

# Wójtowi Szczepanowskiemu brakuje w gminie Chojnice 335 działek!

W ewidencji tej wykazano jako nieruchomości gminne 1804 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 621,5301 ha. W ocenie Najwyższej Izby Kontroli dane te są nierzetelne...

W marcu 2009 roku Najwyższa Izba Kontroli opublikowała informację o wynikach kontroli o aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przez organy gospodarujące mieniem stanowiącym zasób nieruchomości Skarbu Państwa, gminny zasób nieruchomości i mienie gminne. Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia dotychczasowe działania starostów i wójtów (burmistrzów, prezydentów) w zakresie aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, stanowiących gminne zasoby nieruchomości oraz mienie gminne. Na skontrolowanych 108 jednostek samorządu terytorialnego (72 gminy i 36 powiatów), w wystąpieniach pokontrolnych skierowanych do starostów i wójtów (burmistrzów, prezydentów), tylko w jednym przypadku NIK sformułowała ocenę pozytywną. Dokonane przez NIK oceny w zakresie objętych kontrolą, wiadczyły nie tylko o braku zaangażowania w realizację ustawowych zadań władz organów ale również o skali trudności w procesie aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości. Uniemożliwiało to między innymi rzetelne ustalenie wielkości i stanu prawnego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i gminnych zasobów, w tym liczby i powierzchni nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym, co w znacznym stopniu utrudnia prawidłowe gospodarowanie przez starostów nieruchomościami Skarbu Państwa i przez wójtów – nieruchomościami gminnymi, a także ustalenie należnych dochodów z tego tytułu. Wcześniej kontrole NIK wykazały, że skutkiem nieprawidłowego ewidencjonowania nieruchomości było znaczne uszczuplenie dochodów Skarbu Państwa i dochodów gmin.

## Które działki?

Gmina Chojnice - w zakresie aktualizacji przez Wójta Gminy Chojnice stanu faktycznego i prawnego nieruchomości stanowiących gminny zasób nieruchomości i mienie gminne w latach 2007-2008 (I półrocze) Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania Wójta Gminy Chojnice. Ocenę negatywną uzasadniają stwierdzone nieprawidłowości i uchybienia polegające m.in. na:  
- nieprowadzeniu ewidencji (rejestr) nieruchomości stanowiących gminny zasób,  
- nieprzekazywaniu Wojewodzie Pomorskiemu sprawozdań dotyczących składania wniosków o ujawnienie prawa własności nieruchomości,  
- niezasadnionej zwłoki w składaniu do właściwego sądu wniosków o ujawnienie prawa własności.

1. W Urzędzie Gminy Chojnice nie prowadzono ewidencji nieruchomości stanowiących gminny zasób. Tym samym nie wywiłał się Pan Wójt z obowiązku określonego w art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jak Pan Wójt wyjaśnił, gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości dokonywane jest przy wykorzystywaniu danych z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Chojnickiego. W ewidencji tej wykazano jako nieruchomości gminne 1804 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 621,5301 ha. W ocenie Najwyższej Izby Kontroli dane te są nierzetelne. Na podstawie dokumentacji różłowej 94 działek ewidencyjnych ustalono bowiem, że dwie działki, stanowiące własność Gminy Chojnice, nie były wykazane w ewidencji prowadzonej przez Starostę. Stwierdzono, że pomimo braku zgodności danych ewidencyjnych ze stanem faktycznym nie podjął Pan Wójt działań w celu uzupełnienia danych w ewidencji. W dniu 24 kwietnia 2008 r. otrzymał Pan Wójt od Starosty Chojnickiego wykaz nieruchomości, o którym mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 r.

o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. W wykazie zostało ujętych, jako nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu, 1469 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 505,3776 ha, tj. o 335 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 116,1525 ha mniej niż zostało wykazanych w prowadzonej przez Starostę ewidencji.

Nie wyjaśnił Pan Wójt przyczyn powyższych rozbieżności. W ocenie Najwyższej Izby Kontroli powstanie powyższych nieprawidłowości było m.in. skutkiem nieprowadzenia przez Pana Wójta rzetelnej ewidencji gminnego zasobu nieruchomości, co uniemożliwiało analizę i weryfikację danych przekazanych przez Starostę. Skutkiem nieprowadzenia przez Pana Wójta ewidencji powyższych nieruchomości był brak możliwości ustalenia liczby nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym. Jako takie wskazał Pan Wójt 91 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 17,7538 ha, które w wykazie przekazanym przez Starostę Chojnickiego nie miały przypisanego numeru księgi wieczystej. Jednakże z uwagi na to, że wykaz Starosty nie był kompletny, danych tych nie można uznać za rzetelne.

2. W okresie od 1 stycznia 2007 r. do 28 lipca 2008 r. złożył Pan Wójt do Wydziału Księg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chojnicach pięć wniosków o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu. W ocenie NIK, wobec faktu, że w zasobie gminnym pozostaje jeszcze nie mniej niż 91 działek ewidencyjnych o nieregulowanym stanie prawnym, intensywność działań Pana Wójta w tym zakresie może być niewystarczająca do zrealizowania w wymaganym terminie obowiązku określonego w ustawie o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości. Ponadto, w przypadku trzech wniosków ich złożenie do Sądu Rejonowego w Chojnicach nastąpiło po upływie od 3 miesięcy do 16 lat od uzyskania prawa własności nieruchomości przez gminę. Stanowiło to naruszenie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, który obowiązuje właściciela nieruchomości do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księgach wieczystych.

3. Nie wywiłał się Pan Wójt z obowiązku złożenia wojewodzie miesięcznych sprawozdań z wykonywania obowiązku składania wniosków o ujawnienie prawa własności nieruchomości, co było niezgodne z art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu prawa własności. W okresie od 15 grudnia 2007 r. do 30 lipca 2008 r. nie zostało sporządzonych i przekazanych osiem sprawozdań.

Gmina Gostycyn - w zakresie aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przez Wójta Gminy Gostycyn, gospodarującego mieniem stanowiącym gminny zasób nieruchomości i mienie gminne w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 25 września 2008 r. Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania Wójta Gminy Gostycyn w kontrolowanym zakresie. Formułując powyższe oceny, NIK stwierdziła nieprawidłowości realizacji zadań objętych kontrolą polegających na:

A) braku przeprowadzenia przez okres dłuższy niż 10 lat (w tym również na dzień 31 grudnia 2007 r.) inwentaryzacji gruntów, pomimo obowiązku wynikającego z art. 26 ust. 1 pkt. 3 i ust. 3 pkt. 3 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz z § 2 ust. 8 pkt. 1 Instrukcji Inwentaryzacyjnej, zwanej dalej „Instrukcją”, dotyczącej przeprowadzania inwentaryzacji gruntów na

ostatni dzień każdego roku obrotowego (wg przywołanej ustawy – raz na 4 lata) drogą porównania danych księgowych z odpowiednimi dokumentami.

B) prowadzeniu ewidencji nieruchomości Gminy Gostycyn, zwanej dalej „Gminą”, w sposób niezgodny z zasadami określonymi w art. 23 ust. 1 c w zw. z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, obowiązującymi od 22 listopada 2007 r. Ewidencja prowadzona w Urzędzie nie zawierała:

a) powierzchni gruntu odrębnie dla każdej działki – dla 407 działek stanowiących drogi (100%) o powierzchni ogółem 138,2091 ha (podawano wielkość działek łącznie dla danego obrębu geodezyjnego),  
b) oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej – dla 188 działek nie stanowiących dróg (100%) o powierzchni 87,4130 ha,  
c) wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy oddanych w użytkowanie wieczyste – dla 7 działek (100%) o powierzchni 2,5768 ha lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu – dla 1 działki (100%) o powierzchni 0,2118 ha,  
d) wskazania dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Gminę praw do nieruchomości, (w przypadku braku księgi wieczystej), przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym (w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy), informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacji o toczonej sprawie postpowaniach administracyjnych i s dowych;

C) nierzetelnym prowadzeniu ewidencji nieruchomości i sporządzaniu wykazów dotyczących gruntów, wchodzących w skład mienia komunalnego Gminy, i tak wg stanu na dzień 1 sierpnia 2008 r.:

a) dla 10,2% wszystkich działek ewidencyjnych (61 z 598) o powierzchni 20,8683 ha (9,3% z 224,0767 ha) przez okres 2 miesięcy (od 1 czerwca do 1 sierpnia 2008 r.) nie uwzględniono w ewidencji wydzielenia nowego obrębu geodezyjnego,  
b) dla 57,1% działek gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste (4 z 7) o powierzchni 0,4055 ha (15,7% z 2,5768 ha) bliźnięcie określono w ewidencji użytkowników wieczystych,  
c) dla 53,2% działek gruntowych objętych badaniem szczegółowym (208 z 391) o powierzchni 80,8201 ha (53,0% z 151,7767 ha), stanowiących 34,8% liczby wszystkich działek ewidencyjnych i 36,1% ich powierzchni, w ewidencji wykazano dane niezgodne z dokumentami różłowymi, w tym:  
- w przypadku 31 działek (odpowiednio 7,9% badanych i 5,2% z całej ewidencji) o powierzchni 7,3916 ha (4,8% i 3,3%) bliźnięcie określono powierzchnią, pominięto działki bliźnięcie w posiadaniu Gminy oraz ujęto działki bliźnięcie jako własność innych podmiotów lub osób fizycznych, - w przypadku 181 działek (46,3% i 30,3%) o powierzchni 75,4922 ha (49,7% i 33,7%) bliźnięcie określono numery działek, nie podano lub bliźnięcie podano numery księgi wieczystych;

D) nierzetelnym wykazaniem w sprawozdaniu finansowym za 2007 r. wartości gruntów w wysokości 993.683,32 zł, tj. w kwocie wyższej o 5.715,98 zł od należnej, w tym zawyżonej o 11.263,70 zł i заниonej o 5.547,72 zł. Spowodowane zostało to błędami w określeniu powierzchni działek;

E) niewłaściwym realizowaniu obowiązku wynikającego z art. 4 ust. 1 ustawy z 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, zwanej dalej „ustawą z dnia 7 września 2007 r.”, i tak:

pierwsze sprawozdanie dotyczące składania do sądu wniosków, o których mowa w art. 2 ww. ustawy, złożono z jednoczesnym opóźnieniem, tj. w dniu 18 stycznia 2008 r.;

F) niepodjęciu działań dotyczących uregulowania stanu prawnego nieruchomości, stanowiących 15 z 598 działek ewidencyjnych (2,5%) o łącznej powierzchni 2,4098 ha z 224,0767 ha (1,1%), w tym złożenie do właściwego sądu rejonowego odrębnych wniosków o ujawnienie praw własności Gminy, o których mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 7 września 2007 r., która obowiązuje od dnia 19 listopada 2007 r.;

G) braku wykupu działki o powierzchni 0,2600 ha, stanowiącej drogę gminną, b d c wg stanu na dzień 1 sierpnia 2008 r. własności osoby prywatnej. Według średniej ceny z dwóch transakcji mających miejsce (w latach 2006-2007) na terenie Gminy dla gruntów stanowiących drogi, wartość tej działki wynosiła 4,6 tys. zł.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę na niezgodność ze stanem faktycznym zapisy w 5 księgach wieczystych dotyczące: ujęcia 3 działek, dla których właścicielem była osoba prywatna, wskazania bliźniętych numerów 8 działek, zawyżenia powierzchni dla całej księgi w 3 przypadkach (łącznie o 5,6491 ha).

Starostwo Powiatowe w Chojnicach – w zakresie aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przez Starostę Chojnickiego, działając jako organ gospodarujący mieniem stanowiącym zasób nieruchomości Skarbu Państwa, w okresie od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia 30 września 2008 r. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie z nieprawidłowościami ocenia działania Pana Starosty podejmowane, w okresie objętych kontrolą, w zakresie aktualizacji stanu faktycznego i prawnego nieruchomości wchodzących do zasobu Skarbu Państwa. Stwierdzona nieprawidłowość polegała na nierzetelnym prowadzeniu ewidencji gruntów i budynków stanowiących własność Skarbu Państwa, którymi Pan gospodaruje.

1. Nierzetelnie prowadzona ewidencja gruntów i budynków - w ocenie NIK – nie dostarcza pełnej informacji na temat stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, wchodzących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym Pan Starosta gospodaruje. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa stanowi 3.633 działki. W przypadku 921 działek (25,4%) w ewidencji brak było wpisów dotyczących numerów księgi wieczystych wymaganych art. 23 ust. 1c pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W przypadku trzech działek (na 25 z powyższymi brakami, których dokumentacja różłowa objęta była przez kontrolerów NIK szczegółową analizą), stwierdzono, że dysponował Pan dokumentacją, z której wynikało, że działki te wchodziły w skład nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste. Ponadto dane w ewidencji gruntów i budynków dotyczą 12 z 50 nieruchomości o objętych badaniem kontrolnym (w tym 25 działek nie posiadających wpisów dotyczących numerów księgi wieczystych) zawierały nieprawidłowości, które polegały na:  
- niezgodności pomiędzy powierzchnią nieruchomości wykazaną w ewidencji a ujawnioną w księgach wieczystych (dotyczy siedmiu nieruchomości),  
- niezgodności pomiędzy numeracją działek wykazaną w ewidencji a ujawnioną w księgach wieczystych (dotyczy pięciu nieruchomości),  
- wykazaniu w ewidencji gruntów i budynków prawa własności Skarbu Państwa, podczas gdy w dokumentacji różłowej wynikało, że nieruchomości te przeszły na własność gminy b d osób

## Wójtowi Szczepa skiemu brakuje w gminie Chojnice 335 działek!

fizycznych (dotyczy czterech nieruchomości).

Nieprawidłowo ci te stanowi naruszenie § 44 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, zgodnie z którym do zadań starosty zwierzanych z prowadzeniem ewidencji gruntów i budynków należy utrzymanie operatu ewidencyjnego w stanie aktualności, tj. zgodności z dostępnymi dla organu dokumentami i materiałami źródłowymi. W ocenie NIK, brak rzetelnych danych o stanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w prowadzonej ewidencji gruntów i budynków, może istotnie utrudnić realizację obowiązków Pana Starosty wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Dotyczy to terminowego sporządzenia i przekazania wykazów, o których mowa w art. 1 tej ustawy oraz złożenia wniosków do właściwych sądów rejonowych, do czego zobowiązuje art. 2 ust. 1 ww. ustawy. W trakcie kontroli podjął Pan Starosta działania zmierzające do wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości w ewidencji gruntów i budynków, dokonując stosownych korekt oraz składając wnioski do Sądu Rejonowego w Chojnicach o uaktualnienie wpisów w księgach wieczystych.

2. W okresie od 1 stycznia 2007 r. do 30 września 2008 r. złożył Pan Starosta do

właściwych sądów rejonowych 21 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Wnioskami objęto 47 działek o łącznej powierzchni 780,4815 ha, co stanowiło 18,9% powierzchni działek, dla których w ewidencji gruntów i budynków brak było wpisów o numerach ksiąg wieczystych (921 działek o łącznej powierzchni 4.129,5614 ha). Ponadto zlecił Pan Starosta wykonanie dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do złożenia ksiąg wieczystych dla dalszych 120 działek. Jednak w ocenie NIK, należy zintensyfikować działania dotyczące regulowania stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, którymi Pan Starosta gospodaruje, by możliwe było zachowanie terminu określonego w art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa (...).

W terminie określonym w art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa (...), przedłożył Pan Starosta Wojewodzie Pomorskiemu miesięczne sprawozdania z realizacji zadań w zakresie ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa (...) i § 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 18 grudnia 2007 r., prowadził Pan Starosta działania zmierzające do poinformowania mieszkańców Powiatu o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych

z rzeczywistym stanem prawnym oraz udzielenia im pomocy w celu uzyskania tytułu prawnego do zajmowanych przez nich nieruchomości i ujawnienia ich praw w księgach wieczystych poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Starostwa, publikacje w prasie lokalnej oraz emisję tych informacji na antenie Radia Chojnice.

### Komentarz redakcji

Kontrola NIK obejmowała tylko mały wycinek działalności dotyczący gospodarowania nieruchomościami przez Gminę Chojnice, Gminę Gostycyn i Starostwo Powiatowe w Chojnicach i sąsiadach. W tym celu znalazłoby się w wystąpieniach kontrolnych obejmujących cały temat gospodarki nieruchomościami. Zastanawia zwłaszcza fakt, że zarówno Jacek Czerwikski Wójt Gminy Gostycyn jak i Zbigniew Szczepański Wójt Gminy Chojnice należą do osób sprawujących swoje funkcje nie mniej niż dwie kadencje czyli w całości ponoszą odpowiedzialność za wykazane nieprawidłowości. W przypadku Wójta Gminy Chojnice a 335 działek o powierzchni ok. 116 ha to jest około 20% nieruchomości posiadanych przez Gminę nie funkcjonuje w danych ewidencyjnych starostwa, naszym zdaniem jest to albo kwestia totalnego bałaganu w urzędzie albo braku woli w ujawnianiu posiadanych nieruchomości bowiem w istniejącej sytuacji tylko urząd Gminy Chojnice ma wiedzieć jakie nieruchomości posiada gmina i co może być zbyte. W przypadku działań starostwa polegających na informowaniu mieszkań-

ców zastanawia fakt wyboru Radia Chojnice, stacji bardzo słabo w środowisku powiatu wypromowanej oraz niskiej skuteczności pozostałych publikacji. Mieszkańcy Powiatu należy poinformować w sposób pozwalający na przyswojenie sobie informacji o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, należy ich poinformować tak jak konkretną pomoc Starostwo oferuje w celu uzyskania tytułu prawnego do zajmowanych przez nich nieruchomości i ujawnienia ich praw w księgach wieczystych. Do dnia 19 maja wszyscy starostowie byli zobowiązani sporządzić i przekazać właściwym wojewodom, marszałkom województw, wójtom, burmistrzom i prezydentom wykazy nieruchomości obowiązków ten został nałożony na starostów Ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Postaramy się poinformować naszych czytelników jak te zadania zostały w naszym regionie zrealizowane.

*Na podstawie dokumentów NIK opracował mgr inż. Paweł Zagolda*

zobacz stron redakcji i sprawd  
możliwość reklamy na

[WWW.KATASTER.PL](http://WWW.KATASTER.PL)