



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Kielcach

LKI.410.007.03.2023

Pani  
Marzena Dębniak  
Starosta Ostrowiecki  
Starostwo Powiatowe  
ul. Iłżecka 37  
27-400 Ostrowiec Świętokrzyski

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/23/050 – Realizacja przez starostów zadań związanych z nieodpłatnym nabywaniem przez Skarb Państwa mienia należącego do podmiotów nieprzerejestrowanych.

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe w Ostrowcu Świętokrzyskim (dalej: Starostwo lub Urząd), ul. Iłżecka 37, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski.
Kierownik jednostki kontrolowanej	W okresie objętym kontrolą Starostą Ostrowieckim (dalej: Starosta) była Marzena Dębniak (od dnia 22 listopada 2018 r.). Upřednio Starostą był Zbigniew Duda.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Identyfikacja podmiotów nieprzerejestrowanych i ich majątku.</li><li>2. Działania wynikające z przejmowania majątku.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2016 r. do dnia zakończenia kontroli z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>1</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach.
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Jerzy Stachowiak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKI/55/2023 z 27 kwietnia 2023 r.</li><li>2. Agnieszka Olejarz, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKI/62/2023 z 23 maja 2023 r.</li></ol>

(akta kontroli str. 1-5)

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Starosta co do zasady prawidłowo realizował działania w zakresie obowiązków dotyczących nieodpłatnego nabycia przez Skarb Państwa<sup>3</sup> z mocy prawa mienia podmiotów nieprzerejestrowanych.

Urząd był organizacyjnie przygotowany do realizacji zadań związanych z nieodpłatnym nabywaniem przez SP mienia należącego do podmiotów nieprzerejestrowanych. Starosta podejmował szereg działań w zakresie ustalenia podmiotów nieprzerejestrowanych oraz ich majątku, zarówno z inicjatywy własnej, jak również na zlecenie innych organów. Działania te ograniczały się jednak prawie wyłącznie do ustalenia nieruchomości, a nie całego mienia, w tym ruchomości i innych praw majątkowych. Podjęte działania doprowadziły do wydania decyzji w sprawie czterech podmiotów nieprzerejestrowanych.

W odniesieniu do dwóch podmiotów Starostwo nie podjęło wystarczających działań w celu przejęcia ich mienia na rzecz SP, natomiast w stosunku do pozostałych podmiotów zidentyfikowanych Starosta nie podejmował wszystkich dopuszczalnych prawem działań w celu ustalenia ich majątku. W tym zakresie Starosta nie zapewnił prawidłowego nadzoru nad realizacją tych zadań przez pracowników Urzędu.

Starosta prawidłowo wydawał decyzje o nieodpłatnym nabyciu z dniem 1 stycznia 2016 r., na mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego. W sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki gospodarował mieniem przejętym na rzecz Skarbu Państwa, prawidłowo wprowadzał zmiany zapisów w ewidencji gruntów i budynków oraz zasobie nieruchomości, składał do właściwych sądów wnioski o ujawnienie prawa własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych, przy czym w kilku przypadkach nie odbyło się to niezwłocznie po uprawomocnieniu się decyzji stwierdzającej nabycie mienia. Nabycie nieruchomości zostało rzetelnie, poza drobnym wyjątkiem<sup>4</sup>, wykazane przez Starostę w rocznych sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa. W dwóch przypadkach przekazanie sprawozdań Wojewodzie Świętokrzyskiemu nastąpiło z kilkudniowym opóźnieniem. Dochody uzyskiwane z dzierżawy lub najmu nieruchomości prawidłowo przekazywał na rachunek budżetu państwa.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej<sup>5</sup> kontrolowanej działalności

### OBSZAR

#### Opis stanu faktycznego

### 1. Identyfikacja podmiotów nieprzerejestrowanych i ich majątku

1.1 W regulaminie organizacyjnym Starostwa w § 27 ust. 139 podano, że do podstawowych zadań Wydziału Rolnictwa, Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami (dalej: Wydział) *należy w szczególności prowadzenie postępowań wynikających z przepisów ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym*<sup>6</sup>.

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>3</sup> Dalej także SP.

<sup>4</sup> W sprawozdaniu za 2017 r. podano numery obu działek nieodpłatnie nabytych z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa decyzją GN.I.6820.49.2017 z 18 sierpnia 2017 r., natomiast powierzchnię tylko jednej z nich.

<sup>5</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>6</sup> Tj. ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. Nr 121, poz. 770, ze zm.) – dalej: uwkrs.

Zadania związane z nieodpłatnym nabywaniem przez SP mienia należącego do podmiotów nieprzerejestrowanych realizowało łącznie troje pracowników Referatu Gospodarki Nieruchomościami Skarbu Państwa i Powiatu (dalej: Referat) w Wydziale. W zakresach czynności pracownikom tym przypisano m.in. *prowadzenie postępowań w zakresie nabycia mienia z mocy prawa przez Skarb Państwa (KRS), a także obowiązek przestrzegania przepisów powszechnie obowiązujących, a w szczególności ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym*. Bezpośredni nadzór nad wykonywaniem powyższych zadań sprawował zastępca Naczelnika<sup>7</sup> Wydziału, który posiadał upoważnienie<sup>8</sup> do wydawania decyzji administracyjnych z zakresu działalności Referatu, wydane przez Starostę.

(akta kontroli str. 18, 30, 41, 52, 55, 58, 66, 71, 76, 246)

W Starostwie nie określono planu działania oraz nie opracowano procedur wewnętrznych regulujących zasady wyszukiwania podmiotów nieprzerejestrowanych. Starosta wyjaśniła, że *przepisy prawa nie nakładały obowiązku opracowania procedur wewnętrznych regulujących zasady wyszukiwania podmiotów nieprzerejestrowanych. Dlatego w Starostwie Powiatowym w Ostrowcu Świętokrzyskim nie opracowano pisemnych sformalizowanych procedur oraz planów działania regulujących identyfikację podmiotów nieprzerejestrowanych. Weryfikacja następowała w oparciu o zasady przyjęte przez pracowników wydziału po analizie przepisów ustawy oraz uzasadnienia projektu ustawy. Identyfikacja podmiotów nieprzerejestrowanych, ustalenie ich majątku – nieruchomości, prowadzenie postępowań dotyczących decyzji wskazanej w art. 9 ust. 2i ustawy wprowadzającej KRS i spraw związanych z zaspokojeniem wierzycieli z przejętego majątku – jako zadania były realizowane w ramach zakresów obowiązków pracowników. Zadania te były wykonywane przez Wydział (...), w miarę potrzeb współdziałając z innymi jednostkami zgodnie z ich właściwością rzeczową*

(akta kontroli str. 177)

1.2 Po otrzymaniu informacji z Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS o podmiotach nieprzerejestrowanych (109 przypadków) wskazywane w nich jednostki były sprawdzane w ewidencji gruntów i budynków (dalej: EGiB), a także kierowano zapytania do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim oraz w Opatowie. Celem tych działań było ustalenie mienia/nieruchomości należących do tych podmiotów w celu późniejszego ewentualnego przejęcia na rzecz SP. W jednym przypadku działania te zostały zakończone wydaniem decyzji<sup>9</sup> Starosty. Ponadto dokonano weryfikacji numeru REGON podmiotów ujętych w ww. informacjach w Internecie w celu ustalenia danych lub ewentualnego kontaktu z podmiotem gospodarczym.

(akta kontroli str. 80-83)

Na zlecenie Prokuratury podejmowano działania mające na celu ustalenie, czy pięć wskazanych podmiotów pozostawiło po sobie mienie (nieruchomości). Działania te wykazały, że w jednym przypadku po wykreślonym podmiocie pozostało mienie, które zostało przejęte przez SP ww. decyzją Starosty Ostrowieckiego. W trzech przypadkach odmówiono wszczęcia postępowania ponieważ podmioty nie działały na terenie powiatu ostrowieckiego, a w jednym wypadku przesłano pismo wyjaśniające ze wskazaniem, iż podmiot został już zarejestrowany w KRS. Z informacji z dnia 8 lipca 2019 r. wynika, że w stosunku do Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie podjęto działania z inicjatywy własnej.

(akta kontroli str. 83-116)

<sup>7</sup> Zastępca Naczelnika Wydziału był jednocześnie kierownikiem Referatu.

<sup>8</sup> Upoważnienie nr Or.I.07710/2019 z 1 lutego 2019 r. Poprzednie upoważnienie z 2006 r. zostało zarchiwizowane.

<sup>9</sup> Tj. 18 sierpnia 2017 r. dla P.P.H.U. "MINIMAX - DUO" Sp. z o.o.

W marcu 2018 r. Starosta z własnej inicjatywy wystosował zapytanie do innych starostów z terenu kraju w zakresie identyfikacji mienia podmiotów nieprzerejestrowanych posiadających nieruchomości na terenie innych powiatów.

(akta kontroli str. 126-149)

W dniu 7 marca 2018 r. Starosta z własnej inicjatywy zwrócił się do Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego oraz Wójtów i Burmistrzów z terenu powiatu ostrowieckiego o przekazanie informacji w celu regulacji stanu prawnego nieruchomości na rzecz SP i wypełnienia obowiązku nałożonego przez uwkrs.

(akta kontroli str. 150-166)

W tym samym celu Starosta z własnej inicjatywy zwrócił się pismem z 13 kwietnia 2023 r. do innych starostów z terenu kraju.

(akta kontroli str. 167-175)

Działania prowadzone w celu zidentyfikowania podmiotów nieprzerejestrowanych obejmowały:

- analizę EGiB;
- analizę ewidencji użytkowników wieczystych nieruchomości powiatu i SP oraz gminy;
- analizę ewidencji podatków lokalnych;
- ustalenie danych z rejestru (Rejestru Handlowego), w którym te podmioty zostały zarejestrowane.

Nie występowano natomiast o dane do urzędu statystycznego, nie kierowano zapytań do urzędu skarbowego, a pracownicy Starostwa nie przeglądali i nie wykonywali kopii akt w siedzibie sądu rejonowego prowadzącego KRS.

Starosta wyjaśniła, że *przepisy prawa – ustawy Przepisy wprowadzające ustawę KRS nie nakładają takiego obowiązku. Do ustawy w zakresie dot. ustalenia podmiotów nieprzerejestrowanych nie zostały również wydane rozporządzenia wykonawcze, zobowiązujące do ww. działań.*

(akta kontroli str. 187)

Wojewoda Świętokrzyski nie wydał żadnych zaleceń lub wytycznych w sprawie identyfikacji podmiotów nieprzerejestrowanych, natomiast przekazał trzy pisma przypominające o obowiązkach wynikających z uwkrs.

(akta kontroli str. 117-125)

Przeprowadzona w toku niniejszej kontroli, analiza porównawcza bazy<sup>10</sup> 102 podmiotów<sup>11</sup> mających siedzibę w powiecie ostrowieckim i nieprzerejestrowanych do 31 grudnia 2015 r. z prowadzoną w Starostwie ewidencją gruntów i budynków oraz ewidencją użytkowników wieczystych Starostwa wykazała, że w przypadku gruntów należących do „GROMA” Sp. z o.o. w Ostrowcu Świętokrzyskim<sup>12</sup> oraz Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej "POSTĘP" w likwidacji, Starostwo nie podjęło wystarczających działań w celu przejęcia tych gruntów na rzecz SP, co szerzej opisano w sekcji stwierdzone nieprawidłowości. Na podstawie informacji uzyskanej w trybie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy o NIK w Sądzie Rejonowym w Kielcach stwierdzono, że ww. dwa podmioty nie złożyły wniosku o wpis do KRS. Przybliżona wartość nieruchomości należących do ww. podmiotów wynosi odpowiednio: 224 504 zł oraz 71 258 zł.

(akta kontroli str. 190, 238-240, 242)

<sup>10</sup> Baza została uzyskana przez NIK z Głównego Urzędu Statystycznego.

<sup>11</sup> W tym czterech podmiotów, które zostały jednocześnie zidentyfikowane przez Starostę tj. Spółdzielnia Produkcji Rolnej w Przeuszynie, Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w likwidacji w Nietulisku Małym i P.P.H.U. "MINIMAX - DUO" Sp. z o.o.

<sup>12</sup> Działki posiadają Księgę Wieczystą nr K110/00019689/9, a ich nabycie potwierdza akt notarialny nr 1077/99 z dnia 4 marca 1999 r.

Starosta wyjaśniając dlaczego w tych sprawach nie podjęto wystarczających czynności wyjaśniających, mimo że dostępne w Starostwie dane wskazywały na istnienie mienia należącego do tych podmiotów podała, że:

„GROMA” Sp. z o.o. w Ostrowcu Świętokrzyskim; w dniu 23 czerwca 2017 r. do starostwa wpłynęła informacja z Sądu Gospodarczego w Kielcach o wykreśleniu z dniem 1 stycznia 2016 r. „GROMA” Spółka z o.o. znak: Kl.X. Nr. rej. KRS 5852/17/592 nr RHB 2695. W dniu 26 lipca 2017 r. Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru tut. Starostwa weryfikował bazę danych EGİB w celu udzielenia informacji dla Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, czy podmiot ewidencyjny „GROMA” Spółka z o.o. był ujawniony w ewidencji gruntów na dzień 1 stycznia 2016 r. jako właściciel lub wieczysty użytkownik nieruchomości. Zapytanie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – pismo z dnia 5 lipca 2017 r. znak: GN.I.6820.149.2017 dotyczyło podmiotu ewidencyjnego o nazwie: „GROMA” Sp. z o.o. W bazie EGİB nie odnaleziono wnioskowanego podmiotu (przeszukania bazy dokonano uwzględniając zawartą w nazwie interpunkcję – „”) - pismo z dnia 26 lipca 2017 r. znak: GK-1.6621.4.1180.2017.KK. Poprzez taki sposób zadania pytania w systemie (program EWOPIS), w którym prowadzona jest baza ewidencji gruntów i budynków, tj. według rekordu zawartego w polu Nazwa skrócona, nie uzyskano pozytywnej odpowiedzi. Nie zastosowano innego sposobu wyszukiwania i w efekcie udzielono informacji, iż ww. podmiot nie figurował w bazie ewidencji gruntów i budynków powiatu ostrowieckiego. Dodatkowo Wydział Gospodarki Nieruchomościami skierował w dniu 10 lipca 2017 r. pytanie do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim czy „GROMA” Sp. z o.o. była/jest ujawniona w księgach wieczystych jako właściciel lub użytkownik wieczysty (...). Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych poinformował o nieodnalezieniu ksiąg wieczystych dla ww. podmiotu pismem z dnia 17 lipca 2017 r. Wobec powyższego uznano, że na terenie powiatu ostrowieckiego nie znajdują się nieruchomości stanowiące własność lub pozostające w użytkowaniu wieczystym „GROMA” Sp. z o.o.. Dlatego nie były podejmowane dalsze działania celem przejęcia mienia (nieruchomości) na rzecz SP. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna „POSTĘP” w likwidacji: Dla danego podmiotu brak tytułu własności dla działek ujętych w EGİB jako własność Spółdzielni (działki nr 2084 i nr 2085), a także (...) brak jednoznacznego tytułu własności dla działek ujętych w EGİB jako własność Spółdzielni (działki nr 3233 i nr 3254)<sup>13</sup>. Informacja o wykreśleniu podmiotu z Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS – pismo z dnia 4 lipca 2018 r. Brak również potwierdzenia posiadania mienia – nieruchomości z Wydziału Ksiąg Wieczystych - pismo z dnia 6 kwietnia 2018 r. znak: KI10/3301/18. W tym przypadku niezbędne jest przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego czy działki wg EGİB stanowiące „własność” Spółdzielni posiadają tytuł potwierdzający, że mienie (działki) stanowiły własność Spółdzielni. W okresie od lipca 2018 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami podejmował działania zmierzające do odszukania dokumentów stanowiących o własności Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna „POSTĘP” w likwidacji – wydruk z ewidencji gruntów i budynków z dnia 11 lipca 2018 r. W 2019 r. do Gminy Kunów skierowano prośbę o przesłanie dokumentów – pismo z dnia 11 lipca 2019 r. znak: GRN.I.680.48.2019 – ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków dla ww. działek, oraz Urzędu Stanu Cywilnego w Kunowie o odpis aktu małżeństwa i zgonu osób ujawnionych w dokumentach Spółdzielni. Pozyskane z gminy informacje – pismo z dnia 12 sierpnia 2019 r. znak: GN 680.95.2.2019.EM – pismo z dnia 1 sierpnia 2019 znak: USC.5362.I.255.2019.RK – nie pozwoliły na podjęcie działań zmierzających do

<sup>13</sup> Dla działek nr 3233 i nr 3254 Urząd dysponował jedynie aktem własności ziemi wydanym dla osób fizycznych przez Naczelnika Gminy w Kunowie nr: UG-7010/09/33/77, umową nabycia przez podmiot z dnia 22 marca 1978 r. oraz decyzję Naczelnika Miasta i Gminy w Kunowie z dnia 02.06.1978 r. nr: UG.7016-1-2/78 zatwierdzającą tę umowę (przyp. NIK).

uregulowania stanu prawnego i w dalszej kolejności wydania stosownej decyzji o przejęciu mienia – nieruchomości, a następnie założenia księgi wieczystej na rzecz SP.

(akta kontroli str. 189-190, 220-225, 262-272)

1.3 W celu ustalenia mienia należącego do zidentyfikowanych czterech podmiotów nieprzerejestrowanych, w stosunku do których wydano decyzje stwierdzające nabycie mienia, pracownicy Referatu podejmowali w szczególności następujące działania:

- analizowali EGiB;
- analizowali ewidencję użytkowników wieczystych nieruchomości powiatu i SP oraz gminy;
- analizowali ewidencję podatków lokalnych;
- ustalali dane z rejestru (RHB), w którym te podmioty zostały zarejestrowane;
- sprawdzali w Centralnej Ewidencji Pojazdów i Kierowców (dalej: CEPIK), czy posiadały środki transportu.

(akta kontroli str. 117-175, 226-237)

Spośród dopuszczalnych prawem działań w celu ustalenia majątku ruchomego i nieruchomości w odniesieniu do zidentyfikowanych podmiotów nieprzerejestrowanych nie podjęto działań mających na celu:

- zgromadzenie dokumentacji obejmującej akty założycielskie tych podmiotów;
- dotarcie do sprawozdań finansowych (bilans, rachunek zysków i strat, informacja dodatkowa) oraz sprawozdań z działalności;
- ustalenie udziałowców, członków oraz organów podmiotów (zarząd, rada nadzorcza), zgromadzenie wydanych przez nich uchwał lub zarządzeń;
- pozyskanie ich ksiąg rachunkowych;
- ustalenie wysokości wniesionych udziałów do spółek i tego, czy wniesiono je w gotówce, czy aportem oraz czy zostały spożytkowane na działalność spółki.

Zastępca Naczelnika Wydziału wyjaśnił, że przepisy prawa nie nakładały obowiązku opracowania procedur wewnętrznych regulujących zasady wyszukiwania podmiotów nieprzerejestrowanych. Pracownicy Starostwa w celu ustalenia podmiotów nieprzerejestrowanych nie występowali o dane do urzędu statystycznego, nie kierowali zapytań do urzędu skarbowego oraz nie przeglądali i nie wykonywali kopii akt w siedzibie sądu rejonowego prowadzącego KRS, ponieważ nie została opracowana formalna wewnętrzna procedura w tym zakresie. Szczegółowy tryb postępowania w zakresie realizacji procesu ustalania podmiotów nieprzerejestrowanych nie był również szczegółowo określony przepisami prawa. Ustalone wewnętrzne zasady weryfikacji podmiotów nieprzerejestrowanych nie uwzględniały wystąpienia do urzędu skarbowego, GUS oraz przeglądania i wykonywania kopii akt w siedzibie sądu rejonowego prowadzącego KRS.

(akta kontroli str. 181-184)

Na podstawie podjętych w Starostwie działań zakończono postępowanie dotyczące czterech podmiotów nieprzerejestrowanych. W odniesieniu do tych podmiotów wydano jedenaście decyzji stwierdzających nieodpłatne nabycie mienia, tj.:

- trzy decyzje w sprawie nabycia z mocy prawa na rzecz SP prawa własności nieruchomości zabudowanej;
- siedem decyzji w sprawie nabycia z mocy prawa na rzecz SP prawa własności nieruchomości niezabudowanej;
- jedną decyzję o nieodpłatnym nabyciu z mocy prawa na rzecz SP prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości.

(akta kontroli str. 302-328)

W procesie nieodpłatnego nabycia mienia na rzecz SP zidentyfikowano w całości działki należące do trzech następujących podmiotów: Minimax-Duo Sp. z o.o.,

Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Nietulisku Małym oraz Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Pętkowicach. Majątek należący do Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie został zidentyfikowany i przejęty w części.

Zastępca Naczelnika Wydziału wyjaśnił, że: *W ewidencji gruntów i budynków istnieją działki stanowiące (wg opisu w EGiB) własność Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie, w stosunku do których postępowanie nie jest zakończone. Obejmują one łącznie 7 działek o pow. 8,5800 ha. Według opisu w EGiB dla 6 działek jako podstawę własności podano księgę wieczystą K11T/00013520/9, zaś dla jednej działki wg opisu w EGiB – brak tytułu własności jako własność Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie. Powodem niezakończenia tych postępowań jest nieuregulowany stan prawny nieruchomości. Brak zgodności działu I księgi wieczystej K11T/00013520/9 z danymi w EGiB uniemożliwiają wydanie decyzji o nieodpłatnym nabyciu mienia (działek) na rzecz SP. W celu ewentualnego potwierdzenia tytułu własności Spółdzielni niezbędna jest regulacja stanu prawnego poprzez ustalenie na drodze sądowej rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>14</sup>, a tym samym sporządzenie stosownej dokumentacji geodezyjnej (mapa synchronizacyjna i rozliczenie hipoteczne księgi wieczystej). Jednocześnie do sprawdzenia pozostaje, czy w obiegu prawnym nie znajdują się dokumenty stanowiące o zwrocie osobom fizycznym wkładu gruntowego wniesionego do Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie. Proces ten jest czasochłonny, wymaga badania ksiąg wieczystych nieruchomości przyległych działek (badania hipoteczne w Sądzie Rejonowym w Opatowie) objętych analizą (wpis w EGiB – własność Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie) oraz dokumentów w Archiwum Państwowym (Kielce, Sandomierz). Bez pełnego i rzetelnego sprawdzenia, czy Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie przysługiwał tytuł własności – wydanie decyzji o nieodpłatnym nabyciu na rzecz SP jest obecnie niemożliwe.*

(akta kontroli str. 181, 182)

1.4 Starosta sprawował wystarczający nadzór nad wykonywaniem zadań w zakresie identyfikacji pięciu<sup>15</sup> podmiotów nieprzerejestrowanych. Nie zapewnił on jednak właściwego nadzoru nad procesem identyfikacji dwóch podmiotów potencjalnie nieprzerejestrowanych i ich mienia, które z mocy prawa przeszło na rzecz SP, co do których działania w Starostwie rozpoczęto w 2017 r. i 2018 r. Były to GROMA” Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrowcu Świętokrzyskim oraz Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna "POSTĘP" Chocimów w likwidacji, co opisano w sekcji stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 238-240, 242, 249)

Starosta wyjaśniając zasady prowadzenia nadzoru, podała że *nadzór nad procesem przejmowania majątku podmiotów w celu jego oszczędnej, efektywnej i skutecznej realizacji był prowadzony w oparciu o dokumentację wewnętrzną, tj.: zapisy Regulaminu Organizacyjnego Starostwa i zakresy obowiązków przypisane poszczególnym pracownikom Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (obecnie Wydział Rolnictwa Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami). Nadzór nad procesem przejmowania majątku odbywał się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>16</sup> w szczególności art. 11 i art. 23 ww. ustawy z zachowaniem szczególnej staranności.*

(akta kontroli str. 189)

1.5 Starosta podała następujące problemy utrudniające prawidłową realizację zadań z zakresu identyfikacji podmiotów nieprzerejestrowanych i ich majątku: *Przepisy*

<sup>14</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 146).

<sup>15</sup> Tj.: Minimax-Duo Spółka z o.o., Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Nietulisku Małym, Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Pętkowicach, Spółdzielnia Produkcji Rolnej w Przeuszynie, oraz Przedsiębiorstwo Budowlano-Produkcyjne „VANTA” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach.

<sup>16</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344).



ustawy wprowadzającej KRS nie zawierały rozporządzeń wykonawczych w zakresie nabywania mienia podmiotów nieprzerejestrowanych do KRS. Wojewoda Świętokrzyski nie przekazał Staroście Ostrowieckiemu w tym zakresie żadnych wytycznych. Informacje o wykazie nieprzerejestrowanych podmiotów pozyskane z sądu KRS nie gwarantowały pełnej informacji w tym zakresie. Działania Starosty prowadzone były w oparciu o wewnętrzne ustalenia i zmierzały do identyfikacji podmiotów nieprzerejestrowanych i ich majątku – nieruchomości. Organizacyjne problemy stwarzał brak możliwości samodzielnego ustalenia nieruchomości należących do podmiotów nieprzerejestrowanych mających ostatnią siedzibę na terenie danego powiatu, a położonych na terenie innych powiatów (konieczność korespondowania z dużą liczbą urzędów), oraz problemy z dostępem do informacji podatkowych.

(akta kontroli str.177)

W badanym okresie nie występowało do Wojewody Świętokrzyskiego o dodatkowe środki dotacji na zadania zlecone samorządom (zadania z uwkrs).

Starosta wyjaśniła, że w ramach działań związanych z przejęciem nieruchomości Starosta wydatkował kwotę 1 625 zł, na trzy opinie geodezyjne, celem złożenia wniosków wieczystoksięgowych w sprawach: RŚG.I.6820.4.2020, RŚG.I.6820.5.2020 i RŚG.I.6820.18.2020. Powodem niewystępowania o dodatkowe środki na realizację zadań zleconych samorządom z ustawy wprowadzającej KRS było pokrywanie kosztów (przede wszystkim osobowych) z kwoty ogólnej dotacji uzyskiwanej od Wojewody Świętokrzyskiego na Gospodarkę gruntami i nieruchomościami. Ponadto w ramach działań związanych z przejęciem nieruchomości zapłacono podatek od nieruchomości w łącznej kwocie 35 203,95 zł.

(akta kontroli str. 178, 570-576)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Do rozpoczęcia kontroli NIK w Starostwie nie zidentyfikowano podmiotu, który do 31 grudnia 2015 r. nie dokonał wpisu do KRS, a posiadał prawa majątkowe. Starosta nie podjął czynności wyjaśniających w stosunku do gruntów należących do „GROMA” Sp. z o.o. w Ostrowcu Świętokrzyskim, pomimo że dostępne w Starostwie dane wskazywały na istnienie mienia należącego do podmiotu nieprzerejestrowanego w postaci siedmiu działek rolnych o łącznej powierzchni 6,0100 ha. Na podstawie informacji uzyskanej z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa stwierdzono, że sześć z ww. siedmiu działek była przedmiotem wypłat płatności w ramach systemów wsparcia bezpośredniego<sup>17</sup>.

Analizy zasobu danych zawartych w ewidencji Starostwa zostały przeprowadzone nie w pełni starannie, co skutkowało niezidentyfikowaniem ww. podmiotu nieprzerejestrowanego, który dysponował siedmioma działkami o łącznej wartości 224 504 zł. W konsekwencji nierzetelnej analizy danych Starosta nie dokonał nieodpłatnego nabycia ww. mienia na rzecz SP.

(akta kontroli str. 190, 208-214, 238-240, 242, 245, 250-256)

Starosta wyjaśniła, że przeszukania bazy dokonano uwzględniając zawartą w nazwie interpunkcję<sup>18</sup> – „” (...). Poprzez taki sposób zadania pytania w systemie (program EWOPIS), w którym prowadzona jest baza ewidencji gruntów i budynków, tj. według rekordu zawartego w polu nazwa skrócona, nie uzyskano pozytywnej odpowiedzi. Nie zastosowano innego sposobu wyszukiwania i w efekcie udzielono informacji, iż ww. podmiot nie figurował w bazie ewidencji gruntów i budynków powiatu ostrowieckiego.

<sup>17</sup> Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa nie potrafi określić, czy beneficjenci pobierający ww. płatności byli właścicielami/ współwłaścicielami ww. działek.

<sup>18</sup> Tj. znak interpunkcyjny – cudzysłów (przyp. NIK).

(akta kontroli str. 291)

2. W stosunku do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej "POSTĘP" w likwidacji, wskazując na bezskuteczną próbę uzyskania informacji o tym podmiocie nieprzerejestrowanym z sądu rejestrowego oraz gminy Kunów, po 2019 r. nie podejmowano dalszych działań dotyczącego tego podmiotu. W wyniku powyższego nie dysponowano pełną wiedzą o całości nabytego z mocy prawa mienia po tym podmiocie nieprzerejestrowanym, a Starosta nie miał możliwości gospodarowania tym mieniem. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna "POSTĘP" w likwidacji do 31 grudnia 2015 r. nie dokonała wpisu do KRS, a posiadała prawa majątkowe w postaci czterech działek o łącznej powierzchni 1,9076 ha i wartości 71 258 zł.

(akta kontroli str. 190, 200-207, 215-218, 238-240, 242, 257-260, 268-272)

Zastępca Naczelnika Wydziału wyjaśnił, że: (...) *Nie bez znaczenia dla możliwości prowadzenia dalszych działań były znaczne ograniczenia wynikające z obostrzeń związanych ze stanem epidemii COVID-19 wprowadzonym od 20 marca 2020 r. Od 3 listopada 2020 r. praca zdalna dla administracji publicznej stała się obowiązkiem. Obostrzenia dotyczyły również pracy w Starostwie (praca zdalna). W tym czasie (październik 2020 r.) na emeryturę przeszła pracownica, która w zakresie obowiązków miała: Prowadzenie postępowań w zakresie nabycia mienia z mocy prawa przez Skarb Państwa (KRS). Powyższe spowodowało, że całość prowadzonych przez nią spraw przejął inny pracownik, który obok prowadzenia postępowań w zakresie nabycia mienia z mocy prawa przez Skarb Państwa (KRS) posiadał inny zakres czynności. Po zniesieniu obowiązku pracy zdalnej oraz stanu epidemii inne sprawy spowodowały, że nie zakończono analizy ww. przypadku. (...).*

(akta kontroli str. 291)

3. Starosta nie podejmował wszystkich dopuszczalnych prawem działań w celu ustalenia majątku w odniesieniu do zidentyfikowanych podmiotów nieprzerejestrowanych. Dotyczyło to zarówno podmiotów w odniesieniu do których wydano decyzje stwierdzające nabycie mienia, jak i podmiotów nieprzerejestrowanych, których wykaz otrzymano z Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS. Wśród działań niepodjętych, a dopuszczonych prawem wymienił należy również takie mające na celu:

- gromadzenie dokumentacji obejmującej akty założycielskie tych podmiotów;
- uzyskanie sprawozdań finansowych oraz sprawozdań z działalności;
- ustalanie udziałowców, członków oraz organów podmiotów i pozyskiwanie ich ksiąg rachunkowych;
- ustalanie wysokości wniesionych udziałów do spółek i tego, czy wniesiono je w gotówce, czy aportem;
- ustalanie czy wniesione udziały zostały spożytkowane na działalność spółki.

Ponadto w celu ustalenia podmiotów nieprzerejestrowanych nie występowało o dane do urzędu statystycznego, nie kierowano zapytań do urzędu skarbowego oraz nie przeglądano i nie wykonywano kopii akt w siedzibie sądu rejonowego prowadzącego KRS.

Zastępca Naczelnika Wydziału tłumaczył niepodjęcie ww. działań tym, iż *nie została opracowana formalna wewnętrzna procedura w tym zakresie, a także szczegółowy tryb postępowania w zakresie realizacji procesu ustalania podmiotów nieprzerejestrowanych nie był również szczegółowo określony przepisami prawa.*

(akta kontroli str. 181)

Starosta podała m.in., że: (...) *do ustawy w zakresie dotyczącym ustalenia podmiotów nieprzerejestrowanych nie zostały również wydane rozporządzenia wykonawcze, zobowiązujące do ww. działań.*

(akta kontroli str. 187)

Niepodjęcie ww. dopuszczalnych prawem działań w celu ustalenia majątku podmiotów nieprzerejestrowanych było działaniem nierzetelnym.

Powyższe nieprawidłowości<sup>19</sup> dotyczące procesu identyfikacji podmiotów potencjalnie nieprzerejestrowanych świadczą o tym, że Starosta nie zapewnił w pełni skutecznego nadzoru nad procesem identyfikacji podmiotów nieprzerejestrowanych.

#### OCENA CZĄSTKOWA

Starostwo było organizacyjnie przygotowane do realizacji zadań związanych z nieodpłatnym nabywaniem przez SP mienia należącego do podmiotów nieprzerejestrowanych. Starosta podejmował szereg działań w zakresie ustalenia podmiotów nieprzerejestrowanych oraz ich majątku, zarówno z inicjatywy własnej, jak również na zlecenie innych organów, w tym m.in. uzyskał z sądu wykaz ponad 100 takich podmiotów. Poza analizą danych z CEPiK działania te ograniczały się jednak niemal wyłącznie do ustalenia nieruchomości, a nie całego mienia, w tym ruchomości i innych praw majątkowych. Podjęte działania doprowadziły do zidentyfikowania sześciu podmiotów potencjalnie nieprzerejestrowanych.

W odniesieniu do dwóch podmiotów Starostwo nie podjęło wystarczających działań w celu przejęcia ich mienia na rzecz SP, natomiast w stosunku pozostałych zidentyfikowanych podmiotów Starosta nie podejmował wszystkich dopuszczalnych prawem działań w celu ustalenia ich majątku. W tym zakresie Starosta nie zapewnił prawidłowego nadzoru nad realizacją tych zadań przez pracowników Urzędu.

#### OBSZAR

Opis stanu faktycznego

## 2. Działania wynikające z przejmowania majątku

2.1. Starosta Ostrowiecki wydał 11 decyzji administracyjnych stwierdzających nabycie przez Skarb Państwa mienia czterech podmiotów, obejmującego własność nieruchomości lub prawo wieczystego użytkowania. Decyzje te dotyczyły nieruchomości z terenu powiatu ostrowieckiego, tj.:

- udziału 1253/7608 w prawie własności nieruchomości zabudowanej po Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie, oznaczonej jako działka nr 111/4, obręb Przeuszyn, gmina Ćmielów, o pow. 0,30 ha;
- prawa własności nieruchomości niezabudowanych po Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie, oznaczonych jako działki nr 126, nr 306, nr 76/2, nr 120, nr 192/13, nr 192/22, nr 192/27, nr 192/29 i nr 192/30, obręb Przeuszyn, gmina Ćmielów, o łącznej pow. 20,2949 ha;
- prawa własności nieruchomości zabudowanej po Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie, oznaczonej jako działka nr 64, obręb Przeuszyn, gmina Ćmielów, o pow. 0,38 ha;
- prawa własności nieruchomości niezabudowanych po Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w likwidacji w Nietulisku Małym, oznaczonych jako działki nr 753 i nr 826, obręb Nietulisko Duże, gmina Kunów, o łącznej pow. 0,51 ha oraz działki nr 6, nr 9 i nr 304, obręb Nietulisko Małe, gmina Kunów, o łącznej pow. 1,79 ha;
- prawa własności nieruchomości zabudowanej po Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Pętkowicach, oznaczonej jako działka nr 238/4, obręb Pętkowice, gmina Bałtów, o pow. 0,4534 ha;
- prawa własności nieruchomości niezabudowanej po Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Pętkowicach, oznaczonej jako działka nr 55, obręb Michałów, gmina Bałtów, o pow. 0,99 ha;
- prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, oznaczonej jako działki nr 71/1 i nr 71/2 o łącznej pow. 0,3001 ha, położonej w Ostrowcu Świętokrzyskim oraz prawa własności budynku handlowo-usługowego stanowiącego odrębną własność (po Przedsiębiorstwie Produkcyjno-Handlowo-Usługowym „Minimax-Duo” Sp. z o.o.)

<sup>19</sup> Tj. nieprawidłowości: nr 1, nr 2 i nr 3.

Wydane decyzje<sup>20</sup> zawierały wszystkie elementy wymagane art. 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego<sup>21</sup>, w tym pouczenie odnośnie postępowania odwoławczego.

W aktach spraw dotyczących nieodpłatnego nabycia z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa mienia podmiotów nieprzerejestrowanych<sup>22</sup> znajdowały się pisma z Sądu Rejonowego w Kielcach potwierdzające, że podmioty te nie złożyły wniosku o wpis do KRS i tym samym zostały uznane za wykreślone z tego rejestru z dniem 1 stycznia 2016 r.

(akta kontroli str. 302-332)

W EGiB znajdowało się siedem działek o numerach: 131/1, 131/2, 131/3, 157/1, 166/2, 201/1, 304, obręb Przeuszyn, gmina Ćmielów, o łącznej pow. 8,58 ha, stanowiących własność Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie, odnośnie których Starosta nie wydał decyzji stwierdzającej ich nabycie przez Skarb Państwa. Jako podstawę wpisu prawa własności do sześciu z ww. działek podano księgę wieczystą nr KI1T/00013520/9, w której działki te nie były ujawnione. Widniały w niej, jako własność tej Spółdzielni, działki nr 76 i nr 120, obręb Przeuszyn, gmina Ćmielów, o łącznej pow. 3,3 ha. Starosta dla działek nr 76/2 i nr 120 o łącznej pow. 3,05 ha wydał decyzję o nieodpłatnym ich nabyciu na rzecz Skarbu Państwa (decyzja nr RŚG.I.6820.4.2020 z 17 czerwca 2020 r.). Działki te nie zostały w powyższej księdze wieczystej ujawnione jako własność Skarbu Państwa, o czym szerzej w dalszej części wystąpienia.

(akta kontroli str. 183-184, 404, 405)

Starosta wyjaśniła, że w stosunku do ww. działek<sup>23</sup> prowadzone były i są kontynuowane czynności zmierzające do ustalenia, czy ww. działki stanowiły mienie pozostałe po Spółdzielni na dzień 1 stycznia 2016 r. (...). Powyższe czynności (prowadzone od lipca 2018 r.) polegały m.in. na badaniu ksiąg wieczystych w Sądzie Rejonowym w Opatowie i poszukiwaniu dokumentów potwierdzających faktyczną własność działek ujawnionych w EGiB, a którym została przypisana księga wieczysta KI1T/00013520/9 (...). Jednocześnie do Sądu Rejonowego w Opatowie skierowano wniosek o odszukanie ksiąg wieczystych na Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w Przeuszynie lub Spółdzielnię Produkcji Rolnej w Przeuszynie, gdzie jest ona właścicielem lub użytkownikiem wieczystym – pismo z 19 lipca 2018 r. (...). Podejmowane były próby odszukania i ewentualnego ustalenia, czy dla działek nr 131/1, 131/2, 131/3, 157/1, 166/2, 201/1 i 304 istnieją księgi wieczyste – pismo z 19 lipca 2018 r. (...). Prowadzono również poszukiwania dokumentów w EGiB w celu wyjaśnienia i sprostowania zapisów m.in. dla działki nr 157 – pismo z 17 lipca 2018 r. (...). W wyniku prowadzonych prac (analizy EGiB, treści ksiąg wieczystych i dokumentów ksiąg wieczystych w nich przechowywanych) stwierdzono, iż treść księgi wieczystej KI1T/00013520/9 jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Z wyjaśnień Starosty wynika, że w 2022 r. podejmowano działania zmierzające do pozyskania stosownych dokumentów niezbędnych do sprostowania treści księgi wieczystej KI1T/00013520/9, przypisanej w EGiB do działek o numerach: 131/1, 131/2, 131/3, 157/1, 166/2 i 201/1. Starosta po sporządzeniu dokumentacji geodezyjnej (tj. mapy z wykazem synchronizacyjnym i rozliczenia hipotecznego ww.

<sup>20</sup> Decyzje o numerach: GN.I.6820.49.2017 z 18 sierpnia 2018 r., GN.I.6820.20.2018, GN.I.6820.21.2018 i GN.I.6820.22.2018 z 1 października 2018 r., GRN.I.6820.15.2019 i GRN.I.6820.16.2019 z 16 sierpnia 2019 r., GRN.I.6820.47.2019 z 17 września 2019 r., RŚG.I.6820.4.2020 z 17 czerwca 2020 r., RŚG.I.6820.5.2020 z 24 czerwca 2020 r., RŚG.I.6820.13.2020 i RŚG.I.6820.18.2020 z 29 stycznia 2021 r.

<sup>21</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 775, ze zm.

<sup>22</sup> Tj. Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie, Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w likwidacji w Nietulisku Małym, Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Pętkowicach i P.P.H.U. „Minimax-Duo” Sp. z o. o.

<sup>23</sup> Tj. działek o numerach: 131/1, 131/2, 131/3, 157/1, 166/2, 201/1 i 304.

księgi wieczystej), której opracowanie zamierza zlecić uprawnionemu geodecie, wystąpi do właściwego sądu cywilnego, na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Postanowienie lub wyrok tego sądu potwierdzający tytuł własności Skarbu Państwa, wynikający z decyzji Starosty nr RŚG.I.6820.4.2020 z 17 czerwca 2020 r., umożliwi ponowne złożenie wniosku o ujawnienie Skarbu Państwa dla działek nr 76/2 i nr 120. Dopiero po tym możliwe będzie prowadzenie postępowania o nieodpłatne nabycie na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości oznaczonych jako działki nr: 131/1, 131/2, 131/3, 157/1, 166/2, 201/1 i 304, obręb Przeuszyn, gmina Ćmielów. Proces ten jest czasochłonny i wymaga dodatkowo sprawdzenia dokumentów w Archiwum Państwowym oraz przesłuchania świadków w sprawie.

Starosta dodała również, że nie bez znaczenia dla prowadzenia działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego powyższych działek były znaczne ograniczenia wynikające z obostrzeń związanych ze stanem epidemii COVID-19.

(akta kontroli str. 433-467)

2.2. Na nieruchomościach Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie, które zostały nieodpłatnie nabyte z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa, ustanowiono hipoteki jako zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych. Łączna kwota tych hipotek wynosiła 31 157,7 zł. Wierzycielem hipotecznym ujawnionym w czterech księgach wieczystych obejmujących te nieruchomości<sup>24</sup> była Gmina Ćmielów.

Starosta 11 września 2020 r. złożył wniosek o wykreślenie hipotek wpisanych w księdze wieczystej nr KI1T/00030526/6, wskazując w nim, że hipoteki wygasły na podstawie art. 9 ust. 2 c uwkrs. Postanowieniem z 28 grudnia 2021 r. Sąd Rejonowy w Opatowie oddalił wniosek, stwierdzając, że wnioskodawca nie wykazał, że wygasły roszczenia wierzyciela. Zdaniem Sądu *przyjęcie stanowiska jakoby do wykreślenia ww. hipotek wystarczający był jedynie upływ terminu, jest nieuprawnione. W jego ocenie wykreślenie hipotek nie jest możliwe bez dołączenia do wniosku dokumentu w postaci stosownego oświadczenia wierzyciela złożonego na gruncie art. 9 ust. 2c uwkrs.*

W trakcie kontroli (tj. 26 maja 2023 r.) Starosta zwrócił się do Burmistrza Ćmielowa o wydanie oświadczeń o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipotek z ksiąg wieczystych nr KI1T/00030526/6 i nr KI1T/00021307/9, celem przedłożenia ich we właściwym sądzie. Burmistrz Ćmielowa 1 czerwca 2023 r. wydał stosowne zaświadczenia, które wraz z wnioskami o wykreślenie tych hipotek z ksiąg wieczystych złożono w Sądzie Rejonowym w Opatowie<sup>25</sup>. Łączna kwota ww. hipotek wynosiła 1 070,1 zł.

(akta kontroli str. 333-381, 404-408)

Starosta nie złożył wniosków o wykreślenie hipotek z pozostałych dwóch ksiąg wieczystych (tj. nr KI1T/00020643/9 i nr KI1T/00013520/9).

Zastępca Naczelnika Wydziału wyjaśnił: *Po tym jak Sąd Rejonowy w Opatowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych postanowieniami z dnia 24 marca 2021 r. odrzucił wnioski o sprostowanie działu I-O i wpis własności na rzecz Skarbu Państwa w dziale II, pomimo przedłożonych dokumentów dalej w ww. księgach wieczystych w dziale II ujawniona jest Spółdzielnia Produkcji Rolnej w Przeuszynie. W związku z tym Skarb Państwa – Starosta Ostrowiecki nie ma legitymacji czynnej do złożenia wniosku w celu wykreślenia hipotek z ksiąg wieczystych nr KI1T/00020643/9 i nr KI1T/00013520/9 (wynika to z treści art. 626<sup>2</sup> § 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego<sup>26</sup> w związku z art. 626<sup>8</sup> § 7). (...). Wobec*

<sup>24</sup> Tj. w księgach wieczystych nr KI1T/00020643/9, nr KI1T/00013520/9, nr KI1T/00030526/6 i KI1T/00021307/9.

<sup>25</sup> Wnioski o wykreślenie hipotek z ksiąg wieczystych KI1T/00030526/6 i KI1T/00021307/9 wpłynęły do Sądu Rejonowego w Opatowie 7 czerwca 2023 r.

<sup>26</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, ze zm. (dalej: k.p.c.).

powyższego dopiero po sporządzeniu dokumentacji (mapy synchronizacyjnej i rozliczenia hipotecznego księgi wieczystej) możliwa będzie regulacja stanu prawnego poprzez ustalenie na drodze sądowej rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości objętej ww. księgami wieczystymi w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Dopiero postanowienie (wyrok) Sądu Cywilnego potwierdzający tytuł własności Skarbu Państwa wynikający z decyzji Starosty nr RŚG.I.6820.4.2020 z 17 czerwca 2020 r. i nr RŚG.I.6820.5.2020 z 24 czerwca 2020 r. wraz z wcześniej opracowaną dokumentacją geodezyjną umożliwią dokonanie stosownych wpisów w ww. księgach wieczystych, a tym samym złożenie wniosku w celu wykreślenia hipotek z ksiąg wieczystych nr KI1T/00020643/9 i nr KI1T/00013520/9.

(akta kontroli str. 292-293)

Wierzyciele czterech podmiotów nieprzerejestrowanych, których mienie nabył nieodpłatnie z mocy prawa Skarb Państwa, w tym Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeszynie, nie występowali o zaspokojenie roszczeń.

Na podstawie art. 9 ust. 2c uwkrs, roszczenia wierzycieli podmiotów nieprzerejestrowanych wygasają, jeżeli nie były dochodzone przeciwko Skarbowi Państwa w terminie roku od chwili nabycia mienia przez Skarb Państwa.

(akta kontroli str. 187, 302-328)

2.3. Starosta, w każdym przypadku przejętego mienia, składał do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim lub Opatowie wniosek o ujawnienie prawa Skarbu Państwa w księgach wieczystych, przy czym sześć wniosków złożył w terminie nie dłuższym niż 16 dni, licząc od dnia, w którym decyzja administracyjna stwierdzająca nabycie na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości stała się ostateczna i prawomocna. Pozostałe wnioski o ujawnienie należnych Skarbowi Państwa praw zostały złożone do Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim i Opatowie po 34, 63 lub 120 dniach, licząc od daty ostateczności decyzji stwierdzających nabycie tych praw<sup>27</sup>. W trzech przypadkach wnioski o ujawnienie prawa Skarbu Państwa w księgach wieczystych nie zostały złożone niezwłocznie do właściwego sądu rejonowego, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*, zaś w kolejnych dwóch nie występowała zwłoka w ich przekazaniu, co potwierdzają poniższe wyjaśnienia Starosty.

(akta kontroli str. 329-332, 472-511, 521-547)

Starosta wyjaśniła, że wnioski do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim i Opatowie zostały złożone niezwłocznie po skompletowaniu niezbędnych dokumentów (...). I tak w przypadku sprawy nr:

- GN.I.6820.49.2017 – 120 dni. Przed złożeniem wniosku do Wydziału Ksiąg Wieczystych koniecznym było potwierdzenie ostateczności i prawomocności decyzji Starosty z dnia 18 sierpnia 2017 r. (...) Decyzja Starosty była przedmiotem odwołania do SKO w Kielcach i po wydaniu decyzji SKO w Kielcach<sup>28</sup> w dniu 15 listopada 2017 r. stała się ostateczna. Następnie decyzja SKO w Kielcach była przedmiotem skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach. WSA wyrokiem z dnia 1 marca 2018 r. (sygn. akt. II SA/Ke 43/18) odrzucił skargę. Decyzja ostateczna Starosty na skutek odrzucenia skargi przez WSA w Kielcach w dniu 1 marca 2018 r. uzyskała walor decyzji prawomocnej. Wobec powyższego Wydział Gospodarki Nieruchomościami w ciągu 14 dni po wydaniu wyroku WSA w Kielcach (którego wydanie było monitorowane przez wydział telefonicznie i który został pozyskany z bazy <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/cbo/query>), złożył wniosek do Sądu

<sup>27</sup> Tj. decyzji: GN.I.6820.49.2017 z 18 sierpnia 2017 r., GN.I.6820.20.2018, GN.I.6820.21.2018 i GN.I.6820.22.2018 z 1 października 2018 r. oraz RŚG.I.6820.18.2020 z 29 stycznia 2021 r.

<sup>28</sup> Znak: SKO.GN-70/3100/338/2017.

Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim (...) o ujawnienie prawa własności Skarbu Państwa w księdze wieczystej K11O/00018080/3;

- RŚG.I.6820.18.2020 – 63 dni. Przed złożeniem wniosku do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim wymagane były następujące czynności i konieczne do zgromadzenia dokumenty: ujawnienie decyzji w EGiB w celu ujawnienia Skarbu Państwa (pismo do Wydziału Geodezji z 9 marca 2021 r. ...), wykonanie wyrysów i wypisów dla działki nr 238/4 ujawnionej już jako własność Skarbu Państwa (data sporządzenia wypisu i wyrysów 23 marca 2021 r.), zlecenie i wykonanie opinii geodezyjnej przez uprawnionego geodetę (opinia z 16 kwietnia 2021 r. opracowywana w ciągu 7 dni od zlecenia), w celu założenia księgi wieczystej dla działki nr 238/4, gdyż w momencie wydawania decyzji o nieodpłatnym przejęciu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa nie było urzędzonej księgi wieczystej. Wydział po uzyskaniu ostatniego z wymaganych dokumentów (zewnątrzna opinia geodezyjna), po ich odebraniu i przanalizowaniu sporządził 28 kwietnia 2021 r. wniosek, który w Sądzie Rejonowym w Ostrowcu Świętokrzyskim (...) o założenie księgi wieczystej na Skarb Państwa (K11O/00069852/8) został przyjęty 5 maja 2021 r.

(akta kontroli str. 187-188)

W dwóch przypadkach Sąd Rejonowy w Opatowie postanowieniami z 15 grudnia 2020 r. oddalił wnioski o sprostowanie oznaczenia nieruchomości oraz wpis własności w księgach wieczystych nr K11T/00013520/9 i nr K11T/00020643/9. Starosta wnioskował o ujawnienie w tych księgach odpowiednio: działek nr 76/2 i nr 120 o łącznej pow. 3,05 ha w miejsce dotychczasowych działek nr 76 i nr 120 o łącznej pow. 3,3 ha oraz działek o numerach: 192/27, 192/29 i 192/30 o łącznej pow. 13,3118 ha w miejsce dotychczasowych działek o numerach: 192/19, 192/21 i 192/25 o łącznej pow. 16,6992 ha, a także wpisanie w nich Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości w miejsce Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie, na podstawie decyzji o nieodpłatnym nabyciu mienia po podmiotach nieprzerejestrowanych (odpowiednio decyzji RŚG.I.6820.4.2020 z 17 czerwca 2020 r. i decyzji RŚG.I.6820.5.2020 z 24 czerwca 2020 r.).

(akta kontroli str. 376-429)

Starosta wyjaśniła, że podejmowano dalsze działania w celu ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa do nieruchomości (...). W marcu 2022 r. dokonano własnych analiz właściwych zapisów w ww. księgach wieczystych. Dodatkowo złożono wniosek o wgląd do akt ksiąg wieczystych w dniu 29 listopada 2022 r. a z przeprowadzonych badań hipotecznych ksiąg wieczystych (K11T/0004108/9, K11T/00013520/9, K11T/00020643/9, K11T/00031014/1, K11T/00031525/6) sporządzone zostały notatki własne w tym samym dniu oraz wykonane fotokopie dokumentów z ww. ksiąg wieczystych – do dalszej analizy. Powyższe czynności miały na celu ustalenie zakresu zlecenia biegłemu (geodecie) opracowania właściwej dokumentacji geodezyjnej, umożliwiającej sprostowanie zapisów w księgach wieczystych, a tym samym ustalenie, które z pozostałych – ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków działek (nr: 131/1, 131/2, 131/3, 157/1, 166/2, 201/1, 304 dla których w EGiB przypisano księgę wieczystą K11T/00013520/9, a w której ww. działki nie zostały ujawnione), należały do Spółdzielni Produkcji Rolnej w Przeuszynie i czy stanowiły jej własność na dzień 1 stycznia 2016 r. W dalszej kolejności (po sporządzeniu ww. dokumentacji – mapy synchronizacyjnej i rozliczenia hipotecznego księgi wieczystej) możliwa będzie regulacja stanu prawnego poprzez ustalenie na drodze sądowej rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości objętej ww. księgami wieczystymi w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Dopiero postanowienie (wyrok) Sądu Cywilnego potwierdzający tytułu własności Skarbu Państwa wynikający z decyzji Starosty nr

RŚG.I.6820.4.2020 z 17 czerwca 2020 r. i nr RŚG.I.6820.5.2020 z 24 czerwca 2020 r. wraz z wcześniej opracowaną dokumentacją geodezyjną umożliwią dokonanie stosownych wpisów w ww. księgach wieczystych. (...) Obecnie do przejrzenia i zbadania w Sądzie Rejonowym IV Wydziale Ksiąg Wieczystych w Opatowie pozostały dodatkowo zapisy treści ksiąg wieczystych m.in. osób fizycznych, którym to działki zostały zwrócone za wkład gruntowy wniesiony do spółdzielni (uchwała nr 1 w sprawie zwrotu ziemi wkładowej z 6 marca 1997 r. (dot. działki nr 192), wniosek osoby fizycznej dot. działki nr 157 i nr 192/13, decyzja Zarządu SPR Przeuszyn z 15 marca 2004 r. oraz działek nadanych z reformy rolnej. Konieczna jest analiza dokumentów znajdujących się w tych księgach wieczystych. Proces ten jest czasochłonny, wymaga dodatkowo sprawdzenia dokumentów w Archiwum Państwowym (Kielce, Sandomierz), jak również przesłuchania świadków w sprawie.

(akta kontroli str. 436-467, 578, 579)

2.4. Zmiany wynikające z nieodpłatnego nabycia z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa mienia podmiotów nieprzerejestrowanych zostały ujawnione w EGiB zgodnie z art. 20 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>29</sup> oraz w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa – zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli str. 302-328, 548-569)

2.5. Skarb Państwa, na podstawie art. 3a pkt 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym<sup>30</sup>, nie był zobowiązany do uiszczania podatku rolnego od 16 działek, nabytych po podmiotach nieprzerejestrowanych, sklasyfikowanych w EGiB jako grunty orne, łąki lub pastwiska. Zgodnie z art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych<sup>31</sup>, nie podlegał również obowiązkowi podatkowemu z tytułu podatku od nieruchomości w związku z nabyciem prawa własności działki gruntowej zajętej pod drogę publiczną.

W przypadku dwóch działek (nr 111/4, obręb Przeuszyn; nr 238/4, obręb Pętkowice), do momentu uprawomocnienia się decyzji stwierdzających ich nabycie na rzecz Skarbu Państwa, zobowiązanym do uiszczania podatku od nieruchomości był posiadacz samoistny, a w przypadku działki nr 71/2, obręb Ostrowiec Świętokrzyski podatek ten wносił podmiot nieprzerejestrowany P.P.H.U. „Minimax Duo” Sp. z o.o. Po tym czasie podatek od tych nieruchomości regulował Skarb Państwa lub dzierżawca.

Reprezentując Skarb Państwa Starosta rzetelnie wywiązywał się z obowiązku określonego w art. 6 ust. 1 i ust. 9 pkt 1 i 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, tj. terminowo składał deklaracje na podatek od nieruchomości oraz w wymaganych terminach i w prawidłowej wysokości wpłacał na rachunek właściwej gminy podatek od nieruchomości (dot. to działek nr 111/4 i nr 71/2).

(akta kontroli str. 302-328, 548-559, 570-576)

2.6. Wszystkimi nieruchomościami nabytymi nieodpłatnie na rzecz Skarbu Państwa gospodarowano w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, w tym:

- wykonywano czynności zmierzające do ustalenia odpłatności za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnych stanowiących własność Skarbu Państwa oraz określenie czynszu dzierżawnego na okres przyszły, w szczególności zwracano się do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o udzielenie informacji, czy w okresie od 1 stycznia 2016 r. dla tych nieruchomości wypłacane były dopłaty obszarowe lub inne dopłaty rolnośrodowiskowe<sup>32</sup>;

<sup>29</sup> Dz.U. z 2021 r. poz. 1990, ze zm.

<sup>30</sup> Dz. U. z 2020 r. poz. 333.

<sup>31</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 70.

<sup>32</sup> Czynności te zostały podjęte dla 16 działek.



- zlecano wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości<sup>33</sup>;
- wynajmowano lokale mieszkalne<sup>34</sup>, wdzierżawiano lub użyczano budynki handlowo-usługowy oraz dzierżawiono grunty<sup>35</sup>;
- zwrócono się do Wojewody Świętokrzyskiego o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości<sup>36</sup>. Zgody nie uzyskano, ponieważ uznano, że jej udzielenie bez podjęcia uprzednich prób innego jej rozdysponowania polegającego na odpłatnym jej udostępnianiu, które mogłoby Skarbowi Państwa zapewnić wpływy finansowe bez utraty prawa własności, nie jest zasadne.

(akta kontroli str. 532-534, 612-686, 690-696)

W sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2017 r. na skutek – jak wyjaśniła Starosta – omyłki pisarskiej podano powierzchnię tylko jednej a nie dwóch działek nieodpłatnie nabytych z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa decyzją GN.I.6820.49.2017 z 18 sierpnia 2017 r.

W sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za lata 2018-2021, dane dotyczące pozostałych nieruchomości nabytych od podmiotów nieprzerejestrowanych były wykazane prawidłowo, zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Trzy z ww. sprawozdań zostały zgodnie z art. 23 ust. 1a ww. ustawy przekazane Wojewodzie Świętokrzyskiemu w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. Pozostałe dwa przekazano z kilkudniowym opóźnieniem, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 579-610, 710)

2.7. Starostwo nie zidentyfikowało i nie nabyło mienia ruchomego należącego do podmiotów nieprzerejestrowanych.

(akta kontroli str. 302-328)

2.8. Wpływy uzyskane w okresie objętym kontrolą z opłat z tytułu dzierżawy gruntów i najmu lokali nabytych z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa od podmiotów nieprzerejestrowanych wyniosły łącznie 1 552 167,74 zł.

(akta kontroli str. 697-701)

Starosta, w związku z nabyciem z dniem 1 stycznia 2016 r., z mocy prawa przez Skarb Państwa nieruchomości oznaczonych jako działki o numerach: 64<sup>37</sup>, 126 i 306<sup>38</sup>, 76/2 i 120<sup>39</sup> oraz 192/13, 192/22, 192/27, 192/29 i 192/30<sup>40</sup>, obręb Przeszryn, gmina Ćmielów, o łącznej pow. 20,6749 ha, na podstawie umowy dzierżawy zawartej 23 stycznia 2001 r. pomiędzy Spółdzielnią Produkcji Rolnej w Przeszynie a osobą fizyczną, wygezekwował od dzierżawcy należny jej czynsz za okres od 1 stycznia 2016 r. do końca roku, w którym poszczególne decyzje stwierdzające nabycie mienia po podmiocie nieprzerejestrowanym stały się ostateczne. Łącznie było to 22 552,08 zł. Dzierżawca na dzień 7 czerwca 2023 r. nie posiadał żadnych zaległości w opłatach z tytułu czynszu dzierżawnego. Wpływy uzyskane z opłat od ww. dzierżawcy wyniosły łącznie 45 304,48 zł.

(akta kontroli str. 684-686, 701)

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do końca lutego 2021 r. Gmina Bałtów, na podstawie umowy nr 1/2007 z 2 stycznia 2007 r. uzyskiwała dochody z dzierżawy działki nr 238/2

<sup>33</sup> Dla siedmiu działek.

<sup>34</sup> Zlokalizowane na działce nr 111/4.

<sup>35</sup> Dotyczy to dziewięciu działek.

<sup>36</sup> Działki nr 6 o pow. 1,16 ha położonej w miejscowości Nietulisko Małe.

<sup>37</sup> Decyzją Starosty z 1 października 2018 r. znak: GN.I.6820.21.2018.

<sup>38</sup> Decyzją Starosty z 1 października 2018 r. znak: GN.I.6820.22.2018.

<sup>39</sup> Decyzją Starosty z 17 czerwca 2020 r. znak: RŚG.I.6820.4.2020.

<sup>40</sup> Decyzją Starosty z 24 czerwca 2020 r. znak: RŚG.I.6820.5.2020.

o pow. 0,4802 ha oraz posadowionego na niej budynku o pow. 160 m<sup>2</sup>. Właścicielem nieruchomości objętej tą umową była Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Pętkowicach, która – jak stwierdził Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim w postanowieniu z 28 maja 2012 r. – nabyła ją przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1990 r. W wyniku podziału ww. działki powstały działki nr 238/4 i nr 238/3<sup>41</sup>. Jedna z nich (tj. działka nr 238/4, obręb Pętkowice, gmina Bałtów, o pow. 0,5434 ha) została, na podstawie decyzji Starosty RŚG.I.6820.18.2020 z 29 stycznia 2021 r., z dniem 1 stycznia 2016 r. nieodpłatnie nabyta z mocy prawa przez Skarb Państwa. Na mocy tej decyzji Starosta zwrócił się do Gminy Bałtów pismem z 7 czerwca 2021 r. o zwrot czynszu dzierżawnego, pobranego od osoby fizycznej za trzy miesiące, licząc od dnia ostateczności decyzji (tj. od 3 marca 2021 r.) w łącznej kwocie 541,68 zł. O zwrot czynszu dzierżawnego pobranego za okres od 1 stycznia 2016 r. do końca lutego 2021 r. nie wystąpił.

(akta kontroli str. 527-531, 708, 709)

Starosta wyjaśnił: *Starosta nie wystąpił do Gminy Bałtów z roszczeniem o zwrot środków finansowych pobranych od osoby fizycznej z tytułu czynszu dzierżawnego za okres od 1 stycznia 2016 r. do końca lutego 2021 r., bowiem brak było podstaw prawnych do takiego wystąpienia. (...) W niniejszej sprawie zaistniała sytuacja, że Gmina Bałtów pozostawała w okresie od 2007 r. do marca 2021 r. posiadaczem samoistnym nieruchomości położonej w Pętkowicach gm. Bałtów, tj. działki nr 238/4 o pow. 0,4534 ha, którą dysponowała jako właściciel (zapis art. 1 ust.1 umowy dzierżawy Gminy Bałtów nr 1/2007 z dnia 2 stycznia 2007 r.), wedle własnego uznania i oddała ww. nieruchomość w posiadanie zależne (dzierżawa) innej osobie fizycznej. Gmina Bałtów w okresie od 2007 r. do marca 2021 r. była posiadaczem w dobrej wierze (zgodnie z art. 224 § 1 ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny<sup>42</sup>). Po ostateczności decyzji Starosty z dnia 29 stycznia 2021 r. znak: RŚG.I.6820.18.2020, tj. 3 marca 2021 r. Gmina Bałtów stała się posiadaczem w złej wierze (zgodnie z art. 224 § 2 k.c.). W związku z tym Gmina Bałtów była obowiązana do zwrotu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (nieruchomości) i zwrotu pobranych od powyższej chwili pożytków (czynsz), co na wezwanie Starosty w dniu 16 czerwca 2021 r. uczyniła dokonując przelewu kwoty 444,00 zł (czynsz netto za: marzec, kwiecień, maj 2021 r.) na rachunek starostwa. Żądanie przez Starostę zwrotu przez Gminę Bałtów kwoty czynszu za okres od 1 stycznia 2016 r. do 28 lutego 2021 r. nie znajduje podstaw w przepisie art. 224 § 1 k.c. Odmienne stanowisko w tej sprawie, byłoby sprzeczne z rozstrzygnięciem zawartym m.in. w Uchwale Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 19 kwietnia 2017 r. III CZP 84/16, która stanowi: Korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (art. 224 i 225 k.c.).*

(akta kontroli str. 688, 689)

Dochody osiągnięte w okresie od 24 czerwca do 31 grudnia 2020 r., po potrąceniu zgodnie z art. 15 zzzga ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych<sup>43</sup> 50% środków stanowiących dochód powiatu ostrowieckiego, zostały w terminach wymaganych art. 255 ust. 1 i 2 oraz ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych<sup>44</sup> przekazane na rachunek bieżący dochodów Wojewody Świętokrzyskiego. Dochody uzyskane w pozostałym okresie objętym, po potrąceniu zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami 25% środków, które

<sup>41</sup> Działka pod drogę wojewódzką.

<sup>42</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, ze zm.

<sup>43</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 2095, ze zm.

<sup>44</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, ze zm.

stanowiły dochód powiatu ostrowieckiego, również zostały terminowo przekazane na ww. rachunek.

(akta kontroli str. 697-707)

2.9. Wspólnik jednego z podmiotów nieprzerejestrowanych (tj. P.P.H.U. „Minimax Duo” Sp. z o.o.), w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 11 grudnia 2019 r.<sup>45</sup>, 16 czerwca 2020 r. złożył pozew o zapłatę odszkodowania w kwocie 3 062 004 zł, stanowiącej 95% wartości prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości oznaczonej jako działki nr 71/1 o pow. 0,0869 ha i nr 71/2 o pow. 0,2132 ha, położonej w Ostrowcu Świętokrzyskiego oraz prawa własności budynku handlowo-usługowego stanowiącego odrębną nieruchomość<sup>46</sup>. Przed złożeniem tego pozwu, powód wystosował do pozwanego (tj. Skarbu Państwa – Starosty Ostrowieckiego) wezwanie do zapłaty ww. kwoty. Odpis ww. pozwu Starosta otrzymał 13 października 2020 r.

Starosta wyjaśniła, że sprawę<sup>47</sup> prowadzi Prokuratura Generalna Rzeczypospolitej Polskiej. Na bieżąco przez Starostę Ostrowieckiego są przekazywane informacje, o które wnosi Prokuratura Generalna. Na dzień przekazywania niniejszej informacji nie wydano wyroku w sprawie.

Starosta dodała również, że członkowie nieprzerejestrowanych spółdzielni, których mienie nabył Skarb Państwa<sup>48</sup>, nie podejmowali działań w celu dochodzenia swych praw.

(akta kontroli str. 178, 512-520 )

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Starosta nierzetelnie wywiązał się z obowiązku określonego w art. 35 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, polegającego na niezwłocznym złożeniu przez właściciela nieruchomości wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej, bowiem trzy wnioski o ujawnienie należnych Skarbowi Państwa praw zostały złożone do właściwego sądu rejonowego po 34 dniach, licząc od daty uprawomocnienia decyzji stwierdzających nabycie tych praw<sup>49</sup>.

(akta kontroli str. 329-332, 536-547)

Starosta wyjaśniła, że wnioski o ujawnienie prawa własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych zostały złożone niezwłocznie po skompletowaniu niezbędnych dokumentów. Decyzje będące podstawą złożenia tych wniosków stały się ostateczne 3 listopada 2018 r. Ich okluzulowanie nastąpiło 30 listopada 2018 r. i tego dnia przygotowano ww. wnioski, które 7 grudnia 2018 r. zostały dostarczone osobiście (w ramach wyjazdu służbowego) do Sądu Rejonowego w Opatowie.

(akta kontroli str. 188)

Powyższe wyjaśnienia nie zasługują na uwzględnienie, ponieważ od 3 listopada 2018 r., tj. od dnia w którym ww. decyzje stały się ostateczne i prawomocne, do dnia wykonania czynności technicznej polegającej na nadaniu klauzuli ostateczności, nie pozyskiwano żadnych dokumentów niezbędnych do złożenia wniosków o ujawnienie prawa własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych. Nie można więc uznać, że w powyższych przypadkach nie występowała zwłoka w złożeniu wniosków.

<sup>45</sup> Sygn. akt P 13/18 (Dz. U. poz. 2421). W wyroku tym Trybunał Konstytucyjny uznał, że pozbawienie praw majątkowych wspólników, członków spółdzielni i innych osób uprawnionych do udziału w majątku likwidacyjnym wychodzi poza cel ukrs, którym jest wzmocnienie pewności obrotu i ochrony osób trzecich

<sup>46</sup> Prawa te na rzecz Skarbu Państwa zostały nabyte decyzją Starosty GN.I.6820.49.2017 z 18 sierpnia 2017 r.

<sup>47</sup> Znak: KR-41-1909/20/ŁPI.

<sup>48</sup> Na podstawie decyzji: GN.I.6820.20.2018, GN.I.6820.21.2018 i GN.I.6820.22.2018 z 1 października 2018 r., GRN.I.6820.15.2019 i GRN.I.6820.16.2019 z 16 sierpnia 2019 r., GRN.I.6820.47.2019 z 17 września 2019 r., RŚG.I.6820.4.2020 z 17 czerwca 2020 r., RŚG.I.6820.5.2020 z 24 czerwca 2020 r., RŚG.I.6820.13.2020 i RŚG.I.6820.18.2020 z 29 stycznia 2021 r.

<sup>49</sup> Tj. GN.I.6820.20.2018, GN.I.6820.21.2018 i GN.I.6820.22.2018 z 1 października 2018 r.

2. Starosta z kilkudniowym opóźnieniem przekazał do Wojewody Świętokrzyskiego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa za 2018 r. i 2019 r. Sprawozdania te przekazano odpowiednio 9 maja 2019 r. i 7 maja 2020 r., podczas gdy stosownie do art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami powinno być przekazane wojewodzie w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. Ponadto w sprawozdaniu za 2017 r. – w wyniku omyłki pisarskiej – podano powierzchnię tylko jednej z dwóch działek nieodpłatnie nabytych z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa<sup>50</sup> (0,2132 ha zamiast 0,3001 ha).

Zastępca Naczelnika Wydziału oświadczył, że *sprawozdania za rok 2018 i rok 2019 przesłane zostały w maju z następujących powodów:*

- w 2019 r. – *problemy kadrowe – osoba odpowiedzialna za sprawozdanie przebywała na urlopie wychowawczym w tym czasie obowiązki w zastępstwie wykonywała inna osoba, która prowadziła również inne sprawy, co miało wpływ na niedotrzymanie terminu,*
- w 2020 r. – *osoba odpowiedzialna przebywała na zwolnieniu (opieka nad dzieckiem COVID 19) – opóźnienie wynikające z COVID 19.*

(akta kontroli str. 581-584, 710)

Z uwagi na terminowe przesyłanie sprawozdań w kolejnych latach NIK odstępuje od formułowania wniosku w tym zakresie.

#### OCENA CZĄSTKOWA

Starosta prawidłowo wydawał decyzje o nieodpłatnym nabyciu z dniem 1 stycznia 2016 r., na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego dotychczas przysługującego podmiotom nieprzerejestrowanym. Wprowadzał zmiany w EGiB i zasobie nieruchomości. Podejmował działania zmierzające do ujawnienia należnych praw w księgach wieczystych, przy czym w kilku przypadkach nie dokonał tego niezwłocznie. Mieniem przejętym na rzecz Skarbu Państwa gospodarowano w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, a dochód uzyskiwany z tytułu dzierżawy lub najmu nieruchomości właściwie przekazano na rachunek budżetu państwa. Dwa sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa zostały przekazane do Wojewody Świętokrzyskiego z kilkudniowym opóźnieniem.

## IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące wnioski:

#### Wnioski

1. Podjęcie działań mających na celu nieodpłatne nabycie z mocy prawa mienia należącego do „GROMA” Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrowcu Świętokrzyskim.
2. Podjęcie działań zmierzających do ustalenia użytkowników gruntów w celu ewentualnego naliczenia odpłatności z tytułu bezumownego korzystania przez nich z nieruchomości należących do zidentyfikowanego w trakcie kontroli podmiotu nieprzerejestrowanego.
3. Kontynuowanie dalszych działań identyfikujących w stosunku do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej "POSTĘP" Chocimów w likwidacji w celu nieodpłatnego nabycia z mocy prawa mienia tego podmiotu.
4. Podejmowanie wszystkich dopuszczalnych prawem działań w celu ustalenia majątku zidentyfikowanych podmiotów nieprzerejestrowanych.
5. Podjęcie działań w celu poprawy skuteczności nadzoru zadań w zakresie identyfikacji podmiotów nieprzerejestrowanych.

<sup>50</sup> Decyzją GN.I.6820.49.2017 z 18 sierpnia 2017 r.

6. Bezzwłoczne składanie wniosków o ujawnienie prawa Skarbu Państwa w księgach wieczystych do właściwych sądów.

Uwagi Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Kielcach. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Kielce,      czerwca 2023 r.

Kontrolerzy  
Jerzy Stachowiak  
główny specjalista kontroli  
państwowej

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Kielcach  
Dyrektor  
Grzegorz Walendzik

.....  
*podpis*

Agnieszka Olejarz  
główny specjalista kontroli  
państwowej

.....  
*podpis*