki o nieregulowanym stanie prawnym niezgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami).

[Dowód: akta kontroli str. 17 - 40]

W wyniku kontroli stwierdzono:

Działania podjęte przez kontrolowaną jednostkę (w zakresie niniejszej kontroli), będące realizacją zaleceń Wojewody Świętokrzyskiego zawartych w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 23.09.2015r. znak: IN.XI.431.2.2015, (dotyczącym poprzedniej kontroli w Starostwie Powiatowym w Sandomierzu) przyniosły zauważalne efekty.

Jak wynika z przedłożonych do kontroli zbiorów danych, Starosta ewidencjonuje nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (str. akt 17 – 40) ze wskazaniem tych dla których należy podjąć działania zmierzające do uregulowania ich stanu prawnego (str. akt sprawy 17 - 23). Jednakże ze względu na powyżej wykazane pomyłki, przeoczenia oraz traktowanie niektórych nieruchomości posiadających tytuł własności dla Skarbu Państwa jako nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (w przypadku braku ujawnienia tego tytułu w księgach wieczystych – pismo Starosty Sandomierskiego z dn. 27.11.2018r., znak: GN.6810.1.13.2018) liczba nieruchomości w stosunku do których należy podjąć działania zmierzające do uregulowania ich stanu prawnego jest obciążona błędem i rozbieżna ze sprawozdaniem z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przez Starostę Sandomierskiego w 2017r.

Ilość nieruchomości do których tytuł własności Skarbu Państwa został ujawniony w nowo założonych w 2017r. księgach wieczystych (rzeczywista liczba 161 działek wg ustaleń kontrolerów, w tym 10 wniosków z 2016r. oraz 26 wniosków z 2017r.) wskazuje iż zostały podjęte przez jednostkę kontrolowaną zintensyfikowane działania mające na celu regulację stanów prawnych nieruchomości pozostających we władaniu Skarbu Państwa, które są zgodne z obowiązkiem wynikającym z przepisu art. 23 ust. 1 pkt 8 i 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami jak i z przepisu art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnianiu prawa własności nieruchomości. Poprzednia kontrola przeprowadzona w 2015r., dotycząca 2014r. wykazała, iż uregulowano w okresie objętym kontrolą stan prawny zaledwie 8 działek. O intensyfikacji działań jednostki kontrolowanej w w/w zakresie świadczy też całkowita ilość wniosków złożonych do sądu wieczystoksięgowego, która w 2017r. wynosiła 28 (2 z nich obejmujące 4 działki zostały rozpatrzenie pozytywnie dopiero w 2018r. - str. akt sprawy 323). W porównaniu z okresem objętym w tym zakresie poprzednią kontrolą, w którym ilość w/w wniosków wynosiła 13 jest to ponad dwukrotny wzrost. Ponadto w 2017r. w stosunku do 92 działek uzyskano tytuł własności dla Skarbu Państwa na mocy decyzji administracyjnych lecz nie wystąpiono do sądu wieczystoksięgowego o ujawnienie tych tytułów w księgach wieczystych (decyzje administracyjne z końca 2017r.).

Pomimo intensyfikacji działań Starosty w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa, przedłożone na potrzeby kontroli zestawienia danych wskazują na dużą liczbę nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym: 816 działek wg ustaleń kontrolerów.

Dane przedłożone kontrolującym w opisanych powyżej w niniejszym wystąpieniu zestawieniach danych obarczone są błędami wynikającymi z pomyłek oraz wadliwego zastosowania przez jednostkę kontrolowaną kryterium uznania nieruchomości za nieruchomość o nieuregulowanym bądź uregulowanym stanie prawnym. Dane te częściowo z w/w powodów nie pokrywają się z danymi zawartymi w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa za 2017r., z których wynika że: liczba działek o nieuregulowanym stanie prawnym na datę 01.01.2017r. wynosiła 979, w toku 2017r. uregulowano stan prawny dla 158 działek oraz 100 działek objęto wnioskami do sądu wieczystoksięgowego w ciągu 2017r. Powyższe błędy i uchybienia mają wpływ na rzetelność działań Starosty w zakresie realizowanej sprawozdawczości.

Uwzględniając opisane wyżej okoliczności po analizie działań Starosty Sandomierskiego w zakresie objętym kontrolą **ocenia się je pozytywnie z nieprawidłowościami.**

Mając na uwadze powyższe stwierdzenia, wnoszę o:

1. Kontynuowanie działań w kierunku ustalenia liczby nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i podejmowanie dalszych czynności w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 23 ust. 1 pkt 8 i pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
2. Dołożenie starań w zakresie prawidłowego ewidencjonowania nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym ze wskazywaniem tych dla których należy podjąć działania zmierzające do uregulowania ich stanu prawnego - aby w wyniku pomyłek, przeoczeń czy też traktowania nieruchomości posiadających tytuł własności dla Skarbu Państwa jako nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (w przypadku braku ujawnienia tytułu własności w księgach wieczystych) uniknąć rozbieżności pomiędzy faktyczną liczbą nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym a liczbą wynikającą z ewidencji bądź wskazaną w sprawozdaniach,
3. Dalsze, sukcesywne podejmowanie czynności w zakresie uzyskiwania tytułu własności dla Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, albowiem ustalenia kontrolerów wskazują na dużą liczbę takich działek (816) pomimo intensyfikacji działań Starosty w tym zakresie.
4. Zwrócenie szczególnej uwagi na działania mające na celu zapobieżenie ewentualnej nieuzasadnionej przewlekłości w procesie składania do właściwych sądów wieczystoksięgowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości do których Skarb Państwa już uzyskał tytuł własności - o czym w piśmie z dnia 05.03.2019r., znak: SPN.VIII.750.17.2019r., pisał Wicewojewoda Świętokrzyski.


Informując o powyższym, uprzejmie proszę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych w toku kontroli uchybień i nieprawidłowości oraz usprawnienie procesu regulacji stanów prawnych nieruchomości znajdujących się w zasobie.

Jednocześnie proszę poinformować Wojewodę Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania w/w uwag i wniosków oraz wykonaniu zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia.

Kontroler:

.....

Artur Lamucki

Z up. WOJEWODY

mgr inż. Robert Wzorek
DIREKTOR WYDZIAŁU
SKARBU PAŃSTWA I NIERUCHOMOŚCI
.....
Wojewoda Świętokrzyski

