



WOJEWODA PODKARPACKI

Rzeszów, 2021 – 11 – 25

N-I.431.3.2021

Pan

Piotr Chęciek

Starosta Dębicki

Na podstawie art. 46 ust. 1 oraz art. 47 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. *o kontroli w administracji rządowej* (Dz. U. z 2020 r., poz. 224), przekazuję **wystąpienie pokontrolne** po kontroli problemowej przeprowadzonej w dniach 27 września 2021 r. i 1 października 2021 r. w Starostwie Powiatowym w Dębicy, ul. Parkowa 28, 39-200 Dębica.

Kontrolę przeprowadzili: Magdalena Jakubowska, starszy specjalista w Wydziale Nieruchomości Podkarpackiego Urzędu Wojewódzkiego w Rzeszowie, na podstawie imiennego upoważnienia Nr 1 do kontroli udzielonego z up. Wojewody Podkarpackiego przez Marka Bajdaka - Dyrektora Wydziału Nieruchomości (pismo z dnia 11 sierpnia 2021 r., znak: N-I.431.3.2021) oraz Marcin Basak, starszy specjalista w Wydziale Nieruchomości Podkarpackiego Urzędu Wojewódzkiego w Rzeszowie, na podstawie imiennego upoważnienia Nr 2 do kontroli udzielonego z up. Wojewody Podkarpackiego przez Marka Bajdaka - Dyrektora Wydziału Nieruchomości (pismo z dnia 11 sierpnia 2021 r., znak: N-I.431.3.2021).

Kontrola prowadzona była w zakresie wykonywania przez Starostę Dębickiego, zadań z zakresu administracji rządowej określonych w ustawie z dnia 7 września 2007 r. *o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego* (Dz. U. z 2012 r., poz. 1460), w okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia rozpoczęcia kontroli.

Wykonywanie zadań w kontrolowanym zakresie oceniam **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

Zgodnie z zatwierdzonym w dniu 16 sierpnia 2021 r. „Programem kontroli problemowej realizowanej w Starostwie Powiatowym w Dębicy”, kontrolą objęto w szczególności:

1. Organizacja pracy Starostwa Powiatowego w Dębicy w zakresie ww. zadań.

Zadania wynikające z ustawy dnia 7 września 2007 r. *o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego* (Dz. U. z 2012 r., poz. 1460), prowadzone są przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami – zgodnie z regulaminem organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Dębicy. Dyrektorem ww. Wydziału jest Monika Stec.

W zakresie objętym kontrolą sprawy związane z wykonywaniem zadań Starosty Dębickiego wynikających z ww. ustawy zgodnie z zakresem czynności prowadzone były:

- do lipca 2020 r. przez Krystynę Matysik – Podinspektora w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami,
- od lipca 2020 r. do stycznia 2021 r. przez Magdalenę Midurę – Podinspektora w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami,
- od stycznia 2021 r. przez Justynę Matłok – Podinspektora w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.

W trakcie prowadzonej kontroli dokonano oględzin akt prowadzonych spraw. Numery spraw oraz wnioski po dokonanych oględzinach zawarte zostały w „protokole oględzin akt spraw” z dnia 1 października 2021 r.

2. Wykonanie przez Starostę Dębickiego obowiązku złożenia we właściwych sądach wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz wniosków o ujawnienie własności nieruchomości Skarbu Państwa (w sytuacji, gdy podstawę wpisu własności nieruchomości Skarbu Państwa stanowi orzeczenie sądu stwierdzające nabycie własności nieruchomości z mocy prawa), z uwzględnieniem ustawowych terminów.

Na podstawie wyjaśnień zawartych w piśmie z dnia **20 sierpnia 2021 r. znak: GN.1710.1.2021.MS** (z datą wpływu na skrzynkę e-PUAP Wydziału Nieruchomości Podkarpackiego Urzędu Wojewódzkiego w Rzeszowie 1 października 2021 r.) stwierdzono co następuje:

Od dnia wejścia w życie ustawy *o ujawnieniu...* tj. 19 listopada 2007 r. uregulowano stan prawny dla 581 działek, które na podstawie opracowanej dokumentacji geodezyjno-

prawnej ujawnione zostały w księgach wieczystych. Niemniej do uregulowania stanu prawnego nieruchomości w dalszym ciągu pozostaje około 113 działek w tym:

- 12 – objętych jest trwającymi postępowaniami w przedmiocie regulacji stanu prawnego,

- 71 – stanowi drogi wewnętrzne czy też rowy, których własność przypadać powinna na rzecz właściwej gminy, stąd podejmowanie czynności regulacyjnych przez Starostę przy braku inicjatywy czy też zainteresowania właściwej gminy jest znacznie utrudnione, a w niektórych przypadkach niemożliwe, zwłaszcza w sytuacji konieczności dowodzenia przed sądem przesłanek zasiedzenia czy też uzyskania informacji dotyczącej ewentualnego zaliczenia ich do kategorii mienia gromadzkiego,

- 8 – stanowi nieruchomości będące od lat 80-tych w posiadaniu innych osób, stąd brak jest możliwości zasiedzenia na rzecz Skarbu Państwa,

- 20 – są to grunty rolne, które na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa stanowić powinny własność właściwych gmin,

- 2 – są to działki wydzielone pod znaki geodezyjne.

W okresie od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia realizacji czynności kontrolnych Starosta Dębicki uregulował stan prawny dla 83 działek. Ponadto w Sądzie Rejonowym w Dębicy procedowane jest 19 wniosków wieczystoksięgowych obejmujących 82 działki oraz został złożony jeden wniosek o zasiedzenie (sygn. akt I Ns 25/20) obejmujący dwie działki.

Na przygotowanie niezbędnej dokumentacji geodezyjno-prawnej wydatkowano w 2020 r. - 6 356 zł, natomiast w 2021 r. nie wydatkowano dotychczas żadnej kwoty.

Z wyjaśnień Starosty Dębickiego zawartych w ww. pismach wynika, iż Starosta nie wywiązał się w pełni z obowiązku złożenia we właściwych sądach wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz wniosków o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości Skarbu Państwa (w sytuacji, gdy podstawę wpisu własności nieruchomości Skarbu Państwa stanowi orzeczenie sądu stwierdzające nabycie własności nieruchomości z mocy prawa), z uwzględnieniem ustawowych terminów, ponieważ uregulowanie prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa stało się bardzo skomplikowanie prawnie.

Starosta Dębicki wskazał, iż w przypadkach których własność przypadać powinna na rzecz właściwej gminy, działania zmierzające do uregulowania są w znacznym stopniu utrudnione ze względu na brak zainteresowania ze strony gminy. Ponadto w celu realizacji ustawy o ujawnieniu..... przyjęte były następujące praktyki przy regulowaniu stanów prawnych, polegające na zleceniu sporządzenia dokumentacji czy też wydatkowania środków

finansowych, które poprzedzane były wstępną analizą ekonomiczną tzn. w pierwszej kolejności regulowane były nieruchomości „wartościowe”, natomiast w ostatniej kolejności te, których koszty regulacji przewyższają spodziewane korzyści np. niewielkie nieruchomości, których koszty regulacji są niewspółmiernie wysokie oraz analizą prawną, która obejmuje możliwość skutecznego procedowania.

Starosta Dębicki wskazał również, iż jednym z problemów przy regulacji stanów prawnych nieruchomości są bariery kadrowo – finansowe i prawne.

Przedstawione wyżej wyjaśnienia kontrolowanego organu należy uznać za niewystarczające ze względu na to, że Starosta Dębicki powinien dołożyć wszelkich starań, aby zadania zawarte w ww. ustawie zostały w pełni wykonane w przewidzianych ustawowo terminach. Organ kontrolujący wziął pod uwagę pracę, która została dotychczas wykonana, jak również skomplikowaną sytuację prawną i geodezyjną nieruchomości. Niemniej jednak wskazać należy, że zapisy ustawy z dnia 7 września 2007 r. o *ujawnieniu w księgach*..... jednoznacznie wskazują, iż do dnia 19 listopada 2013 r. Starosta Dębicki powinien złożyć we właściwym sądzie rejonowym wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Ustawa nie przewiduje jakichkolwiek odstępstw od tego terminu. Pomimo upływu prawie 8 lat od ustawowego terminu Starosta Dębicki w dalszym ciągu nie uregulował stanu prawnego dla 113 działek, co według organu kontrolującego jest niewypełnianiem postanowień realizacji ustawy z dnia 7 września 2007 r. o *ujawnieniu w księgach*..... Dodatkowo wskazać należy, że ustawa nakazuje uregulowanie wszystkich nieruchomości, nawet tych, które nie przedstawiają dużej wartości i będą kosztowne w utrzymaniu (np. drogi).

Mając na uwadze powyższe organ kontrolujący ocenia stopień realizacji obowiązku regulowania stanu prawnego ww. nieruchomości jako niezadowalający.

3. Koszty regulowania stanu prawnego nieruchomości.

Starosta wywiązywał się z obowiązku złożenia wniosków o ujawnienie prawa własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych poprzez zlecenie uprawnionym geodetom sporządzenia dokumentacji geodezyjno-prawnej niezbędnej do uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

Natomiast czynności takie jak poszukiwanie dokumentów źródłowych, pozwalających ustalić stan prawny nieruchomości, zostały wykonane przez pracowników Starostwa.

Koszty ujawniania prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w okresie od dnia wejścia w życie ustawy o ujawnieniu (...) tj. od 19 listopada 2007 r. do dnia kontroli tj. 27 września 2021 r. łącznie wyniosły 222 461,76 zł. Średni koszt uregulowania jednej działki wyniósł 382,89 zł.

W kontrolowanym okresie tj. od 1 stycznia 2020 r. do dnia kontroli tj. 27 września 2021 r. wydatkowano na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości: w 2020 r. – 6 356 zł, w 2021 r. – 0 zł. W ww. okresie uregulowano 83 działek. Średni koszt uregulowania jednej działki wyniósł 76,58 zł.

4. Stopień zaawansowania prac dotyczący ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

Obecnie do uregulowania prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa pozostaje około 113 działek. Uregulowanie stanu prawnego powyższych nieruchomości na dzień dzisiejszy jest niezwykle utrudnione, z uwagi na ich skomplikowany stan prawny, który wymaga przeprowadzania żmudnych i długotrwałych postępowań wyjaśniających.

Mając na uwadze powyższe Starosta Dębicki nie jest w stanie wskazać terminu uregulowania wszystkich nieruchomości. Okres ten w przybliżeniu może wynieść nie mniej niż dwa lata. Natomiast koszty tego zadania również w przybliżeniu przy założeniu, że regulacja stanu prawnego jednej działki wyniesie ok 1000 zł, to koszt potrzebny do zakończenia procesu regulacji stanu prawnego wszystkich nieruchomości może wynieść około 100 000 zł.

Ww. ustalenia, w tym ocena kontrolowanej działalności Starosty Dębickiego, zostały udokumentowane w aktach kontroli.

Projekt wystąpienia pokontrolnego został przekazany Staroście Dębickiemu pismem z dnia 25 października 2021 r. znak jw. wraz z pouczeniem o prawie do zgłoszenia umotywowanych zastrzeżeń, w terminie 7 dni roboczych od dnia doręczenia projektu.

Starosta Dębicki w ustawowym terminie nie wniósł zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego.

Mając na uwadze powyższe, w tym uwagi i oceny dokonane m. in. w oparciu o projekt wystąpienia pokontrolnego oraz akta kontroli, w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości oraz usprawnienia badanej działalności – na podstawie art. 46 ust. 3 pkt 1

ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. *o kontroli w administracji rządowej*, przekazuję Panu do realizacji następujące zalecenie pokontrolne:

- zintensyfikowanie działań mających na celu wywiązywanie się z obowiązku uporządkowania stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta Dębicki.

O sposobie wykonania powyższych zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia - mając na względzie art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. *o kontroli w administracji rządowej* - proszę mnie poinformować na piśmie w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

WOJEWODA PODKARPACKI

Ewa Leniart