



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Departament Rolnictwa i Rozwoju Wsi

KRR.411.004.04.2022

Pan
Waldemar Humięcki
Dyrektor Generalny
Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa
ul. Karolkowa 30
01-201 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.441.19.2023
Komisji Rozstrzygającej w Najwyższej Izbie Kontroli z dnia 16 marca 2023 r.

I/22/004/KRR – Poddzierżawa nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

I. Dane identyfikacyjne

| | |
|-------------------------------------|--|
| Jednostka kontrolowana | Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Koszalinie ul. Partyzantów 15A, 75-411 Koszalin |
| Kierownik jednostki kontrolowanej | Waldemar Humięcki, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, od 1 kwietnia 2022 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: Małgorzata Gośniowska-Koła pełniąca obowiązki Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa od dnia 29 października 2020 r. do dnia 31 marca 2022 r. Grzegorz Pięta pełniący obowiązki Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa od dnia 6 marca 2019 r. do dnia 28 października 2020 r. Piotr Serafin, pełniący obowiązki Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa od dnia 3 lipca do dnia 5 marca 2019 r. W okresie objętym kontrolą Dyrektorem OT KOWR w Koszalinie byli: Krzysztof Nieckarz od dnia 1 września 2017 r. do dnia 31 sierpnia 2020 r. Piotr Dziadul od dnia 1 września 2020 r. |
| Zakres przedmiotowy kontroli | Realizacja przez oddziały terenowe Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zasad poddzierżawy nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Realizacja zasad dysponowania nieruchomościami rolnymi Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w przypadku ich poddzierżawy |
| Okres objęty kontrolą | Lata 2019-2022 (do 21 grudnia 2022 r.), z uwzględnieniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, mających istotny wpływ na działalność objętą kontrolą. |
| Podstawa prawna podjęcia kontroli | Art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹ |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli Departament Rolnictwa i Rozwoju Wsi |
| Kontrolerzy | 1. Artur Witek, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KRR/49/2022 z 26.11.2022 r. 2. Maciej Kucharski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KRR/48/2022 z 21.11.2022 r. |

(akta kontroli str.1-4)

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Koszalinie³ realizował zasady poddzierżawy i dysponowania nieruchomościami rolnymi Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa określone w przepisach wewnętrznych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Umowy poddzierżawy zawarte były na czas określony, nie dłuższy niż pozostały do wygaśnięcia umowy dzierżawy tych nieruchomości. W umowach zabezpieczono interes prawny i ekonomiczny KOWR poprzez wprowadzenie obowiązku przestrzegania postanowień umów dzierżawy oraz poprzez określenie stawek czynszu dzierżawnego zgodnie z wytycznymi Dyrektora Generalnego KOWR.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły:

- nierozwiązania umowy dzierżawy nieruchomości⁴ o łącznej powierzchni 142,3505 ha, mimo że dzierżawca bez zgody wydzierżawiającego oddał w poddzierżawę część nieruchomości obejmującą 137,8143 ha oraz opóźnił się z zapłatą czynszu za okres dłuższy niż dwa półrocza⁵;
- wyrażenia zgody na poddzierżawę ww. nieruchomości obejmującej 137,8143 ha (stanowiącej 53,8% wszystkich poddzierżawianych w okresie objętym kontrolą nieruchomości), na wniosek syndyka motywowany potrzebą uzyskania dodatkowych wpływów do masy upadłości, z pominięciem wszechstronnej analizy sytuacji dzierżawcy, szczególnie, że powierzchnia przedmiotu dzierżawy była ponad 4 krotnie większa od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego na terenie województwa zachodniopomorskiego⁶.

Ponadto Najwyższa Izba Kontroli zauważa, że stwierdzone przypadki wydawania przez Dyrektora Oddziału Terenowego KOWR zgody na zawarcie umów poddzierżawy nieruchomości w przypadku wcześniejszego zawarcia umowy poddzierżawy przez dzierżawcę stwarzają możliwość wystąpienia ryzyka użytkowania nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa z naruszeniem ustawowych zasad gospodarowania tymi nieruchomościami.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁷ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Realizacja przez oddziały terenowe Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zasad poddzierżawy nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Opis stanu faktycznego

Zadania dotyczące poddzierżawy nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa⁸ w OT KOWR należały do Wydziału Kształtowania Ustroju Rolnego i Gospodarowania Zasobem (dalej WKURiDZ lub Wydział) oraz sekcji zamiejscowych. Zadania te były realizowane przez Wydział w związku z prowadzeniem przez Oddział spraw w zakresie trwałego i nietrwałego

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

³ dalej: OT KOWR lub Oddział.

⁴ W jednym przypadku na 17 analizowanych.

⁵ Wg stanu na dzień 9 grudnia 2022 r. zalegiłość z tytułu dzierżawy stanowiła kwotę 256,9 tys. zł.

⁶ Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie województwa zachodniopomorskiego wynosi 32,80 ha wg zał. do ogłoszenia Prezesa ARiMR z dnia 15 września 2022 r.

⁷ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁸ dalej ZWRSP lub Zasób WRSP.

zagospodarowania mienia ZWRSP. W okresie objętym kontrolą w zakresie poddzierżawy obowiązywały wytyczne zawarte w podrozdziale pt. *Poddzierżawa nieruchomości rolnych* wprowadzone zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR w sprawie wykonywania umowy dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa⁹ (dalej wytyczne). W wytycznych określono przypadki, w których wymagana jest zgoda Dyrektora Generalnego KOWR na zawarcie przez dzierżawcę i poddzierżawcę umowy poddzierżawy całości lub części nieruchomości rolnych ZWRSP oraz przypadki, w których zgoda Dyrektora Generalnego KOWR nie jest wymagana. W powyższych regulacjach nie przewidziano m.in. wzoru wniosku o zgodę na poddzierżawę i wzoru umowy poddzierżawy, a także sposobu weryfikowania wniosków dzierżawców ubiegających się o poddzierżawę. Jak wyjaśnił Dyrektor OT KOWR, wnioski o poddzierżawę nie wymagają złożenia ich w formie szczególnej, jak np. w przypadku procedury uzyskiwania zgody na zbycie/nabycie nieruchomości gdzie określana jest wymagana zawartość takiego wniosku oraz ważne jest kto jest stroną inicjującą – składającą wniosek. Podkreślił, że szczególna procedura składania wniosków nie jest wymagana. Po otrzymaniu wniosku zarówno dzierżawcy jak i poddzierżawcy, wszczynana jest procedura polegająca na weryfikacji zasadności wniosku. W przypadkach wątpliwości, których nie rozwieje wniosek i lustracja nieruchomości, OT KOWR może żądać dodatkowych informacji lub dokumentów.

(akta kontroli str. 9-20, 179-182, 492-508)

W latach 2019-2022 (do 31 października) obowiązujących umów poddzierżawy i poddzierżawionych gruntów było: w 2019 r. trzy na gruntach o powierzchni 126 ha, w latach 2020-2021 - 14 na gruntach o powierzchni 235,5 ha, w 2022 r. 9 na gruntach o powierzchni 2248,3 ha, w tym zawartych w badanym okresie odpowiednio: w 2019 r. jedna na gruntach o powierzchni 2,7 ha, w 2020 r. 12 umów na gruntach o powierzchni 114,7 ha, w 2022 r. cztery na gruntach o powierzchni 256,1 ha. Aktywne umowy poddzierżawy stanowiły odpowiednio: 0,16%, 0,29%, 0,29% i 0,31% powierzchni wydzierżawionych przez Oddział gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, a umowy poddzierżawy zawarte w badanym okresie odpowiednio: 0,003%, 0,14%, 0%, 0,17% dzierżawionych powierzchni.

(akta kontroli str. 7-8,20)

W okresie objętym kontrolą podstawą do wyrażenia zgody na poddzierżawę były wnioski (podania) dzierżawców, jak i potencjalnych poddzierżawców składane do OT KOWR. Łącznie Oddział rozpatrzył 18 wniosków o wyrażenie zgody na poddzierżawę całości lub części dzierżawionej nieruchomości Zasobu WRSP (dalej wnioski), z których jeden wpłynął w 2018 r., dwanaście w 2019 r., jeden wniosek w 2020 r., jeden w 2021 r., oraz trzy w 2022 r. Ponadto jeden wniosek, który wpłynął w dniu 24 października 2022 r. pozostawał w toku rozpatrywania. Spośród powyższych wniosków 17 zostało rozpatrzonych pozytywnie, z tego w dwóch przypadkach zgodę na poddzierżawę nieruchomości wydał Dyrektor Generalny KOWR, a w pozostałych Dyrektor OT KOWR. Jeden wniosek rozpatrzono negatywnie, a powodem odmowy wydania zgody był brak merytorycznych przesłanek do wyrażenia zgody.

Analiza 17 wniosków¹⁰ o wyrażenie zgody na poddzierżawę złożonych do OT KOWR wykazała, że: w dziewięciu przypadkach powodem złożenia wniosku o wyrażenie zgody na zawarcie umowy poddzierżawy były przyczyny inne niż zdrowotne powody uzasadniające brak możliwości prowadzenia działalności na części przedmiotu

⁹ Zarządzenie nr 95/2017/Z nr 6 października 2017 r. uchylone zarządzeniem nr 73/2019/Z z 4 lipca 2019 r., które zostało uchylone zarządzeniem nr 105/2020/Z z 20 lipca 2020 r. W zarządzeniach nr 95/2017/Z i nr 73/2019/Z podrozdział pn. *Poddzierżawa nieruchomości rolnych* stanowił pkt 4.6., a w zarządzeniu nr 105/2020/Z pkt 4.7.

¹⁰ Badaniem objęto wnioski, co do których KOWR udzielił zgody na poddzierżawę.

dzierżawy, w siedmiu przypadkach z przyczyn ekonomicznych (innych) zaprzestał wykorzystywania obiektu budowlanego, w jednym przypadku – z przyczyn innych niż przesłanki określone w pkt 1-5 wytycznych, zgoda dotyczyła zamiany poddzierżawionych nieruchomości rolnych pomiędzy dwoma poddzierżawcami.

(akta kontroli str. 102-111, 484-485)

Wszystkie 15 wniosków, dla których wyrażenie zgody na poddzierżawę należało do kompetencji OT KOWR, zostały złożone przed wydaniem zgody przez OT KOWR na poddzierżawę i przed podpisaniem umowy poddzierżawy, zawierały dane dzierżawcy i poddzierżawcy, lokalizację gruntu przeznaczonego do poddzierżawy oraz oznaczenie nieruchomości zgodnie z ewidencją gruntów. Dwa wnioski rozpatrywane przez DG KOWR dotyczyły uzyskania zgody na zamianę poddzierżawionych nieruchomości rolnych pomiędzy dwoma poddzierżawcami i braku możliwości samodzielnego kontynuowania umowy przez dzierżawcę.

W sześciu przypadkach wyrażenia przez Dyrektora Oddziału Terenowego KOWR zgody na zawarcie umowy poddzierżawy w oparciu o wnioski składane przez potencjalnych poddzierżawców gruntów rolnych ZWRSP, w których wykazane były potrzeby i plany w zakresie gospodarczego wykorzystania przez poddzierżawcę, a nie wskazywano przesłanek wynikających z wytycznych DG KOWR w sprawie wykonywania umów dzierżawy nieruchomości warunkujących wyrażenie zgody na poddzierżawę. Jak wyjaśnił Dyrektor OT KOWR, decyzja o osobie składającej wniosek zależy od woli stron, podkreślił, że nie ma żadnych podstaw prawnych do odrzucenia wniosku, który został złożony przez poddzierżawcę, a nie przez dzierżawcę. Zaznaczył, że po otrzymaniu wniosku zarówno dzierżawcy, jak i poddzierżawcy wszczynana jest procedura weryfikacji zasadności wniosku.

W przypadku ośmiu z 18 badanych wniosków¹¹, zgody na zawarcie umowy poddzierżawy nieruchomości zostały wydane po wcześniejszym zawarciu umów poddzierżawy. Jak wyjaśnił Dyrektor OT KOWR, zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy dzierżawca może, za zgodą wydzierżawiającego, wyrażoną na piśmie, poddzierżawić część przedmiotu dzierżawy osobom trzecim, zgodnie z treścią art. 698 K.c. par. 1, bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawić. Dyrektor OT podkreślił, że umowa poddzierżawy staje się obowiązująca dla wszystkich stron dopiero w momencie wyrażenia zgody przez wydzierżawiającego, a jej wcześniejsze zawarcie nie rodzi dla wydzierżawiającego żadnych skutków prawnych.

(akta kontroli str. 114-115, 179-182)

Nie kwestionując twierdzenia, że zgoda wydana po zawarciu umowy poddzierżawy sankcjonuje ważność tej umowy, zdaniem NIK wyrażenie zgody na zawarcie umowy poddzierżawy nieruchomości po jej zawarciu przez dzierżawcę stwarza możliwość wystąpienia ryzyka użytkowania nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa z naruszeniem ustawowych zasad gospodarowania tymi nieruchomościami.

Analiza realizacji umów poddzierżawy wykazała, że w 12 umowach czynsz dzierżawny z tytułu poddzierżawy płacili dzierżawcy, a w pięciu umowach płacili

¹¹ Zgoda BYD.WKUR.4243.1116.2021.AW.5 z dnia 18 listopada 2021 r. – umowa z dnia 15 listopada 2021 r.
zgoda BYD.WKUR.4243.438.2019.AW.2 z dnia 29 maja 2019 r. – umowa z dnia 1 maja 2019 r.
zgoda BYD.WKUR.4243.910.2020.AW.5 z dnia 9 grudnia 2020 r. – umowa z dnia 4 listopada 2020 r.
zgoda BYD.WKUR.4243.41.2019.JS.4 z dnia 20 sierpnia 2019 r. – umowa z dnia 2 maja 2019 r.
zgoda BYD.WKUR.4243.506.2019.JS.2 z dnia 17 maja 2019 r. – umowa z dnia 23 kwietnia 2019 r.

poddzierżawcy na rachunek KOWR, w 15 spośród 17 badanych umów dokonywało płatności zgodnie z zawartymi umowami.

W okresie objętym kontrolą:

- w jednym przypadku stwierdzono zadłużenie poddzierżawcy z tytułu realizacji umowy poddzierżawy nr 4249/1656/94/A z 17 lutego 2020 r. w łącznej wysokości 403,67 zł¹²; w dniu 29 listopada 2022 r. Oddział wystawił wezwanie do zapłaty. Należność objęta wezwaniem została uregulowana w całości wraz z odsetkami.
- w drugim przypadku wykazano zadłużenie dzierżawcy z tytułu realizacji umowy dzierżawy nr 42430/078/2002 z 4 kwietnia 2002 r., które według stanu na dzień 21 września 2022 r.¹³ wyniosło łącznie 190,4 tys. zł¹⁴. Powyższa umowa dzierżawy dotyczyła nieruchomości, położonej w miejscowości Wilczkowo, gmina Brzeźno o łącznej powierzchni 142,3505 ha.

Problemy dzierżawcy z płatnościami wystąpiły w 2018 r. W dniu 6 lipca 2018 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie otworzył przyspieszone postępowanie układowe w stosunku do dzierżawcy. W odpowiedzi na to zawiadomienie KOWR zgłosił swoją ówczesną wierzytelność w łącznej kwocie 30.553,66 zł.

W związku z nieuregulowaniem przez dzierżawcę zapłaty czynszu za cztery kolejne półrocza¹⁵ pismem z 31 maja 2021 r., Oddział wezwał dzierżawcę do zapłaty zaległości w łącznej kwocie 92,5 tys. zł, wyznaczając trzymiesięczny termin zapłaty. Podstawą wezwania był §17 ust. 1 umowy dzierżawy, określający, że jeżeli dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półrocza, umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie wyznaczonego dodatkowego 3-miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu przez wydzierżawiającego. Dzierżawca nie uregulował należności w wyznaczonym terminie.

(akta kontroli str. 20, 58-70, 288-315)

W dniu 20 kwietnia 2022 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie ogłosił upadłość dzierżawcy obejmującą likwidację majątku. W ramach toczącego się postępowania upadłościowego KOWR zgłosił swoje wierzytelności w dniu 17 maja 2022 r.

Z pisma syndyka z dnia 25 maja 2022 r., które wpłynęło do Oddziału w dniu 27 maja 2022 r., Oddział uzyskał informację o zawarciu w dniu 30 września 2021 r. przez dzierżawcę z synem umowy poddzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni 137,8143 ha w miejscowości Wilczkowo, gmina Brzeźno na okres roku. Strony tej umowy ustaliły czynsz dzierżawny na kwotę 800 zł za hektar płatny do 31 marca 2022 r. W dniu 8 kwietnia 2022 r. umowa poddzierżawy została okazana notariuszowi, który poświadczył ten fakt. Powyższa umowa poddzierżawy została zawarta bez uzyskania zgody KOWR, wymaganej § 9 umowy dzierżawy z 4 kwietnia 2002 r.

Pismem z 18 sierpnia 2022 r. Syndyk zwrócił się z wnioskiem o wyrażenie zgody na poddzierżawienie nieruchomości rolnej - objętej umową dzierżawy z KOWR o powierzchni 137,8143 ha¹⁶ do czasu zakończenia procesu szacowania i sprzedaży majątku upadłego, wskazując, że poddzierżawienie gruntów spowoduje, że ich kultura rolna nie ulegnie jałowieniu oraz pozwoli uzyskać dodatkowe wpływy do masy upadłości służące spłacie wierzycieli upadłego.

W dniu 7 października 2022 r. Dyrektor Oddziału Terenowego KOWR wyraził zgodę na poddzierżawę nieruchomości objętej wnioskiem. W dniu 21 września 2022 r.

¹² Dot. faktury z dnia 5 września 2022 r. nr 6711/UDS/2022/05.

¹³ Tj. data zawarcia umowy poddzierżawy dzierżawionej nieruchomości.

¹⁴ Wg stanu na dzień 9 grudnia 2022 r. należność z tytułu dzierżawy stanowiła kwotę 256,9 tys. zł.

¹⁵ Tj. za 2019 r. i 2020 r.

¹⁶ Działka nr 60/39, obr. Wilczkowo, gmina Brzeźno.

została zawarta umowa poddzierżawy na okres nieprzekraczający jednego roku tj. od 21 września 2022 r. do dnia 31 sierpnia 2023 r.

(akta kontroli str.53, 174-178, 453-468)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Dyrektor OT KOWR nie rozwiązał umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym w trybie §17 ust. 1 i 2 umowy dzierżawy, pomimo że dzierżawca bez zgody wydzierżawiającego oddał w poddzierżawę¹⁷ część nieruchomości obejmującą 137,8143 ha oraz opóźnił się z zapłatą czynszu za okres dłuższy niż dwa półrocza.

Dyrektor OT KOWR wyjaśnił, że *„przejściowe, jak zakładano w roku 2018 r., problemy dzierżawcy z płatnościami nie mogą stanowić podstawy do rozwiązania umowy dzierżawy, zwłaszcza w sytuacji kiedy podejmuje on próbę spłaty zaległości i naprawy swojej sytuacji, a dochody z nieruchomości objętej umową dzierżawy stanowią znaczącą pozycję w ogólnej sumie dochodów”*. W kwestii natomiast braku zgody na umowę poddzierżawy z 30 września 2021 r. Dyrektor OT KOWR wyjaśnił, że *„o fakcie podpisania przez (...) umowy poddzierżawy z (...) - jego synem, tutejszy Oddział dowiedział się z pisma Syndyka - Sławomira Czarnieckiego z dnia 25 maja 2022 r., które wpłynęło do Oddziału w dniu 27 maja 2022 r.*

Najwyższa Izba Kontroli zauważa, że czasokres trwania problemów finansowych dzierżawcy oraz aktualna wysokość zadłużenia nie wskazuje na przejściowy charakter problemów finansowych dzierżawcy. Kwestia natomiast uzyskania przez KOWR informacji o poddzierżawieniu nieruchomości bez zgody KOWR dopiero od syndyka pozostaje bez wpływu na możliwość rozwiązania umowy dzierżawy.

2. Dyrektor OT KOWR wyraził zgodę w dniu 7 października 2022 r. na poddzierżawę nieruchomości obejmującej 137,8143 ha, na wniosek Syndyka motywowany potrzebą uzyskania dodatkowych wpływów do masy upadłości, z pominięciem wszechstronnej analizy sytuacji dzierżawcy, co było działaniem nierzetelnym.

Dyrektor OT KOWR wyjaśnił, że: *„umowa poddzierżawy zawarta pomiędzy Syndykiem i poddzierżawcą kwalifikuje się do pkt. 1 ponieważ dzierżawca nie jest w stanie z innych uzasadnionych powodów prowadzić działalności na przedmiocie dzierżawy, co w pełni wyczerpuje przesłanki do zakwalifikowania jej do tego warunku”*.

Zdaniem NIK, przedstawiona argumentacja pozostaje bez wpływu na stwierdzone powyżej nieprawidłowości. Mając na względzie, że powierzchnia przedmiotu dzierżawy była ponad 4 krotnie większa od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego na terenie województwa zachodniopomorskiego¹⁸, wniosek o poddzierżawę wymagał wszechstronnej analizy ze szczególnym uwzględnieniem wszystkich uwarunkowań sprawy i sytuacji dzierżawcy. Zakres czasowy¹⁹ wskazany przez syndyka we wniosku wskazuje na brak gwarancji utrzymania przedmiotowej nieruchomości w dobrej kulturze rolnej. Ponadto, wyrażenie zgody na wniosek motywowany potrzebą uzyskania dodatkowych wpływów do masy upadłości służących spłacie wierzycieli upadłego przy uwzględnieniu stwierdzonych naruszeń umowy dzierżawy przez dzierżawcę – może wskazywać na pominięcie zasad

¹⁷ Umowa poddzierżawy z 30 września 2021 r.

¹⁸ Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie województwa zachodniopomorskiego wynosi 32,80 ha wg zał. do ogłoszenia Prezesa ARiMR z dnia 15 września 2022 r.

¹⁹ Do czasu zakończenia procesu szacowania i sprzedaży majątku upadłego.

rozdysponowania nieruchomości rolnych ZWRSP określonych w art. 39 ust. 1 gnrsp, według których umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu. Poddzierżawa nieruchomości Zasobu WRSP może być stosowana jedynie w wyjątkowych i uzasadnionych sytuacjach, nie może stanowić alternatywy dla przepisów i wytycznych dotyczących głównych kierunków rozdysponowywania nieruchomości Zasobu WRSP²⁰.

(akta kontroli str.188-189, 453-468)

OCENA CZĄSTKOWA

Oddział realizował zasady poddzierżawy nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa określone w przepisach wewnętrznych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Oddział prawidłowo i rzetelnie rozpatrywał wnioski o wydanie zgody na zawarcie umów poddzierżawy w zakresie wysokości czynszu za poddzierżawioną nieruchomość rolną.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły nierozwiązania umowy dzierżawy, pomimo, że dzierżawca bez zgody wydzierżawiającego oddał w poddzierżawę część nieruchomości obejmującą 137,8143 ha i opóźniał się z zapłatą czynszu za okres dłuższy niż dwa półrocza oraz wyrażenia zgody na poddzierżawę tej nieruchomości, na wniosek syndyka motywowany potrzebą uzyskania dodatkowych wpływów do masy upadłości, z pominięciem wszechstronnej analizy sytuacji finansowej dzierżawcy.

Ponadto Najwyższa Izba Kontroli zauważa, że wyrażenie przez Dyrektora OT KOWR zgody na zawarcie umów poddzierżawy dopiero po wcześniejszym zawarciu umów poddzierżawy stwarza możliwość wystąpienia ryzyka użytkowania nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa z naruszeniem ustawowych zasad gospodarowania tymi nieruchomościami.

OBSZAR

2. Realizacja zasad dysponowania nieruchomościami rolnymi Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w przypadkach ich poddzierżawy

Opis stanu faktycznego

Zamiar przedłużenia umów dzierżawy, wobec uzyskania zgody na poddzierżawę części nieruchomości rolnej wyraziło dwóch dzierżawców. Przedłużenie umów dzierżawy uzasadniane było zbliżającym się terminem wygaśnięcia obydwu umów, jak i planowanymi inwestycjami w gospodarstwach.

(akta kontroli str.135-137, 191-204, 230-249)

Przy przedłużaniu umów dzierżawy, dzierżawcy składali oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości zgodnie z art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa²¹.

Przedłużono dwie umowy na dzierżawę na łączną powierzchnię 210,9 ha.

(akta kontroli str.195-204, 239-248)

Stwierdzone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność OT KOWR w badanym obszarze.

²⁰ Stanowisko DG KOWR, pismo z dnia 17 listopada 2020 r. znakCEN.DGZ.WRMZ.42.43.195.2020.MS.2.

²¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 2329, dalej ustawa gnrsp.

IV. Wniosek

Wniosek

W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o rzetelne rozpatrywanie wniosków o wydanie zgody na poddzierżawę nieruchomości rolnych ZWRSP przy uwzględnieniu zasad określonych w uregulowaniach wewnętrznych KOWR.

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 Departamentu Rolnictwa i Rozwoju Wsi Najwyższej Izby Kontroli. 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 wniosku

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku pokontrolnego 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.

Warszawa, 21 grudnia 2022 r.

Kontrolerzy
Artur Witek
Główny specjalista kp.

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Rolnictwa
i Rozwoju Wsi
p.o. Dyrektor
Marek Adamiak

/-/

/-/

Maciej Kucharski
Główny specjalista kp.

/-/

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym dokonał Marek Adamiak, p.o. Dyrektor Departamentu Rolnictwa i Rozwoju Wsi w Najwyższej Izbie Kontroli

Na podstawie art. 35c ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 2022 r. poz. 623) w powyższym tekście dokonano sprostowania oczywistych omyłek pisarskich poprzez:

- 1) zastąpienie na str. 5 wystąpienia pokontrolnego w wierszu dwudziestym dziewiątym od góry sformułowania „*osobom trzecim, zgodnie*” sformulowaniem „*osobom trzecim. Zgodnie*”,
- 2) zastąpienie na str. 5 wystąpienia pokontrolnego w wierszu dwudziestym piątym od góry słowa „*ośmiu*” słowem „*sześciu*”,
- 3) zastąpienie na str. 5 wystąpienia pokontrolnego w przypisie nr 11 sformułowania o treści:
*„Zgoda BYD.WKUR.4243.1116.2021.AW.5 z dnia 18 listopada 2021 r. – umowa z dnia 15 listopada 2021 r.
zgoda BYD.WKUR.4243.438.2019.AW.2 z dnia 29 maja 2019 r. – umowa z dnia 1 maja 2019 r.
zgoda BYD.WKUR.4243.910.2020.AW.5 z dnia 9 grudnia 2020 r. – umowa z dnia 4 listopada 2020 r.
zgoda BYD.WKUR.4243.41.2019.JS.4 z dnia 20 sierpnia 2019 r. – umowa z dnia 2 maja 2019 r.
zgoda BYD.WKUR.4243.506.2019.JS.2 z dnia 17 maja 2019 r. – umowa z dnia 23 kwietnia 2019 r.”*
sformulowaniem o treści:
*„Zgoda KOS.WKUR.SGZ.4243.199.2020.JM.1 – umowa z dnia 17 lutego 2020 r.
Zgoda KOS.WKUR.SGZ.4243.196.2020.JM.1 – umowa z dnia 17 lutego 2020 r.
Zgoda KOS.WKUR.SGZ.4243.195.2020.JM.1 – umowa z dnia 17 lutego 2020 r.
Zgoda KOS.WKUR.SGZ.4243.200.2020.JM.1 – umowa z dnia 17 lutego 2020 r.
Zgoda KOS.WKUR.SGZ.4243.672.2020.MG.3 – umowa z dnia 14 września 2020 r.
Zgoda KOS.WKUR.SGZ.4243.657.2022.AS.(AW).7 – umowa z dnia 25 września 2022 r.”*

Kontroler
Artur Witek
Główny specjalista kp.

Warszawa, dnia 25 stycznia 2023 r.