

### PROTOKÓŁ

**z kontroli problemowej przeprowadzonej w Urzędzie Miejskim w Gliwicach, w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami w dniach 15 września 2009r. – 18 września 2009r.**

Podstawa kontroli – upoważnienia z dnia 9 września 2009r. nr NW/II/0939/19/09 i nr NW/II/0939/20/09, wydane z upoważnienia Wojewody Śląskiego przez Darię Kolonko – Z-cę Dyrektora Wydziału Nadzoru Właścicielskiego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach.

Temat kontroli – realizacja zadań dotyczących gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, w świetle przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 Dz. U. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Jednostka kontrolowana – Urząd Miejski w Gliwicach  
ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice

Kierownik jednostki kontrolowanej: Prezydent Miasta Zygmunt Frankiewicz – w całym kontrolowanym okresie.

Kontrolowany okres – od 1 czerwca 2004r. do dnia kontroli.

Kontrolę przeprowadzili:

1. Robert Jędrysiak – starszy inspektor
  2. Izabela Szczepaniak – inspektor wojewódzki
- pracownicy Wydziału Nadzoru Właścicielskiego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach

Zakres przedmiotowy kontroli:

1. Wykonywanie czynności określonych w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Sprawy związane z oddawaniem nieruchomości w trwałe zarząd.
3. Aktualizacja opłat za prawo użytkowania wieczystego i trwałe zarząd gruntem stanowiącym własność Skarbu Państwa.

Sprawy będące przedmiotem kontroli prowadzone są przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami. Schemat organizacyjny ww. Wydziału określony jest w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Gliwicach, wprowadzonym zarządzeniem nr PM-1/06 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 6 grudnia 2006r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Gliwicach (z późn. zm.) Naczelnikiem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami jest Pani Beata Malarska - od 8 listopada 2004r. Poprzednio w kontrolowanym okresie funkcję naczelnika Wydziału pełniła Pani Krystyna Sufleta – do 1 października 2004r. W kontrolowanym Wydziale zatrudnionych jest 50 pracowników (wraz z naczelnikiem). W ramach Wydziału funkcjonują trzy referaty: Referat Zarządzania

Nieruchomościami, Referat Zbywania Nieruchomości oraz – objęty niniejszą kontrolą - Referat Nieruchomości Skarbu Państwa. Kierownikiem Referatu Nieruchomości Skarbu Państwa jest Pani Aneta Borzucka od 1 października 2007r. Poprzednio kierownikiem tego referatu była Izabela Jeznacka W kontrolowanym Referacie zatrudnionych jest 8 osób (wraz z kierownikiem).

Poczta wpływająca do Urzędu Miejskiego w Gliwicach rejestrowana jest w Biurze Obsługi Klienta. Następnie kierowana jest do Prezydenta, jednego z Z-ców Prezydenta lub bezpośrednio do naczelników wydziałów (w zależności od adresata). Poczta, która została skierowana do Prezydenta jest następnie dekretowana na właściwego merytorycznie Z-cę Prezydenta (nadzorującego dany pion), który dekretuje ją na naczelników wydziałów. Naczelnik wydziału kieruje otrzymaną pocztę do kierowników referatów, a kierownik referatu do właściwych pracowników.

Od 2000r. w Urzędzie Miejskim w Gliwicach funkcjonował elektroniczny obieg dokumentów i spraw DDM. Natomiast 1 stycznia 2009 roku wprowadzono dla tego celu system SOD.

Wszystkie sprawy, które wpłynęły do Urzędu po 1 stycznia 2009r. są zarejestrowane i prowadzone w tym systemie. Natomiast sprawy wszczęte przed tą datą są sukcesywnie przerejestrowywane do systemu SOD, przy okazji podejmowania kolejnych czynności w poszczególnych sprawach.

Kontrolą objęto sprawy prowadzone od 1 czerwca 2004 roku.

### **W toku kontroli ustalono, co następuje.**

#### **1. Prowadzenie ewidencji nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.**

Naczelnik kontrolowanego Wydziału – Pani Beata Malarska złożyła na piśmie następujące wyjaśnienia dotyczące prowadzenia ewidencji:

„Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Gliwicach informuje, że ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się przy pomocy programu TURBOEWID i MSIP. Pierwszy z programów pozwala na odrębne wyselekcjonowanie zarówno nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa pozostających w zasobie jak i oddanych w użytkowanie wieczyste. W systemie tym nieruchomości oznaczane są według numerów ksiąg wieczystych oraz działek ewidencyjnych. Ponadto znajdują się w nim informacje na temat powierzchni nieruchomości oraz rodzajów użytków gruntowych.

MSIP, który dane w zakresie oznaczenia nieruchomości pobiera z systemu EWID pozwala natomiast na odtworzenie infrastruktury oraz ustalenie przeznaczenia nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poprzez przypisanie do każdej działki ewidencyjnej numeru uchwały Rady Miejskiej w powyższym zakresie. W systemie tym dzięki ortofotomapie istnieje możliwość podglądu sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Oba ww. systemy pozwalają na generowanie danych według zadanych kluczy co ułatwia podejmowanie działań co do poszczególnych nieruchomości zasobu.

Dostosowanie programu MSIP do ewidencjonowania pełnego zakresu danych wskazanych w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami będzie możliwe po zakończeniu prac związanych z zapewnieniem warunków technicznych. Aktualnie trwają negocjacje mające na celu wyłonienie wykonawcy ww. prac

W tym miejscu należy również dodać, że zakup stosownego oprogramowania jest kosztowny a dotacje przyznawane corocznie na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa są na poziomie 50% -60 % zgłaszanego zapotrzebowania.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że część finansowa związana z gospodarowaniem nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest w Informatycznym Systemie Zarządzania Gminą (KSAT). System ten zawiera dane dotyczące zawartych umów dzierżawy, najmu, opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualizacji.”

*Wyjaśnienia Naczelnika Wydziału w sprawie ewidencji załączono do protokołu – str. 1 akt kontroli.*

Kontrolującym przedstawiono sposób działania ww. programów i pokazano jakie dane można wygenerować za ich pomocą. Stwierdzono, że ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa nie obejmuje wszystkich informacji wymaganych przez art. 23 ust. 1c tj. informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych (art. 23 ust. 1c pkt 6 i 7).

Odnosnie informacji na temat przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż tak jak przedstawiono w wyjaśnieniach program MSIP pozwala na przypisanie do każdej działki ewidencyjnej numeru uchwały Rady Miejskiej w zakresie przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie jest jednak możliwe wygenerowanie z tego programu informacji, jakie przeznaczenie w planie przewidują powyższe uchwały dla poszczególnych nieruchomości.

## **2. Zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.**

a) W okresie objętym kontrolą w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami prowadzono 114 postępowań, dotyczących sprzedaży oraz ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa (liczba ta nie obejmuje spraw prowadzonych w trybie art. 207 i 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które są opisane odrębnie w punkcie 6 niniejszego protokołu). Kontrolą objęto niżej opisane sprawy:

1) Zbycie prawa własności zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Gliwicach przy ul. Horsta Bieńka 17, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 42 o powierzchni 933m<sup>2</sup>, w obrębie Żorek, zapisanej w księdze wieczystej nr GL1G/00019853/7, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Gliwicach. Zarządzeniem Nr 85/07 z dnia 27 lutego 2007r. Wojewoda Śląski udzielił zgody Prezydentowi Miasta Gliwice na zbycie ww. nieruchomości w trybie art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce

nieruchomościami tj. w drodze przetargu. W związku z powyższym Prezydent Miasta Gliwice sporządził wykaz nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do sprzedaży, który został wywieszony na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu na okres od 13 kwietnia 2007r. do 4 maja 2007r. oraz na stronie internetowej Urzędu. Informacja o wywieszeniu wykazu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej. W aktach sprawy brak potwierdzenia, że informacja o wywieszeniu wykazu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie „w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości”. Zgodnie jednak z wyjaśnieniami udzielonymi przez Panią Anetę Borzucką – kierownika Referatu Nieruchomości Skarbu Państwa, taki zwyczaj w Gliwicach nie wytworzył się.

Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż działki nr 42 było wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gliwicach w okresie od 9 sierpnia 2007r. do 14 września 2007r. Zostało ponadto opublikowane w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu.

Przetarg odbył się w dniu 14 września 2007r. W jego wyniku wyłoniono nabywcę nieruchomości – spółkę „DIWAL” Jerzy Cytacki, Leszek Królicki Spółka Jawna z siedzibą w Gliwicach. Aktem notarialnym Repertorium A nr 8244/2007 z 31 października 2007r. Prezydent Miasta Gliwice sfinalizował transakcję sprzedaży.

- 2) Zbycie przez oddanie w użytkowanie wieczyste niezabudowanych nieruchomości Skarbu Państwa, położonych w Gliwicach przy ul. Oświęcimskiej i na zachód od ul. Oświęcimskiej, oznaczonych geodezyjnie jako: działka nr 153 o powierzchni 9675m<sup>2</sup>, na karcie mapy 1, obręb Kuźnica, zapisana w księdze wieczystej nr 78992, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Gliwicach oraz działka nr 143 o pow. 6076m<sup>2</sup> i działka nr 144 o pow. 2574m<sup>2</sup>, na karcie mapy 1, obręb Kuźnica, zapisane w księdze wieczystej nr 78993, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Gliwicach. Zarządzeniem Nr 45708 z dnia 22 grudnia 2008r. Wojewoda Śląski udzielił zgody Prezydentowi Miasta Gliwice na zbycie ww. nieruchomości w trybie art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. w drodze przetargu. W związku z powyższym Prezydent Miasta Gliwice sporządził wykaz nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do sprzedaży, który został wywieszony na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu na okres od 25 lutego 2009r. do 18 marca 2009r. Został także ogłoszony w prasie lokalnej i na stronie internetowej Urzędu. W aktach sprawy brak potwierdzenia, że informacja o wywieszeniu wykazu została podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie „w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości”. Wyjaśnienia jak wyżej. Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż opisanych powyżej działek wywieszane było na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gliwicach w okresie od 28 maja 2009r. do 3 sierpnia 2009r. Zostało ponadto opublikowane w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu.

Zgodnie z protokołem z przetargu, sporządzonym w dniu 6 sierpnia 2009r. pierwsza próba sprzedaży przedmiotowych nieruchomości zakończyła się wynikiem negatywnym. Nie wpłynęło bowiem w wyznaczonym w ogłoszeniu terminie żadne wadium. Wpłacenie wadium było natomiast warunkiem dopuszczenia osoby fizycznej lub prawnej do udziału w przetargu.

- 3) Zbycie przez oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Gliwicach przy ul. Wschodniej, zabudowanej częścią budynku socjalnego, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 1202 o powierzchni 148m<sup>2</sup>, na karcie mapy 14, obręb Sośnica, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta Nr 59274. Zarządzeniem nr 305/06 z 20 lipca 2006r. Wojewoda Śląski udzielił Prezydentowi Miasta Gliwice zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości przyległej, w celu poprawy warunków jej zagospodarowania. Aktem notarialnym repertorium A nr 8851/2006 z 15 listopada 2006r. Prezydent sfinalizował powyższą transakcję.
- 4) Zbycie udziału Skarbu Państwa, wynoszącego 1/8 części w prawie własności nieruchomości, położonej w Gliwicach przy ul. Goździkowej 29, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodinnym, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 348 o powierzchni 846m<sup>2</sup>, w obrębie Wilcze Gardło, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta Nr 20040. Zarządzeniem nr 216/07 z 6 czerwca 2007r. Wojewoda Śląski udzielił Prezydentowi Miasta Gliwice zgody na zbycie przedmiotowego udziału w nieruchomości, w trybie art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. na rzecz jej współwłaścicieli. Aktem notarialnym repertorium A nr 9513/2007 z 29 listopada 2007r. Prezydent sfinalizował transakcję sprzedaży.
- 5) Postępowanie z wniosku z dnia 26 kwietnia 2009r. złożonego przez użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Gliwicach, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 1025 o powierzchni 3940m<sup>2</sup>, obręb Trynek, zapisanej w księdze wieczystej nr GL1G/00077394/5 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, dotyczącego sprzedaży tej nieruchomości w trybie art. 37 ust 2 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ww. postępowanie zostało zakończone odmową udzielenia przez Prezydenta Miasta Gliwice zgody na zbycie przedmiotowej nieruchomości.
- 6) Zbycie przez oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Gliwicach przy ul. Łużyckiej, zabudowanej częścią budynku socjalnego, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 79/1 o powierzchni 44m<sup>2</sup>, na karcie mapy 9, obręb Trynek, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta Nr 80108. Zarządzeniem nr 399/04 z 26 października 2004r. Wojewoda Śląski udzielił Prezydentowi Miasta Gliwice zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na rzecz Centrum Mechanizacji Górnictwa „KOMAG” w Gliwicach. Aktem notarialnym repertorium A nr 2101/2005 z 11 kwietnia 2005r. Prezydent sfinalizował powyższą transakcję.
- 7) Postępowanie z wniosku z dnia 16.12.2004r. złożonego przez użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Gliwicach, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 157/5 o powierzchni 1442m<sup>2</sup>, obręb Gliwice, zapisanej w księdze wieczystej nr 34491 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, dotyczącego sprzedaży tej nieruchomości w trybie art. 37 ust 2 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Prezydent Miasta Gliwice zwrócił się do Wojewody Śląskiego o wyrażenie zgody na zbycie wymienionej nieruchomości.

Wojewoda Śląski pismem z dnia 13.06.2005r. odmówił udzielenia zgody w przedmiotowej sprawie.

Kontrolujący stwierdzili w aktach sprawy brak dokumentów geodezyjnych oraz odpisu z księgi wieczystej

- b) W kontrolowanym okresie dokonano 1 darowizny nieruchomości Skarbu Państwa, która została opisana poniżej:

Darowizna na rzecz Gminy Gliwice nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. Dunikowskiego, zabudowanej w części garażem, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 62/13 o powierzchni 6m<sup>2</sup>, na karcie mapy 23, obręb Gliwice, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta Nr 65981. Przedmiotowej darowizny dokonano w celu ujednoczenia stanu własności nieruchomości pod garażem. Darowizny dokonano aktem notarialnym Repertorium A Nr 2219/2005 z dnia 14 kwietnia 2005r., po uzyskaniu zgody Wojewody Śląskiego, wyrażonej w zarządzeniu Nr 189/02 z 22 maja 2002r.

W aktach sprawy brak operatu szacunkowego, określającego wartość darowanej nieruchomości. Strony ustaliły w ww. akcie notarialnym wartość przedmiotu darowizny, jednak nie wiadomo, na jakiej podstawie to uczyniono.

Uwaga: Postępowanie w niniejszej sprawie w przeważającej większości toczyło się przed 1 czerwca 2004r. Ze względu jednak na fakt, iż akt notarialny zawarto w kontrolowanym okresie, a ponadto jest to jedyna darowizna którą zawarto w latach 2004-2009 sprawę objęto niniejszą kontrolą.

### 3. Sprawy związane z oddawaniem nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd.

W okresie objętym kontrolą w Urzędzie wydano 9 decyzji dotyczących ustanowienia trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa, przekazania trwałego zarządu pomiędzy jednostkami organizacyjnymi w trybie art. 48 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wygaśnięcia trwałego zarządu, ustalenia opłat rocznych oraz udzielenia bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Kontrolą objęto niżej opisane postępowania.

- 1) Ustanowienie trwałego zarządu na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Gliwicach przy ul. Barlickiego 23, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 76 o powierzchni 1248m<sup>2</sup>, w obrębie Stare Miasto, zapisanej w księdze wieczystej nr 18107, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Gliwicach.  
Decyzją nr GN/2/08 z 29 stycznia 2008r. Prezydent Miasta Gliwice oddał przedmiotową nieruchomość w trwały zarząd Kuratorium Oświaty w Katowicach. Trwały zarząd ustanowiono na czas nieoznaczony, z przeznaczeniem na siedzibę delegatury ww. Kuratorium w Gliwicach. W decyzji tej ustalono opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu wg stawki 0,3% ceny nieruchomości.
- 2) Ustanowienie trwałego zarządu na nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Gliwicach, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 43/4 o powierzchni 2873m<sup>2</sup> oraz działka nr 43/5 o powierzchni 44m<sup>2</sup>, na karcie mapy 13, obręb Gliwice, zapisanej w księdze wieczystej

nr 47078, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Gliwicach.

Decyzją nr GN-13/05 z 20 września 2005r. Prezydent Miasta Gliwice oddał przedmiotową nieruchomość w trwały zarząd Sądowi Rejonowemu w Gliwicach. Trwały zarząd ustanowiono na czas nieoznaczony, z przeznaczeniem na potrzeby Sądu. W decyzji tej ustalono opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu wg stawki 0,3% ceny nieruchomości.

W decyzji powyższej nieprawidłowo oznaczono organ, który ja wydał, nie wskazano bowiem, że Prezydent Miasta Gliwice działał jako organ wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Decyzją nr GN-3/06 Prezydent Miasta Gliwice, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, udzielił Sądowi Rejonowemu w Gliwicach, za zgodą Wojewody Śląskiego, 90% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu przedmiotową nieruchomością.

#### **4. Sprawy związane z nabyciem mienia do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.**

W okresie objętym kontrolą prowadzono 9 postępowań w przedmiocie nabycia nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Kontrolą objęto następujące sprawy:

- 1) Nabycie w drodze darowizny do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nieruchomości stanowiącej własność Gminy Gliwice, położonej w Gliwicach przy ul. Krakusa, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 800 o powierzchni 2m<sup>2</sup>, na karcie mapy 28, obręb Zatorze, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta nr 79664, w celu ujednoczenia stanu prawnego nieruchomości zabudowanych w części garażami. Nabycie nastąpiło aktem notarialnym z dnia 6 marca 2008r. Rep. A nr 1426/2008 po uzyskaniu zgody Wojewody Śląskiego, wyrażonej w zarządzeniu Nr 177/07 z 9 maja 2007r.
- 2) Nabycie w drodze darowizny do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nieruchomości stanowiącej własność Gminy Gliwice, położonej w Gliwicach przy ul. Sztygarskiej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 954 o powierzchni 70m<sup>2</sup>, obręb Sośnica, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta nr GL1G/00072985/0, w celu ujednoczenia stanu prawnego gruntu pod budynkiem mieszkalnym przy ul. Sztygarskiej 2-4. Nabycie nastąpiło aktem notarialnym z dnia 17 kwietnia 2009r. Rep. A nr 1974/2009 po uzyskaniu zgody Wojewody Śląskiego, wyrażonej w zarządzeniu Nr 5/09 z 9 stycznia 2009r.  
Kontrolujący stwierdzili, że w aktach sprawy znajdują się niewiarygodne kserokopie wypisu z rejestru gruntów, mapy ewidencyjnej i odpisu z księgi wieczystej.
- 3) Nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. Kościuszki, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 35/2 o powierzchni 29m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta nr 22598, poprzez rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na ww. nieruchomości. Nabycie nastąpiło aktem notarialnym z dnia 24 września 2008r. Rep. A nr 5812/2008 po uzyskaniu zgody Wojewody Śląskiego, wyrażonej w zarządzeniu Nr 126/05 z 5 maja 2005r.

- 4) Nabycie w drodze darowizny do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nieruchomości stanowiącej własność Gminy Gliwice, położonej w Gliwicach przy ul. Czarneckiego, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 677 o powierzchni 140m<sup>2</sup>, obręb Zatorze, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta nr GL1G/00034556/6, w celu ujednoczenia stanu prawnego gruntu pod kompleksem garaży. Nabycie nastąpiło aktem notarialnym z dnia 27 października 2008r. Rep. A nr 6715/2008 po uzyskaniu zgody Wojewody Śląskiego, wyrażonej w zarządzeniu Nr 309/08 z 29 sierpnia 2008r.

#### **5. Sprawy dotyczące najmu, użyczenia i dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa.**

W kontrolowanym okresie zawarto 705 umów dzierżawy i 110 umów najmu, 10 umów użyczenia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Kontrolą objęto następujące sprawy:

- 1) Umowę dzierżawy części o powierzchni 180m<sup>2</sup> nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Gliwicach przy ul. Błonie, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 400 o powierzchni 10ha8785m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta w dniu 5 stycznia 2009r. z Adamem Borkiem, na okres od 5 stycznia 2009r. do 30 czerwca 2009r. Z uwagi na fakt, iż ww. umowa stanowiła kolejną umowę dzierżawy pomiędzy tymi samymi stronami, obejmującą ten sam przedmiot jej zawarcie mogło nastąpić po uprzednim wyrażeniu zgody przez wojewodę. Powyższa formalność została dopełniona bowiem Wojewoda Śląski zarządzeniem Nr 388/08 z dnia 14 października 2008r. wyraził zgodę na zawarcie ww. umowy dzierżawy.
- 2) Umowę dzierżawy części o powierzchni 7700m<sup>2</sup> nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Gliwicach przy ul. Błonie, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 395 o powierzchni 4ha2147m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta w dniu 20 listopada 2008r. z Dariuszem Wojtowiczem, na okres od 1 grudnia 2008r. do 30 czerwca 2009r. Z uwagi na fakt, iż ww. umowa stanowiła kolejną umowę dzierżawy pomiędzy tymi samymi stronami, obejmującą ten sam przedmiot jej zawarcie mogło nastąpić po uprzednim wyrażeniu zgody przez wojewodę. Powyższa formalność została dopełniona bowiem Wojewoda Śląski zarządzeniem Nr 388/08 z dnia 14 października 2008r. wyraził zgodę na zawarcie ww. umowy dzierżawy.
- 3) Umowę dzierżawy części o powierzchni 170m<sup>2</sup> nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Gliwicach przy ul. Błonie, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 400 o powierzchni 10ha8785m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta w dniu 1 grudnia 2008r. z Renatą Kowalską, na okres od 1 grudnia 2008r. do 30 czerwca 2009r. Z uwagi na fakt, iż ww. umowa stanowiła kolejną umowę dzierżawy pomiędzy tymi samymi stronami, obejmującą ten sam przedmiot jej zawarcie mogło nastąpić po uprzednim wyrażeniu zgody przez wojewodę. Powyższa formalność została dopełniona bowiem Wojewoda Śląski zarządzeniem Nr 388/08 z dnia 14 października 2008r. wyraził zgodę na zawarcie ww. umowy dzierżawy.
- 4) Umowę najmu części o powierzchni 15,7m<sup>2</sup> nieruchomości Skarbu Państwa, zabudowanej garażem, położonej w Gliwicach, obręb Stare Miasto, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 306 o powierzchni 371m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta nr 71072 Umowa została zawarta w dniu 15 marca 2007r. z Marią Łabno, na okres od 15 marca 2007r. do 31 stycznia 2010r.



- 5) Umowę najmu części o powierzchni 15,7m<sup>2</sup> nieruchomości Skarbu Państwa, zabudowanej garażem, położonej w Gliwicach, obręb Stare Miasto, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 306 o powierzchni 371m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta nr 71072 Umowa została zawarta w dniu 12 marca 2007r. z Bolesławem Podgórskim, na okres od 12 marca 2007r. do 31 stycznia 2010r.
- 6) Umowę najmu części o powierzchni 18m<sup>2</sup> nieruchomości Skarbu Państwa, zabudowanej garażem, położonej w Gliwicach, obręb Stare Miasto, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 306 o powierzchni 371m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta nr 71072 Umowa została zawarta w dniu 14 marca 2007r. z Henrykiem Głąpą, na okres od 14 marca 2007r. do 31 stycznia 2010r.
- 7) Postępowanie w sprawie zawarcia umowy użyczenia nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. Krakusa 16 – Chorzowskiej 5, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 820, 823, 825 i 827 o łącznej powierzchni 15966m<sup>2</sup>, w obrębie Zatorze, zapisanej w księdze wieczystej nr 61076, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Gliwicach. Pismem z 31 grudnia 2008r. Prezydent Miasta Gliwice zwrócił się do Wojewody Śląskiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na zawarcie z Zespołem Szkół Techniczno-Informatycznych w Gliwicach, kolejnej umowy użyczenia powyższej nieruchomości, z przeznaczeniem na siedzibę ww. Zespołu Szkół. Postępowanie w sprawie wyrażenia zgody w toku.

#### **6. Regulacja stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz ich posiadaczy.**

W Wydziale Gospodarki Nieruchomościami prowadzono w kontrolowanym okresie 5 postępowań w trybie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W trybie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzono 18 postępowań. Kontrolowane sprawy opisano poniżej:

- 1) Postępowanie w przedmiocie oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz Kompanii Węglowej S. A. w Katowicach, nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Gliwicach przy ul. Pustej 2-12, oznaczonej jako działka nr 876 o powierzchni 1167m<sup>2</sup> wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności części budynków mieszkalnych, w trybie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wnioskiem z dnia 27.06.2006r. Prezydent Miasta Gliwice zwrócił się do Wojewody Śląskiego o wyrażenie zgody na zbycie wymienionej nieruchomości. Wojewoda Śląski pismem z dnia 28.08.2006r. odmówił udzielenia zgody w przedmiotowej sprawie.
- 2) Postępowanie w przedmiocie oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sośnica” w Gliwicach, nieruchomości Skarbu Państwa, położonych w Gliwicach przy ul. Żeromskiego 58, oznaczonych jako działki nr 1418 o powierzchni 1148m<sup>2</sup>, nr 1428 o powierzchni 909m<sup>2</sup>, nr 1412 o powierzchni 1563m<sup>2</sup>, nr 1427 o powierzchni 405m<sup>2</sup> zapisane w księgach wieczystych nr 86668, nr 42340, nr 65933 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Gliwicach wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku mieszkalnego, w trybie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wnioskiem z dnia 6.06.2007r. Prezydent Miasta Gliwice zwrócił się do Wojewody Śląskiego o wyrażenie zgody na zbycie wymienionych nieruchomości. Postępowanie w sprawie wyrażenia zgody w toku.

- 3) Postępowanie w przedmiocie oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz Kompanii Węglowej S. A. w Katowicach, nieruchomości Skarbu Państwa, położonych w Gliwicach przy ul. Kasprowicza 39-41, oznaczonych jako działki nr 255 o powierzchni 442m<sup>2</sup>, nr 256/2 o powierzchni 2252m<sup>2</sup>, nr 258 o powierzchni 1153m<sup>2</sup>, nr 259 o powierzchni 1306m<sup>2</sup> zapisane w księgach wieczystych nr 44893, nr 52491, nr 45008, nr 52492 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Gliwicach wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynku mieszkalnego, w trybie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wnioskiem z dnia 28.09.2004r. Prezydent Miasta Gliwice zwrócił się do Wojewody Śląskiego o wyrażenie zgody na zbycie wymienionych nieruchomości. Wojewoda Śląski pismem z dnia 31.08.2007r. odmówił udzielenia zgody w przedmiotowej sprawie.
- 4) Zbycie przez oddanie w użytkowanie wieczyste udziału w wysokości 9/10 w nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Gliwicach przy ul. Skarbnika - Bema, zabudowanej garażami, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 297 o powierzchni 331m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta nr 81588 oraz udziału w wysokości 7/8 w nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Gliwicach przy ul. Skarbnika - Bema, zabudowanej garażami, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 280 o powierzchni 267m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta nr 81589. Zarządzeniem nr 527/06 z 11 października 2006r. Wojewoda Śląski udzielił Prezydentowi Miasta Gliwice zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu, w trybie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na rzecz najemców garaży, celem zaspokojenia ich roszczeń. Aktami notarialnymi z lat 2006 i 2007 Prezydent częściowo sfinalizował powyższą transakcję.
- 5) Zbycie przez oddanie w użytkowanie wieczyste 4906/10000 części nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Gliwicach, zabudowanej garażami, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 138/35 o powierzchni 195m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta nr 46930. Zarządzeniem nr 364/04 z 4 października 2004r. Wojewoda Śląski udzielił Prezydentowi Miasta Gliwice zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu, w trybie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na rzecz najemców garaży, celem zaspokojenia ich roszczeń. Aktami notarialnymi z dnia 19.07.2005r. i z dnia 22.07.2005r. Prezydent sfinalizował powyższą transakcję.

#### **7. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu gruntem, stanowiącym własność Skarbu Państwa.**

W kwestii aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomościach Skarbu Państwa Naczelnik Wydziału – Pani Beata Malarska podała następujące informacje oraz złożyła następujące wyjaśnienia:

„Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Gliwicach informuje, że ewidencja użytkowników wieczystych na nieruchomościach Skarbu Państwa położonych w Gliwicach na dzień 16.09.2009 r. liczy 10156 użytkowników wieczystych.

Każdego roku w związku ze sprzedażą majątku przez przedsiębiorstwa państwowe (lub ich następców prawnych) przenoszone są opłaty roczne na nowonabywców. Sprzedawane



są głównie lokale mieszkalne wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu. W takim przypadku opłata obowiązująca dany podmiot jest przeliczana z uwzględnieniem wielkości udziału w nieruchomości, a nowonabywca zawiadamiany jest o jej wysokości.

Ilość wysłanych zawiadomień przedstawia się następująco:

- w roku 2004 – ponad 3.000,
- w roku 2005 – ponad 1.200
- w roku 2006 – 350
- w roku 2007 – 790
- w roku 2008 – 330
- w roku 2009 – ponad 1.000

Należy zaznaczyć, że duża ilość zawiadomień w latach 2004 i 2005 była efektem zakładania ewidencji użytkowników wieczystych w formie elektronicznej oraz okresowym wzrostem zatrudnienia.

Zadaniem, na które w ostatnich latach został położony szczególny nacisk jest aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Jej skala uzależniona jest oczywiście od posiadanych środków finansowych na wycenę nieruchomości. W celu uporządkowania podejmowanych działań przyjęto plan aktualizacji wg obrębów geodezyjnych-Zarządzenie Prezydenta Miasta wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej nr PM-3532/09 z dnia 12 marca 2009 r.. Z uwagi na charakter nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste mianowicie z uwagi na dużą liczbę nieruchomości wykorzystywanych na cele przemysłowe, usługowe przy wyborze obrębów kierowano się koniecznością jak najszybszego wypowiedzenia najniższych opłat, które są jeszcze pozostałością po „uwłaszczeniu” przedsiębiorstw państwowych z lat 90-tych XX.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomościach Skarbu Państwa została już dokonana w stosunku do większości nieruchomości z obrębu Łabędy, Nowe Gliwice Ligota Zabrska.

Aktualnie Wydział dokonał wyceny wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa z obrębu Sośnica i przystępuje do aktualizacji.

W ww. obrębach większość nieruchomości Skarbu Państwa stanowią nieruchomości o charakterze przemysłowych i wzrost wysokości poszczególnych opłat rocznych jest kilkudziesięciokrotny.

Statycznie aktualizacja opłat rocznych przedstawia się w następujący sposób :

- w 2005 r – wycenionych zostało 142 nieruchomości, z czego wysłano 1390 wypowiedzeń
- w 2007 r – wycenionych zostało 19 nieruchomości, z czego wysłano 270 wypowiedzeń,
- w 2008 r – wycenionych zostało 115 nieruchomości, z czego wysłano 219 wypowiedzeń,
- w 2009 r – zleconych do wyceny jest 110 nieruchomości, aktualizacja będzie dokonywana w IV kwartale oraz w roku 2010.

Dochody z opłat rocznych, na podstawie dokumentów wygenerowanych przez Wydział Księgowości, przedstawiają się następująco :

- w roku 2004 – 3 227 319,08 zł
- w roku 2005 – 3 040 804,62 zł
- w roku 2006 – 3 291 317,37 zł
- w roku 2007 – 3 133 832,11 zł
- w roku 2008 r. – 3 601 780,34 zł
- w roku 2009 r. (stan na 31.08.2009 r.) – 4 718 552,43 zł

W tym miejscu należy zaznaczyć, że na skutek dokonanej w 2008 r. aktualizacji opłat rocznych nieruchomości przemysłowych i komercyjnych przypis z tytułu opłat rocznych na rok 2009 był dokonany na poziomie 9 095 396,33 zł. Niemniej jednak liczne odwołania- postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym oraz sprzeciwy- postępowania przed sądami spowodowały, że liczni użytkownicy wieczystości do dnia dzisiejszego dokonali wpłat jedynie opłat dotychczasowych. Pozytywne zakończenie ww. postępowań skutkować będzie wzrostem opłat rocznych w latach następnych.

Aktualnie w sprawach z zakresu trwałego zarządu położono nacisk na ustalenia opłat (dotyczy to sytuacji gdy na podstawie wcześniejszych regulacji ustawowych ustanowione zostało nieodpłatne użytkowanie i zarząd, które na podstawie przepisów przejściowych przekształciły się w trwałe zarząd). W przedmiocie aktualizacji Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Gliwicach wyjaśnia, że zbyt mała kwota dotacji na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa skutkuje koniecznością podejmowania decyzji co do racjonalności ponoszenia wydatków na sporządzenie operatów szacunkowych i aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu przy przewidywanym niewielkim wzroście opłaty na skutek aktualizacji. Niewielki wzrost opłat wynika wprost z regulacji zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Składają się na to niskie stawki procentowe opłat rocznych oraz konieczność zaliczenia na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną, pod dniu dokonania ostatniej aktualizacji (w praktyce w każdym przypadku) na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz nakładów koniecznych. Działaniem bardziej racjonalnym jest aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, bowiem w tym przypadku udział wydatków poniesionych na sporządzenie operatów szacunkowych w przewidywanym wzroście opłat jest nieznaczący.”

*Wyjaśnienia powyższe stanowią załącznik do niniejszego protokołu – str. 2-4 akt kontroli.*

## **8. Regulacja stanów prawnych nieruchomości.**

W kwestii regulacji stanów prawnych nieruchomości Naczelnik kontrolowanego Wydziału – Pani Beata Malarska złożyła następujące wyjaśnienia:

„Ważnym elementem regulacji stanów prawnych nieruchomości prowadzonych przez Prezydenta Miasta Gliwice jest ustawa z 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. (Dz. U. nr 191, poz. 1365).

Jej wejście w życie wymogło na starostach intensyfikację dotychczas prowadzonych działań w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości na podstawie art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Od 2008 roku przystąpiono do sporządzania wykazu nieruchomości, które na podstawie odrębnych przepisów, z mocy prawa przeszły na rzecz Skarbu Państwa. Zwrócono się do miejscowego ośrodka geodezyjnego o wskazanie podstawy ujawnienia własności Skarb Państwa co do wszystkich nieruchomości należących do niego na terenie Gliwic. Następnie uzyskano odpisy ksiąg wieczystych dla tych wszystkich nieruchomości. Wobec braku dostatecznych danych z ośrodka Geodezji podjęto badania akt ksiąg wieczystych dla około 30 % nieruchomości Skarbu Państwa.

W trakcie prac nad wykazem wyselekcjonowano nieruchomości, których katastralnymi właścicielami jest Skarb Państwa, a które nie miały urządzonej Księgi Wieczystej.

Po skompletowaniu dokumentacji dotyczącej stanu własności i uzyskaniu dokumentów geodezyjnych przeznaczonych do wpisu w księgach wieczystych Prezydent Miasta Gliwice wystawiał najczęściej zaświadczenie o przejściu nieruchomości na Skarb Państwa w trybie dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Od początku 2008 r. do dnia 31.08.2009 r. wniesiono do Sądu Rejonowego w Gliwicach 289 wniosków o założenie ksiąg wieczystych dla 567 działek. Dzięki nałożonemu ustawą z 2007 r. obowiązкови rozpatrzenia przez Sąd wniosku w terminie jednego miesiąca większość złożonych wniosków została już rozpoznana - założono księgi wieczyste i ujawniono własności Skarbu Państwa.

W przypadku części nieruchomości posłużono się zaświadczeniami wystawionymi przez Prezydium Miejskie Rady Narodowej w Gliwicach w latach 60 – 80. Początkowo sąd wieczystoksięgowy domagał się wystawiania nowych dokumentów, jak również potwierdzonych notarialnie kopii dokumentów wytworzonych uprzednio przez Prezydium Miejskie Rady Narodowej w Gliwicach, co rodziło dodatkowe koszty i prowadziło do wydłużenia postępowań. Jednak na skutek wnoszonych środków odwoławczych oraz wyjaśnień ze strony urzędu sąd wieczystoksięgowy zmienił swoje stanowisko akceptując kopie dokumentów potwierdzone przez pracowników UM Gliwice jak również wystawione wcześniej zaświadczenia.

Odrębną kwestię stanowi regulacja nieruchomości (najczęściej bez ksiąg wieczystych), co do których jako właściciele katastralni widnieją osoby fizyczne – przy czym bez dodatkowych postępowań wyjaśniających nie można wykluczyć, iż nieruchomości te stanowią własność Skarbu Państwa.

W tym celu selekcjonowane są nieruchomości nieposiadające ksiąg wieczystych, co do których od wielu lat nie były dokonywane żadne ruchy prawne, a brak jest danych osobowych właścicieli. Dla każdej z tych nieruchomości wszczynane są odrębne postępowania mające na celu ustalenie ich stanu prawnego oraz losów ich właścicieli, w toku których:

- podlegają przejrzaniu archiwalne skorowidze i rejestry wydanych zaświadczeń o stwierdzeniu narodowości polskiej – bądź odmowie jej stwierdzenia w latach 1945- 1955 – celem ustalenia podstaw do zastosowania przepisów dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich
- kierowane są zapytania do właściwych miejscowo urzędów stanów cywilnych i archiwów państwowych – w celu uzyskania odpisów aktów stanu cywilnego właścicieli figurujących w rejestrze gruntów,
- przeglądane są archiwa UM Gliwice w celu odnalezienia źródłowych akt dotyczących nieruchomości,
- kierowane są zapytania do archiwum Sądu Rejonowego w Gliwicach o przywrócenie posiadania na rzecz autochtonów, którzy po 1945 r. uzyskali stwierdzenie polskiej narodowości,
- kierowane są zapytania do prowadzonych przez właściwe miejscowo gminy ewidencji ludności oraz do Centrum Personalizacji Dokumentów MSWiA w Warszawie,
- kierowane są zapytania do Czerwonego Krzyża o losy osób wyjeżdżających do Niemiec, tzw. późnych przesiedleńców,
- przeglądane są książkowe spisy mieszkańców oraz właścicieli kamienic przedwojennych Gliwic i Zabrza.

Problem nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w Gliwicach dotyczy przede wszystkim nieruchomości, które mogły przejść na własność Skarbu Państwa na podstawie art. 2 ust. 1 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich, a także na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach.

W pierwszym przypadku po stwierdzeniu, iż osoba fizyczna nie uzyskała potwierdzenia polskiej narodowości oraz stwierdzeniu, iż nie nastąpiło przywrócenie posiadania nieruchomości wystawiane jest przez Prezydenta Miasta Gliwice zaświadczenie o przejściu własności nieruchomości na rzecz Państwa Polskiego na mocy art. 2 ust. 1 dekretu, które stanowi podstawę założenia księgi wieczystej i ujawnienia własności Skarbu Państwa.

W przypadkach gdy przedwojennymi właścicielami były osoby prawne wystawiane są zaświadczenia na podstawie domniemania, iż była to niemiecka osoba prawna.

Każda nieruchomość, odnośnie której wykluczono możliwość jej przejścia na podstawie dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich, analizowana jest pod kątem możliwości jej zasiedzenia, przemilczenia, bądź nabycia w drodze spadkobrania po właścicielu ujawnionym w ewidencji gruntów.

Poważny problem stanowią nieruchomości zabudowanych kamienicami, stanowiącymi własność osób fizycznych – autochtonów, którzy po 1945 r. uzyskali potwierdzenie narodowości polskiej, a następnie jako „późni przesiedleńcy” wyjechali do Niemiec uzyskując niemieckie obywatelstwo.

Przepis art. 39 ust 3 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach jest w praktyce martwy zważywszy na orzecznictwo Sądu Najwyższego, który warunkuje utratę polskiego obywatelstwa, a co za tym idzie, nieruchomości leżących na terenie Polski od indywidualnej zgody Rady Państwa na zrzeczenie się polskiego obywatelstwa. Tymczasem w ówczesnej praktyce została wydana jedna - generalna i abstrakcyjna uchwała Rady Państwa. Obecnie sądowe ustalenie przejścia tego rodzaju nieruchomości w trybie art. 39 ust. 3 ustawy jest niemożliwe ze względu na brak indywidualnej zgody w stosunku do każdej z osób wyjeżdżających do Niemiec.

Dodatkowo dla nieruchomości, których właściciele wyjechali do Niemiec, najczęściej nie wydawano decyzji na podstawie art. 39 ust. 3 w/wym. ustawy, wydając w ich miejsce decyzje o ustanowieniu tymczasowego zarządu państwowego na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy prawo lokalowe. Funkcjonowanie w obrocie tego rodzaju decyzji uniemożliwia zasiedzenie tych nieruchomości przez Skarb Państwa, a najprawdopodobniej również przez Gminę Gliwice ze względu na fakt, iż posiadanie w ramach tymczasowego zarządu nie stanowi posiadania samoistnego.

Wnioski o zasiedzenie przez Skarb Państwa bądź Gminę Gliwice są oddalane przez Sąd Rejonowy w Gliwicach. W tej sytuacji Skarb Państwa działania Skarbu Państwa mogą ograniczyć się do ustalania losów katastralnych właścicieli i ich spadkobierców w celu sprawdzania możliwości dziedziczenia subsydiarnego przez Skarb Państwa.

Ewentualny kontakt z żyjącymi właścicielami bądź ich spadkobiercami w celu podjęcia rozmów co do regulacji stanu prawnego nieruchomości leży już w gestii Gminy Gliwice, która jest posiadaczem gospodarującym tymi nieruchomościami w ramach zasobu mieszkaniowego gminy.

Na terenie Gliwic jest ponad 150 nieruchomości zabudowanych kamienicami, co do których wydano decyzje o tymczasowym zarządzie państwowym. Natomiast nieruchomości bez księgi wieczystej, na których nie występowały w ostatnich latach żadne ruchy prawne, a w ewidencji brak jest pełnych danych adresowych i osobowych ich właścicieli, które w związku z tym wymagają sprawdzenia ich stanu prawnego jest około 600.

Równoległe trwają prace nad ujawnianiem własności Skarbu Państwa co do nieruchomości zajętych pod budowę autostrady A1 i A4 na terenie Gliwic. Ze względu na dużą ilość wydanych przez Wojewodę decyzji o przejściu z mocy prawa własności nieruchomości gminnych na rzecz Skarbu Państwa są one w dalszym ujawniane w księgach wieczystych. .

Podejmowane są także próby regulacji nieruchomości, które ujawnionych w tzw. zbiorczych księgach wieczystych, w których nadal znajdują się działki należące do Skarbu Państwa, do Gminy - w wyniku komunalizacji, jak również należące do osób fizycznych – w sytuacji gdy nieruchomości te nie zostały wyłączone do odrębnych ksiąg albo nie zostały złożone wnioski o ujawnienie własności Skarbu Państwa i wyłączenie do odrębnych ksiąg.”

*Wyjaśnienia powyższe stanowią załącznik do niniejszego protokołu – str. 5-7 akt kontroli.*

Ustaień zawartych w niniejszym protokole dokonano w oparciu o:

1. dokumentację prowadzonych spraw,
2. wyjaśnienia udzielane przez naczelnika Wydziału – Panią Beatę Malarską, p.o. zastępcy naczelnika Wydziału – Pana Michała Drabika oraz kierownika Referatu Nieruchomości Skarbu Państwa – Panią Anetę Borzucką.

Na tym kontrolę zakończono.

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń Kontrolujący informują Prezydenta Miasta Gliwice o przysługującym mu prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, do Dyrektora Wydziału Kontroli i Audytu, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 44 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 23 stycznia 2009r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2009r. Nr 31, poz. 206)),
- odmowy podpisania protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia w terminie 7 dni, pisemnych wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 44 ust 3 z dnia 23 stycznia 2009r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie),

Ponadto, w przypadku zgłoszenia przez Pana umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli, termin odmowy podpisania protokołu wraz z podaniem jej przyczyn biegnie:

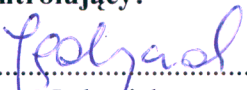
- od dnia doręczenia stanowiska wobec wniesionych zastrzeżeń (art. 44 ust. 3 z dnia 23 stycznia 2009r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie),
- lub od dnia doręczenia ciągu dalszego protokołu kontroli, uwzględniającego w całości wniesione zastrzeżenia.

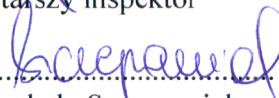
Kontrolę wpisano w książce kontroli Urzędu Miejskiego w Gliwicach pod numerem 7/09.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, które zostały przesłane za zwrotnym potwierdzeniem odbioru do Prezydenta Miasta Gliwice w dniu 2 października 2009r. pismem nr NW/II/0932/10/09.

Katowice, dnia 2 października 2009r.

**Kontrolujący:**

  
.....  
Robert Jędrysiak  
starszy inspektor

  
.....  
Izabela Szczepaniak  
inspektor wojewódzki

Po podpisaniu dwóch egzemplarzy protokołu kontroli, egzemplarz nr 2 należy odesłać do kontrolującego. W przypadku złożenia przez Pana Prezydenta zastrzeżeń, proszę o przekazanie ich wraz z niepodpisanym egzemplarzem nr 2 protokołu kontroli do Dyrektora Wydziału Kontroli i Audytu.

PREZYDENT MIASTA


Zygmunt Frankiewicz

09.10.09...

Miejscowość, data, podpis kierownika podmiotu kontrolowanego

  
08.10.2009  
Wydział Referatu  
miejscowości Borzucka

  
08.10.09  
Naczelnik Wydziału  
miejscowości Malarska

  
08.10.09  
Zastępca Prezydenta Miasta  
ANTON NEUMANN