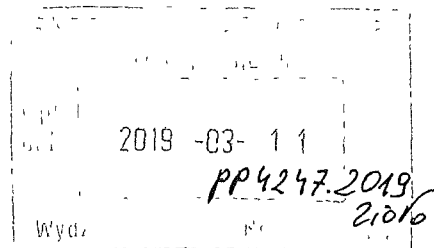




WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

EW
27



Kielce, 2019-03-08

Znak: SPN.VIII.431.4.2018

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.

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 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 przeglądarcze 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:

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 nieuregulowanym stanie prawnym stan na 31.12.2017r.” jest kwestią pomyłki. Nie ma ona wpływu na rzeczywistą ilość działek o nieuregulowanym 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 nieuregulowanym 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 nieuregulowanym 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

(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

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 rozpatrzone 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.).

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.

Z up. WOJEWODY

mgr inż. Robert Wzorek
DYREKTOR WYDZIAŁU
SKARBU PAŃSTWA I NIERUCHOMOŚCI

Wojewoda Świętokrzyski

STAROSTA SANDOMIERSKI

27-600 Sandomierz, ul. Mickiewicza 34
tel /0-15/ 832 32 43, fax /0 15/ 832 28 29

Sandomierz 05.06.2019 r.

GN.6810.1 13.2018

Wojewoda Świętokrzyski w Kielcach

Al. IX Wieków Kielc 3

25-516 Kielce

W odpowiedzi na zalecenia pokontrolne zawarte w Wystąpieniach pokontrolnych z dnia 8 marca 2019 r., po kontroli problemowej w zakresie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, Starosta Sandomierski wyjaśnia.

Zgodnie ze spostrzeżeniami zawartymi w Wystąpieniach pokontrolnych, kontynuowane są działania w kierunku ustalenia liczby nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, a także czynności co do ich regulacji zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Położono szczególny nacisk na dokładniejsze ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanem prawnym, a także dalsze podejmowanie czynności do ich uregulowania i uzyskiwania tytułu własności dla Skarbu Państwa.

Pracownicy realizujący powyższe zadania zostali uczuleni na zwrócenie szczególnej uwagi na sukcesywne składanie wniosków wieczystoksięgowych, aby uniknąć ewentualnej, nieuzasadnionej przewlekłości ujawniania prawa własności Skarbu Państwa

Otrzymują:

1 x Adresat

1 x A/a

STAROSTA
Marcin Pironik