



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

LGD.410.019.01.2022

Pan
Waldemar Humięcki
Dyrektor Generalny
Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
ul. Karolkowa 30
01-207 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/22/037 – Realizacja przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Pruszczu Gdańskim (dalej: „KOWR OT” lub „Oddział”), ul. Powstańców Warszawy 28, 83-000 Pruszcz Gdański
Kierownik jednostki kontrolowanej	Dyrektor Generalny, Waldemar Humięcki, od dnia 1 kwietnia 2022 r., W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: <ul style="list-style-type: none">– Małgorzata GOŚNIEWSKA-KOLA, pełniąca obowiązki Dyrektora Generalnego KOWR, od 29 października 2020 r. do 31 marca 2022 r.– Grzegorz PIĘTA, pełniący obowiązki Dyrektora Generalnego KOWR od 6 marca 2019 r. do 28 października 2020 r.– Piotr SERAFIN, pełniący obowiązki Dyrektora Generalnego KOWR, od 3 lipca 2018 r. do 5 marca 2019 r.– Witold STROBEL, Dyrektor Generalny KOWR, od 1 września 2017 r. do 28 lutego 2018 r. oraz od 1 marca 2018 r. do 2 lipca 2018 r. (dowód: akta kontroli str. 4-30)
Zakres przedmiotowy kontroli	Realizacja przez Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych.
Okres objęty kontrolą	Okres od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r. z uwzględnieniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, mających istotny wpływ na działalność objętą kontrolą, a także zdarzeń występujących do zakończenia czynności kontrolnych.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 1 ustawy o NIK ¹ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku
Kontrolerzy	1. Agnieszka Andraszak, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/125/2022 z 25 sierpnia 2022 r. 2. Adam Gęstwicki, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/133/2022 z dnia 8 września 2022 r.

(akta kontroli str 1- 2)

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia 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 okresie 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.

¹ Ustawa z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2022 r. poz. 623).

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

Uzasadnienie
oceny ogólnej

W KOWR OT 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 nabywania udziałów i akcji w spółkach kapitałowych była przygotowywana zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami określonymi przez Dyrektora Generalnego KOWR w uregulowaniach i procedurach wewnętrznych.

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.

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.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częstkowe³ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Realizacja przez OT prawa pierwokupu, odkupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych.

Opis stanu
faktycznego

1.1. W okresie objętym kontrolą w KOWR obowiązywały wytyczne w sprawie nabywania nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych wprowadzone do stosowania zarządzeniami Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa:

- 1) Nr 98/2017/W z 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 Zarządzeniem 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,
- 2) Nr 62/2019/W z 25 czerwca 2019 r. w sprawie nabywania nieruchomości rolnych na podstawie art. 3 ust. 4, art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej: „Zarządzenie DG nr 62/2019/W”), dotyczące realizację praw w stosunku do umów zawartych po dniu 25 czerwca 2019 r.: prawa pierwokupu

³ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

nieruchomości rolnych, o których mowa w art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego⁴ (dalej: „ukur”), realizację prawa nabycia nieruchomości rolnych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ukur, udzielania szczególnego pełnomocnictwa na nabycie danej nieruchomości oraz opinię Centrali KOWR.

- 3) Nr 99/2017/W 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., Nr 59/2019/W,
- 4) Nr 60/2019/W 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,
- 5) 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.

(akta kontroli str. 546-577, 1621-1631, 1632-1633,
1634, 1635-1646, 1647-1660, 3026)

Badanie pięciu⁵, wyselekcjonowanych spraw wykazało, że dokumentacja dotycząca nabywania nieruchomości rolnych została przygotowana zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, a także przepisami wewnątrznie obowiązującymi określonymi przez Dyrektora Generalnego KOWR, tj.:

- dokonywano wstępnej analizy celowości z przysługującego KOWR prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych,
- w trakcie analizy sprawdzono wszystkie elementy służące obiektywnej ocenie celowości nabycia nieruchomości, wymagane Zarządzeniem DG nr 62/2019/W,
- we wszystkich zbadanych sprawach badano popyt rolników indywidualnych na danym terenie na nabycie lub dzierżawę gruntów rolnych poprzez skierowanie pisemnych zapytań do urzędów gminy właściwych dla miejsca położenia nieruchomości, a także do Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Lubaniu oraz Pomorskiej Izby Rolniczej,
- przeprowadzano wstępne analizy celowości, z których sporządzono notatkę, w których zawarto informacje o wszystkich elementach poddanych analizie oraz propozycję skorzystania bądź rezygnacji z prawa pierwokupu wraz z uzasadnieniem, a notatka wraz z dokumentacją sprawy została przedłożona dyrektorowi KOWR OT, w czterech sprawach Dyrektor KOWR OT podjął decyzję o skierowaniu sprawy do dalszego rozpatrzenia przez komisję ds. ukur, które dokonały rozszerzonej analizy celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa pierwokupu, w ramach rozszerzonej analizy celowości skorzystania z prawa pierwokupu komisja ds. ukur ustaliła wszystkie wymagane procedurą określoną Zarządzeniem DG nr 62/2019/W elementy, a z przebiegu prac komisja ds. ukur sporządziła protokoły, w których zawarto cztery propozycje skorzystania oraz jedną rezygnacji z prawa pierwokupu. Protokoły zostały podpisane przez skład komisji ds. ukur⁶, w liczbie pięciu osób, spośród wymienionych w Decyzji

⁴ Dz. U. z 2022 r., poz. 461 ze zm.

⁵ Trzech, w których wykonano prawo pierwokupu: PRU.WKUR.530.8.2020.EL (art. 3 ust. 4 ukur), PRU.WKUR.530.546.2020.EL (art. 3 ust. 4 ukur), PRU.WKUR.530.568.2020.EL (art. 3 ust. 4 ukur), jednej, w której skorzystano z prawa nabycia: PRU.WKUR.530.1.2019.WS (art. 4b ust. 1 ukur) oraz jednej, w której w związku z negatywną opinią Centrali KOWR, nie skorzystano z prawa pierwokupu: PRU.WKUR.530.1494.2021.EL

⁶ Skład Komisji UKUR ustalony był następującymi decyzjami: Decyzja Nr 1078/2019 Dyrektora Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Pruszczu Gdańskim z dnia 27 września 2019 r. (dot. umów, zawartych po 25 czerwca 2019 r.), Decyzja Nr 1079/2019 Dyrektora Oddziału Terenowego Krajowego

Nr 1079/2019 Dyrektora Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Pruszczu Gdańskim z dnia 27 września 2019 r., co stanowiło nieprawidłowość bliżej opisaną w sekcji stwierdzone nieprawidłowości,

- w trzech przypadkach podjęcia decyzji o skorzystaniu z prawa pierwokupu oraz jednym przypadku skorzystania z prawa nabycia nieruchomości rolnej, dyrektor KOWR OT złożył oświadczenia w formie aktu notarialnego, w trzech przypadkach w oparciu o pełnomocnictwa szczególne, o udzielenie których zawniósł w następujących sprawach: PRU.WKUR.530.8.2020.EL, PRU.WKUR.530.568.2020.EL⁷, oraz w jednej, w której skorzystano z prawa nabycia: PRU.WKUR.530.1.2019.WS (art. 4b ust. 1 ukur) natomiast w jednym przypadku, w oparciu o pełnomocnictwo ogólne PRU.WKUR.530.8.2020.EL,
- we wszystkich trzech zbadanych przypadkach skorzystania z prawa pierwokupu oraz jednej sprawie nabycia nastąpiło protokolarne przekazanie nieruchomości oraz sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy.
- trzy oświadczenia Dyrektora KOWR OT o skorzystaniu z prawa pierwokupu nieruchomości rolnej zostały przesłane zobowiązanemu przesyłką poleconą nadaną za potwierdzeniem odbioru oraz opublikowane na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej KOWR w dniu złożenia oświadczenia, tj. 30 grudnia 2019 r., 4 września 2020 r. oraz 8 kwietnia 2020 r.
- w oświadczeniu Dyrektora KOWR OT zamieszczono obligatoryjne, wymagane Zarządzeniem DG nr 62/2019/W 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 lub niezwłocznie po jej przejęciu, a ponadto zawarto wnioski o wpisanie w księgach wieczystych przez sąd prawa własności Skarbu Państwa, a KOWR jako podmiotu, któremu powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa,
- w dwóch pismach załączonych do oświadczeń o wykonaniu prawa pierwokupu, wyznaczono termin przystąpienia do protokołu zdawczo-odbiorczego wraz z zastrzeżeniem, że niedotrzymanie terminu będzie skutkowało wdrożeniem przez KOWR trybu postępowania sądowego o wydanie przedmiotowej nieruchomości wraz z równoczesnym naliczeniem wynagrodzenia na rzecz KOWR za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości,
- w sprawie PRU.WKUR.530.8.2020.EL w piśmie z 8 kwietnia 2020 r. Dyrektor KOWR OT zawiadomił o skorzystaniu z prawa pierwokupu oraz poinformował sprzedających, że wyznaczy Sprzedającym termin podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego dotyczącego wydania nieruchomości po doręczeniu zaświadczenia banku o rzeczywistej kwocie zadłużenia; p.o. Dyrektora KOWR OT wyjaśnił, że zobowiązano sprzedających do przedłożenia zaświadczenia o wysokości rzeczywistej kwoty zadłużenia w banku, co stanowiło warunek wydania i zapłaty ceny przez KOWR po przejęciu nieruchomości do ZWRSP.
- w przypadku wszystkich zbadanych nieruchomości Dyrektor KOWR OT wystąpił na piśmie do Dyrektora Departamentu Kształtowania Ustroju Rolnego o opinię, nie później niż na 10 dni przed upływem terminu do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu⁸. Przedmiotowe pisma zawierały stanowisko KOWR OT wraz z uzasadnieniem oraz do pisma załączono posiadaną dokumentację,

Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Pruszczu Gdańskim z dnia 27 września 2019 r. (dot. spraw, które wpłynęły przed 26 czerwca 2019 r.). Komisja ds. UKUR liczyła od 13 do 15 osób

⁷ Wniosek z 19 grudnia 2019 r.

⁸ PRU.WKUR.530.568.2019.EL – 25 marca 2020 r. (upływ terminu do złożenia oświadczenia: 14 kwietnia 2020 r.,

- we wszystkich zbadanych sprawach przeprowadzono oględziny nieruchomości w terenie, z których sporządzono protokół wraz z dokumentacją fotograficzną.
(akta kontroli str. 1677-1679, 1680-2087, 2088-2309, 2310-2538, 2539-2824)

Uzasadnieniem do realizacji prawa pierwokupu w zbadanych sprawach było:

- 1) PRU.WKUR.530.8.2020.EL – po analizie dokumentacji sprawy Dyrektor KOWR OT rekomendował odstąpienie od wykonania prawa pierwokupu z uwagi na przewagę gruntów ornych na nieruchomości, ponadto podnoszono, że nabywca był rolnikiem indywidualnym, którego gospodarstwo rolne było o powierzchni znacznie niższej niż średnia powierzchnia gruntów rolnych zarówno w kraju, jak i w województwie pomorskim, tym samym zakup przedmiotowej nieruchomości umożliwiłby więc mu powiększenie gospodarstwa rodzinnego i prowadzenie bardziej optymalnej produkcji rolnej. Na terenie położenia nieruchomości występowało niewielkie zainteresowanie zakupem i dzierżawą gruntów przez lokalnych rolników, a ponad to teren narażony był na szkody łowieckie, co powodowało jego niską atrakcyjność.

(akta kontroli str. 1680-1682, 1922-1924, 1989-1990, 1922-1993, 2003, 2013-2014)

- 2) PRU.WKUR.530.546.2020.EL – po analizie dokumentacji sprawy Dyrektor KOWR OT rekomendował skorzystanie z prawa pierwokupu nieruchomości, która położona była w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej, z zakazem realizacji funkcji mieszkaniowej na działkach, o klasoużytkach średniej klasy gruntów ornych, z czego 11 działek wchodziło w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (dalej: ZWRSP” lub „Zasób”), które zostały wniesione aportem do sprzedającej spółki, ogólny stan zagospodarowania działek był dobry, a budynków dostateczny lub zły⁹, działki obciążone były umową dzierżawy, w trakcie biegu wypowiedzenia. Nabywca – rolnik indywidualny, którego gospodarstwo rolne, w przypadku nabycia przedmiotowej nieruchomości, 14-krotnie przekroczyłoby średnią wielkość powierzchni gruntów rolnych, zarówno w kraju, jak i w województwie pomorskim. Na terenie gminy występowało zainteresowanie rolników zakupem nieruchomości, szczególnie działek niezabudowanych. KOWR wykonał w sąsiedztwie działek prawo pierwokupu, co łącznie stworzyłoby cały kompleks nabytych działek o pow. 60,7434 ha.

(akta kontroli str. 2088-2090, 2099,2167-2169, 2171-2177, 2243, 2246, 2249)

- 3) PRU.WKUR.530.568.2019.EL – po analizie dokumentacji sprawy Dyrektor KOWR OT, rekomendował skorzystanie z prawa pierwokupu nieruchomości, która składała się z gruntów ornych o klasie IV-V. Cena nieruchomości kształtowała się poniżej średniego poziomu cen za grunty orne w woj. pomorskim oraz na poziomie średnich cen gruntów słabych klas (V, VI). Nabywca był rolnikiem indywidualnym z woj. podkarpackiego, a na rynku lokalnym występowało zapotrzebowanie na nieruchomości rolne, w tym na działki niezabudowane o większej powierzchni położone w zwartych kompleksach, o dobrych i bardzo dobrych klasach użytków gruntowych, których kształt i stan zagospodarowania umożliwiały prowadzenie opłacalnej działalności rolniczej. Osoby zgłaszające zapotrzebowanie nie były jednak w stanie nabyć tak dużego arealu.

(akta kontroli str. 2310-2312, 2348, 2415-2419, 2433, 2434, 2435-2439)

- 4) PRU.WKUR.522.1.2019.WS – po analizie dokumentacji sprawy Dyrektor KOWR OT rekomendował skorzystanie z prawa nabycia nieruchomości, która składała

⁹ Pokrycie dachu eternitem.

się w 96% z użytków rolnych oznaczonych jako grunty rolne klasy II, użytkowana była rolniczo i utrzymana w dobrej kulturze rolnej, miała powierzchnię większą od ogłoszonej przez Prezesa Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa średniej krajowej wielkości powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym (10,95 ha) oraz średniej wielkości w woj. pomorskim (19,58 ha), na terenie gminy występowało zapotrzebowanie rolników indywidualnych na zakup lub dzierżawę gruntów rolnych, w tym również na przedmiotową nieruchomość.

(akta kontroli str. 2539-2542, 2626-2629, 2693-2694, 2700, 2749, 2751)

- 5) W sprawie PRU.WKUR.530.14942021.EL Dyrektor KOWR OT rekomendował skorzystanie z prawa pierwokupu niezabudowanej nieruchomości o klasoużytkach: PsVI-V, RVI, RIVa, RIVb, RV, położonej na terenie gminy, gdzie popyt rolników na przedmiotową nieruchomość mógł być duży, sprzedający był dłużnikiem KOWR OT, a cena sprzedaży przekraczała średnie ceny dla danej grupy na terenie województwa pomorskiego, lecz nie na tyle by uzasadniało to wystąpienie o ustalenie ceny do sądu, obciążenia nieruchomości były ujawnione w księdze wieczystej, z czego część wpisów była nieaktualna, a Sprzedający zobowiązał się do przedłożenia właściwych dokumentów umożliwiających wykreślenie nieaktualnych wpisów z księgi wieczystej. Zastępca Dyrektora Generalnego KOWR poinformował w niniejszej sprawie Dyrektora KOWR OT, że zaopiniował negatywnie zamiar skorzystania z prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości, bowiem nabywcą był młody rolnik, który prowadził gospodarstwo rodzinne na dzierżawionych gruntach, zamieszkujący w niedalekiej odległości od nabywanej nieruchomości, natomiast KOWR OT, na terenie gminy właściwej ze względu na położenie nieruchomości, posiadał w zasobie ok. 392 ha wolnych gruntów do rozdysponowania. O rezygnacji z wykonania prawa pierwokupu nieruchomości KOWR OT poinformował pisemnie Sprzedającego oraz notariusz, która sporządziła umowę warunkową sprzedaży.

(akta kontroli str. 2826-2827, 2828-2829)

Ponadto badanie następujących spraw: PRU.WKUR.530.8.2020.EL, PRU.WKUR.530.546.2020.EL, PRU.WKUR.530.568.2019.EL, PRU.WKUR.522.1.2019.WS oraz prowadzonych dla przedmiotowych nieruchomości ksiąg wieczystych wykazało, że wnioski do sądu wieczystoksięgowego były składane przez notariusza sporządzającego akt notarialny w dniu sporządzenia aktu, a wpis prawa własności Skarbu Państwa – KOWR nastąpił w terminie od 14 dni do czterech miesięcy (najkrótszy termin oczekiwania na wpis – Sąd Rejonowy w Wejherowie, najdłuższy – Sąd Rejonowy w Miastku).

(akta kontroli str. 2825)

1.2. W kontrolowanym okresie do KOWR OT wpłynęło 368 warunkowych umów sprzedaży dotyczących prawa pierwokupu udziałów i akcji w spółce prawa handlowego w trybie art. 3a ust. 1 ukur oraz 12 zawiadomień dotyczących prawa nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego w trybie art. 4 ust. 6 ukur. Po przeprowadzonej analizie KOWR OT złożył jedno oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu 700 udziałów w spółce z o.o. z siedzibą w Żuławie w trybie art. 3a ust. 1 za cenę nabycia wynoszącą 90,0 tys. zł, w wyniku zawartej w dniu 14 grudnia 2018 r. warunkowej umowy sprzedaży udziałów (sprawa nr PRU.WKUR.540.18.2018.WS)¹⁰ oraz jedno oświadczenie o nabyciu nowoutworzonych udziałów w liczbie 2000

¹⁰ Sprawa nie podlegała badaniu ze względu na to, że oświadczenie Dyrektora KOWR OT o skorzystaniu z prawa pierwokupu udziałów w spółce stało się bezskuteczne z powodu braku zgody spółki na sprzedaż udziałów przez współnika (sprawę omówiono także w części wystąpienia pokontrolnego dotyczącej sprawozdawczości).

o wartości nominalnej 1,0 tys. zł każdy, o łącznej wartości 2.000,0 tys. zł, w spółce z o.o. z siedzibą w Gdańsku (sprawa nr PRU.WKUR.530.30.2017.WS).

W wyniku szczegółowego badania próby pięciu spraw dotyczących prawa pierwokupu i nabywania udziałów i akcji w spółkach kapitałowych¹¹ ustalono, że dokumentacja w tym zakresie była przygotowywana zgodnie z przepisami ukur oraz zasadami określonymi przez Dyrektora Generalnego KOWR w uregulowaniach i procedurach wewnętrznych¹².

W przypadkach, gdy Dyrektor KOWR OT uznał, że nie został skutecznie powiadomiony przez Spółki o przysługującym mu prawie pierwokupu i nabycia udziałów podejmowano stosowne działania w tym zakresie i informowano pisemnie spółki o konieczności m.in.:

- dokonania wpisu o podwyższeniu kapitału zakładowego w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o krajowym rejestrze sądowym¹³ (dalej: „KRS”),
- uzupełnienia przesłanej dokumentacji.

W niektórych przypadkach, pomimo tego, że KOWR OT został skutecznie powiadomiony, w związku z wątpliwościami wynikającymi ze złożonego zawiadomienia, występowano pisemnie do spółek o złożenie dodatkowych wyjaśnień.

(akta kontroli str. 578-1258)

W zakresie sprawy nr PRU.WKUR.530.30.2017.WS, w ramach której KOWR OT skorzystał z prawa nabycia 2 000 udziałów w spółce z o.o. z siedzibą w Gdańsku ustalono, że:

1. Postanowieniem z dnia 6 marca 2019 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ Wydział Gospodarczy KRS (sygn. akt GD.VII NS-REJ.KRS/026494/18/362), 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. wydanym w sprawie VII Ns Rej. KRS 18920/17/148 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 2 501,0 tys. zł), jak również w zakresie

¹¹ Z pięciu spraw wybranych do badania na łączną kwotę 234 680,0 tys. zł, trzy były prowadzone w trybie art. 3a ukur (na kwotę 46 580,0 tys. zł), a dwie w trybie art. 4 ust. 6 ukur (na kwotę 188 100,0 tys. zł). Wszystkie te sprawy dotyczyły udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością.

¹² W okresie objętym kontrolą w tym zakresie obowiązywały:

- 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.
- Zarządzenie Nr 82/2018/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 23 maja 2018 r. zmieniające Zarządzenie 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.
- Zarządzenie Nr 190/2018/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 29 listopada 2018 r. zmieniające Zarządzenie Nr 99/2017/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 6.10.2017 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.
- Zarządzenie Nr 59/2019/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 25 czerwca 2019 r. zmieniające Zarządzenie Nr 99/2017/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 6.10.2017 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.
- 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.
- Zarządzenie Nr 87/2020/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa 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.

¹³ Dz. U. 2022 r., poz. 1683 ze zm.

wysokości kapitału zakładowego (w miejsce 1 023,0 tys. zł wpisano 3 023,0 tys. zł) w oparciu o uchwały podjęte na nadzwyczajnym zgromadzeniu wspólników z dnia 14 września 2017 r. o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 1 023,0 tys. zł o kwotę 2 000 tys. zł poprzez utworzenie 2 000 nowych udziałów o wartości nominalnej po 1 tys. zł każdy i zaferowaniu ich dotychczasowemu wspólnikowi spółki oraz w zakresie stosownej zmiany umowy spółki. Na postanowienie to, skargę wniósł KOWR OT zarzucając, że doszło do naruszenia art. 4 w zw. z art. 3a ukur, bowiem objęcie nowych udziałów w spółce będącej właścicielem nieruchomości rolnych 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 VII Ns Rej. KRS 8395/18/790 Sąd oddalił wniosek KOWR-u o przywrócenie terminu do wniesienia skargi na opisane postanowienie oraz odrzucił skargę, sygnalizując jednak w uzasadnieniu decyzji potrzebę przeprowadzenia z urzędu analizy prawidłowości dokonanych wpisów, zważywszy na wagę zarzutów i okoliczności przytoczonych w skardze KOWR OT, w szczególności odnoszących się do kwestii ważności podjętych czynności oraz interesów Skarbu Państwa, korzystających ze szczególnej ochrony przewidzianej przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Mając powyższe na uwadze Sąd wszczął z urzędu postępowanie w przedmiocie oceny dopuszczalności zamieszczonych w KRS danych. Sąd mając na względzie bezwzględny charakter normy art. 599§2 KC uznał, że oświadczenie współnika o objęciu i pokryciu udziałów jest nieważne. Za skuteczne natomiast uznał oświadczenie KOWR o objęciu nowoutworzonych udziałów dokonane na mocy oświadczenia z dnia 28 grudnia 2017 r., dodając, że „oświadczenie to jest wprawdzie 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 art. 262 § 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych¹⁴ (dalej: „ksh) winni oświadczyć wszyscy członkowie zarządu, zgłaszając sądowi rejestrowemu podwyższenie kapitału zakładowego. Tymczasem nie ulega wątpliwości, że pokrycie tych wkładów przez KOWR nie nastąpiło, co wynika z już samych twierdzeń KOWR zawartych w skardze, gdzie podniesiono m.in., że Spółka odmówiła wskazania rachunku bankowego celem przekazania należności z tytułu pokrycia udziałów wkładem pieniężnym.”

2. W opinii Dyrektora OT z powyższego stanu prawnego wynika, że do skutecznego zgłoszenia podwyższenia kapitału zakładowego konieczne jest wykonanie czynności, o których mowa w art. 262 § 2 pkt 1-3 ksh, czego spółka nie wykonała, odmawiając jednocześnie pismem z dnia 18 września 2019 r. wskazania rachunku bankowego do dokonania zapłaty kwoty 2 000,0 tys. zł przez KOWR tytułem pokrycia udziałów wkładem pieniężnym w spółce. Podwyższenie kapitału zakładowego następuje w stosunku do osób trzecich z chwilą jego wpisu do rejestru (art. 262 § 4 ksh). Rejestracja podwyższenia zatem ma charakter konstytutywny (bez względu na to, czy podwyższenie nastąpiło na mocy dotychczasowych postanowień umowy czy też przez zmianę umowy spółki). Między wspólnikami spółki podwyższenie jest skuteczne z chwilą podjęcia uchwały (wspólników lub zarządu) o podwyższeniu kapitału. Dlatego też istnieje podstawa do wytoczenia powództwa o zakładowy wkład (pieniężny lub aportowy)

¹⁴ Dz. U z 2022 r., poz. 1467 ze zm.

od osoby, która złożyła oświadczenie o objęciu nowego udziału lub udziałów. Z kolei Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 25 września 2007 r. w sprawie II FSK 1021/06 wyjaśnił, że podwyższenie kapitału zakładowego następuje z chwilą wpisania do rejestru (art. 262 §4 ksh). Wcześniej zatem nie można mówić o podwyższonym kapitale zakładowym spółki, jedynie o roszczeniu spółki w stosunku do wspólników do opłacenia i objęcia nowych lub podwyższonych udziałów. Skoro przed zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego nie można mówić o powstaniu udziału, rozporządzenie takim udziałem jest bezwzględnie nieważne (art. 16 ksh).

Z powyższego, jak również z treści wyjaśnień Dyrektora OT wynika, że:

- wyłączną przyczyną zaistniałej sytuacji jest zaniechanie działania ze strony spółki przy jednoczesnym braku środków prawnych zmierzających do przymusowego wyegzekwowania czynności spółki określonych przepisami ksh i umowy spółki ze strony KOWR.,
- stan faktyczny i prawny sprawy nie daje OT możliwości procesowych ustalenia „ważności oświadczenia woli”, skoro taką okoliczność ustalił już Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w postanowieniu z 6 marca 2019 r.,
- podjęcie dalszych czynności prawnych i ewentualnie procesowych uzależnione będzie od działania spółki zmierzającego bądź do objęcia udziałów przez KOWR w trybie przepisów ksh bądź też ustalenia nieważności złożonego oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu w trybie art. 189 k.p.c. do czego jako posiadająca interes prawny legitymowana jest spółka.

Wobec powyższego Najwyższa Izba Kontroli podzieliła opinię Dyrektora KOWR OT, że dla skutecznego zakończenia tej sprawy, zasadnym byłaby zmiana ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. ukur, tj. art. 8 lub 8a, poprzez wprowadzenie przepisu szczególnego wobec przepisów kodeksu spółek handlowych (w tym wobec art. 262 ksh) polegającego na zobligowaniu sądu rejestrowego do wszczęcia postępowania z urzędu w trybie wyżej wymienionego art. 262 ksh w celu dokonania podwyższenia kapitału zakładowego przez spółkę, po bezskutecznym upływie terminu ustawowego do działania w tym zakresie przez spółkę.

(akta kontroli str. 527-545, 884-991)

1.3. W okresie objętym kontrolą w KOWR OT prowadzono analizy danych stanowiących podstawę do skorzystania z przysługujących KOWR praw. Analizy dotyczące cen nabywanych nieruchomości prowadzone były na podstawie:

- a) danych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny,
- b) bazy ogłoszeń o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnych publikowanych na portalu erolnik.gov.pl (od 12 czerwca 2020 r.),
- c) zleczanych operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości (nabywanie nieruchomości rolnych na podstawie art. 2a ust. 6 oraz art. 4b ust. 1 ukur),
- d) bazy cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości z ZWRSP,
- e) bazy cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości zawartych w warunkowych umowach sprzedaży i umowach przeniesienia własności nieruchomości.

Dyrektor Oddziału wyjaśnił, że do końca 2020 roku w celu badania popytu na grunty rolne ze strony miejscowych rolników indywidualnych, podczas przeprowadzania rozszerzonej analizy celowości skorzystania z prawa pierwokupu i nabycia poszczególnych nieruchomości rolnych, Oddział występował samodzielnie, z prośbą o opinię do:

- a) Pomorskiej Izby Rolniczej,
- b) Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego (ODR),
- c) poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego (urzędów gmin i miast) na terenie województwa pomorskiego.

Pomorska Izba Rolnicza i Pomorski Ośrodek Doradztwa Rolniczego w każdym przypadku przekazywały opinie w tym zakresie. Były to opinie nieodpłatne. Natomiast urzędy miast i gmin na terenie województwa pomorskiego nie zawsze przedstawiały swoje opinie.

Centrala KOWR pismem znak CEN.DKUR.WN.500.6.2020.BO z dnia 02.11.2020 r. wprowadziła dla wszystkich Oddziałów Terenowych KOWR ujednoczony sposób pozyskiwania „Informacji dotyczącej popytu na grunty rolne ze strony miejscowych rolników indywidualnych zainteresowanych powiększeniem swoich gospodarstw rodzinnych”, zgodnie z którym każdy Oddział powinien występować do:

- a) wojewódzkich izb rolniczych,
- b) gmin,
- c) ODR-ów działających na obszarze danego województwa.

Pozyskiwanie danych odbywało się cyklicznie tj. raz na pół roku.

Ponadto pismem znak: CEN.DKUR.WN.500.2.2021.BO z dnia 4 marca 2021r. Zastępca Dyrektora Generalnego KOWR poinformował, że niedopuszczalne jest występowanie o informacje dotyczące popytu na grunty rolne ze wskazaniem indywidualnych przypadków (konkretnych nieruchomości rolnych podlegających obrotowi), w których KOWR-owi na mocy przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przysługuje prawo pierwokupu lub prawo nabycia, wobec wprowadzenia ujednoczonego sposobu pozyskiwania informacji dla wszystkich jednostek KOWR. W zakresie analiz dotyczących cen nabywanych nieruchomości na obszarze właściwym dla KOWR OT, Centrala KOWR nie wydawała wytycznych.

Oprócz powyższych danych, pozyskiwanych zgodnie z zaleceniami Centrali KOWR opisanych w ww. piśmie Centrali KOWR przy sporządzaniu protokołu z rozszerzonych analiz celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa pierwokupu lub nabycia nieruchomości rolnych, pracownik merytoryczny KOWR OT korzystał z wewnętrznych baz danych dostępnych w Oddziale, dotyczących skuteczności rozdysponowania nieruchomości rolnych z ZWRSP i analizował przede wszystkim liczbę przeprowadzonych przetargów na terenie powiatu, w którym położona jest badana nieruchomość i powiatów ościennych, w stosunku do skuteczności rozstrzygniętych przetargów na terenie tych powiatów (osobno przeprowadzano analizę dotyczącą sprzedaży gruntów i analizę dotyczącą dzierżawy gruntów). Analizy przeprowadzano za okres poprzedzający wynoszący cały rok z wykorzystaniem specjalnie opracowanej tabeli (np. dla „Umowy sprzedaży warunkowej”, która wpłynęła w lipcu 2022 roku i dotyczyła nieruchomości położonej w powiecie gdańskim przeprowadzano analizę skuteczności przeprowadzonych przetargów na sprzedaż i dzierżawę gruntów na terenie powiatów gdańskiego, kartuskiego i nowodworskiego za okres lipiec 2021 - czerwiec 2022).

(akta kontroli str. 389-406)

W wyniku badania ww. próby pięciu spraw dotyczących pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych ustalono, że w przypadku czterech spraw nie skorzystano z prawa pierwokupu, przede wszystkim ze względu na to, że:

- podstawowy przedmiot działalności spółki nie był związany z prowadzeniem działalności rolniczej lub przetwórczej w rolnictwie,
- celem sprzedaży udziałów było ich umorzenie,
- zła lub zmienna kondycja finansowa spółki,
- cena sprzedawanych udziałów przekraczała wartość księgową spółki,
- nieruchomości rolne stanowiące własność i współwłasność spółki, ze względu na położenie, stan zagospodarowania, słabe klasy bonitacyjne gruntów miały słabą przydatność do prowadzenia racjonalnej działalności wytwórczej w rolnictwie,
- niezadowolający stan budynków produkcyjnych spółki (obór, cieleńników, itp.),

- konieczność doinwestowania spółki ze względu na brak inwestycji i wyeksploatowane maszyny i urządzenia stanowiące jej wyposażenie,
- pozytywną opinię wydaną przez Centralę KOWR w zakresie zamiaru rezygnacji z prawa pierwokupu udziałów przez Dyrektora KOWR OT.

W jednej z czterech powyższych spraw Centrala KOWR wydała negatywną opinię¹⁵ w zakresie zamiaru skorzystania przez Dyrektora OT z prawa pierwokupu udziałów spółki, pomimo tego, że Dyrektor KOWR OT w piśmie znak PRU.WKUR.540.5.2020.WS.24 z dnia 2 września 2020 r. rekomendował skorzystanie z prawa pierwokupu udziałów¹⁶ i je szczegółowo uzasadnił m. in. następującymi argumentami:

- podstawowy przedmiot działalności spółki związany był z prowadzeniem działalności rolniczej (uprawa zbóż, rzepaku i kukurydzy, chów i hodowla bydła, produkcja i sprzedaż produktów roślinnych, inwentarza żywego oraz produktów pochodzenia zwierzęcego);
- przedmiotem zbycia były udziały, które stanowiły 100% w kapitale zakładowym Spółki;
- spółka była właścicielem nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 512,5836 ha o średniej klasie bonitacyjnej, które były utrzymane w bardzo dobrej kulturze rolnej;
- spółka miała zawartą z KOWR OT umowę dzierżawy nieruchomości rolnej zabudowanej, położonej na terenie gminy Chojnice, w skład której wchodziły grunty o powierzchni 299,6293 ha (z terminem obowiązywania umowy do dnia 30 września 2022 r.);
- spółka wywiązywała się z ciężących na niej zobowiązań terminowo, a jej kondycja finansowa była zadawalająca (spółka w okresie swojej długoletniej działalności zgromadziła wysoki kapitał zapasowy i nie była obciążona kredytami oraz długoterminowymi zobowiązaniami).

Opinia Centrali KOWR w tej sprawie nie zawierała uzasadnienia ani informacji o przeprowadzonych analizach.

Dodatkowo należy zauważyć, że ewentualna realizacja przez KOWR OT wydatków dotyczących prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych wymagała zmiany planu wydatków¹⁷ KOWR OT za zgodą (akceptacją) Dyrektora Generalnego KOWR lub osoby przez niego upoważnionej. Wynikało to z procedur dotyczących dokonywania zmian w planie finansowym KOWR określonych w stosownych uregulowaniach wewnętrznych.

W jednej z pięciu zbadanych spraw (nr PRU.WKUR.530.30.2017), która dotyczyła nabycia udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, w trybie art. 4 ust. 6 ukur Dyrektor KOWR OT skorzystał z prawa nabycia 2000 udziałów o wartości 2 000 tys. zł, pomimo tego że po zapoznaniu się z dokumentacją zgromadzoną w tej sprawie (w zakresie analizy celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa nabycia udziałów), za zasadną uznał rezygnację z prawa nabycia udziałów i opinię w tym zakresie wystąpił do Centrali KOWR¹⁸. W ocenie Dyrektora KOWR OT za rezygnacją z prawa nabycia udziałów ww. spółki przemawiały następujące argumenty:

¹⁵ Pismo znak CEN.DKUR.WN.540.97.2020.BO z dnia 30 września 2020 r.

¹⁶ Dyrektor KOWR OT wystąpił o opinię do Centrali KOWR w tej sprawie na podstawie § 17 ust. 1 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. Z zapisów powyższego zarządzenia wynika, że dyrektor oddziału terenowego KOWR przed podjęciem decyzji o skorzystaniu z przysługującego KOWR prawa pierwokupu udziałów, nie później niż na 10 dni przed upływem terminu do złożenia oświadczenia, zobowiązany był wystąpić na piśmie o opinię do Centrali KOWR.

¹⁷ Plan wydatków KOWR OT stanowił limit wydatków na ten cel, a jego zmiana wymagała zgody Centrali KOWR.

¹⁸ Pismo znak PRU.WKUR.530.30.2017.WS.5 z dnia 18 grudnia 2017 r. skierowane do Departamentu Kształtowania Ustroju Rolnego KOWR.

- Spółka była właścicielem nieruchomości rolnych położonych na terenie województwa warmińsko-mazurskiego, powiatu elbląskiego, gminy Pasłęk o łącznej pow. 418,15 ha, na które Spółka zawarła umowy dzierżawy na okres 30 lat do dnia 31 maja 2042 r. oraz 5 września 2043 r.; Umowy dzierżawy zawierają rygorystyczny zapis w zakresie kar za rozwiązanie ich przed upływem terminu; w związku z powyższym nie będzie możliwości rozwiązania zawartej umowy dzierżawy, bez konsekwencji finansowych i oddania gruntów w dzierżawę rolnikom indywidualnym, zgodnie ze zgłoszonym przez nich zainteresowaniem,
- zgodnie z umową spółki, udziały w kapitale zakładowym spółki istniejące przed podwyższeniem kapitału zakładowego spółki tj. 1023 udziały są uprzywilejowane w zakresie prawa głosu, w ten sposób, że na każdy z tych udziałów przypadają trzy głosy oraz w zakresie dywidendy, w ten sposób, że na każdy z tych udziałów przypada dywidenda odpowiadająca 150% dywidendy przypadającej na udział nieuprzywilejowany; Ponadto wspólnikowi Spółki (spółce zagranicznej), przysługuje uprawnienie osobiste, w postaci wyłącznego prawa do powoływania członków zarządu Spółki – przez cały czas pozostawania wspólnikiem, bez względu na posiadaną liczbę udziałów w kapitale zakładowym Spółki,
- w związku z powyższym po objęciu w posiadanie 2000 nowoutworzonych udziałów, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie będzie miał możliwości podejmowania czynności zarządczych w Spółce.

Dyrektor Generalny KOWR w odpowiedzi¹⁹ na powyższe pismo uznał, że skorzystanie z prawa nabycia udziałów przedmiotowej spółki jest zasadne, z uwagi na to, że:

- Spółka jest właścicielem nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 418,1500 ha, położonych na terenie województwa warmińsko-mazurskiego, powiatu elbląskiego, gminy Pasłęk, stanowiących użytki rolne utrzymane w bardzo dobrej kulturze,
- miejscowi rolnicy indywidualni wyrażają zainteresowanie ewentualną dzierżawą gruntów z KOWR, położonych na tym terenie,
- KOWR jest wierzycielem w stosunku do Spółki z tytułu zawartych umów sprzedaży oraz dzierżawy nieruchomości rolnych,
- Spółka jest w dobrej kondycji finansowej,
- zabiegi Spółki wprowadzające uprzywilejowanie udziałów co do prawa głosu i dywidendy, a także oddanie posiadanych gruntów w dzierżawę, świadczą o intencji zniechęcenia KOWR do wykonania ustawowego prawa nabycia objętych udziałów,
- Spółka poinformowała KOWR o planowanych kolejnych transakcjach tego typu,
- po objęciu nowych udziałów, Spółka stała się podmiotem kontrolowanym przez cudzoziemca.

Jednocześnie Dyrektor Generalny KOWR dodał, że „Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, a także w celu zapobieżenia stosowaniu w przyszłości przez uczestników rynku nieruchomości rolnych opisanych wyżej praktyk (...), poprzez niedopuszczenie do rozpowszechnienia się informacji o sposobach na zniechęcenie KOWR do wykonywania swoich ustawowych uprawnień, w tym wypadku zasadne jest skorzystanie z prawa nabycia przedmiotowych udziałów”.

Dyrektor KOWR OT wyjaśnił, że w związku z powyższą opinią Dyrektora Generalnego KOWR i jej uzasadnieniem podjął decyzję o realizacji prawa nabycia udziałów w spółce. Za skorzystaniem z tego prawa w jego ocenie oprócz ww. opinii z uzasadnieniem przemawiały przede wszystkim następujące argumenty:

- spółka była właścicielem nieruchomości rolnych, położonych na terenie województwa warmińsko-mazurskiego, powiat elbląski, gmina Pasłęk o łącznej

¹⁹ Opinia Centrali KOWR – pismo znak GEN.DKUR.WN.540.25.2017.KS.5.

powierzchni 418,1500 ha, stanowiących użytki rolne utrzymane w bardzo dobrej kulturze rolnej,

- występowało bardzo duże zainteresowanie gruntami stanowiącymi własność spółki wśród okolicznych rolników,
- przedmiotem przeważającej działalności spółki była dzierżawa gospodarstw rolnych oraz uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt.

W wyniku badania ww. próby pięciu spraw ustalono, że decyzje podjęte przez Dyrektora KOWR OT w zakresie wykonania prawa pierwokupu i nabycia udziałów w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością nie budzą zastrzeżeń, co do ich celowości.

(akta kontroli str. 1259-1507)

1.4. W kontrolowanym okresie KOWR OT do ZWRSP nabył i przejął nieruchomości rolne²⁰ o łącznej powierzchni wynoszącej 1 505,5960 ha²¹, z czego zagospodarowano 1 502,6601 ha²² w następujący sposób:

- a) nieruchomości rolne o powierzchni 1 291,9906 ha zostały rozdysponowane nietrwale poprzez ich wydzierżawienie na rzecz rolników indywidualnych, co stanowiło 85,8% wszystkich przejętych nieruchomości (gruntów);
- b) nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 192,3910 ha zostały rozdysponowane trwale poprzez ich sprzedaż (12,8%);
- c) nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 18,2785 ha pozostawały do rozdysponowania (1,2%).

Do rozdysponowania pozostawały trzy następujące nieruchomości:

- nieruchomość rolna o powierzchni 2,0833 ha, która jest na etapie przygotowywania do sprzedaży,
- nieruchomość rolna o powierzchni 14,8414 ha, która przejęta została do ZWRSP w dniu 2 czerwca 2022 r. i była przygotowywana do dzierżawy na rzecz rolników indywidualnych,
- część nieruchomości rolnej zabudowanej domem mieszkalnym (jednorodzinny) o pow. 0,6720 ha, która przygotowywana była do trwałego rozdysponowania (do sprzedaży).

Ponadto w przypadku ośmiu nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 116,8040 ha nabytych w ramach prawa odkupu²³ nie doszło do protokolarnego przejęcia nieruchomości rolnych do ZWRSP. Sprawy te były na bieżąco monitorowane.

(akta kontroli str. 453-475, 1508-1518, 1600)

Przychody KOWR OT, z tytułu trwałego rozdysponowania (sprzedaży) nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 192,3910, przejętych w ramach ustawy ukur, wyniosły 11 065,0 tys. zł. W umowach sprzedaży nieruchomości zabezpieczano interesy Skarbu Państwa m.in. poprzez stosowanie umownego prawa odkupu, czego

²⁰ Na podstawie ukur, ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz na podstawie ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm., dalej: „KC”).

²¹ Ogólna powierzchnia nieruchomości pozostająca w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa znajdująca się na terenie działania Oddziału Terenowego KOWR w Pruszczu Gdańskim według stanu na dzień 30 czerwca 2022 r. wynosiła 86 241,1080 ha, w tym:

- nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 1 313,2050 ha (1,5%) przejęte protokolarnie do Zasobu WRSP w okresie od 1 września 2017 r. do 30 czerwca 2022 r. i które na dzień 30 czerwca 2022 r. pozostawały nadal w Zasobie WRSP (nieruchomości o pow. 192,3910 ha zostały sprzedane),
- nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 84 927,9030 ha (98,5%), które stanowiły pozostałą część Zasobu WRSP w skład którego wchodziło: mienie Skarbu Państwa powierzone KOWR po zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeniach i zrzeszeniach, lasy niewydzielone geodezyjnie z nieruchomości rolnych oraz mienie znajdujące się w Państwowym Funduszu Ziemi.

²² Różnica wynosząca 2,9359 ha wynikała ze zmian geodezyjnych (ubytek powierzchni nieruchomości – 3,6176 ha oraz wzrost powierzchni nieruchomości – 0,6818 ha).

²³ Art. 593 KC w zw. z art. 54 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022, poz. 514 e zm., dalej: „ugnrsp”).

przykładem była sprawa nieruchomości rolnej położonej w Gminie Dzierzgoń, obręb Bagart w której skorzystano z zastrzeżonego w umowie sprzedaży prawa odkupu, mimo, że KOWR przysługiwało również prawo pierwokupu²⁴. Skorzystanie z prawa odkupu w przypadku przedmiotowej nieruchomości było przykładem działania gospodarnego, gdyż odkup nastąpił po cenie znacznie niższej niż cena ustalona w umowie warunkowej.

(akta kontroli str. 1508-1518, 3035-3059)

Z tytułu wydzierżawienia nieruchomości rolnych o pow. 1 291,9907 ha, przejętych w ramach ustawy ukur, ugnrsp oraz na podstawie przepisów KC, przychody za rok 2021 r. wyniosły łącznie 1.421,9 tys. zł.

(akta kontroli str. 455-475)

Dyrektor KOWR OT wyjaśnił, że ewidencja przychodów z tytułu dzierżawy nieruchomości rolnych przejętych na podstawie ww. ustaw prowadzona była łącznie z przychodami KOWR z tytułu dzierżawy nieruchomości, które znajdowały się w ZWRSP i nie zostały przejęte w ramach ww. ustaw. Wydział Finansowo-Księgowy i Windykacji nie prowadził odrębnego rejestru (ewidencji) przychodów z tytułu umów dzierżaw nieruchomości rolnych nabytych i przejętych na podstawie ww. przepisów. Monitorowanie efektów realizacji prawa pierwokupu, odkupu, nabycia nieruchomości rolnych odbywało się natomiast poprzez sporządzanie półrocznego sprawozdania dotyczącego „Zagospodarowania nieruchomości przejętych protokolarnie do ZWRSP w ramach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego” oraz rocznych sprawozdań dotyczących „Nabycia nieruchomości do Zasobu w trybie pierwokupu na podstawie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa – ugnrsp (art. 29 ust. 4) – pierwokup (P) oraz zagospodarowanie nabytych nieruchomości” oraz „Nabycia nieruchomości do Zasobu w trybie odkupu na podstawie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa – art. 593 KC w związku z art. 54 ugnrsp – odkup (O) oraz zagospodarowanie nabytych nieruchomości”, zgodnie z obowiązującymi uregulowaniami wewnętrznymi²⁵.

Jednocześnie Dyrektor KOWR OT wskazał, że prawa pierwokupu, odkupu, nabycia nieruchomości rolnych były realizowane w celu: ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałania nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych, zapewnienia prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach, wspierania rozwoju obszarów wiejskich, wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, zapobiegania spekulacji gruntami Zasobu WRSP. Efektem realizacji przez KOWR OT prawa pierwokupu, odkupu, nabycia nieruchomości było przeznaczenie nabytych gruntów rolnych w szczególności do dzierżawy w przetargach ograniczonych (na powiększenie gospodarstw rodzinnych), dla rolników indywidualnych zamieszkujących w danej gminie, bądź w gminie sąsiadującej (co stanowiło 85,8% wszystkich przejętych nieruchomości) oraz przeznaczanie nabytych gruntów rolnych do sprzedaży w przetargach

²⁴ PRU.WKUR.413.22.2018.EL.

²⁵ Sprawozdania ujęte w „Wykazie wzorów: meldunków sygnalnych, raportu miesięcznego oraz sprawozdań miesięcznych (M), kwartalnych (K), półrocznych (P) i rocznych (R), stanowiącym załącznik nr 1 do Wytocznych w sprawie opracowywania sprawozdań, meldunków sygnalnych i raportów dotyczących rzeczowego mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa stanowiących załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 32/2019/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie opracowywania sprawozdań, meldunków sygnalnych i raportów dotyczących rzeczowego mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

nieograniczonych za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi²⁶ (co stanowiło 12,8% wszystkich przejętych nieruchomości).

(akta kontroli str. 455-475)

KOWR OT monitorował dalszy przebieg spraw poprzez m.in. przejęcie protokołami zdawczo-odbiorczymi do ZWRSP 41 nieruchomości o łącznej powierzchni 1505,5960 ha. W przypadku jednej z nieruchomości o pow. 3,5500 ha przejętej protokołem zdawczo-odbiorczym 4 kwietnia 2018 r. do ZWRSP, po przeprowadzeniu lustracji w dniu 8 maja 2018 r. stwierdzono zasiew zbożem jarym przez bezumownego użytkownika. Zgodnie z obowiązującą procedurą wezwano bezumownego użytkownika do wydania nieruchomości. Protokół zdawczo-odbiorczy spisano w dniu 7 września 2018 r. i według obowiązujących procedur naliczono opłaty za bezumowne użytkowanie nieruchomości. W przypadku kolejnej nieruchomości o pow. 7,3300 ha, podczas podpisywania protokołu zdawczo-odbiorczego ustalono, że na nieruchomości znajdowały się zasiewy, których właścicielem była osoba fizyczna na podstawie zawartej umowy dzierżawy. Zgodnie z art. 8 ust. 2 ukur nieruchomości znajdujące się w dniu wejścia w skład ZWRSP we władaniu innych osób na podstawie umów, pozostają nadal we władaniu tych osób na dotychczasowych warunkach, do chwili zawarcia z KOWR nowych umów. Jeżeli nowe umowy nie zostaną zawarte w terminie roku od dnia wejścia nieruchomości w skład ZWRSP dotychczasowe umowy wygasają. W związku z wejściem nieruchomości do ZWRSP w dniu 23 lipca 2020 r., umowa dzierżawy obowiązywała do dnia 23 lipca 2021 r. Nieruchomość została wydana w dniu 29 lipca 2021 r. (po zebraniu zasiewów) i za okres bezumownego korzystania z nieruchomości naliczono stosowną opłatę wg obowiązujących procedur.

W pozostałych przypadkach (dotyczących 39 nieruchomości), po protokolarnym przejęciu nieruchomości nie wystąpiły sytuacje bezumownego użytkowania przejętych nieruchomości.

(akta kontroli str. 1508-1588)

Wpisy w zakresie prawa własności do księgi wieczystej były monitorowane przez pracownika merytorycznego odpowiedzialnego za rozdysponowanie nieruchomości przejętej do ZWRSP, a zakupione nieruchomości ewidencjonowano w systemie informatycznym SEG II²⁷ oraz w systemie informatycznym Środki Trwałe (ST) – „Majątek – System ewidencji Składników Majątkowych”²⁸, które były wdrożone przez Centralę KOWR w 2017 r.²⁹

(akta kontroli str. 451-452, 1576-1593)

W kontrolowanym okresie KOWR OT nie poniósł wydatków dotyczących realizacji prawa pierwokupu i nabycia udziałów i akcji w spółkach kapitałowych z uwagi na to, że tylko dwie sprawy (omówione we wcześniejszej części wystąpienia) dotyczące ww. praw były realizowane, z których jedna znajdowała się w trakcie realizacji, a w przypadku drugiej oświadczenie Dyrektora KOWR OT o skorzystaniu z prawa pierwokupu udziałów w spółce stało się bezskuteczne z powodu braku zgody spółki na sprzedaż udziałów przez współnika.

W związku z wniesioną skargą na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 16 listopada 2017 roku w zakresie wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki

²⁶ Sprzedaż nieruchomości rolnych o powierzchni powyżej 2,0 ha wymaga zgody Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, co wynika z art. 2 ust. 1 i 2 ustawy 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).

²⁷ System Ewidencji Gruntów – system informatyczny używany w KOWR do ewidencji gruntów.

²⁸ Majątek – System ewidencji Składników Majątkowych – system informatyczny używany w KOWR do ewidencji składników majątkowych (środków trwałych – budynków i budowli).

²⁹ Na podstawie zarządzenia Dyrektora Generalnego KOWR nr 165/2017/W z dnia 15 grudnia 2017 r. w sprawie zintegrowanego systemu informatycznego.

(sprawa nr PRU.WKUR.530.30.2017.WS) KOWR OT poniósł koszty w wysokości 0,1 tys. zł, tytułem opłaty sądowej od wniesionej skargi. Sprawa nabycia udziałów w ww. spółce była przedmiotem odwołań wniesionych przez spółkę, która kwestionowała termin złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa nabycia udziałów przez KOWR OT. Ponadto nabywane udziały były przedmiotem postępowania sądowego na skutek skargi, złożonej przez radcę prawnego KOWR OT, działającego w oparciu o pełnomocnictwo udzielone przez Dyrektora OT, na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 16 listopada 2017 roku w zakresie wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki. Na skutek wniesionej skargi Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku postanowieniem z dnia 13 grudnia 2018 roku Sygn. akt VII Ns Rej KRS 8395/18/790 odrzucił skargę KOWR, jednocześnie ze względu na treść zarzutów zawartych w skardze sąd wskazał na uzasadnioną potrzebę wszczęcia z urzędu postępowania w przedmiocie kontroli prawidłowości dokonanych wpisów między innymi, z punktu widzenia oceny skuteczności wykonania przez Skarb Państwa prawa pierwszeństwa nabycia udziałów w spółce, co sąd uczynił w drodze osobnego postępowania. Postanowieniem sygnatura sprawy: GD.VII NS-REJ.KRS/026494/18/362 z dnia 06 marca 2019 r. wydanym przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z urzędu dokonano wykreślenia wpisu z dnia 16 listopada 2017 r. w zakresie ilości udziałów (2 501), wartości udziałów (2 501,0 tys. zł), jak również w zakresie wysokości kapitału zakładowego (3 023,0 tys. zł) i przywrócono wykreślone wpisy na mocy art. 12 ust. 3 ustawy o KRS, w zakresie ilości udziałów (501), wartości udziałów (501,0 tys. zł), jak również w zakresie wysokości kapitału zakładowego (1 023,0 tys. zł). Powyższą sprawę omówiono szerzej we wcześniejszej części wystąpienia.

Z wyjaśnień Dyrektora KOWR OT wynika, że przewidywane efekty realizacji prawa nabycia 2000 udziałów w spółce z o.o. w ramach sprawy nr PRU.WKUR.530.30.2017.WS, w przypadku objęcia przez KOWR ww. udziałów, będą następujące:

- KOWR będzie posiadał w spółce pakiet 2000 udziałów (pozostali wspólnicy posiadają 1023 udziały),
- KOWR będzie posiadał udziały w spółce, która gospodaruje arealem gruntów o powierzchni 418,1500 ha, których wartość w sprawozdaniu finansowym spółki za 2016 r. wynosiła 6 844,6 tys. zł.
- KOWR będzie posiadał udziały w spółce, która jest stroną z tytułu zawartych umów sprzedaży (płatności ratalne) oraz dzierżawy nieruchomości rolnych, co pozwoli mu na płynne odzyskiwanie ewentualnych wierzytelności,
- właścicielem 2000 udziałów w spółce będzie podmiot krajowy a nie zagraniczny.

Z wyjaśnień Dyrektora KOWR OT wynika, że ceny nabycia udziałów spółek wynikały bezpośrednio z zawiadomień składanych przez spółki, w tym w szczególności z:

- protokołu nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki,
- umowy przeniesienia udziałów tytułem wkładu niepieniężnego,
- warunkowych umów sprzedaży udziałów.

W toku analizy tych spraw KOWR OT nie był w stanie stwierdzić czy cena sprzedaży udziałów/akcji odbiegała od cen rynkowych z uwagi na to, że:

- spółki nie były notowane na giełdzie,
- wartość rynkowa sprzedawanych udziałów nie przekładała się na wartość księgową spółek, która była ustalana podczas przeprowadzania analizy celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa pierwokupu udziałów, w oparciu o dane ujęte w bilansie spółek,
- w KOWR OT brak było zatrudnionych osób wyspecjalizowanych w powyższym zakresie,

- decyzje w zakresie sprzedaży udziałów podejmowane były indywidualnie przez poszczególne spółki w oparciu o wielkość pakietu udziałów podlegających transakcji (większościowy, mniejszościowy).
- zadania w tym zakresie realizowała Centrala KOWR, która wydawała opinie co do zasadności skorzystania bądź rezygnacji z prawa pierwokupu i nabycia udziałów/akcji, które poprzedzone były analizą i uzyskaniem stanowiska od Departamentu Nadzoru nad Spółkami, w którym wydzielono Wydział Wykonywania Praw z Udziałów i Akcji realizujący m.in. zadania w zakresie „współpracy z DKUR w zakresie nabywania udziałów lub akcji spółek, zgodnie z przepisami o kształtowaniu ustroju rolnego”³⁰.

KOWR OT po złożeniu oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu lub prawa nabycia udziałów, nie występował do sądu o ustalenie ceny udziałów/akcji, gdyż nie miał możliwości ustalenia, czy cena sprzedaży udziałów/akcji rażąco odbiegała od poziomu cen rynkowych, z powyżej opisanych powodów i w związku z powyższym nie określał wysokości niespornej części ceny nabywanych udziałów.

Dyrektor OT wyjaśnił, że w kontrolowanym okresie KOWR OT nie wykonywał praw z objętych (nabytych) udziałów, ponieważ zgodnie ze Statutem Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa³¹ i Regulaminem Organizacyjnym KOWR³² w Centrali wydzielony został Pion Nadzoru nad Spółkami, w skład którego wchodzi Departament Nadzoru nad Spółkami, do którego należała realizacja zadań w zakresie „obejmowania lub nabywania udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego na podstawie ukur”. Ponadto w wyniku złożonego oświadczenia o nabyciu 2000 udziałów w spółce w ramach ww. sprawy, nie doszło do skutecznego objęcia ich przez KOWR, ze względu na kwestionowanie przez spółkę m.in. terminu złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa nabycia udziałów przez KOWR OT (sprawę omówiono we wcześniejszej części wystąpienia).

Dyrektor KOWR OT w Pruszczu Gdańskim w okresie objętym kontrolą złożył jedno oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu udziałów (sprawa nr PRU.WKUR.540.18.2018.WS) i jedno oświadczenie o wykonaniu prawa nabycia udziałów (sprawa nr PRU.WKUR.530.30.2017.WS) w spółkach. W przypadku obu tych spraw Dyrektor KOWR OT, przed złożeniem ww. oświadczeń, wystąpił do Centrali KOWR z wnioskiem o zaopiniowanie rezygnacji z realizacji prawa pierwokupu/nabycia wyżej opisanych udziałów, jednakże Centrala KOWR po dokonaniu analizy przedmiotowych spraw poinformowała dyrektora KOWR OT, że opiniuje negatywnie wnioski Oddziału (co skutkowało złożeniem oświadczeń o wykonaniu prawa pierwokupu/nabycia udziałów w spółkach).

Natomiast w przypadku dwóch spraw nr PRU.WKUR.540.5.2020.WS oraz nr PRU.WKUR.540.16.2018.WS dotyczących pierwokupu udziałów w spółkach Dyrektor KOWR OT po zapoznaniu się z protokołem komisji ds. ukur wystąpił do Centrali KOWR z wnioskami o zaopiniowanie realizacji prawa pierwokupu udziałów, jednakże Centrala KOWR po dokonaniu analizy przedmiotowych spraw, poinformowała Dyrektora KOWR OT, że opiniuje negatywnie jego wnioski.

W pozostałych przypadkach dotyczących pierwokupu i nabycia udziałów/akcji w spółkach, po dokonaniu analizy i uzyskaniu opinii Centrali KOWR, Dyrektor KOWR OT podjął decyzję o rezygnacji z prawa nabycia bądź pierwokupu udziałów/akcji spółkach. Powyższa sytuacja wynikała m.in z tego, iż w wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że podstawowy przedmiot działalności spółek nie był związany z prowadzeniem działalności rolniczej lub przetwórczej w rolnictwie, do

³⁰ Co wynikało z Regulaminu Organizacyjnego KOWR, wprowadzanego stosownymi zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR.

³¹ Stanowiącym załącznik do Rozporządzenia 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).

³² Wprowadzanym zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR.

objęcia przez KOWR był pakiet mniejszościowy udziałów (np. 1 udział), udziały były nabywane przez spółki celem ich umorzenia, spółki były w złej kondycji finansowej, nieruchomości rolne stanowiące własność spółek nie były wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej.

Zgodnie z uregulowaniami wewnętrznymi KOWR w przypadku spółek kapitałowych, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych o powierzchni większej niż 10 ha, dyrektor oddziału terenowego KOWR przed podjęciem decyzji o skorzystaniu bądź rezygnacji z przysługującego KOWR prawa pierwokupu oraz prawa nabycia udziałów/akcji, nie później niż na 10 dni przed upływem terminu do złożenia oświadczenia, zobowiązany był do wystąpienia na piśmie o opinię Centrali KOWR.

Z wyjaśnień Dyrektora KOWR OT wynika, że nie było ustalonych zasad w zakresie sposobu postępowania z nabytymi (objętymi) udziałami/akcjami po złożeniu oświadczeń o skorzystaniu przez KOWR OT z prawa pierwokupu lub nabycia udziałów i akcji, gdyż zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym KOWR³³ wydzielony został Pion Nadzoru nad Spółkami w skład którego wchodził Departament Nadzoru Właścicielskiego, realizujący zadania wynikające z wykonywania praw z udziałów lub akcji przez KOWR w spółkach innych niż strategiczne, w szczególności w zakresie:

- 1) wykonywania przez KOWR praw z udziałów lub akcji nabytych na podstawie ukur;
- 2) prowadzenia ewidencji oraz wykonywania uprawnień z tytułu posiadanych praw z udziałów lub akcji w spółkach, w których prawa z udziałów lub akcji wykonuje KOWR;
- 3) realizacji procesów inicjowania, przygotowania i przeprowadzenia projektów rozwojowych w spółkach, w których prawa z udziałów lub akcji wykonuje KOWR.

Na dzień 30 czerwca 2022 r. zgodnie z Zarządzeniem nr 53/2022/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 6 maja 2022 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego KOWR, wydzielony był Pion Nadzoru nad Spółkami, w skład którego wchodził Departament Nadzoru nad Spółkami, realizujący między innymi następujące zadania:

- 1) prowadzenie ewidencji udziałów i akcji posiadanych przez KOWR w spółkach;
- 2) wykonywanie przez KOWR praw z akcji lub udziałów w spółkach, w tym nabytych na podstawie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,
- 3) prowadzenie procedur kwalifikacyjnych w związku z wyłanianiem członków organów spółek, w których KOWR posiada 100% akcji lub udziałów oraz opiniowania i desygnowania przedstawicieli KOWR lub osób działających w jego imieniu do organów spółek, w których KOWR posiada mniej niż 100% akcji lub udziałów³⁴.

KOWR OT nie otrzymywał z Centrali KOWR systemowych wytycznych w zakresie sposobu postępowania w zakresie zasad gospodarowania przejętym mieniem do ZWRSP (w postaci udziałów i akcji). Ponadto Dyrektor OT wyjaśnił, że w KOWR OT:

- nie funkcjonuje wyspecjalizowana komórka organizacyjna w zakresie gospodarowania przejętym mieniem w postaci udziałów i akcji,
- nie są zatrudnieni specjaliści w zakresie gospodarowania przejętym mieniem w postaci udziałów i akcji.

Sprawy dotyczące wykonania prawa pierwokupu lub nabycia udziałów i akcji, należało przekazywać do Centrali KOWR po objęciu przez KOWR udziałów i akcji, co wynikało z Regulaminu Organizacyjnego KOWR, w którym były wskazane zadania przypisane

³³ Wprowadzonym Zarządzeniem nr 153/2017/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 28 listopada 2017 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego KOWR.

³⁴ Zadanie to ujęto od 2018 r. w Regulaminie Organizacyjnym KOWR wprowadzonym Zarządzeniem nr 145/2018/W Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 15 września 2018 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

do poszczególnych Departamentów, w tym Departamentu Nadzoru nad Spółkami³⁵. W KOWR OT nie wystąpiły takie sprawy, ponieważ nie doszło do skutecznego objęcia przez KOWR nabytych udziałów w spółkach.

Po skorzystaniu z przysługujących KOWR prawa nabycia i prawa pierwokupu udziałów w KOWR OT monitorowano dalszy przebieg tych spraw poprzez m. in.:

- wezwania kierowane do spółek w związku ze sprawami nabycia 2000 udziałów (sprawa nr PRU.WKUR.530.30.2017.WS) oraz pierwokupu 700 udziałów (nr PRU.WKUR.540.18.2018.WS),
- pozyskanie opinii prawnych z Biura Prawnego i Zamówień Publicznych Centrali KOWR w dwóch powyższych sprawach,
- inne czynności prowadzone przez Wydział Organizacyjno-Prawny KOWR OT (przykładowo: na skutek pisma złożonego przez kierownika Wydziału Kształtowania Ustroju Rolnego i Gospodarowania Zasobem w sprawie nr PRU.WKUR.530.30.2017.WS).

Ze względu na brak skutecznego objęcia jakichkolwiek udziałów i akcji przez KOWR OT brak było podstaw do wpisu stosownych zmian w KRS przez zarządy spółek. Ponadto zarządy spółek nie dokonały zmian w liście wspólników.

(akta kontroli str. 410-492, 1508-1588, 3019-3025)

1.5. Badanie próby pięciu spraw, w tym trzech, w których skorzystano z prawa pierwokupu, jednej dot. nabycia nieruchomości rolnej oraz jednej, w której odstąpiono od wykonania prawa pierwokupu wykazało, że wnioski w sprawach dotyczących realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości przekazywane były z KOWR OT do Centrali KOWR z zachowaniem ustalonego terminu 10 dniowego przed upływem terminu do złożenia oświadczenia. W jednej sprawie, tj. PRU.WKUR.530.8.2020.EL Centrala KOWR zwróciła uwagę na niezgodny z przepisami ukur sposób potwierdzenia statusu rolnika indywidualnego nabywcy³⁶, o czym poinformowano strony oraz notariusza, który sporządził umowę warunkową, skutkiem czego 12 lutego 2020 r. wpłynęła zmiana umowy warunkowej, w której prawidłowo potwierdzono status rolnika indywidualnego nabywcy.

(akta kontroli str. 1680-2087, 2088-2309, 2310-2538, 2539-2824, 2826-2957)

W wyniku kontroli oraz badania ww. próby pięciu spraw dotyczących nabywania udziałów i akcji w spółkach kapitałowych ustalono, że działania KOWR OT w ich zakresie prowadzone były w sposób rzetelny. Wnioski w sprawach dotyczących realizacji prawa pierwokupu i nabycia udziałów/akcji w spółkach kapitałowych, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych o powierzchni większej niż 10 ha przekazywane były z KOWR OT do Centrali KOWR w terminach wynikających z uregulowań wewnętrznych. Wnioski o opinie, pełnomocnictwa, inne dokumenty niezbędne do podjęcia decyzji o realizacji lub rezygnacji z realizacji prawa pierwokupu i nabycia udziałów/akcji w spółkach kapitałowych przekazane z OT do Centrali KOWR nie były zwracane do KOWR OT celem ich poprawy za wyjątkiem jednego przypadku w którym Centrala KOWR zgłosiła uwagi (drogą mailową) do oświadczenia zarządu spółki o wysokości zobowiązań warunkowych (sprawa nr PRU.WKUZ.UR.540.5.2022.WS), które w ocenie Centrali wymagało wyjaśnień ze strony zarządu spółki, gdyż w oświadczeniu spółka nie wykazała zobowiązań warunkowych z tytułu wystawionych weksli *in blanco*, w których Spółka poręczyła

³⁵ W § 17 ust. 6 pkt 2 załącznika nr 2 do Regulaminu organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wprowadzonego zarządzeniem nr 53/2022/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 6 maja 2022 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa wskazano, że Wydział Wykonywania Praw z Udziałów i Akcji (wchodzący w skład Departamentu Nadzoru nad Spółkami), realizuje m.in. zadanie: „wykonywanie przez KOWR praw z akcji lub udziałów w spółkach, w tym nabytych na podstawie przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego oraz w ELEWARR sp. z o.o.” Podobnie tą kwestię uregulowano od 2017 r. (we wcześniejszych wersjach tego Regulaminu).

³⁶ Oświadczenie nie zostało złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej.

weksle własne wystawione przez inny podmiot w celu zabezpieczenia zapłaty należności z tytułu umowy dzierżawy nieruchomości rolnej w Szczytnie zawartej z AWRSP³⁷. W związku z powyższym zarząd spółki dokonał stosownej korekty oświadczenia. Jednocześnie Spółka oświadczyła, że nie wykazała zobowiązań z tytułu weksli *in blanco* przez pomyłkę, gdyż były one podpisywane w 1993 r. oraz 2002 r.

(akta kontroli str. 493-516)

W sprawie nr PRU.WKUR.540.5.2020.WS dotyczącej prawa pierwokupu udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, po otrzymaniu pisma w sprawie wydania opinii dotyczącej zamiaru skorzystania przez Dyrektora KOWR OT z przysługującego KOWR prawa pierwokupu udziałów w spółce, Centrala KOWR zwróciła się³⁸ do KOWR OT przeprowadzenie wizytacji w spółce. Po przeprowadzeniu wizytacji w spółce KOWR OT przesłał do Centrali KOWR dokumenty uzyskane od spółki.

(akta kontroli str. 498)

W okresie objętym kontrolą w KOWR OT rozpatrzono jedną sprawę niezgodnie z właściwością terytorialną Oddziału, dotyczącą prawa nabycia udziałów w spółce prawa handlowego, na podstawie art. 4 ust. 6 ukur. Sprawa wpłynęła do KOWR OT w Opolu 2 sierpnia 2018 r. i została przekazana do rozpatrzenia przez KOWR OT w Pruszczu Gdańskim w dniu 6 sierpnia 2018 r. Oddział Terenowy KOWR w Pruszczu Gdańskim ze względu na upływ terminu na rozpatrzenie sprawy i konieczność przeprowadzenia rozszerzonej analizy celowości skorzystania z prawa nabycia udziałów oraz uzyskania opinii Centrali KOWR i wydania oświadczenia w powyższym zakresie, zrealizował ww. sprawę po zasięgnięciu opinii Centrali KOWR³⁹. Jednocześnie Centrala KOWR wskazała, że z uwagi na siedzibę spółek na terenie województwa opolskiego, do których należały nieruchomości rolne, oddziałem właściwym do rozpatrzenia sprawy był KOWR OT w Opolu oraz że przesłanie niniejszej sprawy według właściwości do KOWR OT w Pruszczu Gdańskim było niewłaściwe⁴⁰.

(akta kontroli str. 1508-1567)

Dyrektor KOWR OT wyjaśnił, że sprawy wpływające do KOWR OT rozpatrywane były zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie zarządzeniami wewnętrznymi oraz przepisami prawa oraz że oddziałem właściwym do rozpatrzenia spraw związanych z nabyciem udziałów/akcji był oddział terenowy KOWR właściwy terytorialnie według siedziby spółki (będącej właścicielem nieruchomości rolnej), w której sprzedawane są udziały lub akcje. Zgodnie z praktyką, pisma wpływające niezgodnie z właściwością terytorialną przekazywane są niezwłocznie właściwej jednostce. Ponadto od stycznia 2022 r. w związku z potrzebą zapewnienia możliwości racjonalnego wykorzystania czasu, w którym KOWR m.in. może wykonać prawo pierwokupu oraz prawo nabycia przysługujące mu na podstawie przepisów ukur OT wykorzystywał udostępnioną w systemie EZD⁴¹ specjalną funkcjonalność służącą do przekazywania dokumentacji

³⁷ Poprzednik prawny KOWR.

³⁸ Pismem z dnia 17 września 2020 r. znak CEN.DKUR.WN.540.98.2020.BO.7.

³⁹ W zakresie rezygnacji z prawa nabycia udziałów w spółce.

⁴⁰ Z korespondencji dotyczącej ww. sprawy wynika, że Zastępca dyrektora KOWR OT w Opolu (w piśmie znak OPO.WKUR.SKUR.0157.39.2018.RR z dnia 6 września 2018 r.) wskazał, że na podstawie zapisów § 4 ust. 2 zarządzenia nr 99/2017/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 6 października 2017 r. w sprawie nabywania udziałów w spółce prawa handlowego na podstawie art. 3a ust. 1 i art. 4 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przyjęto, iż użyte sformułowanie „oddziałem właściwym do rozpatrzenia spraw związanych z nabyciem udziałów/akcji jest oddział terenowy KOWR właściwy terytorialnie według siedziby spółki” dotyczy siedziby spółki, która dokonuje zawiadomienia w trybie art. 4 ukur, gdyż był to podmiot będący stroną transakcji rozporządzenia udziałami.

⁴¹ Elektroniczne Zarządzanie Dokumentacją – system informatyczny użytkowany w KOWR do elektronicznej obsługi spraw, czynności kancelaryjnych, itp.

do innych OT i Centrali KOWR (następnie pocztą tradycyjną dokumenty przekazywano do właściwej jednostki).

(akta kontroli str. 390, 1511)

1.6. Na podstawie wybranej do badania próby rocznych sprawozdań KOWR OT za 2021 r. obejmujących:

- Wystąpienia KOWR do sądu o ustalenie ceny nieruchomości rolnej nabywanej przez KOWR na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (R);
- Wystąpienia KOWR do sądu o ustalenie ceny udziałów/akcji nabywanych przez KOWR na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (R);
- Prawo pierwokupu udziałów/akcji przysługujące KOWR na podstawie art. 3a ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (P);
- Prawo nabycia udziałów/akcji przysługujące KOWR na podstawie art. 4 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (P);
- Prawo pierwokupu nieruchomości rolnych przysługujące KOWR na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (K);
- Prawo nabycia nieruchomości rolnych przysługujące KOWR na podstawie art. 3b ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (K);
- Prawo nabycia nieruchomości rolnych przysługujące KOWR na podstawie art. 3c ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (K);
- Prawo nabycia nieruchomości rolnych przysługujące KOWR na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (K);
- Nabywanie nieruchomości rolnych przez KOWR na podstawie art. 4b ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (K);

oraz sprawozdań kwartalnych i półrocznych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 r. ustalono, że obowiązek przekazywania do Centrali KOWR sprawozdań w zakresie zadań dotyczących prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych został zrealizowany prawidłowo, terminowo i rzetelnie.

Sprawozdania były sporządzane według wzorów (w formacie plików Excel) opracowanych i udostępnionych przez Centralę KOWR na portalu intranet KOWR.

Sprawozdania sporządzone przez KOWR OT podlegały jedynie niewielkim korektom, które związane były m. in. z:

- różnicami w wykazywanych powierzchniach, które wynikały z tego, że powierzchnia w ewidencji prowadzonej przez KOWR OT wykazywana była z dokładnością do 1m² tj. czterech miejsc po przecinku (np. 12,6123 ha), natomiast w sprawozdaniach wykazywano powierzchnię z dokładnością do 1 ha (np. 13 ha), co wynikało z zapisów § 6 ust. 5 zarządzenia nr 97/2017/W Dyrektora Generalnego KOWR 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; Powyższa rozbieżność, co do dokładności wykazywania powierzchni nieruchomości została wyeliminowana w związku z wprowadzonym zarządzeniem nr 63/2019/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 25.06.2019 r. w sprawie sprawozdań, informacji sygnałnych i doraźnych dotyczących wybranych zadań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w zakresie kształtowania ustroju rolnego; W § 6 ust. 5 ww. zarządzenia ustalono, że dane dotyczące powierzchni nieruchomości podawane są sprawozdaniach także z dokładnością do 1m²,
- odmiennej interpretacji zakresu danych objętych sprawozdaniem (według wzoru S.10.1) prawo pierwokupu udziałów/akcji przysługujące KOWR na podstawie art. 3a ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego; Zdaniem Centrali KOWR informacje zawierane w tym sprawozdaniu dotyczące: liczby aktów notarialnych, w których KOWR oświadczył wolę skorzystania z prawa pierwokupu

udziałów/akcji, cen podanych w aktach notarialnych oraz liczby udziałów objętych oświadczeniami KOWR, powinny zawierać dane w tym zakresie także w przypadku gdy oświadczenia te stały się bezskuteczne z powodu braku zgody spółki na sprzedaż udziałów przez współnika,

- niewielkimi rozbieżnościami w zakresie powierzchni nieruchomości pomiędzy ewidencją prowadzoną w KOWR OT a sprawozdawczością za I i II kw. 2022 r., co wynikało z pomyłek pracowników w trakcie wprowadzania danych do ewidencji; po wprowadzeniu prawidłowych danych do ewidencji nie dokonano stosownych korekt w sprawozdawczości; niewielkie rozbieżności w tym zakresie stwierdzono w trakcie przygotowywania danych dla kontroli NIK; skorygowane sprawozdania zostały przekazane do Centrali KOWR.

Oddział Terenowy KOWR nie uczestniczył w opracowywaniu sprawozdań KOWR z realizacji budżetu w układzie zadaniowym Rb-BZ2 (roczne sprawozdanie z wykonania planu finansowego KOWR w układzie zadaniowym). Zadania w tym zakresie realizowane były przez Centralę KOWR.

Z wyjaśnień Dyrektora KOWR OT wynika, że oprócz ww. zarządzeń dot. sprawozdawczości nie było dodatkowych szczegółowych wytycznych lub zaleceń przekazywanych z Centrali KOWR do KOWR OT. Do jednolitej obsługi spraw stosowano program „Elektroniczne Zarządzanie Dokumentacją”, który służył w szczególności do zarządzania dokumentacją i jej archiwizacji przy zachowaniu zgodności z instrukcją kancelaryjną oraz jednolitym rzeczowym wykazem akt. Instrukcja do EZD była dokumentem technicznym opisującym sposób wykonania w EZD wszystkich czynności kancelaryjnych i archiwalnych z poziomu interfejsu użytkownika. Link do instrukcji załączony był w programie „Elektroniczne Zarządzanie Dokumentacją” i dostępny jest na stronie internetowej <https://ezd-instrukcja-uzytkownika.kowr.gov.pl/#list>. Dokumenty, które wpływały do Oddziału były ewidencjonowane w Rejestrze Przesyłek Wpływających, a następnie przekazywane do dekretacji. Pracownik merytoryczny w Sekcji Kształtowania Ustroju Rolnego po otrzymaniu dokumentu nadawał mu znak sprawy, zgodny z jednolitym rzeczowym wykazem spraw a następnie po zarejestrowaniu sprawy w EZD wprowadzał dane do szczegółowej ewidencji prowadzonej z wykorzystaniem arkusza Excel (z podziałem według trybów prowadzonych spraw). Obieg dokumentów pomiędzy Centralą a OT odbywał się zarówno przez system EZD oraz listownie, za pośrednictwem Poczty Polskiej, natomiast sprawozdania przekazywane są wyłącznie w postaci elektronicznej na adres: dkur@kowr.gov.pl.

W KOWR OT nie została wdrożona aplikacja ani program wspierający obsługę spraw oraz przepływ dokumentów i informacji, w tym sporządzonych sprawozdań pomiędzy KOWR OT a Centralą KOWR. Sprawozdania sporządzane są w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel i przekazywane do Departamentu Kształtowania Ustroju Rolnego wyłącznie w postaci elektronicznej na adres: dkur@kowr.gov.pl, a oryginały w postaci papierowej, podpisane przez Dyrektora OT lub osobę przez niego upoważnioną przechowywane są w OT we właściwych komórkach organizacyjnych.

(akta kontroli str. 279-409, 1576-1584, 3027-3033)

1.7. W okresie objętym kontrolą do KOWR OT w Pruszczu Gdańskim nie wpłynęły żadne skargi dotyczące realizacji prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów i akcji w spółkach kapitałowych. Uprawnienia do nadzoru nad całokształtem spraw związanych z przyjmowaniem, ewidencjonowaniem, właściwą kwalifikacją oraz rozpatrywaniem skarg i wniosków wpływających do KOWR OT posiadał Dyrektor OT, który wyjaśnił, że skargi wpływające do KOWR OT rozpatrywane były zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 8 stycznia

2002 roku, w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków⁴² oraz zgodnie z procedurą KWE_P4 Skargi, wnioski i petycje, wprowadzoną przez Dyrektora Generalnego KOWR Zarządzeniem nr 126/2020/KP z dnia 25 sierpnia 2020 r.⁴³

(akta kontroli str. 233-278)

1.8. Oddział Terenowy KOWR w Pruszczu Gdańskim nie był kontrolowany przez NIK w ramach kontroli P/18/042 Obrót nieruchomościami rolnymi. Dyrektor Generalny KOWR nie zlecał KOWR OT realizacji wniosków pokontrolnych wynikających z powyższej kontroli ani z innych kontroli NIK.

W 2019 r. Centrala KOWR w ramach audytu wewnętrznego rozpoczęła realizację zadania zapewniającego „Wykonywanie prawa pierwokupu/nabycia udziałów i akcji spółek handlowych będących właścicielami nieruchomości rolnych”, którego zakres obejmował m.in. jedną sprawę prowadzoną przez KOWR OT w Pruszczu Gdańskim. Zadanie to zostało zamknięte przez Centralę KOWR przed zakończeniem testów audytowych i nie zostało zrealizowane.

W 2021 r. KOWR OT został objęty badaniem audytowym w ramach zadania pod nazwą „Obowiązek nabycia nieruchomości rolnych na żądanie zbywcy, zgodnie z art. 2a ust. 6 ukur.” Audyt zakończony został sprawozdaniem z zadania audytowego, które było poprzedzone wstępnymi wynikami zadania audytowego. KOWR OT odniósł się do ustaleń i zaleceń zawartych we wstępnych wynikach ww. zadania, co znalazło odzwierciedlenie w sprawozdaniu końcowym.

(akta kontroli str. 152-232)

Stwierdzona
nieprawidłowość

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Protokoły komisji ukur dotyczące rozszerzonej analizy celowości skorzystania z prawa pierwokupu w sprawach: PRU.WKUR.530.8.2020.EL, PRU.WKUR.530.546.2020.EL, PRU.WKUR.530.568.2019.EL nie zostały podpisane przez wszystkich członków Komisji, co było niezgodne z § 14 ust. 6 zarządzenia nr 62/2019/W DG KOWR z dnia 25 czerwca 2019 r.

Dyrektor KOWR OT skierował sprawy: PRU.WKUR.530.8.2020.EL, PRU.WKUR.530.546.2020.EL, PRU.WKUR.530.568.2019.EL do dalszego rozpatrzenia przez komisję ds. ukur, celem dokonania analizy celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa pierwokupu, w ramach rozszerzonej analizy celowości skorzystania z prawa pierwokupu. Skład komisji ds. ukur Dyrektor ustalił w Decyzji Nr 1078/2019 Dyrektora Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Pruszczu Gdańskim z dnia 27 września 2019 r. na 13 osób, która została zmieniona Decyzją Nr 932/2020 z 18 września 2020 r. oraz Decyzją Nr 477/2022 z 18 sierpnia 2022 r. rozszerzając jej skład odpowiednio do 14 osób, a następnie do 15 osób. Protokoły komisji ukur zostały podpisane przez skład w liczbie pięciu osób.

(akta kontroli str. 1925-1929, 2171-2177, 2415-2419)

P.o. Dyrektora KOWR OT wyjaśnił, że komisja dokonując rozszerzonej analizy celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa pierwokupu nieruchomości rolnych w sprawach: PRU.WKUR.530.8.2020.EL, PRU.WKUR.530.546.2020.EL oraz PRU.WKUR.530.568.2019.EL pracowała w składzie roboczym w liczbie pięciu osób, które to osoby były wyznaczone przez przewodniczącego komisji, z pełnego składu osobowego komisji, wskazanego w § 1 decyzji Nr 1078/2019 Dyrektora Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Pruszczu Gdańskim z dnia

⁴² Dz. U. nr 5 poz. 46.

⁴³ Wcześniej uregulowano to w procedurze KDM_P4 Skargi, wnioski i petycje, wprowadzonej Zarządzeniem nr 158/2017/KP Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 4 grudnia 2017 r.

27 września 2019 r. Wyznaczenie przez przewodniczącego Komisji składu komisji UKUR w liczbie pięciu osób było zgodne z zapisami §3 ust. 5 ww. decyzji, który stanowił, że postanowienia komisja podejmuje w składzie co najmniej czteroosobowy. Ponadto ze względów organizacyjnych, tj. przebywaniem członków Komisji na urloпах, zwolnieniach lekarskich, wyjazdach służbowych, brak było możliwości zwołania pracy komisji w pełnym składzie osobowym określonym w §1 ww. decyzji.

(akta kontroli str. 3016-3018)

NIK zauważa, że zgodnie z § 14 ust. 6 zarządzenia nr 62/2019/W DG KOWR z dnia 25 czerwca 2019 r. z przebiegu prac komisja ds. ukur sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji ds. ukur.

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujący wniosek:

Wniosek Zapewnienie prawidłowego sporządzania protokołów z prac komisji ds. ukur.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

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

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

Gdańsk, 18 października 2022 r.

Kontrolerzy
Agnieszka Andraszak
Specjalista kontroli państwowej

A. Andraszak
.....
podpis

Adam Gęstwicki
Główny specjalista kontroli
państwowej
A. Gęstwicki
.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku
p.o. Dyrektor

2 yf
Ewa Duska
.....
p.o. WICEDYREKTOR DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku
podpis
Ewa Duska

