

Starostwa i gminy są w ocenie Najwyższej Izby Kontroli, nieskuteczne w ujawnianiu prawa własności nieruchomości w księgach wieczystych. Mimo iż, zgodnie z prawem własność wszystkich nieruchomości samorządowych i Skarbu Państwa powinna zostać uregulowana najpóźniej do listopada 2013 r., to – w przypadku skontrolowanych przez NIK jednostek - nadal nie zrobiono tego w stosunku do 23 proc. działek. Izba zauważa, że opieszałość bądź wręcz bierność urzędów, nie wynika z braku odpowiednich kadr czy finansów. Uwzględniając dotychczasową dynamikę regulowania stanu prawnego nieruchomości proces ten będzie jeszcze trwał wiele lat.

Po utworzeniu samorządu gminnego w 1990 r. i samorządu powiatowego w 1999 r., jednostki samorządu terytorialnego nabyły z mocy prawa własność nieruchomości. Dla potwierdzenia tego prawa niezbędna jest ostateczna decyzja właściwego wojewody. Stanowi ona podstawę do wpisania prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej. Dlatego organy samorządów gminnych i powiatowych, powinny podjąć działanie, aby uzyskać taką decyzję. Powiaty oprócz ujawnienia własnych nieruchomości powinny uruchomić ten proces także wobec tych należących do Skarbu Państwa, którymi zarządzają.

Jednak proces regulowania stanu prawnego nieruchomości przejętych przez samorządy i ujawniania ich własności w księgach wieczystych od początku przebiegał opieszale. Próby jego przyspieszenia podejmowane w latach 2005 – 2013 nie przyniosły oczekiwanych rezultatów. W 2007 r. uchwalono ustawę „ujawniającą”, która miała zdyscyplinować organy administracji, gospodarujące nieruchomościami do działania na rzecz usunięcia zaległości zarówno w regulowaniu stanu prawnego nieruchomości, jak również w porządkowaniu ewidencji gruntów i budynków. W ustawie ostateczny termin na ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości określono na listopad 2013 r. Jak wykazała kontrola NIK terminu jednak nie dotrzymano.

Izba zauważa, że w żadnej ze skontrolowanych jednostek nie zrealizowano w pełni celu ustawy, czyli do listopada 2013 r. nie ujawniono w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości. Co prawda liczba działek o nieuregulowanym stanie uległa zmniejszeniu, lecz nadal mimo upływu pięciu lat od terminu wskazanego w przepisach, prawie 23 proc. działek posiadanych przez skontrolowane jednostki oczekiwało na uregulowanie bądź ujawnienie ich prawa własności w księgach wieczystych. Skontrolowane jednostki od początku 2015 r. do połowy 2018 r. uregulowały stan prawny niewiele ponad 24 proc. działek, które na początku 2015 r. tego wymagały. Najśłabsze efekty osiągnięto w powiatowym zasobie nieruchomości – uregulowano stan prawny zaledwie 15,5 proc. działek. W gminnym zasobie nieruchomości było to blisko 21 proc. działek, a w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa – ponad 26 proc. działek.

Generalnie kontrolowane starostwa i gminy albo nie prowadziły żadnych działań w celu ujawnienia własności nieruchomości bądź robiły to niezwykle opieszale. Dokumentacja niezbędna do złożenia w sądzie wniosku często gromadzona była latami. W latach 2015 – 2018 tylko dwie z 20 skontrolowanych jednostek realizowały te działania bezzwłocznie i skutecznie. Co więcej jednostki objęte kontrolą pomimo skompletowania niezbędnej dokumentacji, nie składały od razu wniosków do sądów. Zwłoka sięgała nawet kilkunastu lat. W ten sposób nie przestrzegano, wynikającej z ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zasady niezwłoczności. Przestrzegały ją tylko trzy jednostki z 20 skontrolowanych.

Zdaniem NIK jednym z powodów opieszałości był fakt, że w przepisach nie przewidziano instrumentów dyscyplinujących organy samorządu terytorialnego do składania wniosków do sądów o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości.

NIK zwraca uwagę, że uwzględniając dotychczasową dynamikę ujawniania prawa własności nieruchomości w księgach wieczystych, proces ten będzie trwał jeszcze wiele lat. Według szacunków Izby biorących pod uwagę średnią miesięczną liczbę dotychczas załatwionych spraw w poszczególnych jednostkach, ujawnianie własności nieruchomości może potrwać średnio od ośmiu (zasób Skarbu Państwa) do prawie dziesięciu lat (zasób gminny). W niektórych jednostkach, tam gdzie liczba spraw do załatwienia była największa, a opieszałość i zaniechania przybrały największą skalę, proces przy dotychczasowym tempie mógłby potrwać jeszcze kilka pokoleń urzędników, od kilkudziesięciu do nawet ponad stu lat.

Niską skuteczność w tym zakresie tylko w niewielkim stopniu można wytłumaczyć warunkami organizacyjnymi i niewystarczającym finansowaniem zadań. We wszystkich skontrolowanych jednostkach wydzielono komórki organizacyjne i kompetentnych pracowników odpowiedzialnych za realizację zadań związanych z regulowaniem stanu prawnego własności nieruchomości i ujawnieniem tego w księgach wieczystych. Kierownicy 13 z 20 jednostek ocenili, że liczba pracowników do realizacji tych zadań jest wystarczająca. W zdecydowanej większości zbadanych przypadków przeznaczone na to środki nie były w pełni wykorzystywane. Z zaplanowanych na zadania związane z gospodarowaniem gruntami i nieruchomościami 59 mln zł wydano tylko 75 proc. tej kwoty. Ponadto starostowie gospodarujący nieruchomościami Skarbu Państwa nie zwracali się do właściwych terytorialnie wojewodów o dodatkowe dotacje na ten cel.

W kontrolowanych starostwach i gminach stwierdzono – oprócz opieszałości i zaniechań działań - szereg innych nieprawidłowości - w szczególności przypadki nierzetelnego ewidencjonowania zasobów nieruchomości, sporządzania nierzetelnych informacji o stanie mienia oraz nieprowadzenia na bieżąco ewidencji gruntów i budynków. Na przykład w ośmiu jednostkach w rocznych informacjach o stanie mienia nie wykazano zmian w zasobie nieruchomości w ciągu roku bądź podano zaniżone lub zawyżone dane o posiadanych gruntach.

Według sporządzonej w połowie 2015 r. przez Ministerstwo Administracji i Cyfryzacji informacji o efektach realizacji ustawy „ujawniającej” odsetek działek wchodzących w skład nieujawnionych nieruchomości w zasobach samorządowych i Skarbu Państwa wynosił prawie 16 proc. Jednak wyniki kontroli NIK podważają wiarygodność tej informacji, bowiem Izba wykazała, że m.in. dane z dwóch skontrolowanych starostw (jedna piąta), które uwzględniono w tej informacji, są nierzetelne.

Wnioski

Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje do wójtów/burmistrzów/prezydentów miast, starostów o:

- **prorowadzenie bez zbędnej zwłoki postępowań mających na celu regulowanie stanu prawnego nieruchomości w odniesieniu do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz do powiatowego i gminnego zasobu nieruchomości;**
- **niezwłoczne składanie do sądu wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności do nieruchomości, stosownie do wymogu określonego ustawie o księgach wieczystych i hipotece;**
- **prorowadzenie ewidencji powiatowego i gminnego zasobu nieruchomości zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rzetelne prorowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa;**
- **rzetelne sporządzania informacji o stanie mienia stosownie do wymogów określonych w**

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: czwartek, 18, kwiecień 2019 14:16

Sylwia Cyrankiewicz-Gortyńska

Odsłony: 715

ustawie o finansach publicznych;

- **niezwłoczne przekazywania staroście odpisów ostatecznych decyzji administracyjnych;**
- **rzetelne i terminowe przekazywanie wojewodzie rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa.**

NIK wnioskowała także do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, jako organu nadzorującego wojewodów, o zarekomendowanie im szerszego uwzględnienia w działaniach kontrolnych problematyki związanej z ujawnieniem w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa, którymi gospodarują starostowie. Bowiem organem właściwym do kontroli starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej są właśnie wojewodowie.

Minister przyjął wniosek do realizacji. Zgodnie z rekomendacją NIK wysłał pismo do wojewodów zawierające rekomendacje Izby.

Źródło: NIK