



KRR.430.008.2022

Nr ewid.144/2022/P/22/037/KRR

Informacja o wynikach kontroli

REALIZACJA
PRZEZ KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA
PRAWA PIERWOKUPU I NABYCIA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH
ORAZ UDZIAŁÓW I AKCJI W SPÓŁKACH KAPITAŁOWYCH

DEPARTAMENT ROLNICTWA
I ROZWOJU WSI

MISJA

Najwyższej Izby Kontroli jest niezależna, profesjonalna kontrola zadań publicznych w interesie obywateli i państwa

Informacja o wynikach kontroli

Realizacja przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

p.o. Dyrektor Departamentu Rolnictwa
i Rozwoju Wsi



Marek Adamiak

Zatwierdzam:

Prezes Najwyższej Izby Kontroli



Marian Banas

Warszawa, dnia 25.01.2025r.

Najwyższa Izba Kontroli
ul. Filtrowa 57
02-056 Warszawa
T/F +48 22 444 50 00
www.nik.gov.pl

SPIS TREŚCI

WYKAZ STOSOWANYCH SKRÓTÓW, SKRÓTOWCÓW I POJĘĆ	4
1. WPROWADZENIE	5
2. OCENA OGÓLNA	11
3. SYNTEZA WYNIKÓW KONTROLI	12
4. WNIOSKI	18
5. WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI	19
5.1. Działania Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na rzecz zapewnienia realizacji przez Krajowy Ośrodek prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych	19
5.2. Realizacja przez Oddziały Terenowe Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych	47
6. ZAŁĄCZNIKI	59
6.1. Metodyka kontroli i informacje dodatkowe	59
6.2. Analiza stanu prawnego i uwarunkowań organizacyjno-ekonomicznych	67
6.3. Wykaz aktów prawnych dotyczących kontrolowanej działalności	77
6.4. Zestawienia (tabele)	83
6.5. Wykaz podmiotów, którym przekazano informację o wynikach kontroli	94
6.6. Stanowisko Ministra do informacji o wynikach kontroli	95

Wykaz stosowanych skrótów, skrótowców i pojęć

KOWR <i>lub Krajowy Ośrodek</i>	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa;
Minister <i>lub Minister RiRW</i>	Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi;
Ministerstwo RiRW <i>lub MRiRW</i>	Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi;
Oddział Terenowy KOWR <i>lub OT KOWR lub OT</i>	Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa;
SP <i>lub Skarb Państwa</i>	Podmiot cywilnoprawnych praw i obowiązków państwa, które dotyczą mienia państwowego nienależącego do innych państwowych osób prawnych w rozumieniu art. 34 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, ze zm.);
spółka kapitałowa <i>lub spółka prawa handlowego</i>	Spółka w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1467, ze zm.), która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej, wskazana w art. 3a ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 461, ze zm.);
Zasób WRSP, ZWRSP	Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa;
ugnr	Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 514, ze zm.);
ukur	Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego;
ustawa o KOWR	Ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 481, ze zm.);
ustawa o zm. ukur	ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1080);
Kc	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U z 2022 r. poz. 1360, ze zm.);
Kpa	Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, ze zm.)
Ksh	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
nieruchomości rolne, grunty rolne	nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej w rozumieniu art. 461 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
udziały, akcje	Udziały w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcje w spółce akcyjnej, w których prawa z udziałów lub akcji wykonuje Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1933, ze zm.).

1. WPROWADZENIE

Pytanie definiujące cel główny kontroli

Czy działania Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w zakresie realizacji prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, a także nadzoru właścicielskiego były prawidłowe, rzetelne, gospodarne i celowe?

Pytania definiujące cele szczegółowe kontroli

1. Czy Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zadania dotyczące realizacji prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, realizował w sposób legalny, rzetelny, gospodarny i celowy, w tym sprawował rzetelny nadzór w tym zakresie?
2. Czy OT KOWR prawo pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych realizował w sposób legalny, rzetelny, gospodarny i celowy?

Jednostki kontrolowane

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (Centrala)
Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Oddział Terenowy w Olsztynie, Poznaniu, Pruszczu Gdańskim i Warszawie.

Okres objęty kontrolą

Od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r.¹

W Polsce w 2020 r. według Głównego Urzędu Statystycznego powierzchnia użytków rolnych wyniosła 14,7 mln ha. Według danych za 2019 r. powierzchnia użytków rolnych w Polsce stanowiła 8,8% udziału w ogólnej powierzchni użytków rolnych Unii Europejskiej (UE) i plasowało Polskę pod tym względem na czwartym miejscu w UE².

Od początku działalności KOWR i jego poprzedniczek prawnych, tj. Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i Agencji Nieruchomości Rolnych do 30 czerwca 2022 r. przejęto do Zasobu WRSP 4755,6 tys. ha gruntów, z czego trwale rozdysponowano 3408,7 tys. ha. W ramach sprzedaży i odpłatnego przekazania rozdysponowano 2729 tys. ha. Nieodpłatnie przekazano uprawnionym podmiotom 679,8 tys. ha gruntów Zasobu, z tego samorządom terytorialnym 60,1 tys. ha, Lasom Państwowym 155,4 tys. ha, kościelnym osobom prawnym 90,4 tys. ha i podmiotom uprawnionym w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne³ – 245,2 tys. ha.

Stan gruntów pozostających w Zasobie WRSP na 30 czerwca 2022 r. wynosił ogółem 1346,9 tys. ha, w tym grunty znajdujące się w dzierżawie stanowiły 1082,3 tys. ha, w trwałym zarządzie 17,4 tys. ha, użytkowaniu wieczystym 52,5 tys. ha, dożywotnim użytkowaniu 2,1 tys. ha, bezumownym użytkowaniu 7,4 tys. ha. Powierzchnia gruntów Zasobu WRSP nie posiadających kwalifikacji sposobu rozdysponowania wynosiła 155,3 tys. ha, a powierzchnia gruntów obcych w Zasobie (tj. gruntów, które z mocy prawa przeszły w gestię innych podmiotów, lecz pozostają w ewidencji Zasobu do czasu ich protokolarnego przekazania tym podmiotom) wynosiła 29,3 tys. ha. Stan Zasobu po odjęciu gruntów obcych wynosił 1317,6 tys. ha.

Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi), zgodnie z art. 46¹ Kc, są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Do realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółce kapitałowej mają zastosowanie przepisy ukur. W zakresie realizacji ww. praw stosuje się również odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, w tym w szczególności art. 596–602 Kc.

W dniu 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw⁴ (dalej: ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości ZWRSP).

W okresie objętym kontrolą nastąpiła istotna zmiana przepisów ukur. W dniu 26 czerwca 2019 r. weszła w życie ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych

¹ Z uwzględnieniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, mających istotny wpływ na działalność objętą kontrolą, a także zdarzeń występujących do zakończenia czynności kontrolnych.

² Rocznik Statystyczny Rolnictwa. Główny Urząd Statystyczny. Warszawa 2021.

³ Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, ze zm.

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 507.

innych ustaw⁵ (dalej: ustawa o zm. ukur). W uzasadnieniu do rządowego projektu ustawy o zm. ukur⁶, wskazano, że: uchwalenie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości ZWRSP było niezbędne, gdyż zarówno obowiązująca ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego⁷ w brzmieniu sprzed nowelizacji, jak i ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego⁸ nie realizowały w pełni, wyrażonej w art. 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.⁹ zasady, że podstawą ustroju rolnego jest gospodarstwo rodzinne, prowadzone przez rolnika indywidualnego. Wskazano również, że dodatkowo ziemia w Polsce nabywana była bardzo często w celach spekulacyjnych przez osoby, które nie były zainteresowane jej uprawą, a jedynie osiągnięciem zysku z jej sprzedaży. Powodowało to stały wzrost cen nieruchomości rolnych (na przestrzeni ponad 20 lat ceny gruntów rolnych wzrosły kilkudziesięciokrotnie, do około 40 000 zł za 1 ha na rynku prywatnym), przez co rolnicy mieli trudności w powiększaniu swoich gospodarstw. W ww. uzasadnieniu do rządowego projektu ustawy o zm. ukur wskazano również, że ziemia rolna powinna służyć produkcji rolnej prowadzonej przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Podkreślono również, że ustawą o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw wprowadzone zostały regulacje mające na celu m.in.: zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego kraju.

W wyniku zmiany ww. przepisów ukur od dnia 26 czerwca 2019 r. – prawo KOWR do pierwokupu i nabycia udziałów i akcji – odnosi się do spółek kapitałowych, które są właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha, albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha (art. 3a ust. 1 oraz 4 ust. 6 ukur).

Podobnie prawo KOWR do nabycia nieruchomości rolnej w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej (na podstawie art. 3b ust. 1 ukur) oraz w przypadku wchodzącej na giełdę spółki akcyjnej (art. 3c ust. 1 ukur) – z dniem 26 czerwca 2019 r. dotyczy spółek które są właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha, albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha.

Ponadto w myśl zmienionych z dniem 26 czerwca 2019 r. przepisów ukur, KOWR może nabywać na własność Skarbu Państwa nieruchomości rolne w celu poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych (art. 4b ust. 1 ukur).

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy o zm. ukur do czynności prawnych związanych z realizacją prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 3 i art. 3a ustawy zmienianej w art. 1, albo uprawnienia Krajowego Ośrodka Wspar-

⁵ Dz. U. poz. 1080.

⁶ Druk nr 3298.

⁷ Dz. U. z 2018 r. poz. 1405, ze zm.

⁸ Dz. U. poz. 1433, ze zm.

⁹ Dz. U. poz. 483, ze zm.

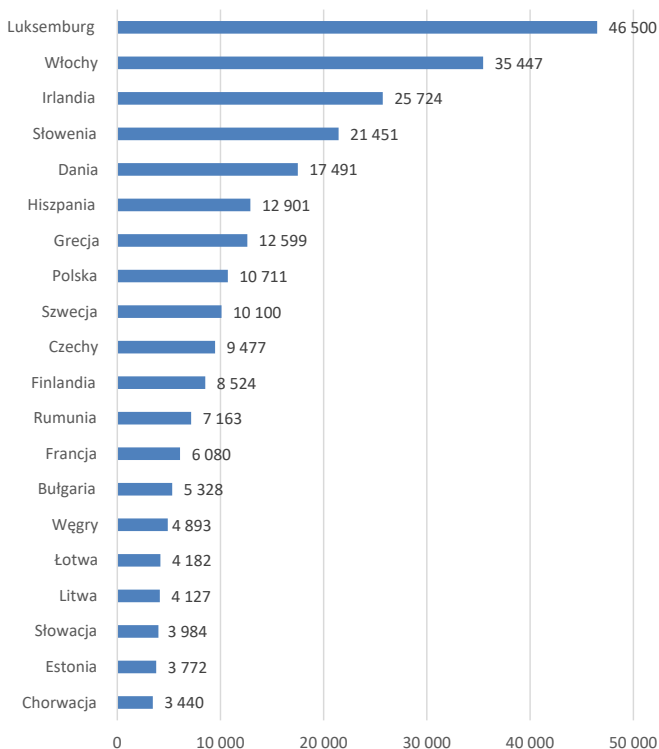
cia Rolnictwa, o którym mowa w art. 3b i art. 4 ustawy zmienianej w art. 1, w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i innych czynności prawnych dokonanych przed tym dniem, a także zdarzeń prawnych, które nastąpiły przed tym dniem, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Ponadto w związku ze zmianą przepisów ugnr – od dnia 26 czerwca 2019 r. – zgodnie z art. 32a ust. 1 tej ustawy – jeżeli wymaga tego realizacja zadań wynikających z polityki państwa w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich – KOWR za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, wydana na uzasadniony wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka – może nabywać, a na wniosek ministra właściwego do spraw rozwoju wsi – nabywa, odpłatnie albo nieodpłatnie akcje lub udziały w spółkach prawa handlowego, nieruchomości lub ich części oraz przedsiębiorstwa lub zorganizowane części przedsiębiorstw w rozumieniu Kodeksu cywilnego, na własność Skarbu Państwa.

Obejmowanie i nabywanie akcji lub udziałów w spółkach prawa handlowego za zgodą ministra właściwego do spraw aktywów państwowych (od 26 czerwca 2019 r. do 28 lutego 2020 r. za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi) umożliwiały również przepisy art. 17 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o KOWR.

Infografika nr 1

Ceny ziemi rolnej w Europie w 2020 r. w euro za ha. Według danych za poprzednie lata cena gruntów rolnych w Belgii wyniosła 38 496 euro za ha (2014r.), w Holandii 69 632 euro za ha (2019 r.), w Wielkiej Brytanii 23 412 euro za ha (2018 r.)



Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych Eurostat. Dane wg aktualizacji z 11.03.2022 r. Według danych niemieckiego urzędu statystycznego (Destatis) od 2019 r. do 2020 r. średnia cena ziemi rolnej w Niemczech wzrosła z 26 439 do 26 777 euro za ha.

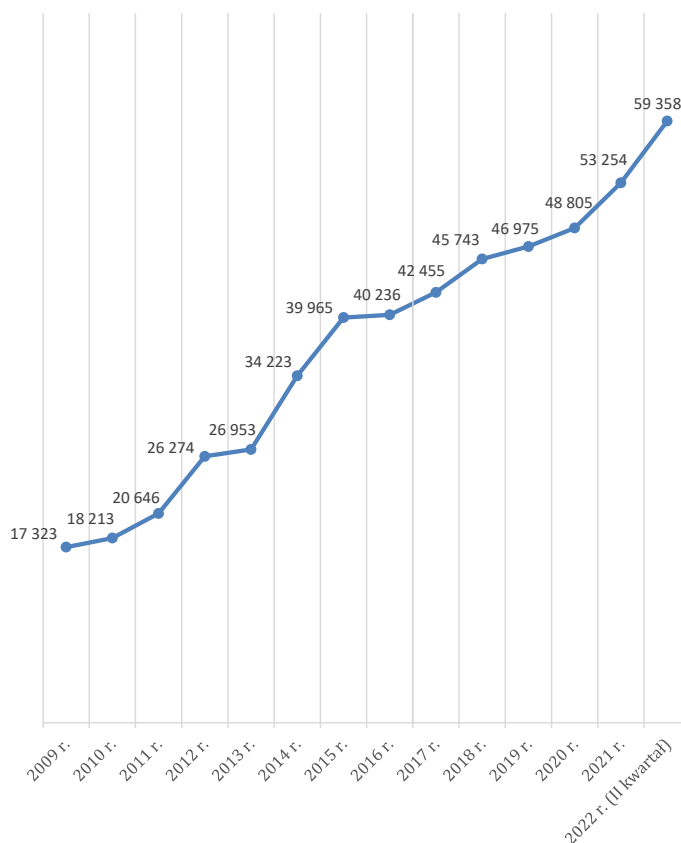
WPROWADZENIE

W trybie przepisu art. 54 ugrn w zw. z art. 593 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny¹⁰ możliwa była również realizacja odkupu nieruchomości rolnych.

W 2020 r. najwyższe ceny ziemi rolnej w Europie dotyczyły gruntów w Luksemburgu (46 500 euro/ha), a najniższe gruntów w Chorwacji (3440 euro/ha).

Infografika nr 2

Średnia cena 1 ha gruntów ornych w Polsce w zł za ha



Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych GUS.

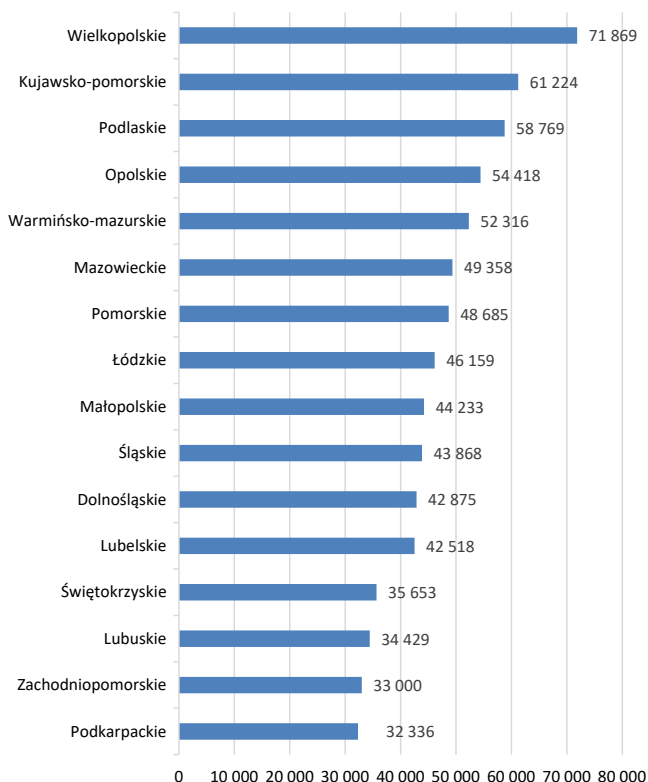
W okresie od 2009 r. do końca II kwartału 2022 r. największy wzrost ceny gruntów ornych w Polsce, tj. o 27% nastąpił w 2012 r. (26 274 zł/ha) w odniesieniu do 2011 r. (20 646 zł/ha) oraz w 2014 r. (34 223 zł/ha) w odniesieniu do 2013 r. (26 953 zł/ha). W 2015 r. (39 965 zł/ha) w stosunku do 2014 r. (34 223 zł/ha) wzrost cen ww. gruntów ornych wyniósł 17%.

W 2016 r. cena grutów ornych w Polsce wyniosła 40 236 zł/ha i w minimalnym stopniu (tj. o 0,7%) wzrosła w stosunku do cen tych gruntów w 2015 r. W II kwartale 2022 r. średnia cena gruntów ornych w Polsce wyniosła 59 358 zł/ha i była wyższa o 242,7% od ceny tych gruntów w 2009 r. (17 323 zł/ha).

¹⁰ Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, ze zm.

Infografika nr 3

Cena 1 ha gruntów ornych w poszczególnych województwach w Polsce w IV kwartale 2021 r. (zł/ha)



Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych GUS.

Zróżnicowanie cen gruntów ornych w kraju pomiędzy województwami miało raczej stały charakter. Najwyższe ceny na koniec IV kwartału 2021 r. dotyczyły gruntów w województwach: wielkopolskim (71 869 zł/ha), kujawsko-pomorskim (61 224 zł/ha), podlaskim (58 769 zł/ha), opolskim (54 418 zł/ha), warmińsko-mazurskim (52 316 zł/ha), mazowieckim (49 358 zł/ha) oraz pomorskim (48 685 zł/ha) i łódzkim (46 159 zł/ha). Najniższe ceny dotyczyły gruntów ornych w województwach: podkarpackim (32 336 zł/ha), zachodniopomorskim (33 000 zł/ha), lubuskim (34 429 zł/ha), świętokrzyskim (35 653 zł/ha), lubelskim (42 518 zł/ha), dolnośląskim (42 875 zł/ha), śląskim (43 868 zł/ha) i małopolskim (44 233 zł/ha).

Wykonanie przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości oraz udziałów i akcji było kontrolowane w 2018 r. w ramach kontroli P/18/042 „Obrót nieruchomościami rolnymi”. W wyniku kontroli stwierdzono, że analiza zasadności nabycia nieruchomości nie obejmowała zagadnień dotyczącej nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych, a także nieprawidłowości w zakresie stosowania procedur wykonywania uprawnień kontrolnych dotyczących prywatnego obrotu nieruchomościami rolnymi. W 2021 r. przeprowadzona została kontrola doraźna I/21/001 „Realizacja przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu i nabycia akcji w Krajowej Spółce Cukrowej S.A.”. Po kontroli I/21/001 „Realizacja przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu i nabycia akcji w Krajowej Spółce Cukrowej S.A.” przeprowadzonej w Centrali KOWR, NIK zwróciła uwagę na konieczność

WPROWADZENIE

zapewnienia przez Dyrektora Generalnego KOWR niezależności audytu wewnętrznego w odniesieniu do zakresu i sposobu wykonywania zadań audytowych. Kontrola P/22/037 Realizacja przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych została przeprowadzona z inicjatywy własnej NIK. Uzasadnieniem było skontrolowanie prawidłowości procesu realizacji przez KOWR ww. prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych.

2. OCENA OGÓLNA

Działania Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w zakresie realizacji prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych były gospodarne i celowe. Niemniej jednak nie zawsze były one prawidłowe i rzetelne.

W KOWR nie przeprowadzono analiz dotyczących wpływu realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych na kształtowanie ustroju rolnego w Polsce. Ze względu na ponad 6-letni okres obowiązywania nowych i zmienianych regulacji prawnych istotnym jest dokonanie analizy oddziaływania instrumentów kontroli nieruchomości rolnych na kształtowanie ustroju rolnego. Zdaniem NIK, przeprowadzenie takiej analizy i dokonanie oceny oddziaływania wdrożonych instrumentów kontroli rynku nieruchomości rolnych pozwoli określić faktyczny wpływ tych narzędzi na obrót nieruchomościami rolnymi, w szczególności w zakresie poprawy struktury agrarnej gospodarstw rodzinnych.

W OT KOWR przed podjęciem decyzji o skorzystaniu z przysługujących praw dokonywano analiz celowości korzystania z przysługującego prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Nieruchomości oraz udziały i akcje w spółkach kapitałowych nabywane były z zachowaniem zasady gospodarności, po cenach nieodbiegających od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku.

Wnioski o nabycie lub objęcie akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego, nieruchomości oraz części przedsiębiorstw złożone przez Dyrektora Generalnego KOWR zostały pozytywnie rozpatrzone przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Ministra Aktywów Państwowych.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa dostosował strukturę organizacyjną do zadań dotyczących realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, a Dyrektor Generalny KOWR ustalił i przekazał do stosowania wytyczne dotyczące większości zadań realizowanych przez KOWR w zakresie nabywania nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, w tym sprawozdawczości z realizacji tych zadań. OT KOWR przekazywały dane w zakresie prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych do Centrali KOWR.

Dyrektor Generalny KOWR sprawował nadzór nad realizacją zadań dotyczących wykonywania prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, a także nad stosowaniem wytycznych w tym zakresie. Nadzór ten był jednak niewystarczający, co wskazuje na nieskuteczność mechanizmów kontroli zarządczej w tym zakresie. Spośród łącznej liczby 41 spraw objętych badaniem w Oddziałach Terenowych KOWR, w 10 przypadkach (tj. w ok. 24%) stwierdzono nieprawidłowości dotyczące stosowania procedur wewnętrznych, w tym m.in.: niepowoływania komisji ds. ukur, niesporządzenia protokołów z prac komisji ds. ukur, nieprzeprowadzania rozszerzonej analizy celowości nabycia nieruchomości rolnych lub udziałów i akcji w spółkach, a także niedokumentowania oględzin nieruchomości rolnych oraz nieterminowego przekazywania sprawozdań w zakresie zadań dotyczących realizowania pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych do Centrali KOWR.

Zaplanowano i przeprowadzono w Centrali KOWR oraz w OT KOWR audyty i kontrole w zakresie prawidłowości realizacji zadań dotyczących prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, a także zrealizowano sformułowane w ich wyniku zalecenia oraz wnioski.

Działania Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w zakresie realizacji prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych były gospodarne i celowe, nie zawsze jednak prawidłowe i rzetelne, a nadzór był niewystarczający

3. SYNTEZA WYNIKÓW KONTROLI

W KOWR dostosowano strukturę organizacyjną do zadań dotyczących realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa dostosował strukturę organizacyjną do zadań dotyczących realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Pracownicy zostali właściwie przygotowani do wykonania powierzonych im zadań.

W regulaminie organizacyjnym KOWR w sposób ogólny wskazano dla OT KOWR zadania związane z nabywaniem nieruchomości lub ich części lub zorganizowanych części przedsiębiorstw. Uszczegółowienie zakresu zadań realizowanych przez oddziały terenowe, w zakresie nabywania nieruchomości na podstawie art. 32a ugnr nastąpiło w udzielonych przez Dyrektora Generalnego KOWR pełnomocnictwach dla dyrektorów oddziałów terenowych. Pracownicy Centrali KOWR oraz OT KOWR zostali właściwie przygotowani do wykonania powierzonych im zadań, podnosili kwalifikacje zawodowe uczestnicząc m.in. w szkoleniach wewnętrznych, jak i zewnętrznych, w konferencjach oraz studiach podyplomowych z tego zakresu.

[str. 19–22]

W KOWR opracowano i wdrożono zasady nabywania nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

W KOWR określone zostały wytyczne w sprawie nabywania nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych w zakresie dotyczącym przysługujących KOWR praw na podstawie przepisów ukur oraz ustawy o KOWR. Obowiązywały, wprowadzone zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR wytyczne m.in. w zakresie: nabywania nieruchomości rolnych na podstawie przepisów ukur; obejmowania i nabywania odpłatnie albo nieodpłatnie przez KOWR udziałów/akcji w spółkach prawa handlowego na własność Skarbu Państwa oraz tworzenia spółek; nabywania udziałów i akcji w spółce prawa handlowego; nabywania udziałów i akcji w spółce kapitałowej; wnoszenia mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa do spółek wymienionych w wykazie spółek hodowli roślin uprawnych lub hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej, w których prawa z udziałów albo akcji wykonuje Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa; wnoszenia mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa do spółek wymienionych w wykazie spółek hodowli roślin uprawnych lub hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej, w których prawa z udziałów albo akcji wykonuje Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. [str. 22–23]

Dyrektor Generalny KOWR nie ustalił wytycznych dotyczących nabywania nieruchomości rolnych w trybie art. 29 ust. 4 ugnr oraz 32a ust. 1 tej ustawy

Dyrektor Generalny KOWR nie określił wytycznych dotyczących nabywania nieruchomości rolnych na podstawie art. 29 ust. 4 ugnr oraz wytycznych w odniesieniu do art. 32a ust. 1 tej ustawy¹¹. Wynikało to głównie z nieznacznej liczby spraw w odniesieniu do zadań realizowanych przez Departament Gospodarowania Zasobem oraz braku zgłaszanych potrzeb w tym zakresie przez OT KOWR. [str. 22–24]

Dyrektor Generalny KOWR ustalił wytyczne dotyczące obowiązku przekazywania do Centrali sprawozdań w zakresie realizowanych praw

Dyrektor Generalny KOWR ustalił, w formie zarządzeń, obowiązek sprawozdawczy dotyczący przekazywania przez OT KOWR danych w zakresie realizowanego prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych oraz w zakresie wystąpień do sądów o ustalenie ceny nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji

¹¹ W zakresie realizacji procesu nabywania nieruchomości lub ich części oraz przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, ze zm., dalej: Kc).

nabywanych przez KOWR. Na podstawie tych danych w Centrali KOWR opracowywane były zbiorcze informacje sygnałowe oraz zbiorcze sprawozdania okresowe, przedkładane Kierownictwu KOWR. [str. 24–25]

Złożone przez Dyrektora Generalnego KOWR wnioski o nabycie lub objęcie akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego, nieruchomości oraz części przedsiębiorstw zostały pozytywnie rozpatrzone przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Ministra Aktywów Państwowych. [str. 36–42]

W Centrali KOWR prawidłowo prowadzono sprawy związane z realizacją prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, w tym w zakresie analizy celowości korzystania z przysługującego KOWR prawa. Zgodnie z wewnętrznymi procedurami opiniowano przekazywane przez OT KOWR: stanowiska dotyczące skorzystania bądź rezygnacji z przysługującego prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, wnioski w sprawach udzielenia szczególnych pełnomocnictw do nabycia nieruchomości rolnych, a także stanowiska w sprawie odbioru operatów szacunkowych nieruchomości rolnych kupowanych przez OT KOWR na podstawie żądań zbywców. [str. 19–22]

W OT KOWR w ramach stosowania obowiązujących w tym zakresie wytycznych Dyrektora Generalnego KOWR przed podjęciem decyzji o skorzystaniu z przysługujących praw dokonywano analiz celowości korzystania z przysługującego prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Nieruchomości oraz udziały i akcje w spółkach kapitałowych nabywane były z zachowaniem zasady gospodarności, po cenach nieodbiegających od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku. [str. 47–58]

Nie przeprowadzono analiz dotyczących wpływu realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych na kształtowanie ustroju rolnego w Polsce.

Zdaniem NIK, przeprowadzenie takiej analizy i dokonanie oceny oddziaływania wprowadzonych bądź zmienionych instrumentów kontroli rynku nieruchomości rolnych pozwoli określić faktyczny wpływ tych narzędzi na obrót nieruchomościami rolnymi, w szczególności w zakresie poprawy struktury agrarnej gospodarstw rodzinnych. [str. 42–43]

W okresie objętym kontrolą Krajowy Ośrodek: na podstawie art. 2a ust. 6 ukur¹², w 39 aktach notarialnych zobowiązał się do zakupu nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 1952,6 ha za cenę 70 735,7 tys. zł, na podstawie art. 3 ust. 4 ukur¹³, złożył 452 oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 7674,9 ha

Wnioski Dyrektora Generalnego KOWR do Ministra RiRW oraz do Ministra Aktywów Państwowych zostały pozytywnie rozpatrzone. W KOWR prawidłowo procedowano sprawy dotyczące realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach

Nie przeprowadzono analiz dotyczących wpływu realizacji praw przysługujących KOWR na kształtowanie ustroju rolnego w Polsce

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa realizował prawo pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych

¹² W przypadku niewyrażenia zgody, o której mowa w ust. 4, Krajowy Ośrodek, na pisemne żądanie zbywcy nieruchomości rolnej złożone w terminie miesiąca od dnia, w którym decyzja o niewyrażeniu zgody stała się ostateczna.

¹³ W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu dzierżawcy, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa.

za cenę 264 422,7 tys. zł, na podstawie art. 3b ust. 1 ukur¹⁴, nie oświadczył woli skorzystania z prawa nabycia, na podstawie art. 4 ust. 1 ukur¹⁵, złożył 37 oświadczeń o wykonaniu prawa nabycia nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 814,1 ha za cenę 24 072,0 tys. zł, na podstawie art. 4b ust. 1 ukur¹⁶, złożył 11 oświadczeń o wykonaniu prawa nabycia nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 825,6 ha za cenę 25 620,1 tys. zł, na podstawie art. 9 ust. 3 ukur¹⁷, w jednym przypadku nabył nieruchomości rolne o powierzchni 7,3 ha za cenę 127,8 tys. zł, na podstawie art. 9a ust. 3 ukur¹⁸, nie oświadczył woli skorzystania z prawa nabycia, złożył dwa oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 29,3 ha za cenę 736,2 tys. zł, na podstawie art. 29 ust. 4 ugnr¹⁹, na podstawie art. 32a ust. 1 pkt 2 ugnr, złożył jedno oświadczenie o wykonaniu prawa nabycia nieruchomości rolnych o powierzchni 0,0393 ha za cenę 5,7 tys. zł, na podstawie art. 593 Kc w związku z art. 54 ugnr, złożył 17 oświadczeń o wykonaniu prawa odkupu nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 276,7 ha za cenę 6010,4 tys. zł.

W wyniku realizacji ww. praw, w okresie objętym kontrolą protokolarnie przejęto do Zasobu WRSP nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 11 020,9 ha.

Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa
realizował prawo
pierwokupu
i nabycia udziałów
i akcji w spółkach
kapitałowych

W okresie objętym kontrolą w ramach realizacji prawa pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych Krajowy Ośrodek: na podstawie art. 3a ust. 1 ukur²⁰, złożył 1080 oświadczeń woli skorzystania z prawa pierwokupu 3 318 367 akcji i 5481 udziałów w spółkach kapitałowych, których wartość według cen nabycia wyniosła 36 594,6 tys. zł, na podstawie art. 4 ust. 6 ukur, złożył dwa oświadczenia woli skorzystania z prawa nabycia 2012 udziałów w spółkach kapitałowych, których wartość według cen nabycia wyniosła 2000,6 tys. zł, na podstawie sześciu wniosków złożonych do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w trybie art. 4b ust. 2 pkt 1

¹⁴ W przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha w stanie prawnym obowiązującym od dnia 26 czerwca 2019 r. (w stanie prawnym przed tym dniem nie obowiązywał limit dotyczący powierzchni nieruchomości).

¹⁵ Jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub jednostronnej czynności prawnej, lub orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego.

¹⁶ Dotyczy nabywania nieruchomości rolnych w celu poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych.

¹⁷ Dotyczy nie spełnienia przez nabywcę nieruchomości rolnej warunków, o których mowa w art. 9 ust. 3 ukur.

¹⁸ Dotyczy sytuacji, gdy nabywca nie zrealizował warunków określonych w art. 9a ust. 3 ukur.

¹⁹ Dotyczy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia nieruchomości od Krajowego Ośrodka.

²⁰ Krajowemu Ośrodkowi przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha (w stanie prawnym przed tym dniem nie obowiązywał limit dotyczący powierzchni nieruchomości).

ukur²¹, nabył 120 602 udziałów w spółkach kapitałowych, których wartość według cen nabycia wyniosła 25 183,8 tys. zł, na podstawie 10 wniosków złożonych do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w trybie art. 32a ust. 1 pkt 1 ugrn²², nabył 224 000 udziałów i 19 648 akcji w spółkach kapitałowych, których wartość według cen nabycia wyniosła 45 964,8 tys. zł, na podstawie ośmiu wniosków złożonych, w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR²³, nabył 93 434 318 akcji i 874 500 udziałów w spółkach kapitałowych, których wartość według cen nabycia wyniosła 337 959,3 tys. zł.

W wyniku realizacji ww. praw, w okresie od 1 września 2017 do 30 czerwca 2022 r. KOWR nabył bądź objął udziały i akcje w 25²⁴ spółkach kapitałowych posiadających nieruchomości rolne. Łączna wartość nabytych bądź objętych udziałów i akcji wyniosła 247 613,1 tys. zł. [str. 26–42]

Nabyte nieruchomości rolne przeznaczane były głównie na dzierżawy w celu m.in. umożliwienia rolnikom powiększania gospodarstw rodzinnych, przeciwdziałania nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych, a także zapewnienia prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach oraz na sprzedaż.

W badanym okresie zagospodarowane zostały nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 9461,9 ha, tj. 85,9% przejętych w wyniku realizacji praw i obowiązków (11 020,9 ha), w tym nietrwale 9181,7 ha (głównie w formie dzierżawy) i trwale 280,2 ha (głównie w formie sprzedaży). Według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r. do zagospodarowania pozostawały nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 1553,4 ha²⁵. [str. 32–34]

Zrealizowano wnioski oraz uwagę NIK sformułowane w wyniku kontroli dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi²⁶ i realizacji przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu oraz nabycia akcji w Krajowej Spółce Cukrowej S.A.²⁷ [str. 45–47]

Dyrektor Generalny sprawował nadzór nad stosowaniem wytycznych w zakresie pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Zaplanowano i przeprowadzono w Centrali Krajowego Ośrodka oraz w OT KOWR audyty i kontrole dotyczące

Dyrektor Generalny KOWR sprawował nadzór nad realizacją prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, był on jednak niewystarczający

²¹ Dotyczy nabywania przez KOWR udziałów i akcji za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, jeżeli wymaga tego realizacja zadań wynikających z polityki państwa w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich.

²² Dotyczy obejmowania lub nabywania, odpłatnie albo nieodpłatnie akcji lub udziałów w spółkach prawa handlowego, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi wydaną na uzasadniony wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka.

²³ Dotyczy posiadania, obejmowania lub nabywania akcji lub udziałów w spółkach prawa handlowego za zgodą ministra właściwego do spraw aktywów państwowych (przed dniem 29 lutego 2020 r. – za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi).

²⁴ W przypadku jednej spółki nabyto udziały na podstawie art. 3 ust. 1 ukur, art. 4 ust. 6 ukur i art. 4b ust. 2 pkt 1 ukur, a w odniesieniu do drugiej – na podstawie art. 3a ust. 1 ukur i 4b ust. 2 pkt 1 ukur.

²⁵ Powierzchnia gruntów pozostająca do zagospodarowania (tj. 1558,9493 ha) została pomniejszona o 5,5905 ha w związku z dokonanymi korektami wynikającymi m.in. ze zmian geodezyjnych.

²⁶ Kontrola P/18/042 „Obrót nieruchomościami rolnymi.”

²⁷ Kontrola I/21/001 „Realizacja przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu oraz nabycia akcji w Krajowej Spółce Cukrowej S.A.”

prawidłowości realizacji tych zadań, a także zrealizowano sformułowane w ich wyniku zalecenia oraz wnioski. Nadzór Dyrektora Generalnego KOWR nad realizacją zadań w zakresie wykonywania prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych był jednak niewystarczający.

W Oddziałach Terenowych KOWR badaniem objęto łącznie 41 spraw, spośród których w 10 przypadkach (tj. w ok. 24%) stwierdzono nieprawidłowości w zakresie stosowania wewnętrznych procedur.

Stwierdzone nieprawidłowości w OT KOWR dotyczyły m.in.: niepowołania komisji ds. ukur, nieudokumentowania oględzin nieruchomości, niepoinformowania spółki o rezygnacji z prawa nabycia nieruchomości, nieprawidłowego sporządzenia protokołów z prac komisji ds. ukur, nabycia udziałów spółki kapitałowej bez dokonania rozszerzonej analizy celowości ich zakupu, nierzetelnej weryfikacji dokumentacji dotyczącej obrotu nieruchomościami rolnymi, dokonania zapłaty za sporządzenie operatu szacunkowego przed jego ostatecznym odbiorem, rozpatrzenia jednej ze spraw niezgodnie z właściwością terytorialną OT KOWR oraz na przypadkach nieterminowego przekazania sprawozdań w zakresie zadań dotyczących realizowanego prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych do Centrali KOWR. [str. 43–44]

Zaplanowano i przeprowadzono w Centrali KOWR oraz w OT KOWR audyty i kontrole

W okresie objętym kontrolą zostały przeprowadzone dwa zadania audytowe, tj. „Wykonywanie prawa pierwokupu/ nabycia udziałów i akcji spółek handlowych będących właścicielami nieruchomości rolnych” oraz „Obowiązek nabycia nieruchomości rolnych na żądanie zbywcy, zgodnie z art. 2a ust. 6 ukur”.

Zadanie audytowe „Wykonywanie prawa pierwokupu/ nabycia udziałów i akcji spółek handlowych będących właścicielami nieruchomości rolnych” zrealizowane zostało w Centrali KOWR (w Departamencie Kształtowania Ustroju Rolnego) oraz w 10 OT KOWR (w: Bydgoszczy, Częstochowie, Kielcach, Krakowie, Lublinie, Olsztynie, Opolu, Poznaniu, Pruszczu Gdańskim, Warszawie). W wyniku tego audytu nie sformułowano zaleceń.

Zadanie audytowe „Obowiązek nabycia nieruchomości rolnych na żądanie zbywcy, zgodnie z art. 2a ust. 6 ukur”. przeprowadzone zostało w Centrali KOWR (w Departamencie Kształtowania Ustroju Rolnego) oraz w dziewięciu OT KOWR (w: Białymstoku, Bydgoszczy, Koszalinie, Lublinie, Olsztynie, Poznaniu, Pruszczu Gdańskim, Szczecinie, Warszawie). W wyniku tego audytu sformułowano zalecenia dotyczące głównie: terminowości realizowanych zadań, działalności komisji do odbioru operatów szacunkowych, postępowania i dokumentowania czynności w zakresie weryfikacji formalnej żądania zbywcy oraz ustalania wysokości ewentualnych zobowiązań finansowych zbywcy wobec KOWR, a także sposobu powiadamiania zbywcy o terminie i miejscu zawarcia umowy notarialnej.

W badanym okresie komórka kontroli wewnętrznej w Centrali KOWR przeprowadziła w OT KOWR 12 kontroli, w tym dwie kontrole doraźne i 10 kontroli planowych. Kontrole zostały przeprowadzone w 10 OT KOWR (w: Bydgoszczy, Częstochowie, Koszalinie, Krakowie, Lublinie, Opolu,

Poznaniu, Rzeszowie, Szczecinie, Wrocławiu) i obejmowały m.in.: działania związane z przygotowaniem i realizacją procesu wykonania prawa odkupu i pierwokupu nieruchomości sprzedanych z Zasobu WRSP, realizację procesu wydawania decyzji dotyczących nabycia nieruchomości rolnych na podstawie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, realizację prawa pierwokupu oraz prawa nabycia przysługującego KOWR na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w odniesieniu do nieruchomości rolnych o powierzchni do 10 ha oraz do udziałów akcji spółek kapitałowych będących właścicielami nieruchomości rolnych o powierzchni do 10 ha.

Zalecenia wydane w wyniku tych kontroli dotyczyły przede wszystkim terminowości i rzetelności rozpatrywania wpływających do OT KOWR spraw w zakresie realizacji uprawnień wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz sposobu zawiadamiania o wyznaczeniu terminu i miejsca zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnych. Realizując te zalecenia, Dyrektorzy OT KOWR m.in. zobowiązali podległych pracowników do bezwzględnego przestrzegania wewnętrznych uregulowań w zakresie realizacji prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych.

W okresie objętym kontrolą pracownicy Departamentów: Kształtowania Ustroju Rolnego, Gospodarowania Zasobem oraz Nadzoru nad Spółkami w Centrali Krajowego Ośrodka, nie przeprowadzali w OT KOWR kontroli dotyczących realizacji zadań w zakresie pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. [str. 44–45]

Terminowo oraz zgodnie z właściwością rozpatrywano skargi dotyczące realizacji przez Krajowy Ośrodek prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych.

Terminowo
oraz zgodnie
z właściwością
rozpatrywano skargi

W okresie od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r. do Centrali KOWR wpłynęło 10 skarg dotyczących sposobu realizacji przez KOWR prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Wszystkie skargi zostały rozpatrzone przez KOWR w ramach swojej właściwości. Do KOWR nie wpłynęły wnioski w tych sprawach.

[str. 45–46]

4. WNIOSKI

W związku z wynikami kontroli jak również biorąc pod uwagę rolę Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa realizującego zadania wynikające z polityki państwa na rzecz obrotu nieruchomościami rolnymi, w szczególności w zakresie stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa i rozwoju obszarów wiejskich, w tym poprawy struktury agrarnej gospodarstw rolnych, Najwyższa Izba Kontroli wskazuje na potrzebę:

**Minister Rolnictwa
i Rozwoju Wsi**

- rozważenia zlecenia przeprowadzenia prac badawczych przez jednostki nadzorowane w celu określenia faktycznego wpływu wprowadzonych i zmienianych instrumentów kontroli rynku nieruchomości rolnych. Z uwagi na ponad 6-letni okres obowiązywania nowych i zmienianych regulacji prawnych (od 2016 r.) istotnym jest dokonanie analizy oddziaływania tych instrumentów na kształtowanie ustroju rolnego,

**Dyrektor Generalny
Krajowego Ośrodka
Wsparcia Rolnictwa**

- przeprowadzenia analizy dotyczącej wpływu realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych na kształtowanie ustroju rolnego, mającej na celu zoptymalizowanie oddziaływania KOWR na rynek nieruchomości rolnych,
- zwiększenia skuteczności mechanizmów kontroli zarządczej w zakresie przestrzegania ustalonych w KOWR wytycznych dotyczących realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych.

5. WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

5.1. Działania Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa na rzecz zapewnienia realizacji przez Krajowy Ośrodek prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

Działania Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa podejmowane na rzecz zapewnienia realizacji przez KOWR prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych były legalne, rzetelne, gospodarne i celowe.

Zadania dotyczące nabywania nieruchomości oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych na podstawie ukur realizowane były w Centrali KOWR w Pionie Gospodarowania Nieruchomościami przez Wydział Nabywania w Departamencie Kształtowania Ustroju Rolnego (dalej: DKUR), z wyłączeniem zadań dotyczących obejmowania lub nabywania udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego na podstawie art. 4b ust. 2 ukur, które były realizowane w Pionie Nadzoru nad Spółkami przez Wydział Wykonywania Praw z Udziałów i Akcji oraz Wydział Analiz Ekonomicznych i Restrukturyzacji Spółek w Departamencie Nadzoru nad Spółkami (dalej: DNS).

Do głównych zadań Centrali KOWR należało opiniowanie pism z OT KOWR w sprawie zamiaru realizacji lub odstąpienia od realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Do zadań Centrali KOWR należało również opiniowanie wniosków w sprawie udzielenia Dyrektorom OT KOWR szczególnego pełnomocnictwa na nabycie nieruchomości rolnej o powierzchni większej niż 50 ha. Centrala KOWR odpowiedzialna była również za złożenie wniosków do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych na podstawie art. 32a ust. 1 ugnr, udziałów w spółkach kapitałowych na podstawie art. 4b ust. 2 pkt 1 ukur oraz do Ministra Aktywów Państwowych o wyrażenie zgody na nabycie bądź objęcie udziałów w spółkach kapitałowych na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR. W Centrali KOWR, zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR, ustalane były wytyczne dotyczące nabywania nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Centrala KOWR organizowała szkolenia celem odpowiedniego przygotowania pracowników do wykonywania zadań dotyczących realizacji przysługujących KOWR praw w ww. zakresie.

Zadania realizowane przez pracowników Wydziału Nabywania w DKUR dotyczące m.in. opiniowania określonych spraw w zakresie realizacji prawa pierwokupu lub prawa nabycia prowadzonych przez OT KOWR²⁸, opiniowania wniosków OT KOWR o udzielanie szczególnego pełnomocnictwa na nabycie nieruchomości rolnej w ramach realizacji przepisów, o których mowa w art. 3 ust. 4, art. 4 ust. 1 i art. 4b ust. 1 ukur oraz prowadzenia spraw związanych z wykonaniem:

²⁸ Sprawy dotyczące nieruchomości rolnych o powierzchni od 10 ha do 50 ha oraz udziałów lub akcji spółek kapitałowych będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych o powierzchni powyżej 10 ha.

Działania KOWR na rzecz zapewnienia realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

Zadania dotyczące nabywania nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

- uprawnień przysługujących KOWR w zakresie nabycia nieruchomości rolnych na podstawie art. 3 ust. 4 i art. 4 ust. 1 ukur, nabycia nieruchomości rolnych od spółek na podstawie art. 3b ust. 1 i art. 3c ust. 1 ukur, nabycia udziałów lub akcji spółek kapitałowych na podstawie art. 3a ust. 1 i art. 4 ust. 6 ukur;
- obowiązku KOWR w zakresie zakupu nieruchomości rolnych na podstawie art. 2a ust. 6 ukur;
- możliwości kupna nieruchomości rolnych na podstawie art. 4b ust. 1 ukur;

zostały określone w regulaminie organizacyjnym KOWR oraz w zakresach obowiązków pracowników.

Zadania związane z realizacją prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych wynikające z ugrn realizowane były przez OT KOWR, a za opracowywanie stanowisk i wyjaśnień w sprawie wykonywania przedmiotowych praw odpowiadał Departament Gospodarowania Zasobem (dalej: DGZ) w Centrali KOWR. Departament ten realizował zadania dotyczące nabywania nieruchomości do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na zasadach określonych w art. 32a ugrn. W regulaminie organizacyjnym KOWR w sposób ogólny wskazano dla OT KOWR zadania związane z nabywaniem nieruchomości lub ich części lub zorganizowanych części przedsiębiorstw. Uszczegółowienie zakresu zadań realizowanych przez oddziały terenowe, w zakresie nabywania nieruchomości na podstawie art. 32a ugrn nastąpiło w udzielonych przez Dyrektora Generalnego KOWR pełnomocnictwach dla dyrektorów oddziałów terenowych oraz wynika wprost z brzmienia art. 32a ugrn. Przedmiotowy przepis nie wprowadził dowolności w zakresie podmiotu, który wnioskuje do Ministra. Wniosek ten ma zostać skierowany przez Dyrektora Generalnego, a nie przez oddział terenowy KOWR.

Nie wszystkie zadania dotyczące realizowanego przez KOWR prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości na podstawie ugrn prowadzone w Departamencie Gospodarowania Zasobem w Wydziale Trwałego Zagospodarowania Mienia Zasobu były przypisane wprost konkretnym pracownikom w ich zakresach obowiązków. W ramach zakresów obowiązków każdy pracownik prowadził sprawy m.in. z zakresu nabywania nieruchomości do Zasobu WRSP na zasadach określonych w art. 32a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a także sprawy związane z wykonywaniem prawa pierwokupu w ramach innych zadań zleconych przez przełożonych.

Zadania w zakresie obsługi spraw dotyczących nabywania nieruchomości rolnych na podstawie przepisów art. 29 ust. 4 ugrn oraz art. 593 Kc w związku z art. 54 ugrn, które realizowane były w DGZ, nie zostały określone w regulaminie organizacyjnym KOWR oraz wewnętrznych regulaminach organizacyjnych tego Departamentu. Zadania te w sposób pośredni zostały uregulowane w wewnętrznych zarządzeniach wydawanych przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka. W zarządzeniach Dyrektora Generalnego KOWR, dotyczących sprzedaży nieruchomości Zasobu WRSP, zostały wskazane kwestie związane z umownym prawem odkupu oraz prawem pierwokupu. Zgodnie z Zarządzeniami, nadzór merytoryczny nad ich realizacją sprawował Dyrektor Departamentu Gospodarowania Zasobem.

Departament Nadzoru nad Spółkami w Centrali KOWR realizował zadania z zakresu obejmowania lub nabywania udziałów i akcji w spółkach kapitałowych na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa²⁹, art. 4b ust. 2 ukur i art. 32a ugnr oraz wykonywania przez KOWR praw z akcji lub udziałów w tych spółkach. Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił, że (...) *Oddziały Terenowe KOWR, do których wpływały wnioski/dokumenty inicjujące w ww. sprawach, przekazywały sprawy zgodnie z właściwością do DNS, zgodnie z przepisami Instrukcji Kancelaryjnej KOWR.* Za realizację zadań z zakresu obejmowania lub nabywania udziałów i akcji w spółkach kapitałowych odpowiadał Wydział Wykonywania Praw z Udziałów i Akcji oraz Wydział Analiz Ekonomicznych i Restrukturyzacji Spółek Strategicznych w DNS. W zakresie obowiązków pracowników Wydziału Wykonywania Praw z Udziałów i Akcji było opiniowanie i realizowanie zadań dotyczących nabywania udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego na wniosek Dyrektora Generalnego KOWR za zgodą lub na wniosek Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, natomiast dokument ten nie zawierał odniesienia do Ministra Aktywów Państwowych w związku z realizacją zadań na podstawie art. 17 ustawy o KOWR. Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił, że nieścisłość ta zostanie skorygowana oraz że obowiązki ogólne każdego z pracowników Wydziału Wykonywania Praw z Udziałów i Akcji obejmują m.in.: rzetelne, staranne i sumienne wykonywanie prac i obowiązków wynikających z zajmowanego stanowiska, a także poleceń Kierownictwa KOWR, jak również przestrzeganie przepisów, w tym Kodeksu Pracy, Regulaminu Pracy, Kodeksu Etyki oraz Regulaminu Organizacyjnego, a także innych wewnętrznych aktów normatywnych obowiązujących w KOWR. W zakresie obowiązków pracowników Wydziału Analiz Ekonomicznych i Restrukturyzacji Spółek Strategicznych było m.in. prowadzenie spraw związanych z operacjami dotyczącymi kapitałów zakładowych spółek KOWR, w tym podnoszenia kapitału w drodze aportów nieruchomości ZWRSP oraz przygotowywanie we współpracy z innymi komórkami organizacyjnymi KOWR projektów działań restrukturyzacyjnych spółek strategicznych, w których prawa z udziałów wykonuje KOWR.

W wyniku zgłaszanych do Dyrektora Generalnego KOWR wniosków w sprawie wzmocnienia kadrowego DKUR, w okresach spiętrzenia spraw związanych z obsługą zadań dotyczących realizacji przysługujących KOWR praw, pozyskiwani byli pracownicy w celu realizacji tych zadań. Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił, że o przypisaniu pracowników do poszczególnych wydziałów decydował dyrektor komórki organizacyjnej.

Pracownicy Centrali KOWR oraz OT KOWR podnosili kwalifikacje zawodowe uczestnicząc m.in. w szkoleniach wewnętrznych jak i zewnętrznych, w konferencjach oraz studiach podyplomowych. W związku ze zmianą przepisów prawa w zakresie dotyczącym pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, tj. noweli-

²⁹ Dz. U. z 2020 r. poz. 481, ze zm., dalej: ustawa o KOWR.

zacja ukur³⁰, która weszła w życie w dniu 26 czerwca 2019 r., z inicjatywy Departamentu Kształtowania Ustroju Rolnego odbyły się dwie narady szkoleniowe, w których uczestniczyli pracownicy OT KOWR, w których realizowane były te zadania. Pierwsza narada odbyła się w dniach 17–18 czerwca 2019 r., a kolejna w dniach 12–13 grudnia 2019 r. Zgodnie z wyjaśnieniami Dyrektora Generalnego KOWR, w kolejnych latach z uwagi na występującą sytuację epidemiczną nie było zasadne organizowanie szkoleń z tak licznym udziałem pracowników. Do wymiany doświadczeń pomiędzy DKUR i OT KOWR wykorzystywano w związku z tym korespondencję pisemną i na bazie zgłaszanych przez OT KOWR pytań i zagadnień w 2021 r. został udostępniony materiał szkoleniowy dotyczący wybranych zagadnień realizowanych przez KOWR, wynikających z ukur. Narady szkoleniowe dotyczące ukur organizowane były ponadto przez OT KOWR, dla pracowników w nich zatrudnionych. W drugiej połowie 2019 r. narady zorganizowały OT KOWR w: Olsztynie, Szczecinie, Warszawie, Pruszczu Gdańskim, Lublinie, Łodzi i Opolu. W 2021 r. narady organizowały OT KOWR w: Lublinie, Białymstoku, Kielcach, Szczecinie i Wrocławiu, a w 2022 r. OT KOWR w Lublinie.

Wytyczne w sprawie nabywania nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

Dyrektor Generalny KOWR określił wytyczne w sprawie nabywania nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych w zakresie dotyczącym przysługujących KOWR praw na podstawie przepisów ukur oraz ustawy o KOWR.

Pracownicy OT KOWR mogli zapoznać się z zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR na stronie intranetowej KOWR. Projekty zarządzeń Dyrektora Generalnego KOWR zawierające wytyczne w sprawie nabywania nieruchomości rolnych na podstawie art. 3 ust. 4, art. 3b ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz nabywania udziałów i akcji w spółce prawa handlowego na podstawie art. 3a ust. 1 i art. 4 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego były opracowywane przez DKUR we współpracy z komórkami Centrali KOWR, których dotyczył zakres objęty tymi regulacjami m.in. z: Biurem Prawnym i Zamówień Publicznych, Biurem Finansowo-Księgowym oraz Departamentem Nadzoru nad Spółkami. Nie zlecano na zewnątrz dokonania analiz stanu prawnego ani opracowania projektów tych zarządzeń, jak również nie korzystano z rozwiązań stosowanych w innych krajach.

Według wyjaśnień Dyrektora Generalnego KOWR rozwiązania prawne wprowadzone ukur zaliczyć można w znacznym zakresie do regulacji unikatowych. W związku z powyższym, trudno byłoby poszukiwać ich analogii w innych krajach. Dyrektor Generalny KOWR podał, że przy opracowaniu zarządzeń kierowano się natomiast własnymi doświadczeniami oraz sprawdzonymi już rozwiązaniami w podobnym obszarze (głównie w odniesieniu do zagadnień dotyczących prawa pierwokupu nieruchomości).

³⁰ Ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1080).

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

Nieokreślenie regulacji wewnętrznych dotyczących nabywania nieruchomości rolnych w trybie art. 29 ust. 4 ugnr (prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie pięciu lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR) wynikało z nieznaczonej liczby tego typu spraw w odniesieniu do wszystkich zadań realizowanych przez Departament Gospodarowania Zasobem oraz braku zgłaszanych w tym obszarze przez Oddziały Terenowe KOWR wniosków.

Procedura była realizowana w oparciu o brzmienie przepisu art. 29 ust. 4 ugnr oraz posiadane przez dyrektorów oddziałów pełnomocnictwa. Za formę instrukcji przyjęto ograniczenia w wykonywaniu prawa pierwokupu wynikające z udzielonych dyrektorom oddziałów pełnomocnictw. Zgodnie z treścią udzielonych pełnomocnictw dyrektor oddziału terenowego KOWR upoważniony był m.in. do: dokonywania czynności faktycznych i prawnych związanych z realizacją przysługujących KOWR praw i obowiązków wynikających z art. 29 ust. 4 ugnr, tj. pierwokupu co do nieruchomości o powierzchni do 50 ha, a także nieruchomości, których wartość określona zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie przekracza równowartości 2 tys. ton żyta, ustalonej stosownie do przepisów o podatku rolnym.

Zgodnie z wyjaśnieniami p.o. Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR, w przypadku gdy skorzystanie z prawa pierwokupu wykracza poza zakres udzielonych dyrektorom OT KOWR pełnomocnictw, właściwą komórką do wydania opinii na wniosek dyrektora OT KOWR o skorzystaniu lub nie z tego prawa jest Departament Gospodarowania Zasobem. W okresie objętym kontrolą w Departamencie Gospodarowania Zasobem nie były opiniowane wnioski OT KOWR w tym zakresie.

Nieokreślenie w KOWR wytycznych dotyczących realizacji procesu nabywania nieruchomości lub ich części oraz przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw w trybie art. 32a ust. 1 ugnr wynikało z nieznaczonej liczby spraw w odniesieniu do zadań realizowanych przez Departament Gospodarowania Zasobem oraz braku zgłaszanych potrzeb w tym zakresie przez OT KOWR. Procedura była realizowana w oparciu o brzmienie przepisu art. 32a ust. 1 ugnr, tj. wniosek o zgodę ministra właściwego do spraw rozwoju wsi składał Dyrektor Generalny KOWR, a inicjatorem procesu mógł być zarówno Dyrektor Generalny KOWR jak i dyrektor OT KOWR.

W wyniku zmiany przepisów ukur z dniem 26 czerwca 2019 r. – prawo KOWR do pierwokupu i nabycia udziałów i akcji – odnosi się do spółek prawa handlowego, które są właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha, albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha (art. 3a ust. 1 oraz 4 ust. 6 ukur).

Podobnie prawo KOWR do nabycia nieruchomości rolnej w przypadku zmiany współnika lub przystąpienia nowego współnika do spółki osobowej (na podstawie art. 3b ust. 1 ukur) oraz w przypadku wchodzącej

Procedury dotyczące rozpatrywania – po dniu 26 czerwca 2019 r. – powiadomień i zawiadomień przedmiotem których były udziały i akcje spółek, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych o powierzchni do 5 ha

na giełdę spółki akcyjnej³¹ (art. 3c ust. 1 ukur) – z dniem 26 czerwca 2019 r. dotyczy spółek które są właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha, albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha.

W procedurach wewnętrznych KOWR po zmianie przepisów ukur które weszły w życie z dniem 26 czerwca 2019 r. nie został uregulowany tryb rozpatrywania zawiadomień o sprzedaży udziałów lub akcji w sytuacji gdy przedmiotem obrotu objętym zawiadomieniem były udziały lub akcje spółki, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni do 5 ha. Podobnie po wejściu w życie zmiany ww. przepisów ukur nie uregulowano trybu rozpatrywania powiadomień o zmianie współnika lub przystąpieniu nowego współnika do spółki osobowej oraz powiadomień o podjęciu uchwały spółki wchodzącej na giełdę w sytuacji gdy przedmiotem objętym powiadomieniem były uchwały spółki, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni do 5 ha.

Dyrektor Generalny KOWR nie odniósł się w wyjaśnieniach do przyjętego w KOWR trybu rozpatrywania zawiadomień przedmiotem obrotu których były udziały lub akcje spółek będących właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnych o powierzchni do 5 ha.

Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił, że: obecnie (tj. po wskazanej wyżej nowelizacji) uprawnienia KOWR-u w zakresie prawa pierwokupu i prawa nabycia udziałów/akcji odnoszą się już do takich spółek kapitałowych, które są właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha. Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił również, że: omawiane uprawnienia, przysługujące KOWR na podstawie wskazanych wyżej przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, realizowane są w oparciu o przepisy tej ustawy, a także z odpowiednim uwzględnieniem obowiązujących przepisów, w tym przede wszystkim stosownych przepisów Kodeksu cywilnego.

Zdaniem NIK tryb procedowania ww. powiadomień i zawiadomień od spółki która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni do 5 ha, a dotyczących zdarzeń prawnych

³¹ Zgodnie z art. 3c ust. 1 ukur w przypadku podjęcia przez spółkę akcyjną, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, uchwały o której mowa w art. 27 ust. 2 lit. 3a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1983) – dalej ustawa o ofercie publicznej, KOWR może złożyć oświadczenie o nabyciu tych nieruchomości.

W art. 27 ust. 2 lit. 3a ustawy o ofercie publicznej jest mowa o uchwale walnego zgromadzenia spółki w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji objętych prospektem do obrotu na rynku regulowanym – w przypadku spółki, której akcji nie są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku emitenta z siedzibą poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – uchwałę właściwego organu stanowiącego tego emitenta (dalej: uchwała spółki wchodzącej na giełdę).

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

po dniu 26 czerwca 2019 r., tj. w przypadkach w których KOWR nie przysługiwało prawo nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji powinien zostać określony w regulacjach wewnętrznych KOWR.

Powyższe zapewniłoby jednolite podejście do tego typu spraw we wszystkich OT KOWR oraz na uniknięcie przypadków niezasadnego sporządzenia dokumentów, w tym notatek dotyczących przeprowadzenia wstępnej analizy celowości skorzystania z prawa pierwokupu akcji i nabycia udziałów oraz zawiadomień spółki o nieskorzystaniu z przysługującego KOWR prawa pierwokupu – tak jak miało to miejsce w dwóch spośród sześciu zbadanych spraw w OT KOWR w Warszawie.

W okresie objętym kontrolą Dyrektor Generalny KOWR ustalił, w formie zarządzeń, obowiązek sprawozdawczy dotyczący przekazywania przez OT KOWR danych w zakresie realizowanego prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych oraz w zakresie wystąpień do sądów o ustalenie ceny nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji nabywanych przez KOWR. Na podstawie tych danych w Centrali KOWR opracowywane były zbiorcze informacje sygnałne oraz zbiorcze sprawozdania okresowe, przedkładane Kierownictwu KOWR.

Zarządzenia te określały m.in. zasady sporządzania miesięcznych informacji sygnałnych oraz sprawozdań okresowych oraz wzory tych informacji i sprawozdań, precyzując zakres danych przekazywanych przez oddziały terenowe KOWR. Zarządzenia były publikowane na portalu wewnętrznym Krajowego Ośrodka, do którego prawo dostępu posiadali pracownicy Centrali i OT KOWR. Sporządzanie sprawozdań z zagospodarowania nieruchomości ZWRSP zostało uregulowane zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR i innymi regulacjami wewnętrznymi, w tym w formie pism DGZ do OT KOWR. Dyrektor Generalny KOWR nie ustalił wytycznymi obowiązku sprawozdawczego w odniesieniu do realizowanego przez KOWR prawa nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych na podstawie art. 4b ust. 2 pkt 1 i 2 ukur, art. 32a ust. 1 pkt 1 ugnr oraz art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR. Powyższe wynikało z tego, że procedura nabywania udziałów i akcji w spółkach kapitałowych określona w art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR, art. 4b ust. 2 pkt 1 i 2 ukur i art. 32a ugnr, nie zakładała procedowania na podstawie wniosków składanych przez Oddziały Terenowe. W związku z powyższym nie było potrzeby nakładania na Oddziały obowiązku sprawozdawczego dotyczącego przekazywania danych w tym zakresie. Ponadto Departament Nadzoru nad Spółkami przekazuje dane o nabytych w trakcie poprzedniego roku udziałach i akcjach do komórki odpowiedzialnej za przygotowanie rocznego sprawozdania, które na podstawie przepisu art. 9 ust. 4 ustawy o KOWR Dyrektor Generalny składa Ministrowi właściwemu do spraw rolnictwa do dnia 15 maja każdego roku. Zgodnie z postanowieniami zarządzenia nr 103/2021/W, DNS po nabyciu akcji lub udziałów przekazuje umowę, na podstawie której nastąpiło nabycie, do Biura Finansowo-Księgowego.

Wytyczne w zakresie obowiązku sprawozdawczego w zakresie realizowanego prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

Realizacja prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych

W okresie objętym kontrolą Krajowy Ośrodek:

- a) na 68 żądań zbywców, które wpłynęły do KOWR na podstawie art. 2a ust. 6 ukur³², w 39 aktach notarialnych zobowiązał się do zakupu nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 1952,6217 ha za cenę 70 735,7 tys. zł;
- b) na 106 915 warunkowych umów sprzedaży nieruchomości rolnych, które wpłynęły do KOWR na podstawie art. 3 ust. 4 ukur³³, złożył 452 oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 7674,9332 ha za cenę 264 422,7 tys. zł;
- c) na 58 powiadomień, które wpłynęły do KOWR na podstawie art. 3b ust. 1 ukur³⁴, nie oświadczył woli skorzystania z prawa nabycia;
- d) na 9706 zawiadomień, które wpłynęły do KOWR na podstawie art. 4 ust. 1 ukur³⁵, złożył 37 oświadczeń o wykonaniu prawa nabycia nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 814,0652 ha za cenę 24 072,0 tys. zł;
- e) na 94 wnioski, które wpłynęły do KOWR na podstawie art. 4b ust. 1 ukur³⁶, złożył 11 oświadczeń o wykonaniu prawa nabycia nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 825,6275 ha za cenę 25 620,1 tys. zł;
- f) na trzy wystąpienia KOWR do sądu o nabycie własności nieruchomości na podstawie art. 9 ust. 3 ukur³⁷, w jednym przypadku nabył nieruchomości rolne o powierzchni 7,3201 ha za cenę 127,8 tys. zł;

³² Dotyczyło przypadków niewyrażenia zgody o której mowa w art. 2a ust. 4 ukur, tj. zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty lub w innych przypadkach niż wymienione w art. 2a ust. 1 i 3 ukur, tj. podmioty inne niż m.in.: rolnik, osoba bliska, jednostka samorządu terytorialnego, Skarb Państwa lub działający na jego rzecz KOWR. Zgodnie z art. 2a ust. 6 ukur w przypadku niewyrażenia zgody, o której mowa w ust. 4, Krajowy Ośrodek, na pisemne żądanie zbywcy nieruchomości rolnej złożone w terminie miesiąca od dnia, w którym decyzja o niewyrażeniu zgody stała się ostateczna, jest obowiązany do zakupu nieruchomości rolnej za zapłatą ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej przez Krajowy Ośrodek przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

³³ Dotyczyło przypadków braku uprawnionego do pierwokupu – dzierżawcy tej nieruchomości. W przypadku bowiem sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ukur jej dzierżawcy, jeżeli umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy (art. 3 ust. 1 ukur). Natomiast zgodnie z art. 3 ust. 4 ukur – w przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ukur Krajowemu Ośrodkowi działającemu na rzecz Skarbu Państwa.

³⁴ W przypadku zmiany współnika lub przystąpienia nowego współnika do spółki osobowej w rozumieniu Ksh, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha w stanie prawnym obowiązującym od dnia 26 czerwca 2019 r. (w stanie prawnym przed tym dniem nie obowiązywał limit dotyczący powierzchni nieruchomości).

³⁵ Jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub jednostronnej czynności prawnej, lub orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego.

³⁶ Dotyczy nabywania nieruchomości rolnych w celu poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych.

³⁷ Dotyczy przypadków nie spełnienia przez nabywcę nieruchomości rolnej warunków, o których mowa w art. 9 ust. 3 ukur, tj. przypadków w których – nabywca nieruchomości rolnej w okresie co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, a w przypadku osoby fizycznej osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, oddał w posiadanie nabytą nieruchomość rolną bez zgody Krajowego Ośrodka, nie wykonuje zobowiązania, nie wykorzystuje nieruchomości na cele rolnicze, nie rozpocznie albo nie zrealizuje inwestycji w terminach wskazanych.

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

- g) na 45 umów, które wpłynęły do KOWR na podstawie art. 9a ust. 3 ukur³⁸, nie oświadczył woli skorzystania z prawa nabycia;
- h) na 1135 umów warunkowych, które wpłynęły do KOWR, złożył dwa oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 29,2975 ha za cenę 736,2 tys. zł, na podstawie art. 29 ust. 4 ugnr³⁹;
- i) na sześć procedowanych spraw na podstawie art. 32a ust. 1 pkt 2 ugnr, złożył jedno oświadczenie o wykonaniu prawa nabycia nieruchomości rolnych o powierzchni 0,0393 ha za cenę 5,7 tys. zł;
- j) na 21 wniosków, które wpłynęły do KOWR na podstawie art. 593 Kc w związku z art. 54 ugnr, złożył 17 oświadczeń o wykonaniu prawa odkupu nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 276,7008 ha za cenę 6010,4 tys. zł.

Niepełna realizacja prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych na podstawie art. 3 ust. 4 ukur i art. 4 ust. 1 ukur wynikała głównie ze znikomej przydatności do prowadzenia racjonalnej działalności w rolnictwie, duże koszty przywrócenia gruntów do rolniczego wykorzystania (np. tereny zadrzewione oraz zakrzaczone, wieloletnie odłogi, dzikie wysypiska śmieci, tereny do rekultywacji po wyrobiskach), charakter zabudowy (np. w rzeczywistości mało przydatny do prowadzenia działalności rolniczej), położenie nieruchomości (np. w granicach miasta) powodujące, iż w niedalekiej przyszłości może nastąpić zmiana sposobu jej użytkowania na cele niezwiązane z produkcją rolniczą. Powyższe wynikało również z przypadków w których w okresie przewidzianym na skorzystanie przez KOWR z prawa pierwokupu, strony rozwiązywały wcześniej zawartą warunkową umowę sprzedaży, rezygnując z planowanej transakcji, a po jej rozwiązaniu przez strony, KOWR nie miał już prawnych możliwości nabycia danej nieruchomości. (Dane statystyczne dotyczące realizacji tych praw zostały zamieszczone w podrozdziale 5.1., str. 26, lit. b i d).

Przyczyny odstąpienia od realizacji prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych

W okresie objętym kontrolą KOWR nie korzystał z prawa nabycia nieruchomości rolnych od spółek na podstawie art. 3b ust. 1 ukur. Powyższe wynikało z doświadczeń KOWR, które wskazywały na niezasadność korzystania z tego prawa, w szczególności w odniesieniu do powierzchniowo niewielkich nieruchomości rolnych, nierzadko wykorzystywanych przez spółkę

³⁸ Dotyczy przypadków, gdy nabywca nieruchomości, o której mowa w art. 1b ukur (nieruchomości rolne położone w granicach administracyjnych miast wyłączone z zakresu stosowania ustawy) – nie zrealizował warunków określonych w art. 9a ust. 3 ukur, tj.:

1. w terminie dwóch lat od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w art. 1b: nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej lub – nie uzyskał uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej oraz nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z tą uchwałą;
2. w terminie pięciu lat od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nie zrealizował i nie oddał do użytkowania: w przypadku inwestycji składającej się z więcej niż jednego budynku mieszkalnego – co najmniej 50% budynków mieszkalnych wchodzących w skład inwestycji lub infrastruktury towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538).

³⁹ Dotyczy przypadków odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie pięciu lat od nabycia nieruchomości od Krajowego Ośrodka.

także do innych celów. Z tych względów KOWR zgłaszał do Ministerstwa RiRW propozycje wprowadzenia zmian obowiązujących przepisów, w tym m.in. ukur. W wyniku zmiany od 26 czerwca 2019 r. ww. przepis art. 3b ust. 1 ukur dotyczy spółek osobowych, które są właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha. Przed 26 czerwca 2019 r. ww. przepisy odnosił się do wszystkich spółek osobowych, które były właścicielami każdej nieruchomości rolnej. (Dane statystyczne dotyczące realizacji tych praw zostały zamieszczone w podrozdziale 5.1., str. 26, lit. c).

Przyczyną niepełnej realizacji przez KOWR prawa nabycia nieruchomości rolnych na własność Skarbu Państwa w celu poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych na podstawie art. 4b ust. 1 ukur była konieczność spełnienia określonych ww. przepisami prawa wymogów. Kupno nieruchomości rolnej we wskazanym trybie następowało na pisemny wniosek sprzedającego, a wycofanie przez sprzedającego wniosku mogło nastąpić na każdym etapie sprawy. Nabycie nieruchomości rolnej w ww. trybie następowało po cenie odpowiadającej wartości rynkowej, uwzględniającej również jej obciążenia, a dyrektor oddziału terenowego KOWR ze względu na ujawniony stan faktyczny lub stan prawny nieruchomości mógł podjąć decyzję o rezygnacji z kupna przez KOWR danej nieruchomości. (Dane statystyczne dotyczące realizacji tych praw zostały zamieszczone w podrozdziale 5.1., str. 26, lit. e).

Krajowy Ośrodek w okresie objętym kontrolą z uwagi na brak przesłanek określonych w art. 9a ust. 3 ukur w związku z art. 1b ukur oraz brak uzasadnienia do takiego nabycia – nie korzystał z prawa nabycia nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miasta. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka wyjaśnił, że: uregulowania art. 9a ust. 3 ukur ustawodawca odniósł do specyficznej sytuacji, tj. ściśle skorelował z przepisami art. 1b tej ustawy odnoszącymi się do przypadków, w których następuje nabycie nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast przy jednoczesnym zachowaniu określonych warunków, oraz że regulacje art. 1b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a co za tym idzie także art. 9a tej ustawy, odnoszą się do takich nieruchomości rolnych położonych w granicach miast, na których realizowane będą inwestycje mieszkaniowe, a dla tego terenu brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka wyjaśnił ponadto, że: ustawodawca przyjął, że w takich okolicznościach, w granicach miast, priorytet będą miały cele mieszkaniowe, przed celami rolnymi oraz że przepisy te z uwagi na swoją specyfikę mogą znaleźć zastosowanie w pojedynczych przypadkach i tego rodzaju sytuacje występują sporadycznie i dotyczą relatywnie niedużych powierzchniowo nieruchomości. Dyrektor Generalny KOWR podał również, że faktu nabycia w trybie art. 1b ww. ustawy przez dany podmiot konkretnej nieruchomości rolnej – nie można w żaden sposób automatycznie utożsamiać z sytuacją przysługującego KOWR prawa nabycia tej nieruchomości. Wyjaśnił również, że po wpłynięciu do KOWR od notariusza wypisu aktu notarialnego

obejmującego umowę przenoszącą własność nieruchomości rolnej – prawo nabycia KOWR jeszcze nie przysługuje, i może w ogóle nie przysługiwać jeżeli nabywca wywiąże się w terminie z podjętych zobowiązań. Dyrektor Generalny KOWR podał również, że terminy, o których mowa w art. 9a ust. 3, mogą być też, na wniosek inwestora, przedłużone przez KOWR nie dłużej jednak niż o rok, licząc od dnia upływu tych terminów, jeżeli nie mogły zostać dotrzymane z przyczyn niezależnych od inwestora (stosownie do postanowień art. 9a ust. 4 ww. ustawy). Ponadto Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił, że omawiana regulacja prawna odnosi się do położonych w granicach administracyjnych miast nieruchomości, na których prowadzona ma być określona inwestycja mieszkaniowa. Ustawodawca założył, że nabywca maksymalnie w ciągu pierwszych dwóch lat po nabyciu powinien uzyskać stosowne pozwolenie na budowę, a następnie w ciągu kolejnych pięć lat od jego uzyskania m.in. powinien zrealizować i oddać do użytkowania co najmniej 50% budynków mieszkalnych wchodzących w skład danej inwestycji. Dyrektor Generalny dodał również, że aby KOWR mógł w konkretnym przypadku ewentualnie wykonać prawo nabycia nieruchomości rolnej, o której mowa w art. 1b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – to takie uprawnienie musi mu przysługiwać (tj. muszą najpierw ziszczyć się warunki, o których mowa w art. 9a ust. 3 ww. ustawy) oraz musi wystąpić racjonalne uzasadnienie do takiego działania. (Dane statystyczne dotyczące realizacji tych praw zostały zamieszczone w podrozdziale 5.1., str. 27, lit. g).

W sprawie niepełnej realizacji przysługującego KOWR prawa pierwokupu nieruchomości rolnych na podstawie art. 29 ust. 4 ugnr, Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił, że: Analiza zasadności lub braku zasadności skorzystania z prawa pierwokupu, odbywa się każdorazowo w Oddziale Terenowym w oparciu o posiadaną przez Oddział wiedzę i informację w zakresie gospodarowania nieruchomościami rolnymi. Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił również, że: z dotychczasowej praktyki w Oddziałach Terenowych KOWR wynika, iż w dokonywanej analizie brane były pod uwagę zasoby posiadanych przez KOWR gruntów na terenie, gdzie znajduje się nieruchomość podlegająca prawu pierwokupu, a także zgłaszane bezpośrednio do OT KOWR wnioski rolników, Izb Rolniczych, Ośrodków Doradztwa Rolniczego, urzędów gmin w zakresie zwiększenia posiadanego areału gruntów Zasobu na danym terenie. Dyrektor Generalny KOWR podał również, że: W dokonywanej analizie zasadności skorzystania z prawa pierwokupu, nie bez znaczenia jest również cena za jaką KOWR może ewentualnie nabyć grunty oraz że Krajowy Ośrodek jako podmiot zajmujący się również m.in. zbywaniem nieruchomości Zasobu WRSP, posiada aktualną wiedzę w zakresie cen kupna – sprzedaży uzyskiwanych na rynku lokalnym. Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił, że: prawo pierwokupu nie było realizowane w przypadkach gdzie cena wskazana w akcie notarialnym, odbiegała od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku (była wyższa). (Dane statystyczne dotyczące realizacji tych praw zostały zamieszczone w podrozdziale 5.1., str. 27, lit. h).

Realizacja prawa pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

W okresie objętym kontrolą w ramach realizacji prawa pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych Krajowy Ośrodek:

- a) na 9519 umów warunkowych, które wpłynęły do KOWR na podstawie art. 3a ust. 1 ukur⁴⁰, złożył 1080 oświadczeń woli skorzystania z prawa pierwokupu 3 318 367 akcji i 5481 udziałów w spółkach kapitałowych, których wartość według cen nabycia wyniosła 36 594,6 tys. zł;
- b) na 335 zawiadomień, które wpłynęły do KOWR na podstawie art. 4 ust. 6 ukur, złożył dwa oświadczenia woli skorzystania z prawa nabycia 2012 udziałów w spółkach kapitałowych, których wartość według cen nabycia wyniosła 2000,6 tys. zł;
- c) na podstawie sześciu wniosków złożonych do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w trybie art. 4b ust. 2 pkt 1 ukur⁴¹, nabył 120 602 udziałów w spółkach kapitałowych, których wartość według cen nabycia wyniosła 25 183,8 tys. zł;
- d) na podstawie 10 wniosków złożonych do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w trybie art. 32a ust. 1 pkt 1 ugrn⁴², nabył 224 000 udziałów i 19 648 akcji w spółkach kapitałowych, których wartość według cen nabycia wyniosła 45 964,8 tys. zł;
- e) na podstawie ośmiu wniosków złożonych, w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR⁴³, nabył 93 434 318 akcji i 874 500 udziałów w spółkach kapitałowych, których wartość według cen nabycia wyniosła 337 959,3 tys. zł.

Niepełna realizacja przysługującego prawa pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych na podstawie art. 3a ust. 1 ukur i art. 4 ust. 6 ukur wynikała głównie z dużo wyższej liczby wpływających do KOWR warunkowych umów sprzedaży udziałów/akcji w spółkach kapitałowych oraz zawiadomień o takim nabyciu w odniesieniu do przypadków w których ww. nabycie byłoby uzasadnione. Według wyjaśnień Dyrektora Generalnego KOWR prawo pierwokupu i nabycia udziałów/akcji w spółce kapitałowej wykonywane było w przypadkach uzasadnionych realizacją celów ukur, przy równoczesnym zachowaniu zasad dyscypliny finansów publicznych podczas wydatkowania środków na ten cel.

Realizując prawo pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów/akcji w spółkach kapitałowych w przypadkach, gdy zachodziły wątpliwości co do ceny odbiegającej od wartości rynkowej, w celu zabezpieczenia interesu Skarbu Państwa, KOWR wystę-

⁴⁰ Krajowemu Ośrodkowi przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha (w stanie prawnym przed tym dniem nie obowiązywał limit dotyczący powierzchni nieruchomości).

⁴¹ Dotyczy nabywania przez KOWR udziałów i akcji za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, jeżeli wymaga tego realizacja zadań wynikających z polityki państwa w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich.

⁴² Dotyczy obejmowania lub nabywania, odpłatnie albo nieodpłatnie akcji lub udziałów w spółkach prawa handlowego, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi wydaną na uzasadniony wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka.

⁴³ Dotyczy posiadania, obejmowania lub nabywania akcji lub udziałów w spółkach prawa handlowego za zgodą ministra właściwego do spraw aktywów państwowych (przed dniem 29 lutego 2020 r. – za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi).

powoł do sądów o ustalenie ceny tych nieruchomości oraz udziałów i akcji. W okresie od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r. Krajowy Ośrodek wystąpił do sądów o ustalenie ceny nieruchomości rolnych w odniesieniu do 17 oświadczeń o wykonaniu prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 723,8308 ha. Kwestionowana cena nieruchomości wyniosła 39 157 043,28 zł. Ponadto Krajowy Ośrodek wystąpił do sądów o ustalenie ceny udziałów/akcji w odniesieniu do 906 oświadczeń o wykonaniu prawa pierwokupu i nabycia 2 874 427 udziałów/akcji. Kwestionowana cena wyniosła 27 110 971,80 zł. W wyniku rozstrzygnięć sądu uzyskano oszczędności w łącznej kwocie 559,2 tys. zł.

Szczegółowym badaniem objęto sześć, losowo wybranych, spraw dotyczących udzielenia Dyrektorom OT KOWR szczególnych pełnomocnictw do nabycia nieruchomości rolnych, z tego:

- trzy sprawy dotyczące udzielenia szczególnych pełnomocnictw do nabycia nieruchomości rolnych o powierzchni 256,2132 ha, na podstawie art. 3 ust. 4 ukur;
- jedna sprawa dotycząca udzielenia szczególnego pełnomocnictwa do nabycia nieruchomości rolnych o powierzchni 279,0500 ha, na podstawie art. 4 ust. 1 ukur;
- dwie sprawy dotyczące udzielenia szczególnych pełnomocnictw do nabycia nieruchomości rolnych o powierzchni 738,1461 ha, na podstawie art. 4b ust. 1 ukur.

W wyniku badania stwierdzono, że zadania w zakresie udzielania przez Centralę Krajowego Ośrodka szczególnych pełnomocnictw do nabycia przez OT KOWR nieruchomości rolnych o powierzchni powyżej 50 ha, wykonane zostały w sposób prawidłowy, zgodnie z postanowieniami wytycznych ustalonych zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR w sprawie nabywania nieruchomości rolnych na podstawie ukur.

Szczegółowym badaniem objęto również osiem, losowo wybranych, spraw dotyczących wydawania opinii w zakresie realizacji przez OT KOWR zadań dotyczących pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, w tym:

- dwie sprawy dotyczące wydania opinii dotyczących odbioru operatów szacunkowych nieruchomości o łącznej powierzchni 63,0599 ha, w związku z ich zakupem na żądanie zbywcy na podstawie art. 2a ust. 6 ukur;
- jedna sprawa dotycząca wydania opinii w zakresie pierwokupu nieruchomości rolnych o powierzchni 47,1700 ha, na podstawie art. 3 ust. 4 ukur;
- trzy sprawy dotyczące wydania opinii w zakresie pierwokupu 44 298 udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością posiadających nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 369,6811 ha, na podstawie art. 3a ust. 1 ukur;
- jedna sprawa dotycząca wydania opinii w zakresie nabycia nieruchomości rolnych o powierzchni 22,4483 ha, na podstawie art. 4 ust. 1 ukur;
- jedna sprawa dotycząca wydania opinii w zakresie pierwokupu 710 udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, na podstawie art. 4 ust. 6 ukur.

Prawidłowość udzielania pełnomocnictw i wydawania opinii

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

W wyniku badania stwierdzono, że zadania w zakresie wydawania przez Centralę KOWR opinii dotyczących: odbioru operatów szacunkowych nieruchomości o powierzchni od 10 ha, pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych o powierzchni od 10 do 50 ha, pierwokupu udziałów w spółkach kapitałowych, które posiadały nieruchomości rolne o powierzchni większej niż 10 ha, zostały wykonane w sposób prawidłowy, zgodnie z postanowieniami wytycznych ustalonych zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR w sprawie nabywania nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółce prawa handlowego na podstawie ukur.

Przejęcie nabytego mienia do Zasobu WRSP

W okresie objętym kontrolą protokolarnie przejęto do Zasobu WRSP nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 11 020,9052 ha, z tego:

- 1951,6170 ha w związku z realizacją obowiązku wynikającego z art. 2a ust. 6 ukur;
- 7399,8583 ha w związku z realizacją praw wynikających z art. 3 ust. 4 ukur;
- 652,9562 ha w związku z realizacją praw wynikających z art. 4 ust. 1 ukur;
- 826,9726 ha w związku z realizacją praw wynikających z art. 4b ust. 1 ukur;
- 7,3201 ha w związku z realizacją praw wynikających z art. 9 ust. 3 ukur;
- 29,2975 ha w związku z realizacją praw wynikających z art. 29 ust. 4 ugnr;
- 0,0393 ha w związku z realizacją praw wynikających z art. 32a ust. 1 pkt 2 ugnr;
- 152,8442 ha w związku z realizacją praw wynikających z art. 593 Kc w związku z art. 54 ugnr.

Przyczyny nieprzejęcia nieruchomości do Zasobu WRSP

Nieprzejęcie do Zasobu WRSP wszystkich nieruchomości rolnych, wobec których KOWR oświadczył wolę skorzystania z pierwokupu i nabycia na podstawie art. 3 ust. 4 ukur⁴⁴, art. 4 ust. 1 ukur⁴⁵ i art. 593 Kc w związku z art. 54 ugnr⁴⁶, wynikało głównie z tego, że KOWR wykonując prawo pierwokupu oraz prawo nabycia nieruchomości rolnej, składa jednostronne oświadczenie woli w formie aktu notarialnego, przejęcie nabytej nieruchomości rolnej do Zasobu WRSP odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego oraz że powyższe działania wymagają zgodnego działania dwóch stron (tj. zbywcy oraz KOWR-u) i są one zazwyczaj rozciągnięte w czasie.

Powyższe dotyczyło również przypadków w których nabywana przez KOWR nieruchomość rolna znajdowała się we władaniu osoby trzeciej. Wynikało to z art. 8 ust. 2 ukur który stanowi, że nieruchomość znajdujaca

⁴⁴ Na podstawie art. 3 ust. 4 ukur KOWR oświadczył wolę skorzystania z prawa pierwokupu nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 7674,9332 ha, natomiast do Zasobu WRSP przejęto nieruchomości o łącznej powierzchni 7399,8583 ha.

⁴⁵ Na podstawie art. 4 ust. 1 ukur KOWR oświadczył wolę skorzystania z prawa nabycia nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 814,0652 ha, natomiast do Zasobu WRSP przejęto nieruchomości o łącznej powierzchni 652,9562 ha.

⁴⁶ Na podstawie art. 593 Kc w związku z art. 54 ugnr KOWR oświadczył wolę skorzystania z prawa nabycia nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 276,7008 ha, natomiast do Zasobu WRSP przejęto nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 152,8442 ha.

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

w dniu wejścia w skład ZWRSP we władaniu innych osób na podstawie umów, pozostaje nadal we władaniu tych osób na dotychczasowych warunkach, do chwili zawarcia z Krajowym Ośrodkiem umów.

Nieprzejęcie nieruchomości nabytych w trybie art. 593 Kc w związku z art. 54 ugnr⁴⁷ wynikało z uwagi na ich niewydanie przez właścicieli. Przypadki niewydania nieruchomości wystąpiły w Oddziale Terenowym KOWR w Koszalinie i w Pruszczu Gdańskim. W OT KOWR w Koszalinie ww. sytuacja wystąpiła w dwóch przypadkach i dotyczy nieruchomości o łącznej powierzchni 7,0526 ha. W stosunku do nieruchomości o powierzchni 4,9980 ha, położonej na terenie Miasta Szczecinek i jej niewydaniu przez właściciela, KOWR skierował pozew do sądu. Sąd I instancji oddalił powództwo, została złożona apelacja, która również została oddalona. Sprawa została zakończona. W drugim przypadku KOWR trzykrotnie wzywał stronę do stawienia się u notariusza celem złożenia oświadczenia o przeniesieniu własności, z uwagi na brak stawienia się właściciela, KOWR złożył pozew do sądu – sprawa w toku. Natomiast w OT w Pruszczu Gdańskim sytuacja niewydania nieruchomości przez dotychczasowych właścicieli zaistniała w ośmiu przypadkach i dotyczy nieruchomości o łącznej powierzchni 116,804 ha. W jednym przypadku został sporządzony operat szacunkowy na okoliczność oceny zasadności dochodzenia roszczenia na drodze sądowej. W sześciu kolejnych przypadkach przygotowywane są pozwy do sądu. W ósmym przypadku, sprawa w toku, został złożony pozew do Sądu Rejonowego w Gdańsku.

W badanym okresie zagospodarowane zostały nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 9461,9559 ha, tj. 85,9% przejętych w wyniku realizacji praw i obowiązków (11 020,9052 ha), w tym nietrwale 9181,7418 ha (głównie w formie dzierżawy) i trwale 280,2141 ha (głównie w formie sprzedaży). Według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r. do zagospodarowania pozostawały nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 1553,3588 ha⁴⁸.

Analiza stanu rozdysponowania nieruchomości rolnych przejętych protokolarnie do Zasobu WRSP w okresie od 1 września 2017 r. do 31 lipca 2022 r. wykazała, że jedna nieruchomość – o łącznej powierzchni 300,5651 ha położona w województwie wielkopolskim – w ramach umowy zawartej na okres od dnia 20 grudnia 2019 r. do dnia 11 października 2022 r. – została poddzierżawiona.

Niezagospodarowanie przejętych do Zasobu WRSP nieruchomości rolnych o powierzchni 1553,3588 ha, wynikało głównie z konieczności przeprowadzenia restrukturyzacji tych nieruchomości, w tym stosownych podziałów geodezyjnych celem dostosowania nabytych nieruchomości do zapotrzebowania zgłaszanego przez rolników indywidualnych lub wydzielenia części nieruchomości celem ich dalszego przekazania np. gmi-

Zagospodarowanie
mienia przejętego
do Zasobu WRSP

Przyczyny
niezagospodarowania
mienia przejętego
do ZWRSP

⁴⁷ KOWR wykonał prawo odkupu w trybie art. 593 ustawy z dnia 23 kwietnia 1954 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, ze zm.) w związku z art. 54 ugnrSP (umowy) w stosunku do nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 276,7008 ha, w tym protokolarnie przejęto do Zasobu WRSP 152,8442 ha.

⁴⁸ Powierzchnia gruntów pozostająca do zagospodarowania (tj. 1558,9493 ha) została pomniejszona o 5,5905 ha w związku z dokonanymi korektami wynikającymi m.in. ze zmian geodezyjnych.

nom na drogi. Ponadto długotrwałe procedury wyłaniania geodetów posiadających stosowne uprawnienia, prace planistycznych prowadzone na nieruchomościach oraz brak jednoznacznych odpowiedzi od gmin dotyczących przeznaczenia nieruchomości w nowo opracowywanych dokumentach planistycznych w znacznym stopniu utrudniały możliwość zagospodarowania nabytych nieruchomości.

Ewidencja nabytego do Zasobu WRSP mienia

Przejęte nieruchomości oraz udziały i akcje miały odzwierciedlenie w księgach rachunkowych ZWRSP. Dane dotyczące ww. nabycia ewidencjonowane były w systemach informatycznych: tj. ewidencji gruntów – SEG w ujęciu rzeczowym według nabytych jednostek geodezyjnych (działek nieruchomości) oraz finansowo-księgowym (w systemie FIX). Nabycie udziałów w spółkach utworzonych na podstawie art. 17 ustawy o KOWR oraz związane z tym wydatki – zostały ujęte w księgach rachunkowych KOWR⁴⁹ w przypadku gdy kapitał został pokryty wkładem pieniężnym, natomiast w przypadku pokrycia kapitału wkładem niepieniężnym – w postaci prawa własności do nieruchomości, nabycie i związane z tym wydatki zostały ujęte w księgach rachunkowych ZWRSP. Zasady ewidencji nabycia nieruchomości oraz udziałów/akcji spółek kapitałowych ujęte były w polityce rachunkowości ZWRSP (Zarządzenie Nr 89/2020/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 01.07.2020 r. w sprawie wprowadzenia „Polityki Rachunkowości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa z późniejszymi zmianami) i KOWR (Zarządzenie Nr 90/2020/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 02.07.2020 r. w sprawie wprowadzenia *Polityki rachunkowości w zakresie mechanizmów krajowych i działalności administracyjnej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z późniejszymi zmianami*).

Efekty oraz mierniki realizacji zadań w zakresie praw dotyczących nabywania nieruchomości rolnych

Działania KOWR w zakresie realizacji uprawnień wynikających z przepisów ukur stanowią jeden z mechanizmów oddziaływania państwa nakierowanego m.in. na poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych. Niewielkie jednostki gospodarcze mają ograniczone możliwości bycia efektywnymi podmiotami prowadzącymi ekonomicznie uzasadnioną działalność rolniczą. Z tego też wynika dążenie rolników do powiększania funkcjonujących gospodarstw rolnych. Zdaniem Dyrektora Generalnego KOWR jednym z efektów powyższych działań był wzrost średniej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym na przestrzeni lat, a nabywanie nieruchomości wpłynęło korzystnie na poprawę struktury obszarowej gruntów. Według danych zamieszczonych w ogłoszeniach Prezesa Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa średnia powierzchnia gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w skali kraju w 2017 r. wynosiła 10,65 ha, a w 2021 roku wyniosła już 11,20 ha. Tendencja wzrostowa w tym zakresie zarysowała się we wszystkich województwach – chociaż tempo wzrostu nie w każdym przypadku było takie samo.

⁴⁹ W księgach rachunkowych KOWR ujęto nabycie udziałów Krajowej Spółki Owocowo – Warzywnej POLOWOC sp. z o.o. i Terminal Intermodalny Bydgoszcz Emilianowo sp. z o.o., które wymagały zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR.

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

W latach 2017–2021 wartość przyjętego dla KOWR miernika określonego w układzie zadaniowym wydatków pn. „Udział powierzchni rozdysponowanej w powierzchni gruntów pozostających w Zasobie (%)”⁵⁰ wzrastała i wynosiła: 84,44% w 2017 r., 84,86% w 2018 r., 85,50% w 2019 r., 86,34% w 2020 r., 86,80% w 2021 r. Określony dla KOWR miernik pn. *Udział powierzchni rozdysponowanej w powierzchni gruntów pozostających w Zasobie (%)* – obejmował zdarzenia dotyczące gospodarowania mieniem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Na realizację tego miernika wpływało przejmowanie do Zasobu WRSP nowych nieruchomości m.in. w związku z realizacją ukur, nabyciem gruntów w wyniku restrukturyzacji zadłużenia podmiotów prowadzących gospodarstwa rolne, czy też w związku ze zmianami geodezyjnymi działek oraz odzyskiwaniem gruntów z bezumownego użytkowania. Na wykonanie miernika wpływ miały również różne formy rozdysponowania mienia, w tym głównie nietrwałego tj. dzierżawa, wieczyste użytkowanie, trwałe zarząd, użyczenie, dożywotnie użytkowanie.

W latach 2017–2021 – ww. miernik pn. *Udział powierzchni rozdysponowanej w powierzchni gruntów pozostających w Zasobie (%)* systematycznie wzrastał. Zasadniczy wpływ na zmiany miernika miała powierzchnia gruntów pozyskiwanych do Zasobu WRSP oraz powierzchnia rozdysponowanych nieruchomości, przede wszystkim w formie dzierżawy.

Udział dzierżawy w nietrwałym rozdysponowaniu mienia sukcesywnie wzrasta, przy jednoczesnych niewielkich zmianach wielkości gruntów w wieczystym użytkowaniu i w trwałym zarządzie jak również przy zmniejszaniu się wielkości gruntów pozostających do rozdysponowania. W wyniku prac prowadzonych przez OT KOWR na Zasobie WRSP, polegających na systematycznym przygotowywaniu nieruchomości do rozdysponowania, rozdysponowanych jest coraz więcej jednostek geodezyjnych tych nieruchomości (działek), które do tej pory były niezagospodarowane.

Działanie 4.4.1.5 *Gospodarowanie mieniem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa* oraz wydatki w ramach tego działania wykazywane były zarówno w sprawozdaniu Rb-BZ2 sporządzanym dla KOWR jak i ZWRSP. W sprawozdaniu RB-BZ2 KOWR w ramach działania 4.4.1.5 ujmowane były wydatki przeznaczone na administrację Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, w tym m.in. wynagrodzenia pracowników KOWR, którzy wykonują/obsługują procesy/mechanizmy związane z gospodarowaniem i rozporządzaniem mieniem Zasobu. W sprawozdaniu RB-BZ2 sporządzonym dla ZWRSP wykazywane były wydatki dotyczące realizacji zadań związanych w szczególności z ugnr i ukur.

⁵⁰ Dane na podstawie RB-BZ2 Rocznych sprawozdań z wykonania planu finansowego w układzie zadaniowym dla Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

Efekty realizacji przez KOWR prawa pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

W okresie od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r. KOWR nabył bądź objął udziały i akcje w 25⁵¹ spółkach kapitałowych posiadających nieruchomości rolne, w tym:

- 4781 udziałów i 3 318 367 akcji o wartości 36 504,6 tys. zł w ośmiu spółkach, w wyniku realizacji zadań wynikających z art. 3a ust. 1 ukur;
- 2012 udziałów o wartości 2000,6 tys. zł w dwóch spółkach, w związku z realizacją zadań wynikających z art. 4 ust. 6 ukur;
- 120 602 udziały o wartości 25 183,8 tys. zł w czterech spółkach, w związku z realizacją zadań wynikających z art. 4b ust. 2 pkt 1 ukur;
- 224 000 udziałów i 19 648 akcji o wartości 45 964,8 tys. zł w 10 spółkach, w związku z realizacją zadań wynikających z art. 32a ust. 1 pkt 1 ugrn;
- 93 434 318 akcji i 674 500 udziałów o wartości 137 959,3 tys. zł czterech spółkach, w związku z realizacją zadań wynikających z art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR.

Według wyjaśnień Dyrektora Generalnego KOWR: korzystanie przez KOWR z przysługujących mu uprawnień oraz wykonywanie nałożonych obowiązków oraz możliwości wynikających z przepisów ukur – skutkujące nabyciem przez KOWR konkretnych nieruchomości rolnych oraz udziałów/akcji w spółkach kapitałowych – stanowi element realizacji założeń i celów ustawowych będących elementem polityki rolnej państwa. Ponadto, ma także pośrednie oddziaływanie prewencyjne pokazujące, że nie są to tylko teoretycznie, ale faktycznie używane instrumenty interwencji państwa na rynku nieruchomości rolnych.

W sprawie efektów uzyskanych w wyniku dokapitalizowania spółek⁵² Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił, że: podstawową rolą m.in. ww. Spółek jest kreowanie i upowszechnianie postępu biologicznego w rolnictwie. Przeprowadzone dokapitalizowania ww. Spółek KOWR miały właśnie na celu utrzymanie ich strategicznego charakteru, wzrost efektywności działań Spółek przy jednoczesnym stworzeniu w przyszłości warunków do uzyskiwania lepszych wyników zarówno hodowlanych jak i ekonomicznych, a także utrzymania dziedzictwa narodowego jakim jest hodowla koni prowadzona w części dokapitalizowanych Spółkach.

Wnioski Dyrektora Generalnego KOWR do Ministra RiRW oraz do Ministra Aktywów Państwowych zostały pozytywnie rozpatrzone

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zgodnie z art. 4b ust. 2 pkt 1 ukur za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, wydaną na uzasadniony wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, może obejmować i nabywać odpłatnie albo nieodpłatnie, na własność Skarbu Państwa, akcje i udziały w spółkach prawa handlowego, jeżeli wymaga tego realizacja zadań wynikających z polityki państwa w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich.

⁵¹ W przypadku jednej spółki nabyto udziały na podstawie art. 3 ust. 1 ukur, art. 4 ust. 6 ukur i art. 4b ust. 2 pkt 1 ukur, a w odniesieniu do drugiej – na podstawie art. 3a ust. 1 ukur i 4b ust. 2 pkt 1 ukur.

⁵² Dokapitalizowanie dotyczyło następujących spółek: Stadnina Koni Prudnik sp. z o.o., Kwiciarski Zakład Doświadczalny Instytutu Ogrodnictwa Nowy Dwór sp. z o.o., Stadnina Koni Liski sp. z o.o., Stado Ogierów w Łącku sp. z o.o., Stadnina Koni „Racot” sp. z o.o., Stado Ogierów Starogard Gdański sp. z o.o., Stadnina Koni Janów Podlaski Sp. z o.o., Stadnina Koni „Iwno” sp. z o.o., Stadnina Koni Prudnik sp. z o.o., Ośrodek Hodowli Zwierząt Zarodowych w Chodczku sp. z o.o., Ośrodek Hodowli Zarodowej „Gajewo” sp. z o.o.

W Centrali KOWR badaniem objęto sześć, tj. 100%, wniosków złożonych przez Dyrektora Generalnego KOWR do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w okresie objętym kontrolą⁵³. Badanie wykazało, że wszystkie wnioski złożone przez Dyrektora Generalnego KOWR uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, a transakcje których one dotyczyły zostały sfinalizowane. W przypadku wniosku dotyczącego dokapitalizowania Kwaciarskiego Zakładu Doświadczalnego Instytutu Ogrodnictwa – Nowy Dwór sp. z o.o. KOWR przekazał do Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi dodatkowe wyjaśnienia w sprawie testu prywatnego inwestora.

W okresie objętym kontrolą KOWR nie obejmował ani nie nabywał akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego na wniosek Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na podstawie art. 4b ust. 2 pkt 2 ukur.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zgodnie z art. 32a ugnr za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi wydaną na uzasadniony wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, może obejmować lub nabywać odpłatnie albo nieodpłatnie akcje lub udziały w spółkach prawa handlowego oraz nabywać odpłatnie albo nieodpłatnie nieruchomości lub ich części oraz przedsiębiorstwa lub zorganizowane części przedsiębiorstw w rozumieniu Kodeksu cywilnego – na własność Skarbu Państwa, jeżeli wymaga tego realizacja zadań wynikających z polityki państwa w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej, rozwoju obszarów wiejskich oraz wspierania rozwoju sektora rolno-spożywczego.

W Centrali KOWR badaniem objęto 14, tj. 100%, wniosków złożonych przez Dyrektora Generalnego KOWR do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w okresie objętym kontrolą. Spośród wniosków złożonych na podstawie art. 32a ust. 1 ugnr, 10 dotyczyło nabycia 224 000 udziałów i 19 648 akcji, których wartość wyniosła 44 000 000 zł. Złożone przez Dyrektora Generalnego KOWR wnioski dotyczyły wyrażenia zgody na nieodpłatne

⁵³ Wnioski złożone na podstawie art. 4b ust. 2 pkt 1 ukur w sprawie nabycia łącznie 120 602 udziałów o wartości 25 183 726,73 zł przygotowywane były w Departamencie Nadzoru nad Spółkami i dotyczyły wyrażenia zgody na: zakup 100% udziałów (71 867 szt.) Kwaciarskiego Zakładu Doświadczalnego Instytutu Ogrodnictwa – Nowy Dwór sp. z o.o., cena nabycia 12 500 000 zł, uzasadnieniem złożenia wniosku było rozwijanie polskich gospodarstw ogrodniczych wobec rosnącego rynku roślin ozdobnych oraz dużego udziału materiału szkółkarskiego pochodzącego z importu, podwyższenie kapitału dla spółki Kwaciarski Zakład Doświadczalny Instytutu Ogrodnictwa – Nowy Dwór sp. z o.o., objęcie 45 801 nowoutworzonych udziałów o wartości 5 999 931 zł, dokapitalizowanie miało zapewnić dalszy rozwój prac hodowlanych w spółce oraz progres jej potencjału organizacyjnego i hodowlanego, zakup pięciu udziałów Centrum Hodowli i Rozrodu Zwierząt w Poznaniu z/s w Tulcach sp. z o.o., cena nabycia 250 zł, uzasadnieniem złożenia wniosku było działanie zgodne z dotychczasową polityką właścicielską Skarbu Państwa, KOWR był udziałowcem spółki, zakup 759 udziałów „Wesoła” sp. z o.o., cena nabycia 4 344 750,93 zł, uzasadnieniem złożenia wniosku było dążenie do uzyskania większej kontroli nad spółką w wyniku posiadania 90% głosów na Zgromadzeniu Wspólników co umożliwi decydowanie o przyszłości podmiotu, zakup 240 udziałów „Wesoła” sp. z o.o., cena nabycia 1 373 824,80 zł, uzasadnieniem złożenia wniosku było nabycie brakujących udziałów do uzyskania przez KOWR 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki, podwyższenie kapitału dla spółki Stadnina Koni Prudnik sp. z o.o. poprzez aport, objęcie 1930 nowoutworzonych udziałów o wartości 965 000 zł, uzasadnieniem złożenia wniosku było strategiczne znaczenie aportu dla spółki i pozytywny wpływ na możliwości rozwoju stadniny i poprawę efektywności jej działania.

nabycie akcji (jeden wniosek)⁵⁴ oraz wyrażenia zgody na podwyższenie kapitału dla spółki (dziewięć wniosków)⁵⁵ – przy czym złożenie wniosków o dokapitalizowanie spółek miało na celu zapewnienie dalszego rozwoju prac hodowlanych, wzrost efektywności działania spółek oraz progres ich potencjału organizacyjnego i hodowlanego. Wszystkie wnioski złożone przez Dyrektora Generalnego KOWR w zakresie objęcia nowych udziałów oraz wniosek w sprawie nieodpłatnego nabycia akcji uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, a transakcje których dotyczyły zostały sfinalizowane.

Cztery spośród 14 wniosków złożonych przez Dyrektora Generalnego KOWR w okresie objętym kontrolą do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na podstawie art. 32a ust. 1 ugrn dotyczyły wyrażenia zgody na:

- nieodpłatne nabycie nieruchomości celem regulacji stanu formalno-prawnego nieruchomości i poprawy układu komunikacyjnego, w tym wydzierżawionych przez KOWR działek w zamian za przekazanie na rzecz gminy części działki będącej we władaniu KOWR, wykorzystywanej przez mieszkańców wsi jako droga⁵⁶;
- nabycie nieruchomości pod budynkami będącymi własnością KOWR celem regulacji stanu formalno-prawnego, zwiększenia ich atrakcyjności i umożliwienia trwałego rozdysponowania⁵⁷;
- nabycie części dwóch upadłych przedsiębiorstw (na podstawie dwóch oddzielnych wniosków Dyrektora Generalnego KOWR) w postaci nieruchomości oraz ich wyposażenia w celu wspierania sektora rolno-spożywczego. Pismami z dnia 6 lipca 2022 r.⁵⁸

⁵⁴ Wniosek o nieodpłatne nabycie dotyczył – 100% akcji (tj. 19 648 szt.) TDM ARRTRANS S.A. w likwidacji, uzasadnieniem złożenia wniosku była konsolidacja spółek z sektora rolno-spożywczego, w tym spółki Elewarr sp. z o.o. przez Ministra Aktywów Państwowych, warunkiem przekazania spółki Elewarr sp. z o.o. do Ministerstwa Aktywów Państwowych (dalej: MAP) było wcześniejsze wyłączenie TDM ARRTRANS S.A. w likwidacji ze struktury tej spółki.

⁵⁵ Wnioski o wyrażenie zgody na podwyższenie kapitału dla spółki dotyczyły: Stadniny Koni Liski sp. z o.o., objęcie 12 000 nowoutworzonych udziałów o wartości 6 000 000 zł; Stada Ogierów w Łącku sp. z o.o., objęcie 50 000 nowoutworzonych udziałów o wartości 5 000 000 zł; Stadniny Koni „Racot” sp. z o.o., objęcie 14 000 nowoutworzonych udziałów o wartości 7 000 000 zł; Stada Ogierów Starogard Gdański sp. z o.o., objęcie 60 000 nowoutworzonych udziałów o wartości 6 000 000 zł; Stadniny Koni Janów Podlaski sp. z o.o., objęcie 14 800 nowoutworzonych udziałów o wartości 7 400 000 zł; Stadniny Koni „Iwno” sp. z o.o., objęcie 7200 nowoutworzonych udziałów o wartości 3 600 000 zł; Stadniny Koni Prudnik sp. z o.o., objęcie 6000 nowoutworzonych udziałów o wartości 3 000 000 zł; Ośrodka Hodowli Zwierząt Zarodowych w Chodczku sp. z o.o., objęcie 30 000 nowoutworzonych udziałów o wartości 3 000 000 zł; Ośrodka Hodowli Zarodowej „Gajewo” sp. z o.o., objęcie 30 000 nowoutworzonych udziałów o wartości 3 000 000 zł.

⁵⁶ Wniosek uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi natomiast transakcja nie została sfinalizowana. KOWR otrzymał informację z Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Szczecinie, że działka nie powinna zostać zbyta z zasobów Skarbu Państwa, ponieważ koliduje ona z prowadzoną inwestycją i jej zbycie skutkować będzie koniecznością poniesienia w przyszłości kosztów nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa. Pełniący obowiązki Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR wyjaśnił, że „Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę, a w szczególności brak możliwości przekazania gminie działki nr 56/6, działka nr 55/2 nie została nabyta do Zasobu WRSP”.

⁵⁷ Wniosek uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, transakcja została sfinalizowana, cena za nabyte działki wyniosła 5730 zł.

⁵⁸ Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na nabycie części przedsiębiorstw objętych wnioskami Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 28 czerwca 2022 r. Zgodnie z wyjaśnieniami p.o. Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR w toku były czynności zmierzające do nabycia, w tym w zakresie ustalenia wartości.

Projekty dwóch pierwszych wniosków zostały przekazane do Centrali KOWR z Oddziału Terenowego KOWR w Szczecinie i na ich podstawie sporządzone zostały wnioski Dyrektora Generalnego KOWR do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W pozostałych przypadkach wnioski zostały zainicjowane w Centrali KOWR.

Pismem z dnia 22 lipca 2022 r. Dyrektor Generalny KOWR złożył na podstawie art. 32a ust. 1 ugrn wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na nieodpłatne nabycie przez KOWR nieruchomości w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości przyległej będącej w Zasobie WRSP przeznaczonej pod budowę budynku administracyjno-biurowego stanowiącego siedzibę KOWR i jednostek podległych Ministerstwu Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Projekt wniosku został sporządzony przez Dyrektora Oddziału Terenowego KOWR w Warszawie i na jego podstawie, po uprzednim zasięgnięciu opinii Biura Prawnego i Zamówień Publicznych, Dyrektor Generalny KOWR złożył wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, który uzyskał akceptację. W dniu 15 września 2022 r. zawarty został akt notarialny w przedmiotowej sprawie (umowa darowizny zawarta pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa oraz KOWR w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵⁹), zgodnie z którym nieruchomość zostanie wydana w terminie 30 dni od dnia sporządzenia tego dokumentu. Według stanu na dzień 7 października 2022 r. nieruchomość nie została przekazana protokołem zdawczo-odbiorczym do Zasobu WRSP⁶⁰. Strony umowy zastrzegły, że niewykorzystanie nieruchomości na cel, na jaki została darowana lub przeznaczenie na inny cel, niż ten, na który została darowana w terminie 10 lat, skutkować będzie odwołaniem darowizny lub wymagać będzie zmiany warunków umowy przez organ, który wyraził zgodę na dokonanie darowizny. Podpisanie aktu notarialnego dotyczącego umowy darowizny nieruchomości zostało poprzedzone analizą w zakresie możliwości posadowienia na niej budynku administracyjno-biurowego oraz szacunkowych kosztów jego budowy.

Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił, że „Zadania dotyczące gospodarowania mieniem Zasobu WRSP, powierzone zostały dyrektorom poszczególnych oddziałów terenowych. W ramach wykonywania powierzonych im obowiązków, mogą wystąpić przypadki, gdzie ewentualne nabycie nieruchomości do Zasobu WRSP może być uzasadnione dbałością o prawidłowe zagospodarowanie nieruchomości Zasobu (np. regulacja stanu prawnego (granic nieruchomości), poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości Zasobu itp.). Zatem, w przypadku gdy nabycie nieruchomości lub ich części związane jest bezpośrednio z gospodarowaniem Zasobem WRSP, inicjatorem procesu może być oddział terenowy KOWR”. (...), pozostała część procesu, po uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa, realizowana jest przez właściwy terenowo oddział terenowy KOWR”.

⁵⁹ Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, ze zm.

⁶⁰ Pismo Dyrektora Generalnego KOWR – znak: CEN.BKW.WKW.0910.14.2022.DJ.213 z dnia 7 października 2022 r.

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

W okresie objętym kontrolą KOWR nie obejmował ani nie nabywał akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego oraz nie nabywał nieruchomości lub ich części i przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw na wniosek Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na podstawie art. 32a ugrn.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR, za zgodą Ministra Aktywów Państwowych, może tworzyć lub przystępować do spółki prawa handlowego oraz posiadać, obejmować lub nabywać akcje lub udziały w spółkach.

W okresie objętym kontrolą Dyrektor Generalny KOWR złożył osiem wniosków na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR (w tym dwa do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi⁶¹ i sześć do Ministra Aktywów Państwowych). Wnioski dotyczyły 874 500 udziałów i 93 453 966 akcji o wartości 337 959 318 zł, przygotowane były w Departamencie Nadzoru nad Spółkami.

W Centrali KOWR badaniem objęto osiem, tj. 100% wniosków złożonych przez Dyrektora Generalnego KOWR, które dotyczyły wyrażenia zgody na:

- utworzenie spółki celowej Krajowa Spółka Owocowo Warzywna POLOWOC sp. z o.o. i objęcie 20 000 udziałów o wartości 10 000 000 zł w celu zagospodarowania towaru przejętego na własności KOWR od Eskimos S.A. w związku z brakiem możliwości prowadzenia przez KOWR działalności gospodarczej w tym zakresie, wniosek uzyskał akceptację Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi;
- utworzenie spółki celowej Terminal Intermodalny Bydgoszcz Emilia-nowo sp. z o.o. poprzez objęcie wszystkich 4000 udziałów w kapitale zakładowym spółki o wartości 2 000 000 zł, uzasadnieniem złożenia wniosku było wsparcie eksportu produktów rolnych, wniosek uzyskał akceptację Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, a następnie w związku ze zmianą ustawy o KOWR został złożony do Ministra Aktywów Państwowych, który poinformował, że nie ma potrzeby wyrażania zgody, ponieważ zgoda wydana przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi zachowała ważność;
- utworzenie spółki celowej Jurajski Agro Fresh Park S.A. wspólnie z Regionalnym Funduszem Gospodarczym S.A. z siedzibą w Częstochowie i objęcie 93 434 318 akcji o wartości 93 434 318 zł pokrytych wkładem niepieniężnym w postaci nieruchomości gruntowych, uzasadnieniem złożenia wniosku była budowa rynku hurtu rolno-spożywczego;
- nieodpłatne nabycie 100% akcji (tj. 19 648 szt.) TDM ARRTRANS S.A. w likwidacji, uzasadnieniem złożenia wniosku była konsolidacja spółek z sektora rolno-spożywczego, w tym Elewarr sp. z o.o. przez Mini-

⁶¹ Na podstawie ustawy z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1080) art. 17 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 1154) otrzymał z dniem 26 czerwca 2019 r. brzmienie: „Krajowy Ośrodek, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, może tworzyć lub przystępować do spółki prawa handlowego oraz posiadać, obejmować lub nabywać akcje lub udziały w spółkach. (...)”. Przepis ten został zmieniony z dniem 29 lutego 2020 r. ustawą z dnia 23 stycznia 2020 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 284), tj. zgody udziela zamiast ministra właściwego do spraw rozwoju wsi – minister właściwy do spraw aktywów państwowych.

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

- stra Aktywów Państwowych, warunkiem przekazania Elewarr sp. z o.o. do MAP było wcześniejsze wyłączenie TDM ARRTRANS S.A. w likwidacji ze struktury tej spółki;
- utworzenie spółki celowej EURO-PARK Ząbkowice sp. z o.o. wspólnie z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A. i objęcie 650 500 udziałów o wartości 32 525 000 zł pokrytych wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności do nieruchomości rolnej, uzasadnieniem złożenia wniosku było utworzenie parku przemysłowego, zlokalizowanego na obszarze Ząbkowic Śląskich, który przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej tego regionu, wniosek uzyskał akceptację Ministra Aktywów Państwowych, natomiast w związku z koniecznością dokonania zmian w projekcie aktu założycielskiego zawiązywanej spółki, wynikającą z uwag przekazanych przez KPRM wniesiono o aktualizację zgody i ją uzyskano;
 - utworzenie spółki Rolno-Spożywcza Spółka Inwestycyjna sp. z o.o. i objęcie wszystkich, tj. 200 000 udziałów o wartości 200 000 000 zł, przedmiotem działalności spółki będzie m.in. nabywanie spółek prawa handlowego, przedsiębiorstw lub ich zorganizowanych części lub mienia podmiotów działających w sektorze rolno-spożywczym.

Wszystkie wnioski złożone przez Dyrektora Generalnego KOWR uzyskały zgodę odpowiednio Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi lub Ministra Aktywów Państwowych, a transakcje których dotyczyły zostały sfinalizowane.

W odniesieniu do nieodpłatnego nabycia przez KOWR 100% akcji w spółce TDM ARRTRANS S.A. w likwidacji, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi pismem z dnia 27 lipca 2021 r. wyraził zgodę na nabycie przez KOWR akcji spółki na podstawie art. 32a ugnr. Następnie Dyrektor Generalny KOWR wystąpił do Ministra Aktywów Państwowych o wyrażenie zgody na nieodpłatne nabycie tych akcji na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR. Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił, że ze względu na fakt, że nieodpłatne nabycie akcji w TDM ARRTRANS S.A. było związane z procesem konsolidacji spółek z branży rolno-spożywczej, prowadzonym przez Ministra Aktywów Państwowych, w ocenie KOWR zasadne stało się uzyskanie zgody tegoż Ministra na nieodpłatne nabycie akcji, stosownie do przepisu art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR. Ponadto Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił, że: zasadność uzyskania takiej zgody potwierdził Minister Aktywów Państwowych w piśmie z dnia 25 sierpnia 2021 r., w którym wyraził zgodę na nieodpłatne nabycie przez KOWR od spółki Elewarr sp. z o.o. wszystkich akcji TDM ARRTRANS S.A. w likwidacji.

W KOWR nie ustalono wzoru wniosków składanych przez Dyrektora Generalnego KOWR do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na podstawie art. 32a ust. 1 ugnr, art. 4b ust. 2 pkt 1 ukur oraz do Ministra Aktywów Państwowych na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR. Pełniący obowiązki Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR wyjaśnił, że wynika to z niewielkiej liczby wniosków kierowanych do obu ministrów, a ponadto w KOWR obowiązują wytyczne dotyczące rozpatrywania spraw związanych z nabywaniem i obejmowaniem udziałów i akcji wprowadzone zarządzeniem Dyrektora Generalnego KOWR nr 103/2021/W z dnia 24 września 2021 r. Pełniący obowiązki Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR wskazał

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

również, że Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Minister Aktywów Państwowych nie przekazywali do KOWR wytycznych lub instrukcji dotyczących tych wniosków.

Plany działalności KOWR

W planach działalności KOWR na poszczególne lata okresu objętego kontrolą nie były uwzględnione szczegółowe zadania dotyczące realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych.

Powyższe wynikało głównie z uwagi na brak faktycznych możliwości, jak też odpowiednich mechanizmów prawnych, umożliwiających pozyskanie przez KOWR z wyprzedzeniem np. rocznym wiedzy w powyższym zakresie o planowanych już transakcjach, a tym bardziej o takich które nawet jeszcze nie są brane pod uwagę przez obecnych właścicieli nieruchomości rolnych oraz wspólników spółek kapitałowych. Wiedza o tym, że ma nastąpić lub nastąpił na rynku prywatnym obrót nieruchomościami rolnymi (udziałami/akcjami w spółkach kapitałowych), w stosunku do których KOWR przysługuje prawo pierwokupu lub prawo nabycia, pozyskiwana była z aktów notarialnych, powiadomień i zawiadomień, które wpłynęły do KOWR. Obowiązek niezwłocznego poinformowania o zawartej przez strony warunkowej umowy sprzedaży (gdy KOWR przysługuje prawo pierwokupu), a także każdej innej umowy nabycia (czynności prawnej, orzeczenia itd.), (gdy KOWR przysługuje prawo nabycia) – wynikał z przepisów ukur oraz przepisów Kc.

W planach działalności Krajowego Ośrodka nie zostały uwzględnione szczegółowe zadania dotyczące realizacji prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie pięciu lat od dnia nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka, w trybie art. 29 ust. 4 ugnr. Powyższe wynikało z braku wpływu KOWR na ilość zawieranych transakcji odsprzedaży gruntów Zasobu WRSP na rynku prywatnym oraz trudności w określeniu prognozowanej wielkości powierzchni nieruchomości będących przedmiotem pierwokupu. Niezależnie od powyższego w planach finansowych, każdorocznie, zabezpieczane są środki finansowe na realizację przedmiotowego prawa. Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku nabywania nieruchomości lub ich części, przedsiębiorstw lub ich części. Z uwagi na nieznaczną liczbę tego typu spraw, w planach działalności Krajowego Ośrodka nie zostały uwzględnione szczegółowe zadania dotyczące realizacji tego prawa.

W okresie objętym kontrolą w Centrali KOWR nie przeprowadzano analiz dotyczących wpływu realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych na kształtowanie ustroju rolnego w Polsce.

Pełniący obowiązki Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR wyjaśnił, że: Krajowy Ośrodek nie przeprowadzał analizy wpływu działań związanych z wykonywaniem prawa pierwokupu oraz prawa nabycia nieruchomości rolnych (tj. praw przysługujących KOWR na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego) na sytuację na rynku nieruchomości rolnych. Pełniący obowiązki Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR

wyjaśnił, że: powyższe spowodowane jest wieloma czynnikami (np. dysponowaniem znikomą w skali kraju ilością danych, relatywnie krótkim okresem oddziaływania na rynek, różnorodnego rodzaju unikatowymi lokalnymi czynnikami, wpływem wielu zmiennych, różnorodnością przyczynowo – skutkową), a także złożonością zjawiska oraz koniecznością rozpatrywania zagadnienia nie tylko w odniesieniu do jednego elementu kształtującego rynek, ale również w kontekście innych elementów oraz wzajemnych powiązań występujących pomiędzy nimi. Ponadto pełniący obowiązki Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR wyjaśnił, że: przeanalizowanie powyższego, wymagałoby prawdopodobnie podjęcia działań na pograniczu badań naukowych, do czego KOWR nie jest powołany. Pełniący obowiązki Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR dodał, że: nie prowadzono również analiz związanych z wpływem realizacji prawa pierwokupu na kształtowanie ustroju rolnego oraz że w przypadku prawa nabycia z ugnr, ze względu na jego nieznaczną skalę (ilość realizowanych dotychczas przypadków), również nie były prowadzone badania w przedmiotowym zakresie. Pełniący obowiązki Zastępcy Dyrektora Generalnego KOWR wyjaśnił, że: w przypadku realizacji tego uprawnienia, już na jego wstępnym etapie, Krajowy Ośrodek bada zasadność nabycia i jego wpływu na Zasób WRSP oraz że nie prowadzono również analiz obejmowania lub nabywania akcji lub udziałów w spółkach na kształtowanie ustroju rolnego.

Zdaniem NIK, przeprowadzenie takiej analizy i dokonanie oceny oddziaływania wprowadzonych bądź zmienionych instrumentów kontroli rynku nieruchomości rolnych pozwoli określić faktyczny wpływ tych narzędzi na obrót nieruchomościami rolnymi, w szczególności w zakresie poprawy struktury agrarnej gospodarstw rodzinnych.

Dyrektor Generalny sprawował nadzór nad stosowaniem wytycznych w zakresie pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Zaplanowano i przeprowadzono w Centrali Krajowego Ośrodka oraz w OT KOWR audyty i kontrole dotyczące prawidłowości realizacji tych zadań, a także zrealizowano sformułowane w ich wyniku zalecenia oraz wnioski. Nadzór Dyrektora Generalnego KOWR nad realizacją zadań w zakresie wykonywania prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych był jednak niewystarczający.

Dyrektor Generalny KOWR sprawował nadzór nad realizacją prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, jednak był on niewystarczający

W Oddziałach Terenowych KOWR badaniem objęto łącznie 41 spraw, spośród których w 10 przypadkach (tj. w ok. 24%) stwierdzono nieprawidłowości w zakresie stosowania wewnętrznych procedur.

Stwierdzone nieprawidłowości w OT KOWR dotyczyły m.in.: niepowołania komisji ds. ukur, nieudokumentowania oględzin nieruchomości, niepoinformowania spółki o rezygnacji z prawa nabycia nieruchomości, nieprawidłowego sporządzenia protokołów z prac komisji ds. ukur, nabycia udziałów spółki kapitałowej bez dokonania rozszerzonej analizy celowości ich zakupu, nierzetelnej weryfikacji dokumentacji dotyczącej obrotu nieruchomościami rolnymi, dokonania zapłaty za sporządzenie operatu szacunkowego przed jego ostatecznym odbiorem, rozpatrzenia jednej ze spraw

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

niezgodnie z właściwością terytorialną OT KOWR oraz na przypadkach nieterminowego przekazania sprawozdań w zakresie zadań dotyczących realizowanego prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych do Centrali KOWR.

Ponadto stwierdzono niewystarczający nadzór Dyrektora KOWR nad realizacją przez OT KOWR w Warszawie zadań dotyczących wykonywania prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości wobec niezapewnienia odpowiednich zasobów kadrowych w stosunku do realizowanych zadań.

Zaplanowano i przeprowadzono w Centrali KOWR oraz w OT KOWR audyty i kontrole

Nadzór nad realizacją zadań KOWR w zakresie pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych sprawowany był m.in. przez komórki audytu oraz kontroli wewnętrznej.

W okresie objętym kontrolą zostały przeprowadzone dwa zadania audytowe, tj. „Wykonywanie prawa pierwokupu/nabycia udziałów i akcji spółek handlowych będących właścicielami nieruchomości rolnych” oraz „Obowiązek nabycia nieruchomości rolnych na żądanie zbywcy, zgodnie z art. 2a ust. 6 ukur”.

Zadanie audytowe „Wykonywanie prawa pierwokupu/nabycia udziałów i akcji spółek handlowych będących właścicielami nieruchomości rolnych” zrealizowane zostało w Centrali KOWR (w Departamencie Kształtowania Ustroju Rolnego) oraz w 10 OT KOWR (w: Bydgoszczy, Częstochowie, Kielcach, Krakowie, Lublinie, Olsztynie, Opolu, Poznaniu, Pruszczu Gdańskim, Warszawie). W wyniku tego audytu nie sformułowano zaleceń.

Zadanie audytowe „Obowiązek nabycia nieruchomości rolnych na żądanie zbywcy, zgodnie z art. 2a ust. 6 ukur” przeprowadzone zostało w Centrali KOWR (w Departamencie Kształtowania Ustroju Rolnego) oraz w dziewięciu OT KOWR (w: Białymstoku, Bydgoszczy, Koszalinie, Lublinie, Olsztynie, Poznaniu, Pruszczu Gdańskim, Szczecinie, Warszawie). W wyniku tego audytu sformułowano zalecenia dotyczące głównie: terminowości realizowanych zadań, działalności komisji do odbioru operatów szacunkowych, postępowania i dokumentowania czynności w zakresie weryfikacji formalnej żądania zbywcy oraz ustalania wysokości ewentualnych zobowiązań finansowych zbywcy wobec KOWR, a także sposobu powiadamiania zbywcy o terminie i miejscu zawarcia umowy notarialnej. Z uwagi na datę zakończenia zadania (11 lipca 2022 r.) – czynności monitorujące i sprawdzające zostały zaplanowane do realizacji w 2022 r. i 2023 r.

W badanym okresie komórka kontroli wewnętrznej w Centrali KOWR przeprowadziła w OT KOWR 12 kontroli, w tym dwie kontrole doraźne i 10 kontroli planowych. Kontrole zostały przeprowadzone w 10 OT KOWR (w: Bydgoszczy, Częstochowie, Koszalinie, Krakowie, Lublinie, Opolu, Poznaniu, Rzeszowie, Szczecinie, Wrocławiu) i obejmowały m.in.: działania związane z przygotowaniem i realizacją procesu wykonania prawa odkupu i pierwokupu nieruchomości sprzedanych z Zasobu WRSP, realizację procesu wydawania decyzji dotyczących nabycia nieruchomości rolnych na podstawie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, realizację prawa pierwokupu oraz prawa nabycia przysługującego KOWR na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w odniesieniu do nierucho-

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

mości rolnych o powierzchni do 10 ha oraz do udziałów akcji spółek kapitałowych będących właścicielami nieruchomości rolnych o powierzchni do 10 ha. Zalecenia wydane w wyniku tych kontroli dotyczyły przede wszystkim terminowości i rzetelności rozpatrywania wpływających do OT KOWR spraw w zakresie realizacji uprawnień wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz sposobu zawiadamiania o wyznaczeniu terminu i miejsca zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnych. Realizując te zalecenia, Dyrektorzy OT KOWR m.in. zobowiązali podległych pracowników do bezwzględnego przestrzegania wewnętrznych uregulowań w zakresie realizacji prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych.

W okresie od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r. do Centrali KOWR wpłynęło 10 skarg dotyczących sposobu realizacji przez KOWR prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Wszystkie skargi zostały rozpatrzone przez KOWR w ramach swojej właściwości. Do KOWR nie wpłynęły wnioski w tych sprawach.

Terminowo oraz zgodnie z właściwością rozpatrywano skargi

Badaniem objęto pięć spośród 10 złożonych w KOWR skarg. Postępowanie KOWR ze skargami było zgodne z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2002 r. w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków⁶² wydanym na podstawie art. 226 Kpa. Cztery spośród badanych skarg rozpatrzono przed upływem miesiąca od ich wpływu do KOWR, zostały one uznane za niezasadne i dotyczyły:

- przedłużającej się procedury nabycia nieruchomości rolnej na podstawie art. 2a ust. 6 ukur przez OT KOWR w Olsztynie;
- zastrzeżenia odnośnie sposobu rozstrzygnięcia przez OT KOWR w Opolu „Wniosku o wyrażenie zgody na zbycie lub oddanie w posiadanie innym podmiotom nieruchomości rolnych w drodze art. 4 ustroju rolnego (prawo nabycia nieruchomości rolnej)”;
- zastrzeżeń do złożonego przez KOWR oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości rolnej, objętej warunkową umową sprzedaży;
- wycofania decyzji KOWR w sprawie skorzystania z przysługującego zgodnie z art. 3 ust. 4 ukur prawa pierwokupu nieruchomości rolnej.

Jedna badana skarga, dotycząca zastrzeżeń co do prawidłowości skorzystania przez OT KOWR w Lublinie z przysługującego KOWR prawa pierwokupu nieruchomości rolnej, została wycofana przez skarżącego przed upływem terminu na jej rozpatrzenie.

Zrealizowane zostały wnioski pokontrolne NIK po kontroli P/18/042 „Obrót nieruchomościami rolnymi” przeprowadzonej w 2018 r., dotyczące:

Zrealizowano wnioski po kontrolach przeprowadzonych przez NIK

- zapewnienia rzetelnego prowadzenia czynności związanych z analizą i gromadzeniem danych stanowiących podstawę do skorzystania z prawa pierwokupu nabycia i odkupu nieruchomości rolnych do Zasobu WRSP oraz wydaniem decyzji w sprawie zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż wymienione w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego;

⁶² Dz. U. Nr 5, poz. 46.

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

- terminowego informowania zobowiązanych/notariuszy o rezygnacji przez KOWR z prawa pierwokupu nieruchomości rolnej/udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego;
- zwiększenia nadzoru Dyrektora Generalnego KOWR nad realizacją zadań dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi w związku z wystąpieniem w oddziałach terenowych nieprawidłowości w zakresie przestrzegania procedur obrotu nieruchomościami rolnymi.

W ramach realizacji tych wniosków, m.in.:

- pracownicy OT KOWR zostali zobowiązani do ponownego zapoznania się z aktami prawa wewnętrznego regulującymi procedury nabywania nieruchomości rolnych, przeprowadzono również szkolenia pracowników OT KOWR w tym zakresie;
- zobowiązano pracowników OT KOWR do przestrzegania terminów w związku z realizacją ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w tym terminów informowania zobowiązanych oraz notariuszy o stanowisku OT KOWR w sprawie skorzystania z przysługującego prawa pierwokupu nieruchomości rolnych;
- zapewniono pracownikom OT KOWR dostęp do centralnej bazy ksiąg wieczystych stanowiącej podstawowe źródło informacji o nieruchomościach rolnych, a także dostęp do krajowego systemu ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności ułatwiającego ustalenie czy nabywcy nieruchomości rolnej są producentami rolnymi i czy nieruchomości są użytkowane rolniczo;
- Dyrektor Generalny KOWR, na podstawie zarządzenia nr 32/2019/W z dnia 22 marca 2019 r., określił obowiązek opracowywania sprawozdań, meldunków sygnałnych oraz raportów dotyczących rzeczowego mienia Zasobu WRSP w celu prowadzenia monitoringu procesu wydzierżawiania i sprzedaży gruntów Zasobu WRSP, struktury sprzedanych i wydzierżawionych nieruchomości rolnych Zasobu WRSP, wysokości uzyskanych cen gruntów rolnych i czynszów za grunty rolne, a także sprzedanych nieruchomości o charakterze nierolnym;
- zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 20 lipca 2020 r. nr 105/2020/Z i nr 104/2020/Z wprowadzono wymóg uzyskania zgody Dyrektora Generalnego na zmianę podmiotową dzierżawcy nieruchomości rolnej lub wydłużenie albo odmowę wydłużenia terminu obowiązywania umowy dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 100 ha, a także wymóg uzyskania szczególnego pełnomocnictwa Dyrektora Generalnego na sprzedaż nieruchomości z Zasobu WRSP o powierzchni przekraczającej 50 ha oraz nieruchomości, której wartość przekracza równowartość 2 tys. ton żyta, a także na zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 100 ha oraz na czynności związane z wydłużeniem umowy oraz zmianą podmiotową umowy dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 500 ha;
- na naradach szkoleniowych organizowanych dla pracowników Centrali KOWR omówiono zasady i wytyczne dotyczące przestrzegania procedur obrotu nieruchomościami rolnymi.

Zrealizowana została również uwaga NIK sformułowana w wyniku kontroli I/21/001 „Realizacja przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu i nabycia akcji w Krajowej Spółce Cukrowej S.A.” dotycząca konieczności zapewnienia przez Dyrektora Generalnego KOWR niezależności audytu wewnętrznego w odniesieniu do zakresu i sposobu wykonywania zadań audytowych.

W ramach realizacji tej uwagi, w strukturze organizacyjnej Krajowego Ośrodka wyodrębniono komórkę organizacyjną (tj. Biuro Audytu Wewnętrznego), która nie wchodzi w skład innej komórki organizacyjnej i realizuje tylko funkcję audytu wewnętrznego. Komórka ta wchodzi w skład Pionu Finansowo-Administracyjnego KOWR, który jest bezpośrednio nadzorowany przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka.

5.2. Realizacja przez Oddziały Terenowe Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

Oddziały Terenowe KOWR prawo pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych realizowały w sposób legalny, rzetelny, gospodarny i celowy.

W OT KOWR w ramach stosowania obowiązujących w tym zakresie wytycznych Dyrektora Generalnego KOWR przed podjęciem decyzji o skorzystaniu z przysługujących praw dokonywano analiz celowości korzystania z przysługującego prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Nieruchomości oraz udziały i akcje w spółkach kapitałowych nabywane były z zachowaniem zasady gospodarności według cen ustalonych przepisami m.in. ukur.

W okresie objętym kontrolą Oddziały Terenowe KOWR realizowały zadania z zakresu prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych, i w tym zakresie złożyły stosowne oświadczenia w formie aktów notarialnych o nabyciu nieruchomości rolnych, z tego na podstawie art. 2a ust. 6 ukur złożonych zostało – 39 oświadczeń, na podstawie art. 3 ust. 4 ukur – 452 oświadczenia, art. 4 ust. 1 ukur – 37 oświadczeń, 4b ust. 1 ukur – 11 oświadczeń, art. 9 ust. 3 ukur – jedno oświadczenie, art. 29 ust. 4 ugrn – dwa oświadczenia, art. 32a ust. 1 pkt 2 ugrn – dwa oświadczenia oraz na podstawie art. 54 ugrn w związku z art. 593 Kc – 17 oświadczeń o wykonaniu prawa odkupu. W wyniku złożenia ww. oświadczeń KOWR nabył nieruchomości o łącznej powierzchni 11 581,0232 ha za łączną cenę 391 730,6 tys. zł. Jednym z kluczowych zadań OT KOWR było bieżące zagospodarowanie nabytych w wyniku realizacji ww. praw KOWR i przejętych do Zasobu WRSP nieruchomości.

Oddziały Terenowe KOWR realizowały również zadania w zakresie pierwokupu i nabycia udziałów i akcji, i w tym zakresie, w okresie objętym kontrolą złożyły 1080 oświadczeń woli o skorzystaniu z prawa pierwokupu 5481 udziałów oraz 3 318 367 akcji na podstawie art. 3a ust. 1 ukur oraz dwa oświadczenia woli o skorzystaniu z prawa nabycia 2012 udziałów w spółkach kapitałowych na podstawie art. 4 ust. 6 ukur, za łączną cenę nabycia 38 595,2 tys. zł.

Działania OT KOWR na rzecz zapewnienia realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

Oddziały Terenowe w ramach swoich zadań analizowały wpływającą do OT KOWR dokumentację pod względem celowości nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. W OT KOWR dokonywano analiz cen rynkowych nieruchomości, popytu na te nieruchomości na rynku lokalnym, kondycji finansowej spółek przesyłających zawiadomienia o udziałach i akcjach będących przedmiotem obrotu na rynku. Do zadań OT KOWR należało również powołanie komisji ds. ukur w celu dokonania przez tą komisję rozszerzonej analizy celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa przed podjęciem decyzji o realizacji bądź rezygnacji z tego prawa.

Nabywanie nieruchomości rolnych

Prawo pierwokupu i nabycia realizowane było w OT KOWR z zachowaniem powszechnie obowiązujących przepisów i na ogół przestrzegano określonych w tym zakresie procedur wewnętrznych. W wyniku zbadanych spraw stwierdzono, że w OT KOWR w ramach realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych, na ogół:

- dokonywano wstępnej analizy celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa, dokumentując ten fakt notatką przedłożoną Dyrektorowi OT KOWR;
- prowadzono analizy popytu na nieruchomości rolne m.in. na podstawie informacji uzyskanych z urzędów gmin, Mazowieckiej Izby Rolniczej, Pomorskiej Izby Rolniczej, Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Lubaniu, Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej, Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Olsztynie, podczas oględzin i lustracji prowadzonych w terenie;
- w przypadkach skierowania spraw do dalszego rozpatrzenia sprawy kierowane były do komisji ds. ukur oraz przeprowadzano oględziny nieruchomości;
- komisje ds. ukur dokonywały rozszerzonej analizy celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa, a z przebiegu prac sporządzano protokoły z konkluzją o skorzystaniu bądź rezygnacji z ww. praw, na podstawie których Dyrektor OT KOWR podejmował decyzję w tym zakresie;
- OT KOWR realizowały we własnym zakresie prawo pierwokupu i nabycia w stosunku do nieruchomości o powierzchni do 50 ha, a w stosunku do nieruchomości o powierzchni większej niż 50 ha nabywanych w trybie art. 3ust. 4 i art. 4 ust. 1 OT KOWR występowały do Dyrektora Generalnego KOWR z wnioskiem o udzielenie szczególnego pełnomocnictwa na nabycie danej nieruchomości bądź o podjęcie decyzji w zakresie rezygnacji z przysługującego prawa pierwokupu lub nabycia;
- w stosunku do nieruchomości o powierzchni od 10 ha do 50 – dyrektor OT KOWR – przed podjęciem decyzji o skorzystaniu bądź rezygnacji z przysługującego prawa pierwokupu oraz nabycia nieruchomości rolnej – występowały na piśmie o opinię Centrali KOWR;
- dyrektorzy OT KOWR składali oświadczenia w formie aktu notarialnego w przypadkach skorzystania z prawa pierwokupu oraz nabycia nieruchomości rolnych;

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

- oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu nieruchomości rolnej przekazywane były zobowiązanemu (zbywającemu) oraz publikowane na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej;
- w oświadczeniach dotyczących realizacji przez KOWR przysługującego prawa zamieszczano wymagane wytycznymi Dyrektora Generalnego KOWR obligatoryjne elementy, w tym: zawiadomienie zbywającego, że KOWR nabywa nieruchomość wymienioną w warunkowej umowie sprzedaży, na warunkach określonych w tej umowie, informację że cena sprzedaży płatna będzie w określony sposób w dniu przejęcia nieruchomości do Zasobu WRSP lub niezwłocznie po jej przejęciu oraz wnioski o wpisanie przez Sąd w Księgach Wieczystych, jako właściciela nieruchomości Skarbu Państwa – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa

Nieruchomości rolne nabywane były z zachowaniem zasady gospodarności, po cenach nieodbiegających od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku tych dóbr, po przeprowadzeniu stosownych analiz w tym zakresie.

Nabywanie nieruchomości z zachowaniem zasady gospodarności

Przykład

OT KOWR w Olsztynie

Oddział Terenowy KOWR w Olsztynie, w ramach pięciu podlegających badaniu transakcji, dokonał nabycia 1027,36 ha nieruchomości rolnych za łączną kwotę 27 466 tys. zł po cenie:

- odpowiadającej wartości rynkowej ustalonej w operacie szacunkowym zleconym podmiotowi zewnętrznemu – w przypadku obowiązku nabycia nieruchomości w trybie art. 2a ust. 6 ukur oraz skorzystania z możliwości nabycia gruntu na podstawie art. 4b ust. 1 ukur;
- wynikającej z orzeczenia sądu, stosownie do art. 4 ust. 2 ukur (ww. cenę ustalono w przetargu przeprowadzonym 12 kwietnia 2021 r. w ramach postępowania egzekucyjnego) – w przypadku realizacji prawa do nabycia nieruchomości na podstawie art. 4 ust. 1 ukur;
- określonej w warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości – w sprawie, w której skorzystano z prawa pierwokupu w trybie art. 3 ust. 4. Przed nabyciem OT KOWR dokonał analizy transakcji podobnych zaistniałych na rynku w celu stwierdzenia, czy cena nieruchomości nie odbiega rażąco od cen rynkowych, stosownie do zapisów § 5 ust. 1 Wytycznych w sprawie nabywania nieruchomości rolnych (art. 3 ust. 4, art. 3b ust. 1 i art. 4 ust. 1 ukur). W tym celu skorzystano z danych o średnich cenach gruntów ornych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny oraz z danych gromadzonych we własnym zakresie, które wskazały na brak zasadności występowania do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości.

W związku z nabyciem nieruchomości poddanych analizie poniesiono koszty notarialne w łącznej kwocie 32,3 tys. zł oraz koszty operatów szacunkowych w kwocie 9,2 tys. zł.

Zgodnie z art. 3 ust. 8 ukur jeżeli cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, wykonujący prawo pierwokupu może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości. Oddziały Terenowe KOWR korzystały z przysługującego prawa i występowały do sądu o ustalenie ceny nieruchomości rolnej.

Wystąpienia do sądu o ustalenie ceny nieruchomości

Przykład

OT KOWR w Olsztynie

W okresie objętym kontrolą OT KOWR w Olsztynie w jednym przypadku wystąpił do sądu o ustalenie ceny nabywanych nieruchomości. Dotyczył on warunkowej umowy z 19 czerwca 2020 r. nabycia trzech niezabudowanych nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 87 ha, położonych w gminie Mikołajki, w powiecie mrągowskim, do których OT KOWR przysługiwało prawo pierwokupu na podstawie art. 3 ust. 4 ukur. Analizę celowości nabycia tych nieruchomości przeprowadziła w OT KOWR, zgodnie z wytycznymi Dyrektora Generalnego KOWR, komisja ds. ukur. Rekomendowała ona niekorzystanie przez KOWR z przysługującego mu prawa, co uzasadniono, m.in. niską przydatnością nieruchomości do prowadzenia racjonalnej działalności wytwórczej w rolnictwie, brakiem zainteresowania ze strony rolników oraz znacznym obciążeniem hipoteką. W odpowiedzi na pismo OT KOWR z 10 lipca 2020 r. z prośbą o opinię w przedmiotowej sprawie, Dyrektor Generalny KOWR nie podzielił ww. stanowiska i udzielił Zastępcy Dyrektora OT KOWR pełnomocnictwa szczególnego do nabycia przedmiotowej nieruchomości oraz m.in. do złożenia oświadczenia, że KOWR wystąpi do sądu o ustalenie ceny nieruchomości na podstawie art. 3 ust. 8 ukur. W dniu 24 lipca 2020 r. KOWR złożył w formie aktu notarialnego trzy oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu ww. nieruchomości, w których zamieszczono informację, że KOWR skorzysta z uprawnienia, o którym mowa w art. 3 ust. 8 ukur, tzn. wystąpi do sądu o ustalenie ceny tych nieruchomości, co nastąpiło 3 sierpnia 2020 r. Zbywca 16 października 2020 r. wystąpił do Sądu z pozwem przeciwko KOWR o ustalenie, że nieważne jest oświadczenie KOWR o wykonaniu prawa pierwokupu oraz, że KOWR nie wykonał skutecznie tego prawa. Według sporządzonego na zlecenie OT KOWR operatu szacunkowego z 3 marca 2021 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 86,8 ha (bez działek wskazanych w warunkowej umowie sprzedaży jako drogi wewnętrzne) wyniosła 8,4 mln zł, tj. o 1,7 mln zł mniej niż w warunkowej umowie sprzedaży (10,1 mln zł).

Pismem z 26 marca 2021 r. OT KOWR wystąpił do Centrali KOWR o opinię co do zasadności zawarcia ugody ze zbywcą. W odpowiedzi Dyrektor Generalny wskazał, że ze względu m.in. na konieczność poniesienia wysokich kosztów postępowania sądowego oraz na zarzuty podniesione w powództwach o ustalenie nieskuteczności wykonania przez OT KOWR prawa pierwokupu zasadne jest zawarcie ugody z zastrzeżeniem, że należy uwarunkować zapłatę przez KOWR ceny na rzecz zbywającego koniecznością uprzedniego wykreślenia hipoteki z ksiąg wieczystych. W uzasadnieniu przytoczono wyrok Sądu Okręgowego w Łomży z 18 lutego 2015 r.⁶³, w którym wskazano m.in., że w ocenie sądu różnica na poziomie kilkunastu procent nie nosi znamion rażącej różnicy, bo nieekwiwalentność obu świadczeń musi być na tyle istotna, znacząca, poważna, że jej ocena w świetle reguł słuszności kontraktowej pozwala uznać, że wartości te różnią się w „rażącym stopniu”. W dniu 21 maja 2021 r. OT KOWR zawarł ze zbywającym ugodę, w której ustalono cenę nabycia na 10,8 mln zł, równą cenie z umowy warunkowej. Zawarto także oświadczenie o zezwoleniu na wykreślenie z ksiąg wieczystych hipoteki. Obie strony zobowiązały się do cofnięcia pozwów. Grunty zostały przejęte przez KOWR protokołem zdawczo-odbiorczym z 22 czerwca 2021 r.

⁶³ Sygn. Akt I C 443/14.

W zbadanych przypadkach dotyczących skorzystania z prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych w OT KOWR w Poznaniu⁶⁴ oraz OT KOWR w Pruszczu Gdańskim⁶⁵ sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy oraz nie wystąpiły przypadki odmowy przekazania nieruchomości KOWR.

Przejęcie nabytych nieruchomości do Zasobu WRSP

Przykład

OT KOWR w Olsztynie

W OT KOWR w Olsztynie⁶⁶ w przypadku dotyczącym skorzystania z prawa pierwokupu nieruchomości w trybie art. 3 ust. 4 ukur o powierzchni 2,63 ha zbywca uchyłał się od przekazania mienia należnego KOWR.

OT KOWR w Olsztynie trzykrotnie wzywał zbywcę do przekazania nieruchomości, a następnie złożył pozew do sądu o nakazanie wydania nieruchomości. W dniu 19 lipca 2021 r. Sąd Rejonowy w Ostródzie wydał wyrok nakazujący wydanie nieruchomości. Nieruchomość została przekazana protokołem zdawczo-odbiorczym 18 lutego 2022 r. W przypadku nabycia przez OT KOWR w Olsztynie nieruchomości w trybie art. 4 ust. 1 ukur (279,1 ha) prawo własności tej nieruchomości przekazano protokolarnie w terminie 15 dni od złożenia oświadczenia przez KOWR. Pismem z 18 lutego 2022 r. poinformowano dzierżawcę o przeniesieniu własności nieruchomości na KOWR oraz wyznaczono datę wydania nieruchomości na dzień następujący po dniu kończącym termin umowy dzierżawy. Nie przychyłono się również do wniosku dotychczasowego dzierżawcy o zawarcie nowej umowy ze względu na brak użytkowania przez niego rolniczo nieruchomości będących przedmiotem transakcji. Przejęcia gruntów do Zasobu WRSP dokonano protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu 16 maja 2022 r.

Przykład

OT KOWR w Warszawie

W OT KOWR w Warszawie⁶⁷:

– w przypadku realizacji prawa pierwokupu nieruchomości o łącznej powierzchni 318,61 ha jej protokolarne przejęcie nastąpiło w dniu 10 czerwca 2021 r. Dyrektor OT KOWR wyjaśnił, że przyczyną protoko-

⁶⁴ W OT KOWR w Poznaniu skontrolowano łącznie pięć spraw dotyczących nabywania nieruchomości, z tego trzy w zakresie realizacji prawa pierwokupu w trybie art. 3 ust. 4 ukur, jedną w zakresie realizacji prawa nabycia w trybie art. 4 ust. 1 ukur i jedną dotyczącą zakupu nieruchomości w trybie art. 2a ust. 6 ukur. We wszystkich zbadanych przypadkach KOWR skorzystał z przysługujących praw.

⁶⁵ W OT KOWR z Pruszczu Gdańskim badaniem objęto pięć spraw dotyczących nabywania nieruchomości rolnych, z tego w trzech przypadkach wykonano prawo pierwokupu w trybie art. 3 ust. 4 ukur, w jednym skorzystano z prawa nabycia w trybie art. 4b ust. 1 ukur oraz w jednym przypadku, w związku z opinią Centrali KOWR, nie skorzystano z prawa pierwokupu nieruchomości rolnej.

⁶⁶ W OT KOWR w Olsztynie badaniem objęto łącznie pięć spraw, z tego: jedna dotyczyła nabycia nieruchomości rolnej na podstawie art. 2a ust. 6 ukur (29,7 ha), jedna dotyczyła zrealizowanego prawa pierwokupu nieruchomości rolnej w trybie art. 3 ust. 4 ukur (2,63 ha), jedna nabycia nieruchomości rolnej w trybie art. 4 ust. 1 ukur (279,05 ha), jedna nabycia nieruchomości rolnej a trybie art. 4b ust. 1 ukur (683,9539 ha) oraz jedna sprawa dotyczyła rezygnacji z prawa pierwokupu w przysługującego KOWR w trybie art. 3 ust. 4 ukur (250,5 ha).

⁶⁷ W OT KOWR w Warszawie badaniem objęto łącznie pięć spraw. Spośród pięciu zbadanych spraw trzy dotyczyły realizacji prawa pierwokupu nieruchomości rolnych w trybie art. 3 ust. 4 ukur (nieruchomość o łącznej powierzchni 318,6171 ha na podstawie oświadczenia złożonego przez Dyrektora OT w dniu 16 marca 2021 r., w której zbywcą był Syndyk Masy Upadłości, nieruchomość

- larnego przejęcia nieruchomości po ponad dwóch miesiącach od złożenia oświadczenia było m.in. zaplanowanie przez Syndyka innych czynności na dzień, w którym wyznaczono termin przejęcia nieruchomości. Po nabyciu przez KOWR nieruchomości rolnych, dokonano w dziale II ksiąg wieczystych wpisów własności na rzecz KOWR w Warszawie, z wyjątkiem dwóch działek ewidencyjnych, dla których KOWR jest użytkownikiem wieczystym;
- w przypadku realizacji prawa pierwokupu nieruchomości o łącznej powierzchni 16,1500 ha nastąpiło jej protokolarne przejęcie, a po nabyciu przez KOWR nieruchomości rolnych, dokonano w dziale II ksiąg wieczystych wpisów własności na rzecz KOWR w Warszawie;
 - w przypadku realizacji prawa pierwokupu nieruchomości o łącznej powierzchni 20,3011 ha – w protokole wydania/przejęcia nieruchomości wydający nieruchomość oświadczył, że przekazywane grunty są bezumownie użytkowane. W zakresie przedmiotowej sprawy toczą się dwa postępowania sądowe z powództwa KOWR, tj. o wydanie nieruchomości przez bezumownego użytkownika oraz o zasądzenie należności z tytułu bezumownego użytkowania. Ze względu na toczące się postępowania nieruchomość nie została rozdysponowana. Dyrektor wyjaśnił, że KOWR uzyskał wiedzę o bezumownym użytkowniku w dniu 23 lipca 2020 r. na podstawie złożonego przez zbywców oświadczenia. Na okoliczność znacznego upływu czasu (18 miesięcy) od daty złożenia przez KOWR oświadczenia w sprawie realizacji prawa pierwokupu na podstawie art. 3 ust. 4 ukur Dyrektor OT KOWR wyjaśnił m.in., że (...) W przedmiotowej sprawie KOWR nie znalazł uzasadnienia do wystąpienia na drogę sądową przeciwko sprzedającemu o wydanie nieruchomości wraz z równoczesnym naliczeniem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, z uwagi na wystąpienie sprzedającego z pozwem do Sądu Okręgowego w Płocku o stwierdzenie nieważności oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu przez KOWR oraz odmową przez Sąd Rejonowy w Płońsku wpisu KOWR w księgach wieczystych jako właściciela nieruchomości (...). Po nabyciu przez KOWR nieruchomości rolnych, dokonano w dziale II ksiąg wieczystych wpisów własności na rzecz KOWR w Warszawie za wyjątkiem jednej działki ewidencyjnej, dla której nie jest rozpatrzony wniosek o odłączenie tej działki i założenie dla niej nowej księgi wieczystej. W zakresie przedmiotowej sprawy toczą się dwa postępowania sądowe z powództwa KOWR: o wydanie nieruchomości przez bezumownego użytkownika oraz o zasądzenie należności z tytułu bezumownego użytkowania;
 - w przypadku dwóch zbadanych spraw nieruchomości obciążone były hipoteką, co wynikało z umów warunkowych, jednak hipoteki te wygasły w dniu złożenia przez KOWR oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości.

o łącznej powierzchni 20,3011 ha na podstawie oświadczenia złożonego przez Dyrektora OT KOWR w dniu 16 stycznia 2019 r. oraz nieruchomość o łącznej powierzchni 16,1500 ha na podstawie oświadczenia złożonego przez Dyrektora OT KOWR w Warszawie w dniu 28 grudnia 2020 r., której zbywcą nieruchomości był Zarządca Masy Sanacyjnej). W pozostałych dwóch zbadanych przypadkach – sprawy dotyczyły rezygnacji z realizacji prawa nabycia nieruchomości rolnych – z tego jedna w trybie art. 3b ust. 1 ukur (na podstawie powiadomienia z dnia 21 grudnia 2018 r. złożonego w OT KOWR w Warszawie w trybie art. 3b ust. 1 ukur dotyczącego przystąpienia nowych współników oraz wystąpienia dotychczasowych współników do spółki posiadającej grunty o łącznej powierzchni 19,6351 ha) oraz jedna w trybie art. 4 ust. 1 ukur (na podstawie czterech zawiadomień z dnia 12 marca 2021 r., złożonych przez współwłaścicieli nieruchomości złożonych w OT KOWR w Warszawie w trybie art. 4 ust. 1 ukur, dotyczących nieruchomości o łącznej powierzchni 18,8777 ha).

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

Uzasadnieniem do realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych były m.in.:

- istotny potencjał produkcyjno-rolniczy nieruchomości, szerokie spektrum możliwości rozdysponowania nieruchomości; przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych; duże zainteresowanie ze strony rolników indywidualnych nabywaniem nieruchomości rolnych celem poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych;
- KOWR wykonywał w sąsiedztwie zbywanych nieruchomości prawo pierwokupu innych nieruchomości, na obszarze danej nieruchomości występowało zapotrzebowanie na nieruchomości rolne o dobrych i bardzo dobrych klasach użytków gruntowych, których stan i kształt zagospodarowania umożliwiał prowadzenie opłacalnej działalności rolniczej, a osoby zgłaszające zapotrzebowanie z uwagi na wielkość zbywanej nieruchomości nie mogły ich nabyć.

Uzasadnieniem do odstąpienia od realizacji prawa pierwokupu nieruchomości rolnej było m.in.:

- położenie nieruchomości na terenach o znikomej przydatności rolniczej oraz w sąsiedztwie gruntów nieużytkowanych rolniczo, zalesionych, gruntów rozdrobnionych o niekorzystnym rozłogu oraz wydzielonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a także brak przesłanek ustawowych do nabycia nieruchomości;
- nabywcą był młody rolnik prowadzący gospodarstwo rodzinne na dzierżawionych gruntach, zamieszkujący w niedalekiej odległości od nabywanej nieruchomości, KOWR OT w gminie właściwej ze względu na położenie nieruchomości posiadał w Zasobie WRSP znaczną ilość wolnych do rozdysponowania gruntów.

W kontrolowanym okresie do OT KOWR w Pruszczu Gdańskim wpłynęło 368 warunkowych umów sprzedaży dotyczących sprzedaży udziałów i akcji w spółce prawa handlowego (art. 3a ust. 1) oraz 12 zawiadomień dotyczących nabycia udziałów i akcji w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego takiej spółki (art. 4 ust. 6 ukur)⁶⁸.

Uzasadnienie do nabycia nieruchomości rolnych

Uzasadnienie do odstąpienia od realizacji praw

Nabywanie udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

⁶⁸ W OT KOWR w Pruszczu Gdańskim szczegółowym badaniem objęto pięć spraw dotyczących nabywania udziałów w spółce kapitałowej, z tego trzy dotyczyły prawa pierwokupu udziałów w spółce w trybie art. 3a ust. 1 ukur, a dwie prawa nabycia udziałów w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego tej spółki (w trybie art. 4 ust. 6 ukur). Spośród pięciu zbadanych spraw jedna dotyczyła przypadku w którym KOWR złożył oświadczenie o nabyciu udziałów spółki (art. 4 ust. 6 ukur), w pozostałych czterech sprawach OT KOWR odstąpił od przysługujących praw.

Przykład

OT KOWR w Pruszczu Gdańskim

Oddział Terenowy KOWR w Pruszczu Gdańskim złożył jedno oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu w trybie art. 3a ust. 1 ukur (warunkowa umowa sprzedaży z dnia 14 grudnia 2018 r. dotycząca 700 udziałów w spółce za cenę nabycia 90 tys. zł)⁶⁹ oraz jedno oświadczenie o nabyciu 2000 nowoutworzonych udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł (art. 4 ust. 6 ukur)⁷⁰.

W odniesieniu do oświadczenia o nabyciu 2000 nowoutworzonych udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł (art. 4 ust. 6 ukur) Dyrektor OT KOWR w Pruszczu Gdańskim wyjaśnił, że do skutecznego zgłoszenia podwyższenia kapitału zakładowego konieczne jest wykonane czynności, o których mowa w art. 262 § 2 pkt 1–3 ksh, czego spółka nie wykonała, odmawiając jednocześnie (pismo z dnia 18 września 2019 r.) wskazania rachunku bankowego do dokonania zapłaty kwoty 2000 tys. zł tytułem pokrycia udziałów wkładem pieniężnym w spółce.

Według wyjaśnień Dyrektora OT KOWR w Pruszczu Gdańskim brak środków prawnych uniemożliwia KOWR wyegzekwowanie czynności spółki określonych przepisami Ksh i umowy spółki.

Najwyższa Izba Kontroli podziela opinię Dyrektora OT KOWR w Pruszczu Gdańskim, że dla skutecznego zakończenia sprawy, zasadnym byłaby zmiana przepisów art. 8 lub 8a ukur poprzez wprowadzenie przepisu szczególnego wobec przepisów art. 262 Ksh polegająca na zobligowaniu sądu rejestrowego do wszczęcia postępowania z urzędu w trybie ww. art. 262 Ksh – w celu dokonania podwyższenia kapitału zakładowego przez spółkę, po bezskutecznym upływie terminu ustawowego do działania w tym zakresie przez spółkę.

⁶⁹ Oświadczenie Dyrektora KOWR OT w Pruszczu Gdańskim o skorzystaniu z prawa pierwokupu udziałów w spółce było nieskuteczne z uwagi na brak zgody spółki na sprzedaż udziałów przez współnika.

⁷⁰ Postanowieniem z dnia 6 marca 2019 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ Wydział Gospodarczy KRS na skutek posiedzenia niejawnego w sprawie wszczętej z urzędu postanowił dokonać wykreślenia wadliwego wpisu i przywrócić wpisy wykreślone na mocy art. 12 ust. 3 krs. Jak wskazał Sąd w uzasadnieniu ww. orzeczenia postanowieniem z dnia 16 listopada 2017 r. na wniosek spółki referendarz wpisał do rejestru zmiany w zakresie ilości i wartości udziałów w Spółce, (w miejsce 501 udziałów o wartości łącznej 501,0 tys. zł wpisano 2501 o wartości łącznej 2501 tys. zł), jak również w zakresie wysokości kapitału zakładowego (w miejsce 1023,0 tys. zł wpisano 3023,0 tys. zł) na podstawie uchwał podjętych na nadzwyczajnym zgromadzeniu współników z dnia 14 września 2017 r. o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 1023,0 tys. o kwotę 2000 tys. zł poprzez utworzenie nowych udziałów o wartości nominalnej po 1 tys. zł każdy i zaoferowaniu ich dotychczasowemu współnikowi spółki w zakresie stosownej zmiany umowy spółki. Na postanowienie to skargę wniósł KOWR OT w Pruszczu Gdańskim zarzucając, że doszło do naruszenia art. 4 w zw. z art. 3a ukur, bowiem objęcie nowych udziałów w spółce nastąpiło pomimo przysługującego Skarbowi Państwa prawa pierwszeństwa wykonywanego stosownie do przepisów o prawie pierwokupu, zaś postanowienie wydane przez referendarza zapadło jeszcze przed wykonaniem uprawnienia przez Skarb Państwa, w związku z czym jest nieważne, zaś w KRS należy ujawnić KOWR jako współnika Spółki w zakresie nowych udziałów. Postanowieniem z dnia 13 grudnia 2018 r. wydanym w sprawie (...) Sąd odrzucił skargę. Mając na uwadze wagę zarzutów Sąd wszczął z urzędu postępowanie w przedmiocie oceny dopuszczalności zamieszczonych w KRS danych. Sąd z uwagi na bezwzględny charakter normy art. 599 § 2 KC uznał, że oświadczenie współnika o objęciu i pokryciu udziałów jest nieważna. Za skuteczne uznał natomiast oświadczenie KOWR z dnia 28 grudnia 2017 r. o objęciu nowoutworzonych udziałów, dodając, że oświadczenie to jest w prawdzie skuteczne w zakresie nabycia udziałów, jednakże niewystarczające dla zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego, bowiem wymagane jest do tego także wniesienie wkładów na podwyższony kapitał zakładowy, o czym zgodnie z przepisem art. 262 § 2 pkt 2 ustawy Ksh winni oświadczyć wszyscy członkowie zarządu, zgłaszając sądowi rejestrowemu podwyższenie kapitału zakładowego. Pokrycie tych wkładów przez KOWR nie nastąpiło, co wynika z twierdzeń KOWR zawartych w skardze, w której wniesiono m.in., że Spółka odmówiła wskazania rachunku bankowego celem przekazania należności z tytułu pokrycia udziałów wkładem pieniężnym.

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

W kontrolowanym okresie do OT KOWR w Olsztynie wpłynęło łącznie 60 spraw dotyczących realizacji prawa pierwokupu lub nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, z tego 46 dotyczyło prawa pierwokupu udziałów lub akcji w trybie art. 3a ust. 1 ukur, a 14 – nabycia udziałów lub akcji w trybie art. 4 ust. 6 ukur⁷¹. Spośród 60 spraw OT KOWR w Olsztynie w jednym przypadku skorzystał z prawa pierwokupu 276 udziałów za cenę 27,6 tys. zł. Dotyczyło to zawiadomienia złożonego na podstawie art. 3a ust. 1 ukur.

W OT KOWR w Poznaniu badaniem objęto łącznie pięć spraw dotyczących pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, w tym dwie dotyczące przypadków w których KOWR zrealizował prawo pierwokupu udziałów w spółce w trybie art. 3a ust. 1 i jedną dotyczącą przypadku nabycia udziałów w spółce w trybie art. 4 ust. 6 ukur.

W okresie objętym kontrolą do OT KOWR w Warszawie wpłynęło łącznie 499 zawiadomień, z tego 468 w związku prawem KOWR do pierwokupu udziałów i akcji w trybie art. 3a ust. 1 ukur oraz 31 zawiadomień w związku z prawem KOWR do nabycia udziałów i akcji na podstawie art. 4 ust. 6 ukur. Dyrektor OT KOWR w Warszawie wyjaśnił, że biorąc pod uwagę znikomą przydatność udziałów i akcji do realizacji celów ukur OT KOWR w Warszawie nie wykonywał przysługujących ww. praw⁷².

W wyniku zmiany przepisów ukur z dniem 26 czerwca 2019 r. – prawo KOWR do pierwokupu i nabycia udziałów i akcji – odnosi się do spółek prawa handlowego, które są właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha, albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha (art. 3a ust. 1 oraz 4 ust. 6 ukur).

Podobnie prawo KOWR do nabycia nieruchomości rolnej w przypadku zmiany współnika lub przystąpienia nowego współnika do spółki osobowej (na podstawie art. 3b ust. 1 ukur) oraz w przypadku wchodzącej na giełdę spółki akcyjnej⁷³ (art. 3c ust. 1 ukur) – z dniem 26 czerwca 2019 r. dotyczy spółek które są właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha, albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha.

Rozpatrywanie – po dniu 26 czerwca 2019 r. – powiadomień i zawiadomień, przedmiotem których były udziały i akcje spółek, będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych o powierzchni do 5 ha

⁷¹ W OT KOWR w Olsztynie badaniem objęto łącznie pięć spraw z tego cztery w których KOWR nie skorzystał z przysługującego prawa pierwokupu lub nabycia udziałów w spółce (dwie sprawy prowadzone w trybie art. 3a ust. 1 ukur i dwie sprawy prowadzone w trybie art. 4 ust. 6 ukur) oraz jedną sprawę dotyczącą zrealizowanego przez KOWR prawa pierwokupu udziałów w spółce w trybie art. 3a ust. 1 ukur.

⁷² W OT KOWR w Warszawie szczegółowym badaniem objęto sześć spraw, z tego cztery dotyczyły pierwokupu udziałów i akcji w trybie art. 3a ust. 1, a dwie nabycia udziałów i akcji w trybie art. 4 ustr. 6 ukur.

⁷³ Zgodnie z art. 3c ust. 1 ukur w przypadku podjęcia przez spółkę akcyjną, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, uchwały o której mowa w art. 27 ust. 2 lit. 3a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1983) – dalej ustawa o ofercie publicznej, KOWR może złożyć oświadczenie o nabyciu tych nieruchomości.

W art. 27 ust. 2 lit. 3a ustawy o ofercie publicznej jest mowa o uchwale walnego zgromadzenia spółki w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji objętych prospektem do obrotu na rynku regulowanym – w przypadku spółki, której akcji nie są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku emitenta z siedzibą poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – uchwałę właściwego organu stanowiącego tego emitenta (dalej: uchwała spółki wchodzącej na giełdę).

Przykład

OT KOWR w Warszawie

W trakcie badania przeprowadzonego w kontroli w OT KOWR w Warszawie stwierdzono, że w dwóch spośród sześciu zbadanych spraw, pomimo że zawiadomienia, które wpłynęły do OT KOWR w Warszawie (z dnia 29 grudnia 2021 r. i z dnia 7 października 2019 r.) dotyczyły obrotu akcji i udziałów spółek które nie były właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha, procedowane były według trybu określonego w zarządzeniu Nr 60/2019/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie nabywania udziałów i akcji w spółce kapitałowej na podstawie art. 3a ust. 1 i art. 4 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

W obu przypadkach procedowanie spraw zakończyło się na sporządzeniu notatek w sprawie przeprowadzenia wstępnej analizy celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa pierwokupu akcji (art. 3a ust.1 ukur) i nabycia udziałów (art. 4 ust. 6 ukur), a w jednym z ww. dwóch przypadków dodatkowo powiadomiono spółkę o nie skorzystaniu z prawa pierwokupu tych akcji.

Dyrektor OT KOWR w Warszawie wyjaśnił, że po wejściu w życie zmian ustawowych zawiadomienia takie nie są rozpatrywane pod względem merytorycznym w zakresie ewentualnego skorzystania z prawa pierwokupu czy nabycia, bowiem prawa takie KOWR nie przysługują. Ponadto Dyrektor OT KOWR w Warszawie wyjaśnił, że KOWR nie ma wpływu na to jakie zawiadomienia są do niego kierowane, w wielu wypadkach zupełnie nadmiarowo czy też z tzw. ostrożności procesowej oraz że ze względu na liczbę napływających spraw nie jest możliwa ich weryfikacja na etapie kancelaryjnym i dopiero po rejestracji zawiadomienia następuje jego analiza pod kątem statusu nieruchomości posiadanych przez spółki oraz ewentualnych praw jakie mogą przysługiwać w danej sprawie KOWR.

Uzasadnienie do realizacji prawa pierwokupu i nabycia udziałów i akcji

Uzasadnieniem do realizacji prawa pierwokupu i nabycia udziałów w spółce były m.in.:

- korzystna cena nabywanych udziałów spółki (OT KOWR w Olsztynie);
- znajdowanie się spółki w wykazie spółek, w których prawa z udziałów i akcji Skarbu Państwa wykonywane były przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, wcześniejsze nabycie przez KOWR udziałów lub akcji tej spółki (OT KOWR w Poznaniu);
- spółka była właścicielem nieruchomości rolnych o znacznej powierzchni (418,1500ha), stanowiących użytki rolne utrzymane w bardzo dobrej kulturze, występowało bardzo duże zainteresowanie miejscowych rolników gruntami stanowiącymi własność spółki – miejscowi rolnicy byli zainteresowani dzierżawą gruntów położonych na tym terenie, przedmiotem działalności spółki była dzierżawa gospodarstw rolnych oraz uprawa rolna wraz chowem i hodowlą zwierząt, KOWR była wierzycielem spółki z tytułu zawartych umów sprzedaży oraz dzierżawy nieruchomości rolnych, spółka była w dobrej kondycji finansowej, spółka wprowadziła rozwiązania dotyczące uprzywilejowania udziałów co do prawa głosu i dywidendy, wydzierżawiała posiadane grunty, a po objęciu kolejnych udziałów stała się podmiotem kontrolowanym przez cudzoziemca (OT KOWR w Pruszczu Gdańskim).

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

Uzasadnieniem do odstąpienia od realizacji prawa pierwokupu i nabycia udziałów i akcji były m.in.:

- znikoma przydatność gruntów rolnych będących własnością spółek, których udziały lub akcje były przedmiotem sprzedaży pod względem realizacji celów ukur służących zapewnieniu właściwemu zagospodarowaniu ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, gdy podstawowy przedmiot ich działalności nie był związany z rolnictwem;
- nieruchomości rolne będące własnością spółek nie były przydatne do prowadzenia działalności rolniczej – m.in. z uwagi na fakt, że nie były wykorzystywane rolniczo, stanowiły nieruchomości zabudowane, o niewielkich powierzchniach, stanowiły tereny objęte wydobywaniem złóż naturalnych;
- zły stan budynków znajdujących się na nieruchomości będącej własnością spółki, zły stan maszyn i urządzeń wymagających poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych;
- przedmiotem transakcji był mniejszościowy pakiet udziałów, którego zakup nie był uzasadniony z perspektywy realizacji celów ukur;
- sytuacja finansowa spółki, w tym, m.in. wynikająca z obciążenia nieruchomości będących własnością spółki – hipoteką, zadłużeniem z tytułu niespłaconych zobowiązań, prowadzonymi postępowaniami egzekucyjnymi;
- nabywanie udziałów przez dotychczasowych współników spółki w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego poprzez ustanowienie nowych udziałów;
- podstawowym przedmiotem działalności spółki nie było prowadzenie działalności rolniczej lub przetwórczej w rolnictwie;
- celem sprzedaży udziałów było ich umorzenie;
- zła lub zmienna kondycja finansowa spółki;
- przekraczająca wartość księgową spółki cena zbywanych udziałów.

W okresie objętym kontrolą nieruchomości przejęte do Zasobu WRSP protokołem zdawczo-odbiorczym w większości zostały wydzierżawione. W OT KOWR w Warszawie i OT KOWR w Pruszcz Gdańskim wskaźnik ten wyniósł – 85,8%. Udział powierzchni rozdysponowanej do pozostającej w Zasobie WRSP wyniósł w OT KOWR w Poznaniu – 97,5%, a w OT KOWR w Olsztynie – 71,9%.

W okresie objętym kontrolą OT KOWR sporządzały i przekazywały do Centrali KOWR następujące sprawozdania dotyczące realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych:

- wystąpienia KOWR do sądu o ustalenie ceny nieruchomości rolnej nabywanej przez KOWR na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (roczne),
- wystąpienia KOWR do sądu o ustalenie ceny udziałów/akcji nabywanych przez KOWR na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (roczne),
- prawo pierwokupu udziałów/akcji przysługujące KOWR na podstawie art. 3a ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (półroczne),

Uzasadnienie do odstąpienia od realizacji prawa pierwokupu i nabycia udziałów i akcji

Zagospodarowanie nabytego mienia do Zasobu WRSP

Sprawozdawczość dotycząca realizacji zadań w zakresie realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych

WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI

- prawo nabycia udziałów/akcji przysługujące KOWR na podstawie art. 4 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (półroczne),
- prawo pierwokupu nieruchomości rolnych przysługujące KOWR na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (kwartalne),
- prawo nabycia nieruchomości rolnych przysługujące KOWR na podstawie art. 3b ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (kwartalne),
- prawo nabycia nieruchomości rolnych przysługujące KOWR na podstawie art. 3c ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (kwartalne),
- prawo nabycia nieruchomości rolnych przysługujące KOWR na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (kwartalne),
- nabywanie nieruchomości rolnych przez KOWR na podstawie art. 4b ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (kwartalne).

Badanie ww. sprawozdań rocznych sporządzonych za 2021 r., półrocznych – za okres od początku roku do 30 czerwca 2022 r. oraz kwartalnych – za drugi kwartał 2022 r. wykazało m.in., że:

- opracowano je według wzoru określonego w Wytyczny w sprawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych dotyczących wybranych zadań KOWR w zakresie kształtowania ustroju rolnego;
- zawierały kompletne dane, prezentowane zgodnie z wymogami określonymi w ww. wytycznych;
- informacje prezentowane w sprawozdaniach za analizowane okresy wynikały z danych posiadanych przez OT KOWR i prowadzonej ewidencji.

6. ZAŁĄCZNIKI

6.1. Metodyka kontroli i informacje dodatkowe

Czy działania Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w zakresie realizacji prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, a także nadzoru właścicielskiego były prawidłowe, rzetelne, gospodarne i celowe?

Cel główny kontroli

Czy Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zadania dotyczące realizacji prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, realizował w sposób legalny, rzetelny, gospodarny i celowy, w tym sprawował rzetelny nadzór w tym zakresie?

Cele szczegółowe

Czy OT KOWR prawo pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych realizował w sposób legalny, rzetelny, gospodarny i celowy?

Kontrolą objęto Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (Centrala) oraz KOWR – Oddział Terenowy w Olsztynie, Poznaniu, Pruszczu Gdańskim i Warszawie.

Zakres podmiotowy

Kontrola została przeprowadzona na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy o NIK.

Kryteria kontroli

1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r.

Okres objęty kontrolą

Termin realizacji kontroli – kontrola rozpoczęła się 25 sierpnia 2022 r., a zakończyła się 18 października 2022 r.

Pozostałe informacje

W ramach czynności kontrolnych prowadzonych w OT KOWR do szczegółowego badania typowano pięć spraw dotyczących nabywania nieruchomości rolnych oraz pięć spraw dotyczących nabywania udziałów i akcji w spółkach kapitałowych w różnych trybach określonych przepisami ukur, ugnr, ustawy o KOWR oraz Kc, z uwzględnieniem transakcji dotyczących największych obszarowo nieruchomości oraz transakcji o najwyższych wartościach.

Wyniki kontroli przedstawiono w pięciu wystąpieniach pokontrolnych. W jednym wystąpieniu pokontrolnym sformułowano uwagę, a w pozostałych czterech łącznie osiem wniosków pokontrolnych. Z informacji o sposobie wykorzystania uwagi i wykonania wniosków pokontrolnych wynika, że siedem z ośmiu wniosków zostało zrealizowanych, a uwaga i jeden wniosek są w trakcie realizacji. Do wystąpień pokontrolnych nie wniesiono zastrzeżeń.

Stan realizacji wniosków pokontrolnych

W kontroli uczestniczyły: Departament Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Delegatura NIK w Gdańsku, Delegatura NIK w Olsztynie oraz Delegatura NIK w Poznaniu.

ZAŁĄCZNIKI

Wykaz jednostek kontrolowanych

Lp.	Jednostka organizacyjna NIK przeprowadzająca kontrolę	Nazwa jednostki kontrolowanej	Imię i nazwisko kierownika jednostki kontrolowanej
1.	Departament Rolnictwa i Rozwoju Wsi	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (Centrala)	Waldemar Humięcki, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, od 1 kwietnia 2022 r.
2.		Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Oddział Terenowy w Warszawie	Małgorzata Gośniowska-Kola, p.o. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, od 29 października 2020 r. do 31 marca 2022 r.
3.	Delegatura NIK w Gdańsku	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim	Grzegorz Pięta, p.o. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, od 6 marca 2019 r. do 28 października 2020 r.
4.	Delegatura NIK w Olsztynie	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Oddział Terenowy w Olsztynie	Piotr Serafin, p.o. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, od 3 lipca 2018 r. do 5 marca 2019 r.
5.	Delegatura NIK w Poznaniu	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Oddział Terenowy w Poznaniu	Witold Strobel, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, od 1 września 2017 r. do 2 lipca 2018 r.

Wykaz ocen kontrolowanych jednostek

Lp.	Nazwa jednostki kontrolowanej	Ocena kontrolowanej działalności*/	Stany mające wpływ na wydaną ocenę:	
			prawidłowe	nieprawidłowe
1.	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (Centrala)	pozytywna	<p>Dyrektor Generalny KOWR prawidłowo realizował działania na rzecz zapewnienia realizacji przez KOWR prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dostosowanie struktury organizacyjnej KOWR do realizacji zadań dotyczących prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych oraz zapewnienie właściwego przygotowania pracowników do wykonania powierzonych im zadań; – ustalenie i przekazanie do stosowania wytycznych dotyczących wielkości zadań realizowanych przez KOWR w zakresie nabywania nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Nie wprowadzono wytycznych w odniesieniu do art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁷⁴ oraz art. 32a ust. 1 tej ustawy⁷⁵, co było uzasadnione nieznaczną liczbą spraw oraz brakiem zgłaszanych potrzeb w tym zakresie przez OT KOWR; – prawidłowe przygotowanie i złożenie wniosków o nabycie lub objęcie akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego, nieruchomości oraz części przedsiębiorstw, które zostały pozytywnie rozpatrzone przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Ministra Aktywów Państwowych; – ustalenie w formie zarządzeń obowiązku sprawozdawczego dotyczącego przekazywania przez OT KOWR danych w zakresie realizowanego prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, na podstawie których opracowywano zbiorcze informacje sygnałne oraz sprawozdania okresowe; – właściwie sprawowany nadzór nad stosowaniem wytycznych w zakresie pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, w tym poprzez zaplanowanie i przeprowadzenie w Centrali Krajowego Ośrodka oraz w OT KOWR audytu i kontroli dotyczących prawidłowości realizacji tych zadań, a także zrealizowanie sformułowanych w ich wyniku zaleceń oraz wniosków; 	<p>Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła niewystarczającego nadzoru nad realizacją przez OT KOWR w Warszawie zadań dotyczących wykonywania prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości wobec niezapewnienia odpowiednich zasobów kadrowych w stosunku do realizowanych zadań, mimo wielokrotnie zgłaszanych przez Dyrektora OT KOWR w Warszawie potrzeb zasilenia kadrowego Wydziału Kształtowania Ustroju Rolnego i Gospodarowania Zasobem.</p>

⁷⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 514, ze zm., dalej: ugnr.

⁷⁵ W zakresie realizacji procesu nabywania nieruchomości lub ich części oraz przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, ze zm., dalej: Kc).

Lp.	Nazwa jednostki kontrolowanej	Ocena kontrolowanej działalności*/	Stany mające wpływ na wydaną ocenę:	
			prawidłowe	nieprawidłowe
			<p>– terminowe oraz zgodne z właściwością rozpatrywanie wpływających do Centrali KOWR skarg w sprawie realizacji przez Krajowy Ośrodek Prawa Pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych;</p> <p>– wykonanie wniosków oraz uwagi NIK sformułowanych w wyniku kontroli dotyczących obrotu nieruchomości rolnymi⁷⁶ i realizacji przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu oraz nabycia akcji w Krajowej Spółce Cukrowej S.A.⁷⁷</p>	
2.	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Oddział Terenowy w Olsztynie	pozytywna	<p>NIK pozytywnie oceniła realizację przez OT KOWR w Olsztynie prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych.</p> <p>Powyższe zadania były realizowane przez OT KOWR prawidłowo i zgodnie z zapisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Badanie 10 spraw z zakresu realizacji prawa pierwokupu lub nabycia, w tym pięciu dotyczących nieruchomości i pięciu dotyczących udziałów lub akcji w spółkach kapitałowych wykazało, że przestrzegano na ogół obowiązujących w tym zakresie wewnętrznych wytycznych Dyrektora Generalnego KOWR. W analizowanych przypadkach przed podjęciem decyzji o skorzystaniu z przysługujących praw dokonywano pełnych analiz zasadności ich wykonania, dokumentując je w odpowiedni sposób, a nieskorzystanie z nich wynikało z przesłanek określonych przez Dyrektora Generalnego. Prawa te realizowano na podstawie kompletnej dokumentacji, przygotowanej zgodnie z przepisami prawa i procedurami wewnętrznymi KOWR. W przypadku nabywania nieruchomości oraz udziałów w spółce kapitałowej właściwie zabezpieczano interesy Skarbu Państwa. Nieruchomości objęte badaniem nabyto po cenach ustalonych w sposób określony przepisami ukur. Grunty te zostały w większości rozdysponowane poprzez przekazanie ich w dzierżawę, głównie rolnikom indywidualnym. Natomiast udziały w spółce nabyto po cenie nominalnej, niższej od wartości proporcjonalnego udziału w jej kapitale podstawowym, a sprawę przekazano do merytorycznego departamentu Centrali KOWR, celem wykonywania w stosunku do tych udziałów praw właścicielskich. Rzetelnie sporządzano również wymagane sprawozdania z powyższego zakresu.</p>	<p>Stwierzone nieprawidłowości dotyczyły:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dokonania zapłaty za sporządzenie operatu szacunkowego przed jego ostatecznym odbiorem, – rozpatrzenia jednej z pięciu zbadanych spraw dotyczących realizacji prawa pierwokupu i nabycia udziałów/akcji niezgodnie z właściwością terytorialną OT KOWR, – przekazania do Centrali KOWR sprawozdania w zakresie zadań dotyczących realizowanego prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych za 2021 r. oraz za II kwartał i I półrocze 2022 r. – 11 dni (sprawozdania roczne) i 5 dni (kwartalne i półroczne) po terminie określonym w § 6 ust. 6 Wytycznych w sprawie sprawozdań. <p>Stwierzone nieprawidłowości miały charakter formalny i nie wpłynęły na ocenę ogólną kontrolowanej działalności.</p>

⁷⁶ Kontrola P/18/042 „Obrót nieruchomości rolnymi”.

⁷⁷ Kontrola I/21/001 „Realizacja przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu oraz nabycia akcji w Krajowej Spółce Cukrowej S.A.”.

<p>3.</p>	<p>Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Oddział Terenowy w Poznaniu</p>	<p>pozytywna</p>	<p>Najwyższa Izba Kontroli oceniła pozytywnie działalność OT KOWR w Poznaniu w zakresie realizacji prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych w okresie objętym kontrolą. Zadania z zakresu objętego kontrolą były co do zasady wykonywane rzetelnie i terminowo. Nie stwierdzono przypadków działań niecelowych lub niegospodarnych. W OT KOWR w sposób prawidłowy analizowano celowość korzystania z przysługującego KOWR prawa pierwokupu nieruchomości gruntowych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Analizowano postanowienia umów warunkowych sprzedaży i innych dokumentów dotyczących spraw z badanego zakresu, a analizy te były odpowiednie dla rzetelnego rozstrzygnięcia o zasadności skorzystania przez KOWR z prawa pierwokupu. W przypadkach skierowania spraw przez Dyrektora Oddziału do Komisji ds. UKUR, pisemnie wykonywała ona rozszerzone analizy, dokumentując i niezwłocznie przedstawiając Dyrektorowi uzasadnione rekomendacje. Przed podjęciem decyzji o skorzystaniu bądź rezygnacji z przysługującego KOWR prawa pierwokupu oraz prawa nabycia udziałów/akcji, Dyrektor OT KOWR każdorazowo występował o opinię do Centrali KOWR, przedstawiając swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem. W przypadku pozytywnej opinii, w formie aktu notarialnego terminowo składał on oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. Poprzez zakup nieruchomości rolnych, OT KOWR umożliwił dostęp, w formie dzierżawy, do nieruchomości rolnych (ok. 1120 ha, tzn. 97,5% zostało zagospodarowane w ten sposób), dla miejscowych rolników indywidualnych chcących powiększyć swoje gospodarstwa, jak i dla osób starających się je tworzyć. Oddział, zgodnie z wytycznymi Centrali KOWR, nie zajmował się monitorowaniem efektów uzyskiwanych w wyniku realizacji prawa nabycia udziałów i akcji spółkach prawa handlowego. Wymagane przez Centralę KOWR sprawozdania okresowe: kwartalne, półroczne i roczne za lata 2021–2022 r. były sporządzane terminowo i zawierały dane wynikające z ewidencji, prowadzonej w Oddziale w systemie WWW Zasób. System ten jednak generował niepełne dane sprawozdawcze, co wymuszało ich ręczne korygowanie, stwarzając ryzyko podawania błędnych informacji. Ponadto, brak kompatybilności ww. systemu ze stosowanym przez Centralę KOWR systemem sprawozdawczości, wymagał ręczne kopiowanie danych do formularzy sprawozdań i przesyłanie ich odrębną drogą elektroniczną.</p>	<p>Stwierzone nieprawidłowości polegały na:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zaewidencjonowaniu w rejestrze spraw dotyczących pierwokupu udziałów/akcji — sprawy niezgodnie z trybem którego dotyczyła; – nabyciu udziałów spółki kapitałowej bez rozpatrzenia sprawy przez komisję ds. ukur oraz bez dokonania przez tą komisję rozszerzonej analizy celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa, co było niezgodne z obowiązującymi w KOWR regulacjami dotyczącymi nabywania udziałów i akcji w spółce kapitałowej na podstawie ukur; – nierzetelnym zbadaniu dokumentacji dotyczącej obrotu nieruchomości rolnymi, skutkującym nieuzasadnionym wezwaniem do unieważnienia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej. <p>Stwierzone nieprawidłowości nie miały wpływu na działalność OT KOWR w skontrolowanym zakresie.</p>
-----------	---	------------------	---	--

Lp.	Nazwa jednostki kontrolowanej	Ocena kontrolowanej działalności*/	Stany mające wpływ na wydaną ocenę:	
			prawidłowe	nieprawidłowe
4.	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim	pozytywna	<p>Najwyższa Izba Kontroli oceniła pozytywnie działalność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddziału Terenowego w Pruszczu Gdańskim w zakresie realizacji prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu, i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych w zakresie objętym kontrolą. Przedmiotowe zadania były realizowane przy uwzględnieniu przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz uregulowań wewnętrznych jednostki. Ponadto realizowano je rzetelnie i terminowo, z uwzględnieniem zasad celowego i gospodarnego działania. KOWR OT właściwie zabezpieczał interes Skarbu Państwa poprzez zastosowanie w zawieranych umowach umownego prawa odkupu nieruchomości, co należy uznać za dobrą praktykę.</p> <p>W KOWR – OT w Pruszczu Gdańskim w sposób prawidłowy analizowano celowość korzystania z przysługującego KOWR prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości gruntowych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Dyrektor KOWR OT każdorazowo występował o opinię do Centrali KOWR, przedstawiając swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem. Efektem realizacji przez KOWR OT prawa pierwokupu, odkupu, nabycia nieruchomości było przeznaczanie nabytych gruntów rolnych do dzierżawy w celu powiększenia gospodarstw rodzinnych, dla rolników indywidualnych zamieszkujących w danej gminie bądź w gminie sąsiadującej (co stanowiło 85,8% wszystkich przejętych nieruchomości) oraz na sprzedaż (co stanowiło 12,8%). Ogółem poprzez dzierżawę i sprzedaż KOWR OT zagospodarował 98,6% nabytych gruntów rolnych. Dokumentacja dotycząca prawa pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych była przygotowywana zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami określonymi przez Dyrektora Generalnego KOWR w uregulowaniach i procedurach wewnętrznych.</p> <p>W badaniach m.in. próby pięciu spraw dotyczących prawa pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, a także skorzystania z prawa pierwokupu oraz nabycia nieruchomości rolnych ustalono, że działania KOWR OT prowadzone były w sposób rzetelny. Wnioski o opinie, pełnomocnictwa, inne dokumenty niezbędne do podjęcia decyzji o realizacji lub rezygnacji z realizacji prawa pierwokupu i nabycia przekazane do Centrali KOWR nie były zwracane celem ich poprawy za wyjątkiem jednego przypadku, a stwierdzona nieprawidłowość nie wpłynęła na ocenę działalności jednostki.</p> <p>Ponadto prawidłowo i rzetelnie realizowano obowiązek przekazywania do Centrali KOWR sprawozdań dot. przedmiotu kontroli, a także wdrożono procedury dotyczące rozpatrywania skarg, wniosków i petycji, wprowadzone przez Dyrektora Generalnego KOWR.</p>	<p>Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła:</p> <ul style="list-style-type: none"> – nieprawidłowego sporządzenia trzech protokołów komisji ukur dotyczących rozszerzonej analizy celowości skorzystania z prawa pierwokupu nieruchomości rolnej. W trzech z pięciu zbadanych spraw protokoły komisji ds. ukur zostały podpisane przez pięciu przedstawicieli tej komisji, podczas gdy decyzjami Dyrektora OT KOWR w Pruszczu Gdańskim – skład tej komisji został określony w liczbie 13, 14, a następnie 15 osób. Procedury wewnętrzne ustalone zarządzeniem Dyrektora Generalnego KOWR w sprawie nabywania nieruchomości rolnych wprowadziły wymóg podpisywania protokołów przez wszystkich członków komisji ds. ukur. <p>Stwierdzona nieprawidłowość nie wpłynęła na ocenę działalności jednostki.</p>

5.	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Oddział Terenowy w Warszawie	pozytywna	<p>Najwyższa Izba Kontroli oceniła pozytywnie działania Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa – Oddziału Terenowego w Warszawie w zakresie zapewnienia realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. W OT KOWR w sposób prawidłowy analizowano celowość korzystania z przysługującego KOWR prawa pierwokupu nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych.</p> <p>W okresie objętym kontrolą OT KOWR nie skorzystał z przysługującego prawa pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Przyczynami rezygnacji z prawa pierwokupu i nabycia udziałów i akcji były m.in. znikome znaczenie udziałów i akcji w odniesieniu do wypełniania celów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej: ukur) oraz obciążenia hipoteczne nieruchomości. Ww. przyczyny stanowiły uzasadnienie rezygnacji w świetle §6 Zarządzenia nr 60/2019/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie nabywania udziałów i akcji w spółce kapitałowej na podstawie art. 3a ust. 1 i 4 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.</p> <p>W wyniku analizy trzech objętych badaniem spraw dotyczących realizacji prawa pierwokupu nieruchomości ustalono, że właściwie zabezpieczono interesy Skarbu Państwa m. in. poprzez prowadzenie analizy popytu na nieruchomości rolne, dokonywanie wstępnej analizy celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa, zapłatę ceny za nieruchomości po ich protokolarnym przejęciu, ujęcie przejmowanych nieruchomości w księgach rachunkowych.</p> <p>Efektom realizacji przez OT KOWR prawa pierwokupu oraz nabycia nieruchomości było przeznaczenie przejętych gruntów rolnych głównie na dzierżawy w celu m.in. umożliwienia rolnikom powiększenia gospodarstw rodzinnych, przeciwdziałania nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych, a także zapewnienia prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach. W formie dzierżawy rozdysponowano 85,8% (tj. 357,0379 ha) przejętych do Zasobu nieruchomości. W jednym przypadku dokonano trwałego rozdysponowania w formie nieodpłatnego przekazania nieruchomości pod budowę drogi gminnej (0,0482ha). Ogółem poprzez dzierżawę i nieodpłatne przekazanie OT KOWR zagospodarował 357,0861 ha (85,8%) przejętych do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (dalej: ZWRSP) nieruchomości. Pozostała część przejętych nieruchomości (14,2%) nie została rozdysponowana m.in. z uwagi na trwające procedury zmierzające do zagospodarowania przejętych nieruchomości, sprawy sądowe o wydanie nieruchomości od bezumownego użytkownika.</p>	<p>Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły niestosowania procedur wewnętrznych, m.in. w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – powoływania komisji ds. ukur, – dokumentowania w formie notatki przeprowadzanych oględzin nieruchomości, – występowania do Centrali KOWR o opinię w sprawie zamiaru skorzystania bądź rezygnacji z prawa pierwokupu albo nabycia nieruchomości rolnej, – przekazania zobowiązanemu z prawa pierwokupu zawiadomienia o wykonaniu tego prawa w terminach określonych w procedurach, – przedłożenia Dyrektorowi OT KOWR notatki z przeprowadzonej wstępnej analizy celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa nabycia nieruchomości, – informowania spółki o rezygnacji z prawa nabycia nieruchomości rolnych. <p>Nieprawidłowości te miały jednak charakter jednostkowy i nie wpłynęły na ogólną ocenę działalności OT KOWR.</p>
----	---	-----------	---	---

Lp.	Nazwa jednostki kontrolowanej	Ocena kontrolowanej działalności*/	Stany mające wpływ na wydaną ocenę:	
			prawidłowe	nieprawidłowe
			<p>W sposób prawidłowy prowadzono sprawy związane z realizacją prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych.</p> <p>Ponadto, prawidłowo i rzetelnie realizowano obowiązki przekazywania do Centrali KOWR sprawozdań dot. przedmiotu kontroli, a także wdrożono procedury dotyczące rozpatrywania skarg, wniosków i petycji, wprowadzone przez Dyrektora Generalnego KOWR.</p>	

*/ pozytywna/negatywna/w formie opisowej

ZAŁĄCZNIKI

6.2. Analiza stanu prawnego i uwarunkowań organizacyjno- -ekonomicznych

Zgodnie z art. 3 ust. 4 ukur, w przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Krajowemu Ośrodkowi działającemu na rzecz Skarbu Państwa.

Prawo pierwokupu
nieruchomości
rolnych na podstawie
art. 3 ust. 4 ukur

Zgodnie z art. 3 ust. 5 ukur, przepisu ust. 4 nie stosuje się, jeżeli:

1) nabywcą nieruchomości rolnej jest:

a) jednostka samorządu terytorialnego,

b) Skarb Państwa,

ba) spółka, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. ca;

bb) spółka kapitałowa lub grupa kapitałowa, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb;

c) osoba bliska zbywcy;

d) Spółka Celowa, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;

e) spółdzielnia produkcji rolnej, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. h;

f) członek spółdzielni produkcji rolnej, o którym mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. i;

2) nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4, albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;

3) sprzedaż następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.

Zgodnie z art. 3 ust. 7 ukur, prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 4, nie przysługuje, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą.

Zgodnie z art. 3 ust. 10 ukur Krajowy Ośrodek zawiadamia zobowiązanego z prawa pierwokupu o wykonaniu prawa pierwokupu przesyłką poleconą nadaną za potwierdzeniem odbioru w placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe, przekazując mu imię i nazwisko notariusza, który sporządził oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu, siedzibę jego kancelarii notarialnej, datę sporządzenia oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, numer repertorium, pod którym zarejestrowano oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu, oraz numer elektronicznego wypisu aktu notarialnego tego oświadczenia, pod którym został on zarejestrowany w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną, a następnie publikuje to zawiadomienie na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka. Wypis aktu notarialnego zawierającego oświadcze-

nie o skorzystaniu z prawa pierwokupu wydawany jest także zobowiązaniem z prawa pierwokupu.

Uważa się, że zobowiązany z prawa pierwokupu zapoznał się z treścią oświadczenia Krajowego Ośrodka o wykonaniu prawa pierwokupu z chwilą jego publikacji na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka (art. 3 ust. 11 ukur).

**Prawo nabycia
nieruchomości
rolnych na podstawie
art. 4 ust. 1 ukur**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ukur, jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku:

- 1) zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub
- 2) jednostronnej czynności prawnej, lub
- 3) orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub
- 4) innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności:
 - a) zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne;
 - b) podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa handlowego

– Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą ceny tej nieruchomości.

Uprawnienie nabycia nieruchomości, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ukur, nie przysługuje (art. 4 ust. 4 ukur):

- 1) jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą;
- 2) jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje:
 - a) za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4, albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, lub
 - b) przez osobę bliską zbywcy;
 - c) w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego;
 - d) przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego;
 - e) przez spółkę, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. ca;
 - f) przez spółkę kapitałową lub grupę kapitałową, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb;
 - g) przez Spółkę Celową, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;
 - h) przez spółdzielnię produkcji rolnej, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. h;
 - i) przez członka spółdzielni produkcji rolnej, o którym mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. i;
- 3) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku wykonania umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników;

4) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.

Zgodnie z art. 4 ust. 5 ukur do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w art. 4 ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10 i 11 ukur oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu, z tym że:

1) zawiadomienia dokonuje:

- a) nabywca – w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1 i 2 ukur;
- b) sąd, organ administracji publicznej lub organ egzekucyjny – w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ukur;
- c) nabywca nieruchomości rolnej – w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. a ukur;
- d) spółka nabywająca nieruchomość rolną – w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. b ukur;

2) do zawiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków dotyczący nieruchomości rolnej stanowiącej przedmiot nabycia.

Zgodnie z art. 3b ust 1 ukur, w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tych nieruchomości za zapłatą ceny odpowiadającej ich wartości rynkowej.

Prawo nabycia nieruchomości rolnej od spółki osobowej na podstawie art. 3b ukur

Wartość rynkową nieruchomości rolnej Krajowy Ośrodek określa przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami (art. 3b ust. 2 ukur). Spółka, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana powiadomić Krajowy Ośrodek o zmianie bądź przystąpieniu nowego wspólnika do tej spółki w terminie miesiąca od dnia dokonania czynności prawnej, w wyniku której nastąpiła zmiana bądź przystąpienie wspólnika. Do powiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków każdej nieruchomości rolnej stanowiącej własność spółki (art. 3b ust. 3 ukur). Spółka, o której mowa w ust. 1, w terminie miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia Krajowego Ośrodka o nabyciu nieruchomości rolnej może wystąpić do sądu o ustalenie ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek (art. 3b ust. 4 ukur). Sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami (art. 3b ust. 4a ukur). Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w art. 3b ust. 1 ukur, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10 i 11 ukur oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu (art. 3b ust. 5 ukur).

Zgodnie z art. 3b ust. 6 ukur, Przepisów ust. 1–5 nie stosuje się, jeżeli: 1) zamiast dotychczasowego wspólnika wspólnikiem staje się osoba jemu bliska; 2) nowym wspólnikiem staje się osoba bliska któregokolwiek ze wspólników.

Prawo nabycia nieruchomości rolnej od spółki akcyjnej na podstawie art. 3c ukur

Zgodnie z art. 3c ust 1 ukur, w przypadku podjęcia przez spółkę akcyjną, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, uchwały, o której mowa w art. 27 ust. 2 pkt 3a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1983, ze zm.), Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tych nieruchomości za zapłatą ceny odpowiadającej ich wartości rynkowej określonej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Spółka, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana powiadomić Krajowy Ośrodek o uchwale, o której mowa w ust. 1, w terminie miesiąca od dnia jej podjęcia. Do powiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków dla każdej nieruchomości rolnej stanowiącej własność spółki (art. 3c ust. 2 ukur). Spółka, o której mowa w ust. 1, w terminie miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia Krajowego Ośrodka o nabyciu nieruchomości rolnej może wystąpić do sądu o ustalenie ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek (art. 3c ust. 3 ukur).

Zgodnie z art. 3c ust. 4 ukur sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w art. 3c ust. 1 ukur, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu (art. 3c ust. 5 ukur).

Uprawnienia przysługujące KOWR w zakresie nabycia udziałów lub akcji spółek kapitałowych na podstawie art. 3a ust. 1 i art. 4 ust. 6 ukur

Zgodnie z art. 3a ust. 1 ukur, Krajowemu Ośrodkowi działającemu na rzecz Skarbu Państwa przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, ze zm.), która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha.

Zgodnie z art. 3a ust. 2, przepisu art. 3a ust. 1 ukur nie stosuje się w przypadku zbywania:

- 1) akcji spółek, których akcje są dopuszczone do obrotu zorganizowanego w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2021 r. poz. 328, 355, 680, 1505, 1595 i 2140);
- 2) udziałów i akcji na rzecz osoby bliskiej;
- 3) udziałów i akcji przez Skarb Państwa;
- 4) udziałów i akcji na rzecz spółki, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. ca;
- 5) udziałów i akcji na rzecz spółki kapitałowej lub grupy kapitałowej, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb.

Zgodnie z art. 3a ust. 3 ukur Krajowemu Ośrodkowi przed nabyciem udziałów i akcji w spółce, o której mowa w ust. 1, przysługuje prawo przeglądania ksiąg i dokumentów tej spółki oraz żądania od tej spółki informacji dotyczących obciążeń i zobowiązań nieujętych w księgach i dokumentach. Uzyskane przez Krajowy Ośrodek informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. W przypadku gdy udziały lub akcje są obciążone prawem zastawu, Krajowy Ośrodek dokonuje zapłaty ceny w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wygaśnięciu zastawu, o ile zapłata ceny jest już wymagalna. (art. 3a ust. 3a ukur).

Zgodnie z art. 3a ust. 4 ukur do prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 3a ust. 1 ukur, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 8, 8a, 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu co do nieruchomości, z tym że termin do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu wynosi 2 miesiące, licząc od dnia wpływu do Krajowego Ośrodka zawiadomienia dokonanego przez spółkę, o której mowa w ust. 1, której udziały lub akcje stanowią przedmiot warunkowej umowy sprzedaży. Do zawiadomienia dołącza się:

- 1) wypisy z ewidencji gruntów i budynków dla wszystkich nieruchomości rolnych stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste spółki, o której mowa w ust. 1;
- 2) odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie wydane na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego dla zbywanej nieruchomości rolnej, lub informację o numerze księgi wieczystej dostępnej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych;
- 3) potwierdzone za zgodność z oryginałem bilans oraz rachunek zysków i strat spółki, o której mowa w ust. 1, za trzy ostatnie lata obrotowe;
- 4) aktualną listę wspólników lub akcjonariuszy oraz umowę lub statut spółki, o której mowa w ust. 1;
- 5) oświadczenie zarządu spółki, o której mowa w ust. 1, o wysokości zobowiązań warunkowych.

Sądem właściwym do ustalenia ceny zbywanych akcji lub udziałów jest sąd właściwy dla siedziby spółki, o której mowa w ust. 1 (art. 3a ust. 5 ukur). Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w ust. 4 pkt 5, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia (art. 3a ust. 6 ukur).

Zgodnie z art. 4 ust. 6 ukur, przepisy ust. 1–3, ust. 4 pkt 2 lit. b–g, art. 3 ust. 10 i 11 oraz art. 3a ust. 3–6 stosuje się odpowiednio do nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha, albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, z wyłączeniem przypadku, gdy nabywcą udziałów i akcji jest Skarb Państwa. W przypadku nabycia udziałów lub akcji takiej spółki w wyniku pod-

Prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce na podstawie art. 3a ukur

Prawo nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego na podstawie art. 4 ust. 6 ukur

wyższenia kapitału zakładowego, zawiadomienia, o którym mowa w ust. 5, dokonuje spółka po wpisaniu tego podwyższenia do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego na podstawie przepisów o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Obowiązek KOWR w zakresie zakupu nieruchomości rolnych na podstawie art. 2a ust. 6 ukur.

Zgodnie z art. 2a ust. 6 ukur, w przypadku niewyrażenia zgody, o której mowa w ust. 4, Krajowy Ośrodek, na pisemne żądanie zbywcy nieruchomości rolnej złożone w terminie miesiąca od dnia, w którym decyzja o niewyrażeniu zgody stała się ostateczna, jest obowiązany do zakupu nieruchomości rolnej za zapłatą ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej przez Krajowy Ośrodek przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 2a ust. 6a. ukur przepisu ust. 6 nie stosuje się w przypadku, gdy nie wyrażono zgody, o której mowa w ust. 4:

- 1) ze względu na niespełnienie warunku, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a lub c;
- 2) jeżeli o jej wyrażenie wnioskował podmiot, o którym mowa w ust. 4 pkt 2–5.

Krajowy Ośrodek w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania żądania zbywcy nieruchomości rolnej powiadamia go o wysokości ceny, o której mowa w ust. 6 (art. 2a ust. 7 ukur).

Możliwość nabycia nieruchomości rolnych oraz akcji i udziałów na podstawie art. 4b ukur.

Nabywanie nieruchomości rolnych oraz akcji lub udziałów w spółkach prawa handlowego na podstawie art. 4b kur

Zgodnie z art. 4b ust. 1 ukur Krajowy Ośrodek może nabywać na własność Skarbu Państwa nieruchomości rolne w celu poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych.

Zgodnie z art. 4b ust. 2 Krajowy Ośrodek:

- 1) za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, wydaną na uzasadniony wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, może obejmować i nabywać,
- 2) na wniosek ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, obejmuje i nabywa
– odpłatnie albo nieodpłatnie, na własność Skarbu Państwa, akcje i udziały w spółkach prawa handlowego, jeżeli wymaga tego realizacja zadań wynikających z polityki państwa w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich.

Nabycie nieruchomości rolnych oraz objęcie i nabycie akcji i udziałów, o których mowa w ust. 1 i 2, następuje po cenie odpowiadającej wartości rynkowej tych nieruchomości, akcji lub udziałów, uwzględniającej ich obciążenia (art. 4b ust. 3 ukur). Zgodnie z art. 4b ust. 4 ukur do objęcia i nabycia akcji i udziałów, o których mowa w ust. 2, stosuje się przepis art. 3a ust. 3a.

Sankcja nieważności (art. 9 ust. 1 i 2 ukur).

Zgodnie z art. 9 ust 1 ukur nabycie własności nieruchomości rolnej, udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, użytkownika wieczystego oraz nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne. W szczególności nieważne jest:

- 1) dokonanie czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez powiadomienia Krajowego Ośrodka – w przypadku określonym w art. 3b i art. 4 ust. 1 ukur;
- 2) zbycie albo oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej bez zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, o której mowa w art. 2b ust. 3 ukur;
- 3) nabycie nieruchomości rolnej w oparciu o nieprawdziwe oświadczenia albo fałszywe lub potwierdzające nieprawdę dokumenty.

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ukur z powództwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej z przyczyn, o których mowa w ust. 1, oprócz osób mających w tym interes prawny może wystąpić Krajowy Ośrodek.

Nabycie przez Krajowy Ośrodek własności nieruchomości rolnej położonej w granicach administracyjnych miasta (art. 9a ukur).

Zgodnie z art. 9a. ust. 1 ukur notariusz sporządzający umowę przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w art. 1b, jest obowiązany do przekazania wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę przenoszącą własność nieruchomości rolnej do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy. Zgodnie z art. 9a. ust. 2 ukur – umowa, o której mowa w ust. 1, zawiera pouczenie o możliwości nabycia przez Krajowy Ośrodek nieruchomości w przypadku, o którym mowa w ust. 3. Zgodnie z art. 9a. ust. 3. ukur jeżeli nabywca nieruchomości, o której mowa w art. 1b:

- 1) w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w art. 1b:
 - a) w przypadku, o którym mowa w pkt 1 – nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej;
 - b) w przypadku, o którym mowa w pkt 2 – nie uzyskał uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej oraz nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z tą uchwałą;
- 2) w terminie 5 lat od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nie zrealizował i nie oddał do użytkowania:
 - a) w przypadku inwestycji składającej się z więcej niż jednego budynku mieszkalnego – co najmniej 50% budynków mieszkalnych wchodzących w skład inwestycji lub

Sankcja nieważności;
orzeczenie o nabyciu
własności nieruchomości
przez KOWR (art. 9 ukur)

Nabycie przez KOWR
własności nieruchomości
rolnej położonej w granicach
administracyjnych miasta
(art. 9a ukur)

- b) infrastruktury towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
– Krajowy Ośrodek może złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o nabyciu nieruchomości, o której mowa w art. 1b.

Nabywanie nieruchomości oraz akcji lub udziałów w spółkach prawa handlowego na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

Prawo pierwokupu przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od KOWR (art. 29 ust. 4 ugrn)

Zgodnie z art. 29 ust. 4 ugrn Krajowemu Ośrodkowi przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka.

Prawo do nabywania akcji lub udziałów, nieruchomości lub ich części, przedsiębiorstw, lub zorganizowanych części przedsiębiorstw na podstawie art. 32a ugrn

Zgodnie z art. 32a ust. 1 ugrn Krajowy Ośrodek, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, wydaną na uzasadniony wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka może nabywać, a na wniosek ministra właściwego do spraw rozwoju wsi – nabywa, odpłatnie albo nieodpłatnie akcje lub udziały w spółkach prawa handlowego, nieruchomości lub ich części oraz przedsiębiorstwa lub zorganizowane części przedsiębiorstw w rozumieniu Kodeksu cywilnego, na własność Skarbu Państwa, jeżeli wymaga tego realizacja zadań wynikających z polityki państwa w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich. Zgodnie z art. 32a ust. 2 ugrn odpłatne nabycie, o którym mowa w ust. 1, dotyczące akcji lub udziałów w spółkach prawa handlowego, nieruchomości lub ich części oraz przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw, nie może nastąpić po cenie wyższej niż ustalona zgodnie z art. 30, pomniejszonej o kwotę równą wartości obciążeń nieruchomości (art. 32 ust. 2 ugrn).

Obejmowanie i nabywanie akcji lub udziałów w spółkach na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR

Zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy o KOWR, Krajowy Ośrodek, za zgodą ministra właściwego do spraw aktywów państwowych, może tworzyć lub przystępować do spółki prawa handlowego oraz posiadać, obejmować lub nabywać akcje lub udziały w spółkach. Przepisu art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych nie stosuje się. Zgodnie z art. 17 ust. 2 ustawy o KOWR w przypadku gdy jest to niezbędne dla realizacji polityki gospodarczej państwa, w tym ochrony interesów Skarbu Państwa, na wniosek ministra właściwego do spraw aktywów państwowych Krajowy Ośrodek przekazuje temu ministrowi akcje lub udziały, o których mowa w ust. 1.

Prawo odkupu

Przepis art. 54 ugrn w związku z art. 593 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny umożliwił realizację odkupu nieruchomości rolnych.

Organizacja przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków

Zgodnie z przepisem § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2002 r. w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków skargę lub wniosek adresowane do właściwego organu i przesłane w odpisie do innego organu rozpatruje i załatwia, w ramach swojej wła-

ściwości, organ, do którego były adresowane. Zgodnie z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków organy państwowe określone w art. 229 Kpa, przekazując w trybie art. 232 tego Kodeksu skargę do załatwienia właściwemu organowi niższego stopnia, mogą żądać od tego organu informacji o sposobie jej załatwienia.

W okresie objętym kontrolą w KOWR obowiązywały:

1. regulamin organizacyjny stanowiący załącznik do zarządzenia nr 01/2017/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zmienionego zarządzeniem nr 153/2017/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 28 listopada 2017 r. oraz zarządzeniem nr 73/2018/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 15 maja 2018 r.;
2. regulamin organizacyjny stanowiący załącznik do zarządzenia nr 145/2018/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 13 września 2018 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zmienionego zarządzeniem nr 156/2018/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 27 września 2018 r., zarządzeniem nr 162/2018/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 9 października 2018 r., zarządzeniem nr 201/2018/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 12 grudnia 2018 r., zarządzeniem nr 20/2019/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 29 stycznia 2019 r., zarządzeniem nr 49/2019/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 24 maja 2019 r., zarządzeniem nr 82/2019/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 16 lipca 2019 r., zarządzeniem nr 137/2019/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 16 grudnia 2019 r., zarządzeniem nr 24/2020/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 28 stycznia 2020 r. oraz zarządzeniem nr 14/2021/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 26 stycznia 2021 r.;
3. regulamin organizacyjny stanowiący załącznik do zarządzenia nr 91/2021/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 20 sierpnia 2021 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zmienionego zarządzeniem nr 113/2021/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 21 października 2021 r.;
4. regulamin organizacyjny stanowiący załącznik do zarządzenia nr 128/2021/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zmienionego zarządzeniem nr 144/2021/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 22 grudnia 2021 r., zarządzeniem nr 153/2021/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 31 grudnia 2021 r., zarządzeniem nr 15/2022/W

Analiza uwarunkowań
organizacyjno-
-ekonomicznych

ZAŁĄCZNIKI

- Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 2 lutego 2022 r. oraz zarządzeniem nr 26/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 7 marca 2022r.;
5. regulamin organizacyjny stanowiący załącznik do zarządzenia nr 43/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 12 kwietnia 2022 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zmienionego zarządzeniem nr 45/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 14 kwietnia 2022 r.;
 6. regulamin organizacyjny stanowiący załącznik do zarządzenia nr 53/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 6 maja 2022 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa;
 7. regulamin organizacyjny stanowiący załącznik do zarządzenia nr 85/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 11 lipca 2022 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zmienionego zarządzeniem nr 87/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 22 lipca 2022 r., zarządzeniem nr 93/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 11 sierpnia 2022 r. i zarządzeniem nr 99/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 23 sierpnia 2022 r.

6.3. Wykaz aktów prawnych dotyczących kontrolowanej działalności

Ustawy

1. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 461, ze zm.).
2. Ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1080).
3. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2022 r. poz. 507).
4. Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 514, ze zm.).
5. Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1933, ze zm.).
6. Ustawa z 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1893, ze zm.).
7. Ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2020 r. poz. 481, ze zm.).
8. Ustawa z dnia 10 lutego 2017 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. poz. 624, ze zm.).
9. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, ze zm.).
10. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, ze zm.).
11. Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1467, ze zm.).
12. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, ze zm.).
13. Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 2278).
14. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, ze zm.).
15. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990).
16. Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2017 r. poz. 2097).
17. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2022 r. poz. 861, ze zm.).
18. Ustawa z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233).

ZAŁĄCZNIKI

19. Ustawa z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 896, ze zm.).
20. Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1125).

Rozporządzenia

1. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie wykazu spółek, w których prawa z akcji Skarbu Państwa wykonuje Prezes Rady Ministrów lub inni członkowie Rady Ministrów, pełnomocnicy Rządu lub państwowe osoby prawne, w tym jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (Dz. U. poz. 168, ze zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 marca 2020 r. w sprawie wykazu spółek, w których prawa z akcji Skarbu Państwa wykonuje Prezes Rady Ministrów lub inni członkowie Rady Ministrów, pełnomocnicy Rządu lub państwowe osoby prawne, w tym jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (Dz. U. poz. 513, ze zm.) – uchylone z dniem 28 stycznia 2021 r.
3. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie wykazu spółek, w których prawa z akcji Skarbu Państwa wykonują inni niż Prezes Rady Ministrów członkowie Rady Ministrów, pełnomocnicy Rządu lub państwowe osoby prawne, w tym jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (Dz. U. poz. 2369) – uchylone z dniem 24 marca 2020 r.
4. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie wykazu spółek, w których prawa z akcji Skarbu Państwa wykonują inni niż Prezes Rady Ministrów członkowie Rady Ministrów, pełnomocnicy Rządu lub państwowe osoby prawne, w tym jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (Dz. U. poz. 584, ze zm.) – uchylone z dniem 7 grudnia 2019 r.
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 stycznia 2017 r. w sprawie wykazu spółek, w których prawa z akcji Skarbu Państwa wykonują inni niż Prezes Rady Ministrów członkowie Rady Ministrów, pełnomocnicy Rządu lub państwowe osoby prawne (Dz. U. poz. 10, ze zm.) – uchylone z dniem 29 marca 2019 r.
6. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 kwietnia 2017 r. w sprawie nadania statutu Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 408).
7. Rozporządzenie Ministra spraw wewnętrznych z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. poz. 729).
8. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie trybu postępowania i szczegółowych zasad prowadzenia rejestrów nieruchomości, udziałów i akcji nabytych lub objętych przez cudzoziemców (Dz. U. z 2017 r. poz. 1689, ze zm.).

ZAŁĄCZNIKI

9. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (Dz. U. poz. 109, ze zm.).
10. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2002 r. w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków (Dz. U. Nr 5, poz. 46).

Zarządzenia Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych

1. Zarządzenie nr 20/16 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 13 maja 2016 roku w sprawie realizacji przez oddziały terenowe ANR prawa pierwokupu i prawa nabycia określonych w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

Zarządzenia Dyrektora Generalnego KOWR

1. Zarządzenie nr 01/2017/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zmienione zarządzeniem nr 153/2017/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 28 listopada 2017 r. oraz zarządzeniem nr 73/2018/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 15 maja 2018 r.
2. Zarządzenie nr 145/2018/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 13 września 2018 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zmienione zarządzeniem nr 156/2018/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 27 września 2018 r., zarządzeniem nr 162/2018/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 9 października 2018 r., zarządzeniem nr 201/2018/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 12 grudnia 2018 r., zarządzeniem nr 20/2019/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 29 stycznia 2019 r., zarządzeniem nr 49/2019/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 24 maja 2019 r., zarządzeniem nr 82/2019/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 16 lipca 2019 r., zarządzeniem nr 137/2019/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 16 grudnia 2019 r., zarządzeniem nr 24/2020/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 28 stycznia 2020 r. oraz zarządzeniem nr 14/2021/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 26 stycznia 2021 r.
3. Zarządzenie nr 91/2021/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 20 sierpnia 2021 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zmienione zarządzeniem nr 113/2021/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 21 października 2021 r.

ZAŁĄCZNIKI

4. Zarządzenie nr 128/2021/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zmienione zarządzeniem nr 144/2021/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 22 grudnia 2021 r., zarządzeniem nr 153/2021/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 31 grudnia 2021 r., zarządzeniem nr 15/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 2 lutego 2022 r. oraz zarządzeniem nr 26/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 7 marca 2022 r.
5. Zarządzenie nr 43/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 12 kwietnia 2022 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zmienione zarządzeniem nr 45/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 14 kwietnia 2022 r.
6. Zarządzenie nr 53/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 6 maja 2022 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.
7. Zarządzenie nr 85/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 11 lipca 2022 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zmienione zarządzeniem nr 87/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 22 lipca 2022 r., zarządzeniem nr 93/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 11 sierpnia 2022 r. i zarządzeniem nr 99/2022/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 23 sierpnia 2022 r.
8. Zarządzenie Nr 97/2017/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 6 października 2017 r. w sprawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych dotyczących wybranych zadań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w zakresie kształtowania ustroju rolnego.
9. Zarządzenie Nr 174/2017/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniające Zarządzenie Nr 97/2017/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 06.10.2017 r. w sprawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych dotyczących wybranych zadań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w zakresie kształtowania ustroju rolnego.
10. Zarządzenie Nr 63/2019/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych dotyczących wybranych zadań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w zakresie kształtowania ustroju rolnego.

ZAŁĄCZNIKI

11. Zarządzenie Nr 120/2019/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 11 października 2019 r. zmieniające Zarządzenie w sprawie sprawozdań, informacji sygnalnych i doraźnych dotyczących wybranych zadań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w zakresie kształtowania ustroju rolnego.
12. Zarządzenie 80/2017/W z dnia 2 października 2017 r. w sprawie opracowywania sprawozdań, meldunków sygnalnych i raportów dotyczących rzeczowego mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa uchylone zarządzeniem nr 32/2019/W z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie opracowywania sprawozdań, meldunków sygnalnych i raportów dotyczących rzeczowego mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.
13. Zarządzenie Nr 98/2017/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 6 października 2017 r. w sprawie nabywania nieruchomości rolnych na podstawie art. 3 ust. 4, art. 3b ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, zmienione zarządzeniami nr 81/2018/W z dnia 23 maja 2018 r., nr 190A/2018/W z dnia 29 listopada 2018 r. i nr 61/2019/W z dnia 25 czerwca 2019 r., uchylone zarządzeniem nr 88/2020/W z dnia 1 lipca 2020 r. w sprawie nabywania nieruchomości rolnych na podstawie art. 3 ust. 4, art. 3b ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.
14. Zarządzenie nr 62/2019/W z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie nabywania nieruchomości rolnych na podstawie art. 3 ust. 4 i art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.
15. Zarządzenie nr 122/2019/W z dnia 11 października 2019 r. w sprawie nabywania nieruchomości rolnych na podstawie art. 3b ust. 1 i art. 3c ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.
16. Zarządzenie Nr 120/2017/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 24 października 2017 r. w sprawie nabywania nieruchomości rolnych na podstawie art. 2a ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, zmienione zarządzeniem nr 83/2018/W z dnia 23 maja 2018 r., uchylone zarządzeniem nr 58/2019/W z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie zakupu nieruchomości rolnych na podstawie art. 2a ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.
17. Zarządzenie nr 121/2019/W z dnia 11 października 2019 r. w sprawie kupna nieruchomości rolnych na podstawie art. 4b ust.1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.
18. Zarządzenie nr 103/2021/W z dnia 24 września 2021 r. w sprawie wytycznych w zakresie obejmowania i nabywania odpłatnie albo nieodpłatnie przez KOWR udziałów/akcji w spółkach prawa handlowego na własność Skarbu Państwa oraz tworzenia spółek.
19. Zarządzenie nr 72/2017/W z dnia 27 września 2017 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, uchylone zarządzeniem nr 70/2019/W z dnia 4 lipca 2019 r., uchylone zarządzeniem nr 61/2020/W z dnia 19 maja 2020 r.

20. Zarządzenie Nr 99/2017/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 6 października 2017 r. w sprawie nabywania udziałów i akcji w spółce prawa handlowego na podstawie art. 3a ust. 1 i art. 4 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, zmienione zarządzeniami nr 82/2018/W z dnia 23 maja 2018 r., nr 190/2018/W z dnia 29 listopada 2018 r. i nr 59/2019/W z dnia 25 czerwca 2019 r., uchylone zarządzeniem nr 87/2020/W z dnia 1 lipca 2020 r. w sprawie nabywania udziałów i akcji w spółce prawa handlowego na podstawie art. 3a ust. 1 i art. 4 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.
21. Zarządzenie Nr 60/2019/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie nabywania udziałów i akcji w spółce kapitałowej na podstawie art. 3a ust. 1 i art. 4 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.
22. Zarządzenie nr 125/2017/W z dnia 27 października 2017 r. w sprawie wnoszenia mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa do spółek wymienionych w wykazie spółek hodowli roślin uprawnych lub hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej, w których prawa z udziałów albo akcji wykonuje Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, stanowiącym załącznik do rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 października 2016 r. w sprawie wykazu jednoosobowych spółek hodowli roślin uprawnych lub hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej (Dz. U. poz. 1746), uchylone zarządzeniem nr 77/2020/W z dnia 17 czerwca 2020 r. w sprawie wnoszenia mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa do spółek wymienionych w wykazie spółek hodowli roślin uprawnych lub hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej, w których prawa z udziałów albo akcji wykonuje Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

6.4. Zestawienia (tabele)

Zestawienie nr 1

Nabywanie nieruchomości rolnych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego

Prawo pierwokupu nieruchomości rolnych przysługujące KOWR na podstawie art. 3 ust. 4 ukur
– narastająco od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r.

Lp.	Jednostka	Akty notarialne (umowy warunkowe), które wpłynęły do KOWR		Akty notarialne, w których KOWR oświadczył wolę skorzystania z prawa pierwokupu (art. 3 ust. 4 ukur)		
		liczba aktów notarialnych [szt.]	Powierzchnia nieruchomości wymieniona w aktach notarialnych [ha]	Liczba aktów notarialnych [szt.]	Powierzchnia nieruchomości i wymieniona w aktach notarialnych [ha]	Kwota wymieniona w aktach notarialnych [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1.	KOWR Łącznie, z tego:	106 915	112 286,8155	452	7 674,9332	264 422 730,38
1.1.	KOWR (Centrala)					
1.2.	KOWR – Oddziały Terenowe – Razem z tego:	106 915	112 286,8155	452	7 674,9332	264 422 730,38
1.2.1.	KOWR – OT w Białymstoku	5 218	5 362,4896	26	189,6352	4 457 842,00
1.2.2.	KOWR – OT w Bydgoszczy	5 173	5 010,0514	3	21,3923	834 500,00
1.2.3.	KOWR – OT w Gorzowie Wlkp.	2 430	2 683,3364	27	202,7449	5 470 500,00
1.2.4.	KOWR – OT w Kielcach	5 357	5 015,8649	20	181,7489	5 892 790,20
1.2.5.	KOWR – OT w Koszalinie	2 886	3 498,0319	11	447,9232	11 843 930,00
1.2.6.	KOWR – OT w Krakowie	9 980	9 830,4039	30	89,0411	5 525 638,28
1.2.7.	KOWR – OT w Lublinie	9 241	8 497,5914	89	303,4238	9 264 946,20
1.2.8.	KOWR – OT w Łodzi	7 674	6 358,9288	7	22,6933	1 327 000,00
1.2.9.	KOWR – OT w Częstochowie	5 177	3 715,9889	0	0,0000	0,00
1.2.10.	KOWR – OT w Olsztynie	7 639	12 970,7420	69	2 566,3885	85 432 242,78
1.2.11.	KOWR – OT w Opolu	1 930	2 475,3086	17	138,6002	4 042 638,00
1.2.12.	KOWR – OT w Poznaniu	6 848	8 513,7550	17	814,5176	36 265 854,20
1.2.13.	KOWR – OT w Pruszczu Gdańskim	5 669	5 409,3967	32	633,3789	24 593 172,00
1.2.14.	KOWR – OT w Rzeszowie	9 172	10 926,7303	62	601,1283	16 566 130,62
1.2.15.	KOWR – OT w Szczecinie	3 103	3 141,1404	4	194,4355	5 383 743,70
1.2.16.	KOWR – OT w Warszawie	13 669	11 880,7732	11	418,6605	16 512 231,00
1.2.17.	KOWR – OT we Wrocławiu	5 749	6 996,2821	27	849,2210	31 009 571,40

Dane na podstawie sprawozdań, informacji sygnalnych i doraźnych sporządzonych zgodnie z Wytocznymi w sprawie sprawozdań, informacji sygnalnych i doraźnych dotyczących wybranych zadań KOWR w zakresie kształtowania ustroju rolnego wprowadzonych zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR oraz innych dokumentów dostępnych w KOWR.

Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zestawienie nr 2

Nabywanie nieruchomości rolnych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego

Prawo nabycia nieruchomości rolnych przysługujące KOWR na podstawie art. 3b ust. 1 ukur
– narastająco od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r.

Lp.	Jednostka	Powiadomienia, które wpłynęły do KOWR		Akty notarialne, w których KOWR oświadczył wolę skorzystania z prawa nabycia (art. 3b ust. 1 ukur)		
		liczba powiado- mień [szt.]	Powierzchnia nieruchomości, których dotyczą powiadomienia [ha]	Liczba aktów notarialnych [szt.]	Powierzchnia nieruchomości wymieniona w aktach notarialnych [ha]	Kwota wymieniona w aktach notarialnych [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1.	KOWR Łącznie, z tego:	58	2 315,1861	0	0,0000	0,00
1.1.	KOWR (Centrala)					
1.2.	KOWR – Oddziały Terenowe – Razem z tego:	58	2 315,1861	0	0,0000	0,00
1.2.1.	KOWR – OT w Białymstoku	1	1,3260	0	0,0000	0,00
1.2.2.	KOWR – OT w Bydgoszczy	0	0,0000	0	0,0000	0,00
1.2.3.	KOWR – OT w Gorzowie Wlkp.	0	0,0000	0	0,0000	0,00
1.2.4.	KOWR – OT w Kielcach	0	0,0000	0	0,0000	0,00
1.2.5.	KOWR – OT w Koszalinie	1	34,8000	0	0,0000	0,00
1.2.6.	KOWR – OT w Krakowie	5	23,5200	0	0,0000	0,00
1.2.7.	KOWR – OT w Lublinie	1	5,0000	0	0,0000	0,00
1.2.8.	KOWR – OT w Łodzi	2	15,2294	0	0,0000	0,00
1.2.9.	KOWR – OT w Częstochowie	1	0,5091	0	0,0000	0,00
1.2.10.	KOWR – OT w Olsztynie	0	0,0000	0	0,0000	0,00
1.2.11.	KOWR – OT w Opolu	2	468,2393	0	0,0000	0,00
1.2.12.	KOWR – OT w Poznaniu	24	1 149,4703	0	0,0000	0,00
1.2.13.	KOWR – OT w Pruszczu Gdańskim	0	0,0000	0	0,0000	0,00
1.2.14.	KOWR – OT w Rzeszowie	2	4,0000	0	0,0000	0,00
1.2.15.	KOWR – OT w Szczecinie	1	9,5667	0	0,0000	0,00
1.2.16.	KOWR – OT w Warszawie	16	310,0324	0	0,0000	0,00
1.2.17.	KOWR – OT we Wrocławiu	2	293,4929	0	0,0000	0,00

Dane na podstawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych sporządzonych zgodnie z Wytycznymi w sprawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych dotyczących wybranych zadań KOWR w zakresie kształtowania ustroju rolnego wprowadzonych zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR oraz innych dokumentów dostępnych w KOWR.

Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zestawienie nr 3

Nabywanie nieruchomości rolnych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego

Prawo nabycia nieruchomości rolnej przysługujące KOWR na podstawie art. 4 ust. 1 ukur
– narastająco od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r.

Lp.	Jednostka	Zawiadomienia, które wpłynęły do KOWR		Akty notarialne, w których KOWR oświadczył wolę skorzystania z prawa nabycia (art. 4 ust. 1 ukur)		
		liczba zawiadomień [szt.]	Powierzchnia nieruchomości, których dotyczą zawiadomienia [ha]	Liczba aktów notarialnych [szt.]	Powierzchnia nieruchomości wymieniona w aktach notarialnych [ha]	Kwota wymieniona w aktach notarialnych [zł]
1	2	3	4	5	6	7
1.	KOWR Łącznie, z tego:	9 706	27 876,9563	37	814,0652	24 072 000,34
1.1.	KOWR (Centrala)					
1.2.	KOWR – Oddziały Terenowe – Razem z tego:	9 706	27 876,9563	37	814,0652	24 072 000,34
1.2.1.	KOWR – OT w Białymstoku	380	1 500,5609	2	78,2100	1 748 000,00
1.2.2.	KOWR – OT w Bydgoszczy	406	1 444,9070	0	0,0000	0,00
1.2.3.	KOWR – OT w Gorzowie Wlkp.	205	922,7924	2	7,5400	192 899,01
1.2.4.	KOWR – OT w Kielcach	678	933,6765	0	0,0000	0,00
1.2.5.	KOWR – OT w Koszalinie	147	655,6245	2	108,2862	2 777 000,00
1.2.6.	KOWR – OT w Krakowie	982	2 206,1004	0	0,0000	0,00
1.2.7.	KOWR – OT w Lublinie	891	1 884,8948	11	20,5024	676 026,67
1.2.8.	KOWR – OT w Łodzi	851	2 250,7485	0	0,0000	0,00
1.2.9.	KOWR – OT w Częstochowie	576	889,2270	2	41,2600	1 051 350,00
1.2.10.	KOWR – OT w Olsztynie	504	2 683,5697	10	421,3723	12 688 270,00
1.2.11.	KOWR – OT w Opolu	183	452,7532	0	0,0000	0,00
1.2.12.	KOWR – OT w Poznaniu	719	5 023,7887	0	0,0000	0,00
1.2.13.	KOWR – OT w Pruszczu Gdańskim	322	983,9309	3	105,2000	4 208 000,00
1.2.14.	KOWR – OT w Rzeszowie	992	1 690,9035	0	0,0000	0,00
1.2.15.	KOWR – OT w Szczecinie	215	562,0936	1	1,9300	26 000,00
1.2.16.	KOWR – OT w Warszawie	1 245	2 737,6730	3	8,5501	139 704,66
1.2.17.	KOWR – OT we Wrocławiu	410	1 053,7117	1	21,2142	564 750,00

Dane na podstawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych sporządzonych zgodnie z Wytycznymi w sprawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych dotyczących wybranych zadań KOWR w zakresie kształtowania ustroju rolnego wprowadzonych zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR oraz innych dokumentów dostępnych w KOWR.

Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zestawienie nr 4

Nabywanie nieruchomości rolnych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego

Nabywanie na własność Skarbu Państwa nieruchomości rolnej w celu poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych przysługujące KOWR na podstawie art. 4b ust. 1 ukur – narastająco od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r.

Lp.	Jednostka	Akty notarialne, w których KOWR oświadczył wolę skorzystania z prawa nabycia (art. 4b ust. 1 ukur)		
		Liczba aktów notarialnych [szt.]	Powierzchnia nieruchomości wymieniona w aktach notarialnych [ha]	Kwota wymieniona w aktach notarialnych [zł]
1	2	3	4	5
1.	KOWR Łącznie, z tego:	11	825,6275	25 620 092,31
1.1.	KOWR (Centrala)			
1.2.	KOWR – Oddziały Terenowe – Razem z tego:	11	825,6275	25 620 092,31
1.2.1.	KOWR – OT w Białymstoku	0	0,0000	0,00
1.2.2.	KOWR – OT w Bydgoszczy	0	0,0000	0,00
1.2.3.	KOWR – OT w Gorzowie Wlkp.	0	0,0000	0,00
1.2.4.	KOWR – OT w Kielcach	0	0,0000	0,00
1.2.5.	KOWR – OT w Koszalinie	0	0,0000	0,00
1.2.6.	KOWR – OT w Krakowie	0	0,0000	0,00
1.2.7.	KOWR – OT w Lublinie	0	0,0000	0,00
1.2.8.	KOWR – OT w Łodzi	0	0,0000	0,00
1.2.9.	KOWR – OT w Częstochowie	0	0,0000	0,00
1.2.10.	KOWR – OT w Olsztynie	6	755,9099	22 127 648,00
1.2.11.	KOWR – OT w Opolu	0	0,0000	0,00
1.2.12.	KOWR – OT w Poznaniu	0	0,0000	0,00
1.2.13.	KOWR – OT w Pruszczu Gdańskim	1	54,1922	3 027 336,00
1.2.14.	KOWR – OT w Rzeszowie	1	0,4364	10 939,00
1.2.15.	KOWR – OT w Szczecinie	3	15,0890	454 169,31
1.2.16.	KOWR – OT w Warszawie	0	0,0000	0,00
1.2.17.	KOWR – OT we Wrocławiu	0	0,0000	0,00

Dane na podstawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych sporządzonych zgodnie z Wytocznymi w sprawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych dotyczących wybranych zadań KOWR w zakresie kształtowania ustroju rolnego wprowadzonych zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR oraz innych dokumentów dostępnych w KOWR.

Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zestawienie nr 5

Realizacja przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu udziałów i akcji na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Prawo pierwokupu udziałów/akcji przysługujące KOWR na podstawie art. 3a ust. 1 ukur
– narastająco od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r.

Lp.	Jednostka	Umowy warunkowe sprzedaży udziałów/akcji, które wpłynęły do KOWR		Akty notarialne, w których KOWR oświadczył wolę skorzystania z prawa pierwokupu udziałów/akcji (art. 3a ust. 1 ukur)		Udziały/akcje objęte oświadczeniami KOWR o skorzystaniu z prawa pierwokupu	
		Liczba umów warunkowych [szt.]	cena podana w umowach warunkowych [zł]	liczba aktów notarialnych [szt.]	cena podana w aktach notarialnych [zł]	liczba udziałów [szt.]	liczba akcji [szt.]
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	KOWR Łącznie, z tego:	9 519	6 053 210 347,14	1 080	36 594 603,48	5 481	3 318 367
1.1.	KOWR (Centrala)						
1.2.	KOWR – Oddziały Terenowe – Razem z tego:	9 519	6 053 210 347,14	1 080	36 594 603,48	5 481	3 318 367
1.2.1.	KOWR – OT w Białymstoku	90	79 798 886,50	0	0,00	0	0
1.2.2.	KOWR – OT w Bydgoszczy	4 928	407 176 796,38	1 054	8 322 103,48	2 056	3 318 367
1.2.3.	KOWR – OT w Gorzowie Wlkp.	42	15 944 932,50	0	0,00	0	0
1.2.4.	KOWR – OT w Kielcach	2 240	54 970 494,07	0	0,00	0	0
1.2.5.	KOWR – OT w Koszalinie	18	10 481 107,00	0	0,00	0	0
1.2.6.	KOWR – OT w Krakowie	132	376 833 917,18	0	0,00	0	0
1.2.7.	KOWR – OT w Lublinie	479	23 455 694,48	0	0,00	0	0
1.2.8.	KOWR – OT w Łodzi	39	422 420 843,00	0	0,00	0	0
1.2.9.	KOWR – OT w Częstochowie	179	996 059 057,08	1	6 000,00	120	0
1.2.10.	KOWR – OT w Olsztynie	46	65 032 205,20	1	27 600,00	276	0
1.2.11.	KOWR – OT w Opolu	134	150 749 484,27	7	21 000 000,00	50	0
1.2.12.	KOWR – OT w Poznaniu	192	251 370 467,71	15	143 900,00	878	0
1.2.13.	KOWR – OT w Pruszczu Gdańskim	368	467 325 447,21	1	90 000,00	700	0
1.2.14.	KOWR – OT w Rzeszowie	85	37 953 900,89	0	0,00	0	0
1.2.15.	KOWR – OT w Szczecinie	30	51 070 284,07	1	7 005 000,00	1 401	0
1.2.16.	KOWR – OT w Warszawie	468	2 569 808 676,48	0	0,00	0	0
1.2.17.	KOWR – OT we Wrocławiu	49	72 758 153,12	0	0,00	0	0

Dane na podstawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych sporządzonych zgodnie z Wytycznymi w sprawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych dotyczących wybranych zadań KOWR w zakresie kształtowania ustroju rolnego wprowadzonych zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR oraz innych dokumentów dostępnych w KOWR.

Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zestawienie nr 6

Realizacja przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa nabycia udziałów i akcji na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Prawo nabycia udziałów/akcji przysługujące KOWR na podstawie art. 4 ust. 6 ukur
– narastająco od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r.

Lp.	Jednostka	Zawiadomienia dot. nabycia udziałów/akcji, które wpłynęły do KOWR		Akty notarialne, w których KOWR oświadczył wolę skorzystania z prawa nabycia udziałów/akcji (art. 4 ust. 6 ukur)		Udziały/akcje objęte oświadczeniami KOWR o skorzystaniu z prawa nabycia	
		Liczba zawiadomień [szt.]	cena podana w zawiadomieniach [zł]	liczba aktów notarialnych [szt.]	cena podana w aktach notarialnych [zł]	liczba udziałów [szt.]	liczba akcji [szt.]
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	KOWR Łącznie, z tego:	335	3 352 586 540,06	2	2 000 600,00	2 012	0
1.1.	KOWR (Centrala)						
1.2.	KOWR – Oddziały Terenowe – Razem z tego:	335	3 352 586 540,06	2	2 000 600,00	2 012	0
1.2.1.	KOWR – OT w Białymstoku	0	0,00	0	0,00	0	0
1.2.2.	KOWR – OT w Bydgoszczy	35	166 170 958,27	0	0,00	0	0
1.2.3.	KOWR – OT w Gorzowie Wlkp.	3	5 800 000,00	0	0,00	0	0
1.2.4.	KOWR – OT w Kielcach	42	72 669 762,00	0	0,00	0	0
1.2.5.	KOWR – OT w Koszalinie	4	8 696 755,00	0	0,00	0	0
1.2.6.	KOWR – OT w Krakowie	30	99 491 391,04	0	0,00	0	0
1.2.7.	KOWR – OT w Lublinie	60	112 803 450,00	0	0,00	0	0
1.2.8.	KOWR – OT w Łodzi	12	122 092 025,65	0	0,00	0	0
1.2.9.	KOWR – OT w Częstochowie	30	702 921 365,33	0	0,00	0	0
1.2.10.	KOWR – OT w Olsztynie	14	101 020 265,00	0	0,00	0	0
1.2.11.	KOWR – OT w Opolu	3	108 538 700,00	0	0,00	0	0
1.2.12.	KOWR – OT w Poznaniu	40	688 294 231,74	1	600,00	12	0
1.2.13.	KOWR – OT w Pruszczu Gdańskim	12	232 938 663,00	1	2 000 000,00	2 000	0
1.2.14.	KOWR – OT w Rzeszowie	4	53 163 720,00	0	0,00	0	0
1.2.15.	KOWR – OT w Szczecinie	8	514 742 566,00	0	0,00	0	0
1.2.16.	KOWR – OT w Warszawie	31	201 186 186,07	0	0,00	0	0
1.2.17.	KOWR – OT w Wrocławiu	7	162 056 500,96	0	0,00	0	0

Dane na podstawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych sporządzonych zgodnie z Wytycznymi w sprawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych dotyczących wybranych zadań KOWR w zakresie kształtowania ustroju rolnego wprowadzonych zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR oraz innych dokumentów dostępnych w KOWR.

Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zestawienie nr 7
Według planu finansowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa

DANE ŁĄCZNE (Centrala KOWR + OT KOWR)

Lp.		Wyszczególnienie	2017 r.			2018 r.			2019 r.			2020 r.			2021 r.			2022 r. (II kwartał)			Łączne koszty/ wydatki w okresie od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r.
			Plan po zm.	Wyko- nanie	%% realizacji 5/4	Plan po zm.	Wykonanie	%% realizacji 8/7	Plan po zm.	Wykonanie	%% realizacji 11/10	Plan po zm.	Wykonanie	%% realizacji 14/13	Plan po zm.	Wykonanie	%% realizacji 17/16	Plan po zm.	Wykonanie	%% realizacji 20/19	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	Koszty		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 000 000,00	12 016 116,00	26,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 016 116,00
1.1	Środki na wydatki majątkowe		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 000 000,00	12 016 116,00	26,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 016 116,00
2	Wydatki		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 000 000,00	12 016 116,00	26,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 016 116,00
2.1	Wydatki majątkowe		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45 000 000,00	12 016 116,00	26,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 016 116,00

Dane na podstawie danych z rocznych sprawozdań Rb-40 z wykonania, określonego w ustawie budżetowej na 2017 r., 2018 r., 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r., planu finansowego agencji wykonawczej – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – okres sprawozdawczy: IV kwartał 2017 r. (1/09/2017–31/12/2017), IV kwartał 2018 r. (1/01/2018–31/12/2018), IV kwartał 2019 r. (1/01/2019–31/12/2019), IV kwartał 2020 r. (1/01/2020–31/12/2020), IV kwartał 2021 r. (1/01/2021–31/12/2021) i sprawozdania Rb-40 za II kwartał 2022 r. (okres sprawozdawczy od 1/01/2022 r. do 30/06/2022).

Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zestawienie nr 8
Według planu finansowego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP)

DANE ŁĄCZNE (Centrala KOWR + OT KOWR)

Lp.	Wyszczególnienie	2017 r.			2018 r.			2019 r.			2020 r.			2021 r.			2022 r. (II kwartał)			Łączne koszty/ wydatki w okresie od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r.	
		Plan po zm.	Wykonanie	%% realizacji 5/4	Plan po zm.	Wykonanie	%% realizacji 8/7	Plan po zm.	Wykonanie	%% realizacji 11/10	Plan po zm.	Wykonanie	%% realizacji 14/13	Plan po zm.	Wykonanie	%% realizacji 17/16	Plan po zm.	Wykonanie	%% realizacji 20/19		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	Koszty	255 000 000,00	36 878 148,15	14,46	270 000 000,00	57 608 361,12	21,34	438 000 000,00	131 507 272,69	30,02	252 129 000,00	78 480 565,48	31,13	220 000 000,00	112 441 401,22	51,11	246 740 000,00	22 386 918,00	9,07	439 302 666,66	
1.1	VI ŚRODKI NA WYDATKI MAJĄTKOWE (realizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego)	255 000 000,00	36 878 148,15	14,46	270 000 000,00	57 608 361,12	21,34	438 000 000,00	131 507 272,69	30,02	252 129 000,00	78 480 565,48	31,13	220 000 000,00	112 441 401,22	51,11	246 740 000,00	22 386 918,00	9,07	439 302 666,66	
2	Wydatki	425 000 000,00	36 690 252,54	8,63	309 000 000,00	39 310 037,83	12,72	509 279 000,00	146 866 130,58	28,84	416 234 000,00	123 771 213,41	29,74	335 000 000,00	113 357 791,30	33,84	323 740 000,00	22 386 918,00	6,92	482 382 343,66	
2.1	3.1.1 Inwestycje i remonty dotyczące mienia Zasobu	170 000 000,00	0,00	0,00	39 000 000,00	731 227,46	1,87	71 279 000,00	1 517 778,71	2,13	164 105 000,00	45 290 647,93	27,60	115 000 000,00	916 390,08	0,80	77 000 000,00	0,00	0,00	48 456 044,18	
2.2	3.1.2 Realizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego	255 000 000,00	36 690 252,54	14,39	270 000 000,00	38 578 810,37	14,29	438 000 000,00	145 348 351,87	33,18	252 129 000,00	78 480 565,48	31,13	220 000 000,00	112 441 401,22	51,11	246 740 000,00	22 386 918,00	9,07	433 926 299,48	

Dane na podstawie danych z rocznych sprawozdań Rb-40 z wykonania, określonego w ustawie budżetowej na 2017 r., 2018 r., 2019 r., 2020 r., 2021 r. i 2022 r., planu finansowego agencji wykonawczej – Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa – okres sprawozdawczy: IV kwartał 2017 r. (1/09/2017–31/12/2017), IV kwartał 2018 r. (1/01/2018–31/12/2018), IV kwartał 2019 r. (1/01/2019–31/12/2019), IV kwartał 2020 r. (1/01/2020–31/12/2020), IV kwartał 2021 r. (1/01/2021–31/12/2021) i sprawozdania Rb-40 za II kwartał 2022 r. (okres sprawozdawczy od 1/01/2022 r. do 30/06/2022).

Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zestawienie nr 9
Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Realizacja mierników na podstawie sprawozdań RB-BZ2 sporządzonych dla KOWR

Funkcja/ zadanie/ podzadanie/ działanie (nr i nazwa)	Cel	Nazwa	MIERNIK																	
			2017 r.			2018 r.			2019 r.			2020 r.			2021 r.			2022 r. (do 30 czerwca 2022r.)		
			Plan po zmianach	Wykonanie	% realizacji (5/4)	Plan po zmianach	Wykonanie	% realizacji (8/7)	Plan po zmianach	Wykonanie	% realizacji (11/10)	Plan po zmianach	Wykonanie	% realizacji (14/13)	Plan po zmianach	Wykonanie	% realizacji (17/16)	Plan po zmianach	Wykonanie	% realizacji (20/19)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
4. Zarządzanie finansami państwa i mieniem państwowym	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4. W Zarządzanie mieniem państwowym i ochrona interesów Skarbu Państwa	Rozdzysponowanie mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	Udział powierzchni rozdzysponowanej w powierzchni gruntów pozostających w Zasobie (w %)	87,14	84,44	96,90	81,31	84,86	104,37	81,84	85,50	104,47	86,76	86,34	99,52	86,85	86,80	99,94	86,95	-	-
4.4.1. W Zarządzanie mieniem państwowym	Rozdzysponowanie mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	Udział powierzchni rozdzysponowanej w powierzchni gruntów pozostających w Zasobie (w %)	87,14	84,44	96,90	81,31	84,86	104,37	81,84	85,50	104,47	86,76	86,34	99,52	86,85	86,80	99,94	86,95	-	-
4.4.1.5. Gospodarowanie mieniem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	Rozdzysponowanie mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	Udział powierzchni rozdzysponowanej w powierzchni gruntów pozostających w Zasobie (w %)	87,14	84,44	96,90	81,31	84,86	104,37	81,84	85,50	104,47	86,76	86,34	99,52	86,85	86,80	99,94	86,95	-	-

Dane na podstawie Rb-BZ2 Rocznych sprawozdań z wykonania planu finansowego w układzie zadaniowym (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa). Dane w zakresie wykonania za I półrocze 2022 r. nie były dostępne w jednostce.

Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zestawienie nr 10
Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa

Realizacja mierników na podstawie sprawozdań RB-BZ2 sporządzonych dla ZWRSP

Funkcja/zadanie/ podzadanie/działanie (nr i nazwa)	Cel	Nazwa	MIERNIK																	
			2017 r.			2018 r.			2019 r.			2020 r.			2021 r.			2022 r. (do 30 czerwca 2022r.)		
			Plan po zmianach	Wykonanie	% realizacji (5/4)	Plan po zmianach	Wykonanie	% realizacji (8/7)	Plan po zmianach	Wykonanie	% realizacji (11/10)	Plan po zmianach	Wykonanie	% realizacji (14/13)	Plan po zmianach	Wykonanie	% realizacji (17/16)	Plan po zmianach	Wykonanie	% realizacji (20/19)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
4. Zarządzanie finansami państwa i mieniem państwowym	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.4. W Zarządzanie mieniem państwowym i ochrona interesów Skarbu Państwa	Rozdysponowanie mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	Udział powierzchni rozdysponowanej w powierzchni gruntów pozostających w Zasobie (w %)	87,14	84,44	96,90	87,14	84,86	97,38	81,84	85,50	104,47	86,76	86,34	99,52	86,85	86,80	99,94	86,95	-	-
4.4.1. W Zarządzanie mieniem państwowym	Rozdysponowanie mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	Udział powierzchni rozdysponowanej w powierzchni gruntów pozostających w Zasobie (w %)	87,14	84,44	96,90	87,14	84,86	97,38	81,84	85,50	104,47	86,76	86,34	99,52	86,85	86,80	99,94	86,95	-	-
4.4.1.5. Gospodarowanie mieniem Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	Rozdysponowanie mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	Udział powierzchni rozdysponowanej w powierzchni gruntów pozostających w Zasobie (w %)	87,14	84,44	96,90	87,14	84,86	97,38	81,84	85,50	104,47	86,76	86,34	99,52	86,85	86,80	99,94	86,95	-	-

Dane na podstawie Rb-BZ2 Rocznych sprawozdań z wykonania planu finansowego w układzie zadaniowym (Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa). Dane w zakresie wykonania za I półrocze 2022 r. nie były dostępne w jednostce.

Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Zestawienie nr 11

Zagospodarowanie nieruchomości rolnych przejętych protokolarnie do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w okresie od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r.

Przejęcie protokołem zdawczo-odbiorczym gruntów do Zasobu WRSP w ramach realizowanych przez KOWR prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych na podstawie <i>ukur, ugnr</i>			Rozdzysponowanie trwałe [ha]			Rozdzysponowanie nietrwałe [ha]		Pozostaje do rozdzysponowania [ha]*	Analiza		Areal Zagospodarowany [ha]	Areal Zagospodarowany w stosunku do arealu przejętego protokolarnie (%) (12/3)*100
lp.	Podstawa prawna przejęcia	Łączna powierzchnia przejętych nieruchomości (gruntów) [ha]	Ogółem	z tego:		Wydzierzawiono	Inne formy		4+7+9	3-10		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Obowiązek nabycia nieruchomości rolnej na pisemne żądanie zbywcy (art. 2a ust. 6 <i>ukur</i>) – żądanie zbywcy	1 951,6170	240,7945	240,4592	0,3353	1 628,5531	0,0225	79,3156	1 948,6632	2,9538	1 869,3701	95,79
2	Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej (art. 3 ust. 4 <i>ukur</i>) – warunkowe umowy sprzedaży	7 399,8583	39,3096	39,0128	0,2968	6 430,4792	0,0000	927,4090	7 397,1978	2,6605	6 469,7888	87,43
3	Prawo nabycia nieruchomości rolnej w przypadku, gdy nabycie prywatnej nieruchomości rolnej następuje na podstawie innego zdarzenia prawnego niż umowa sprzedaży (art. 4 ust. 1 <i>ukur</i>) – zawiadomienia	652,9562	0,0000	0,0000	0,0000	213,3176	0,0000	439,6399	652,9575	-0,0013	213,3176	32,67
4	Prawo nabycia nieruchomości rolnych w celu poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych (art. 4b ust. 1 <i>ukur</i>)	826,9726	0,0000	0,0000	0,0000	752,8093	0,0000	74,1633	826,9726	0,0000	752,8093	91,03
5	Nabycie własności nieruchomości na podstawie art. 9 ust. 3 <i>ukur</i> – wystąpienie do sądu	7,3201	0,0000	0,0000	0,0000	6,2800	0,0000	1,0401	7,3201	0,0000	6,2800	85,79
6	Prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości na podstawie art. 29 ust. 4 <i>ugnr</i>	29,2975	0,1100	0,1100	0,0000	29,1875	0,0000	0,0000	29,2975	0,0000	29,2975	100,00
7	Nabycie za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na uzasadniony wniosek Dyrektora Generalnego KOWR lub nabycie na wniosek ministra właściwego do spraw rozwoju wsi – odpłatnie albo nieodpłatnie akcji lub udziałów w spółkach prawa handlowego, nieruchomości lub ich części oraz przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw na własność Skarbu Państwa – na podstawie art. 32a <i>ugnr</i>	0,0393	0,0000	0,0000	0,0000	0,0393	0,0000	0,0000	0,0393	0,0000	0,0393	100,00
8	Nabycie nieruchomości w trybie odkupu – na podstawie art. 593 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, ze zm.) w związku z art. 54 <i>ugnr</i> (umowy)	152,8442	0,0000	0,0000	0,0000	121,0533	0,0000	31,7909	152,8442	0,0000	121,0533	79,20
x	Razem	11 020,9052	280,2141	279,5820	0,6321	9 181,7193	0,0225	1 553,3588	11 015,2922	5,6130	9 461,9559	85,85

*) Powierzchnia gruntów pozostająca do zagospodarowania (tj. 1558,9493 ha) została pomniejszona o 5,5905 ha w związku z dokonanymi korektami wynikającymi m.in. ze zmian geodezyjnych.

Źródło: opracowanie własne NIK na podstawie danych Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

6.5. Wykaz podmiotów, którym przekazano informację o wynikach kontroli

1. Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej
2. Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej
3. Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej
4. Prezes Rady Ministrów
5. Wiceprezes Rady Ministrów Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi
6. Wiceprezes Rady Ministrów Minister Aktywów Państwowych
7. Prezes Trybunału Konstytucyjnego
8. Rzecznik Praw Obywatelskich
9. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa
10. Sejmowa Komisja do Spraw Kontroli Państwowej
11. Sejmowa Komisja Rolnictwa i Rozwoju Wsi
12. Senacka Komisja Rolnictwa i Rozwoju Wsi
13. Sejmowa Komisja do Spraw Energii, Klimatu i Aktywów Państwowych
14. Senacka Komisja Gospodarki Narodowej i Innowacyjności

6.6. Stanowisko Ministra do informacji o wynikach kontroli



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 13 lutego 2023 r.
Znak sprawy: DNI.mr.073.21.2023
Telefon: 22 623 14 29
E-mail: Leszek.Juszczak@minrol.gov.pl

Pan Marian Banaś
Prezes Najwyższej Izby Kontroli

Dotyczy: stanowiska Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi do informacji Najwyższej Izby Kontroli o wynikach kontroli P/22/037 „Realizacja przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych”.

Szanowny Panie Prezesie,

odnosząc się do stwierdzonych przez kontrolerów Najwyższej Izby Kontroli uchybień związanych z realizacją przez oddziały terenowe Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (powoływanego dalej jako „KOWR”), zadań w zakresie wykonywania prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a także wskazania na niewystarczający nadzór Dyrektora Generalnego KOWR nad realizacją tych zadań, uprzejmie informuję, co następuje.

W dniach 11-12 października 2022 r. odbyła się narada szkoleniowa, głównie z pracownikami oddziałów terenowych KOWR, zajmującymi się tą tematyką, podczas której pracownicy Departamentu Kształtowania Ustroju Rolnego Centrali KOWR przypomnieli m.in. obowiązujące przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w zakresie przysługujących KOWR uprawnień wynikających z jej art. 3 ust. 4, art. 4 ust. 1, art. 3b, art. 3c, a także w zakresie możliwości nabycia przez KOWR nieruchomości rolnej na podstawie art. 4b ust. 1. Omówione zostały również pojawiające się uchybienia, dotyczące skontrolowanej tematyki, po to aby wyeliminować ich występowanie w przyszłości. Wskazano również, aby pracownicy dochowywali należytej staranności przy rozpatrywaniu prowadzonych spraw, w tym m.in. dotyczących realizacji zadań

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi
ul. Wspólna 30, 00-930 Warszawa
+48 22 250 01 18

kancelaria@minrol.gov.pl
www.gov.pl/rolnictwo

wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Jednocześnie pracownicy oddziałów terenowych KOWR pouczeni zostali o konieczności stosowania odpowiednich „wytycznych” wprowadzonych zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR w trakcie realizowanych zadań, w tym m.in.:

1. zarządzenia nr 58/2019/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie zakupu nieruchomości rolnych na podstawie art. 2a ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego;
2. zarządzenia nr 62/2019/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie nabywania nieruchomości rolnych na podstawie art. 3 ust. 4 i art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, dotyczących realizacji prawa pierwokupu i prawa nabycia nieruchomości rolnych, w stosunku do umów zawartych po dniu 25 czerwca 2019 r. i innych czynności prawnych dokonanych po tym dniu, a także zdarzeń prawnych, które nastąpiły po tym dniu;
3. zarządzenia nr 60/2019/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie nabywania udziałów i akcji w spółce kapitałowej na podstawie art. 3a ust. 1 i art. 4 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego dotyczących realizacji prawa pierwokupu i prawa nabycia udziałów i akcji w spółce kapitałowej, w stosunku do umów zawartych po dniu 25 czerwca 2019 r. i innych czynności prawnych dokonanych po tym dniu, a także zdarzeń prawnych, które nastąpiły po tym dniu;
4. zarządzenia nr 121/2019/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 11 października 2019 r. w sprawie kupna nieruchomości rolnych na podstawie art. 4b ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego;
5. zarządzenia nr 122/2019/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 11 października 2019 r. w sprawie nabywania nieruchomości rolnych na podstawie art. 3b ust. 1 i art. 3c ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego;
6. zarządzenia nr 63/2019/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych dotyczących wybranych zadań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w zakresie kształtowania ustroju rolnego.

Ponadto, mając na uwadze kontrolę Najwyższej Izby Kontroli oraz przeprowadzone zadanie audytowe w zakresie „Przejmowania mienia do Zasobu”, pismem z dnia 30 grudnia 2022 r. skierowano do oddziałów terenowych KOWR informację o przepisach i zasadach wynikających między innymi z zakresu przeprowadzonej kontroli, tj. z zakresu

realizacji prawa pierwokupu oraz prawa nabycia w trybie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a także prawa odkupu realizowanego na podstawie art. 593 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Wskazano między innymi, że z uwagi na nieznaczną, marginalną ilość spraw procedowanych przez KOWR w zakresie obszarów, które były badane przez Biuro Audytu Wewnętrznego, jak i Najwyższą Izbę Kontroli oraz z uwagi na brak wniosków zgłaszanych przez oddziały, nie były dotychczas opracowywane procedury, instrukcje, wytyczne i inne dokumenty wewnętrzne dotyczące wykonywania przez KOWR tych uprawnień. Realizacja uprawnień wynika bezpośrednio z ustaw obowiązujących w danej materii. Niezależnie jednak od powyższego, w przypadku potrzeby sporządzenia uregulowań lub wytycznych w konkretnym obszarze, po zgłoszeniu zapotrzebowania ze strony oddziałów terenowych KOWR, Centrala KOWR podejmie stosowne działania.

Z kolei w dniach 24-25 listopada 2022 r. odbyła się narada szkoleniowa zorganizowana przez Centralę KOWR z pracownikami oddziałów terenowych KOWR, na której między innymi poddano pod rozwagę poszczególnych oddziałów terenowych potrzebę wprowadzenia wytycznych w tym zakresie. Dodatkowo rozpoczęto cykl spotkań z pracownikami oddziałów terenowych w zakresie pierwokupu, odkupu i nabycia celem zgłębienia tematyki. Pierwsze z takich spotkań odbyło się w dniach 24-25 stycznia 2023 r. w Oddziale Terenowym KOWR w Szczecinie. W spotkaniu również uczestniczyli pracownicy Oddziału Terenowego KOWR w Koszalinie.

Na stronie 19 „Informacji”, drugie zdanie od dołu, wskazano, że „W zakresie obowiązków pracowników Wydziału Wykonywania Praw z Udziałów i Akcji było opiniowanie i realizowanie zadań dotyczących nabywania udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego na wniosek Dyrektora Generalnego KOWR za zgodą lub na wniosek Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, natomiast dokument ten nie zawierał odniesienia do Ministra Aktywów Państwowych w związku z realizacją zadań na podstawie art. 17 ustawy o KOWR. Dyrektor Generalny KOWR wyjaśnił, że nieścisłość ta zostanie skorygowana ().” Uprzejmie informuję, że zakresy obowiązków pracowników Wydziału Wykonywania Praw z Udziałów i Akcji zostały uzupełnione i zawierają następujący obowiązek: „opiniowanie i realizowanie zadań dotyczących nabywania i obejmowania udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego jak również tworzenia spółek za zgodą Ministra Aktywów Państwowych”.

Odnosząc się do błędnych zapisów w treści „Informacji” pragnę zauważyć, iż na stronie 16, w czwartym akapicie wskazano: „W okresie objętym kontrolą pracownicy Departamentów: Kształtowania Ustroju Rolnego, Gospodarowania Zasobem oraz Nadzoru nad Spółkami w Centrali Krajowego Ośrodka, nie przeprowadzali w OT KOWR kontroli dotyczących realizacji zadań w zakresie pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych.” Uprzejmie informuję, że Departament Nadzoru nad Spółkami Centrali KOWR w swojej właściwości nie posiada zadań w zakresie pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych, których realizacja przez oddziały terenowe KOWR wymagałaby nadzoru Departamentu Nadzoru nad Spółkami, w związku z tym przeprowadzanie takich kontroli przez ten Departament byłoby niezasadne.

Odnosząc się do uwag NIK, o których mowa na stronie 22 „Informacji”, w zakresie braku określenia w regulacjach wewnętrznych KOWR trybu procedowania powiadomień i zawiadomień od spółki kapitałowej w przypadkach, w których KOWR nie przysługuje prawo pierwokupu i nabycia udziałów/akcji danej spółki uprzejmie informuję, iż wprowadzone w KOWR regulacje wewnętrzne odnoszą się m.in. do sposobu postępowania z każdą przesyłką, która wpłynie do KOWR. Konkretna przesyłka (w tym pismo podmiotu zewnętrznego, np. pismo spółki prawa handlowego), stosownie do dekretacji przełożonego, kierowana jest do komórki organizacyjnej KOWR merytorycznie właściwej do rozpoznania danej sprawy. Dalej, w zależności od wstępnego rozpoznania danej przesyłki, podejmowane są stosowne działania (np. pismo to jest przekazywane według właściwości, jest dołączane do prowadzonej już w tym zakresie sprawy, stanowi podstawę założenia nowej sprawy). Przy zakładaniu nowej sprawy – generalnie w oparciu o treść otrzymanego pisma – określa się czego dotyczyć będzie ta sprawa. Nie zawsze jednak treść pisma jednoznacznie wskazuje rzeczywisty zakres przedmiotowy - wówczas potrzebne może się okazać m.in. dokonanie szerszego rozpoznania całości dokumentacji.

Wpływające do KOWR przesyłki (pisma) takich spółek kapitałowych, w których obrót udziałami/akcjami wyłączony jest spod działania przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – czyli odnoszące się do przypadków, w których KOWR nie przysługuje prawo pierwokupu i nabycia udziałów/akcji tych spółek - nie stanowią powiadomień i zawiadomień o sprzedaży czy nabyciu udziałów/akcji, o których mowa w art. 3a ust. 1 i art. 4 ust. 1 w związku z ust. 6 ww. ustawy. Tego rodzaju pisma (przesyłki) z reguły

wymagają więc udzielenia przez KOWR adresatowi stosownych wyjaśnień lub informacji w zakresie obowiązujących przepisów prawa.

Należy też podkreślić, iż dodatkowo w sprawach dotyczących przysługujących KOWR, działającemu na rzecz Skarbu Państwa, uprawnień wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (w tym w zakresie prawa pierwokupu udziałów i akcji w określonych ustawą spółkach kapitałowych), stosowne regulacje wewnętrzne zostały wprowadzone odpowiednimi zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR - co zostało odnotowane przez kontrolerów NIK podczas kontroli.

Odnosząc się do wniosku o rozważenie zlecenia przeprowadzenia prac badawczych przez jednostki nadzorowane w celu określenia faktycznego wpływu wprowadzonych i zmienianych instrumentów kontroli rynku nieruchomości rolnych, uprzejmie informuję, że wniosek ten zostanie rozważony.

Z wyrazami szacunku

wz. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Rafał Romanowski
sekretarz stanu
/podpisano elektronicznie/