



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Rzeszowie

LRZ.411.005.01.2015
S/15/004

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Rzeszowie
ul. Kraszewskiego 8, 35-016 Rzeszów
T +48 17 780 23 00, F +48 17 780 23 06
lrz@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	S/15/004 – Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi przez Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Rzeszowie
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie
Kontrolerzy	1. Małgorzata Hasman, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 94393 z dnia 3 sierpnia 2015 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2) 2. Monika Tysza, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 94394 z dnia 3 sierpnia 2015 r. (dowód: akta kontroli str. 3-4)
Jednostka kontrolowana	Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Rzeszowie, ul. Adama Asnyka 7, 35-001 Rzeszów (zwany Agencją lub Oddziałem)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Zygmunt Sosnowski, Dyrektor Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w Rzeszowie od dnia 7 kwietnia 1994 r.
	(dowód: akta kontroli str. 5)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna z uzasadnieniem¹

Na podstawie wybranych umów dzierżawy zawartych przez Agencję, nie stwierdzono nieprawidłowości w przebiegu ich realizacji.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli działania Agencji skutkujące wyłączeniami części gruntów z dzierżawy były zgodne z art. 38 ust 1a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa² (w dalszej treści *ustawa o gospodarowaniu*) oraz z § 3 ust. 3 pkt 1 aneksów z dnia 23 października 2008 r. do poddanych analizie umów dzierżawy z dnia 10 marca 2000 r. i 15 czerwca 2000 r. Kontrola NIK nie wykazała, aby wyłączenia części nieruchomości z przedmiotowych dzierżaw skutkowały pozbawieniem dzierżawców możliwości prowadzenia dotychczasowej działalności.

Pracownicy Oddziału posiadali wystarczające kwalifikacje do prowadzenia rozdysponowania gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 2010 – 2015 (I półrocze).

Ewidencja gruntów prowadzona była w systemie informatycznym i obejmowała informacje o gruntach Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (WRSP) i gruntach własnych Agencji, w zakresie ewidencji rzeczowej i wartościowej oraz ewidencji umów, których przedmiotem były grunty.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie

² DZ.U z 2015 r., poz.1014 j.t.

Prowadzona w latach 2010 - 2015 (I półrocze) windykacja należności m.in. nabywców i dzierżawców mienia WRSP wobec Agencji, została zbadana na podstawie wytypowanych losowo 5 spraw spośród 53, w których wysokość zadłużenia przekraczała 100 tys. zł, a suma zaległości wynosiła 2.327.456 zł tj. 11% stanu zaległości ogółem (20.924.424 zł).

Najwyższa Izba Kontroli stwierdziła, że pomimo prawidłowych i systematycznych działań windykacyjnych - w stosunku do stanu zaległości na koniec 2010 r. – należności Agencji w 2015 r. wzrosły o 7.131.041 zł (o 52 %). Znaczący wpływ na wysokość zaległości miały należności z tytułu umów rozwiązanych (wypowiedzianych przez Agencję) w latach wcześniejszych (np. 1994 r., 1996 r.).

W takich przypadkach windykacja komornicza była bezskuteczna, a w stosunku do stanu zaległości na koniec 2010 r., należności Agencji z ww. tytułu wzrosły o 2.843.517 zł

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Zagospodarowanie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 2010-2015 (I półrocze)

Opis stanu
faktycznego

1. Na koniec 2009 r. przejęcie nieruchomości Własności Rolnej Skarbu Państwa (WRSP) od początku działalności Oddziału, stanowiło 199.287 ha.

Na koniec poszczególnych lat badanego okresu przejęcie nieruchomości WRSP wyniosło: 199.337 ha (2010 r.), 199.353 ha (2011 r.), 213.845 ha (2012 r.), 213.924 ha (2013 r.), 214.110 ha (2014 r.) oraz 214.236 ha na koniec I półrocza 2015 r.

Sprzedaż i nieodpłatne przekazanie wg stanu na 31 grudnia 2009 r. stanowiło odpowiednio 109.542 ha i 23.415 ha, a na koniec każdego roku badanego okresu: w 2010 r. – 113.685 ha i 23.957 ha, w 2011 r. – 118.717 i 24.538 ha, w 2012 r. – 124.815 i 25.398 ha, w 2013 r. – 130.655 i 25.721 ha, w 2014 r. – 135.671 i 26.109 ha, a w I półroczu 2015 r. – 138.008 i 26.329 ha.

Stan Zasobu WRSP (zwany Zasobem) na dzień 31 grudnia 2009 r. wyniósł 66.330 ha.

W latach 2010 - 2015 (I półrocze) wg stanu na 31 grudnia każdego roku, powierzchnia gruntów Zasobu miała tendencję malejącą, w stosunku do stanu z grudnia 2009 r. i stanowiła odpowiednio: 61.695 ha (w 2010 r.), 56.098 ha (w 2011 r.), 63.632 ha (w 2012 r.), 57.548 ha (w 2013 r.), 52.330 ha (w 2014 r.) i 49.899 ha - w 2015 r. (I półrocze).

Stan Zasobu składał się z:

- powierzchni gruntów w dzierżawie wynoszącej na koniec 2009 r. - 38.004 ha, a na koniec poszczególnych lat badanego okresu: w 2010 r. - 35.121 ha, w 2011 r. - 31.581 ha, w 2012 r. - 32.530 ha, w 2013 r. - 29.042 ha, w 2014 r. - 26.222 ha, w I półroczu 2015 r. - 26.277 ha,

Liczba aktywnych umów dzierżawy na 31 grudnia 2009 r. wynosiła 4.370, a na koniec każdego roku badanego okresu: 3.569 - w 2010 r., 2.889 – w 2011 r., 3.661 - w 2012 r., 3.079 - w 2013 r., 2.897 - w 2014 r., 3.070 – w 2015 r. (I półrocze),

- gruntów w wieczystym użytkowaniu, które stanowiły na koniec: 2009 r. – 2.462 ha, 2010 r. – 2.241 ha, 2011 r. – 2.237 ha, 2012 r. – 5.259 ha, 2013 r. – 5.211 ha, 2014 r. – 5.221 ha oraz na koniec I półrocza 2015 r. – 5.214 ha,

- gruntów w pozostałym rozdysonowaniu wraz z gruntami obcymi, których stan w badanym okresie był niższy od stanu na koniec 2009 r. (3.340 ha) i wynosił odpowiednio na koniec: 2010 r. - 3.107 ha, 2011 r. – 2.499 ha, 2012 r. – 2.875 ha, 2013 r. – 2.637 ha, 2014 r. – 2.518 ha oraz 2015 r. (I półrocze) – 2.537 ha,

- gruntów pozostających do rozdysonowania, które na koniec 2009 r. wyniosły 22.524 ha, a na koniec: 2010 r. – 21.226 ha, 2011 r. – 19.781 ha, 2012 r. - 22.968 ha, 2013 r. – 20.658 ha, 2014 – 18.369 ha, 2015 r. (I półrocze) – 15.871 ha.

Stan Zasobu w latach 2010 - 2015 (I półrocze) był najwyższy w 2012 r., a stan gruntów pozostających do rozdysonowania również w 2012 r. Wynikało to m.in. z zarządzenia Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie sposobu realizacji zmiany własności terytorialnej Oddziału Terenowego ANR w Opolu i Oddziału Terenowego ANR w Rzeszowie na podstawie, którego nieruchomości i inne składniki mienia pozostającego w Zasobie WRSP z terenu województwa małopolskiego, zostały przekazane wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. do Oddziału. Do końca 2011 r. Oddział działał na terenie województwa podkarpackiego i województwa świętokrzyskiego.

(dowód: akta kontroli str. 6, str. 123 -124, str. 132 -137)

Ewidencję nieruchomości regulowało zarządzenie Prezesa Agencji z sierpnia 2011 r. w sprawie ewidencji gruntów w Zintegrowanym Systemie Informatycznym Agencji Nieruchomości Rolnych.

W zarządzeniu ustalono m.in.: ewidencja gruntów obejmuje informacje o gruntach Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (WRSP) i gruntach własnych Agencji w zakresie ewidencji rzeczowej i wartościowej oraz ewidencji umów, których przedmiotem są grunty; podstawowym obiektem w ewidencji gruntów jest działka ewidencyjna, a wszystkie pozostałe obiekty są powiązane z działką.

Ewidencja gruntów była ujmowana w trzech zakresach obsługiwanych przez następujące Systemy Zintegrowanego Systemu Informatycznego (ZSI): Ewidencji Gruntów (SEG), Windykacji Należności (WN) i Finansowo-Księgowym (FIX).

(dowód: akta kontroli str. 7-13)

Do ewidencjonowania gruntów Zasobu WRSP stosowano elektroniczny System Ewidencji Gruntów SEG II, który zawierał dane dotyczące przejętych gruntów i ich zagospodarowania, w tym m.in. zawartych umów oraz dotyczących windykacji należności wobec Oddziału.

(dowód: akta kontroli str.14-29)

Sprzedaż nieruchomości do końca 2011 r. była prowadzona poprzez 4 jednostki gospodarcze Oddziału, a od 2 stycznia 2013 r. przez 7 Sekcji Zamiejscowych Gospodarowania Zasobem. Wymienione komórki organizacyjne prowadziły rozdysonowanie nieruchomości o powierzchni nie większej niż 30 ha. Nieruchomościami o powierzchni większej niż 30 ha zajmowała się Sekcja Gospodarowania Zasobem (SGZ) Oddziału.

(dowód: akta kontroli str. 122-126)

W latach 2010-2015 w siedzibie Oddziału zatrudnione były 22 osoby zajmujące się rozdysonowaniem gruntów Zasobu. Osoby te posiadały wyższe wykształcenie, w tym: rolnicze – 8, prawnicze - 2, ekonomiczne – 8, techniczne – 1, geodezyjne –

1, humanistyczne – 2, z tego: 2 posiadały studia podyplomowe w zakresie szacowania nieruchomości oraz 2 – licencję rzeczoznawcy majątkowego.

W 7 Sekcjach Zamiejscowych Gospodarowania Zasobem zatrudnione były 54 osoby, w tym: wykształcenie wyższe rolnicze posiadało – 12, wyższe geodezyjne – 3, wyższe administracyjne – 4, wyższe ekonomiczne – 7, wyższe prawnicze – 3, wyższe techniczne – 2, wyższe humanistyczne – 2, wyższe leśnictwo - 1, wyższe zarządzanie i inżynieria produkcji - 2 (łącznie 36). Wykształcenie średnie techniczne posiadało - 8 osób, średnie ekonomiczne – 2, średnie geodezyjne – 1, średnie ogólnokształcące – 1, średnie rolnicze – 6. Studia podyplomowe w zakresie szacowania nieruchomości posiadały 3 osoby, a licencję zarządcy nieruchomości 2.

(dowód: akta kontroli str. 127-130)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

2. Dzierżawa nieruchomości w odniesieniu do wybranych postępowań

Opis stanu
faktycznego

W toku kontroli analizie poddano umowę nr 1066/2000 z dnia 15 czerwca 2000 r. (w dalszej treści *umowa 1*) obejmującą gospodarstwo rolne Jodłownik o ogólnej powierzchni 85,94 ha, w tym działki nr 80/34, 80/40, 89/13, 89/21, 89/22, część 259/1, 269 położone w obrębie Jodłownik wraz z zabudowaniami ośrodka gospodarczego. Przedmiotowa umowa została przez Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Opolu (w dalszej treści *ANR OT w Opolu*) zmieniona aneksem nr 1 z dnia 22 lipca 2002 r. – przedmiotem aneksu była likwidacja środków trwałych, aneksem nr 2 z dnia 8 kwietnia 2003 r. (wyłączenie działki 269 dla Gminy Jodłownik, powierzchnia zmniejszona do 85,89 ha), aneksem nr 3 z dnia 15 października 2003 r. (likwidacja części środków trwałych), aneksem nr 4 z dnia 23 października 2008 r. (wpisanie w miejsce części działki 259/41 działek nr 259/40 i 259/41, aktualizacja zabezpieczeń).

Analizie poddano również umowę nr A1207042/0/3698/1612/TR z dnia 10 marca 2000 r. (w dalszej treści *umowa 2*) obejmującą gospodarstwo rolne Lipie, o ogólnej powierzchni 65,68 ha, w tym działkę nr 35/1 w obrębie Kostrza i działki nr 76, 176/10, 177/2 w obrębie Sadek wraz z zabudowaniami byłego folwarku Lipie. Przedmiotowa umowa została przez ANR OT w Opolu zmieniona aneksem nr 1 z dnia 22 lipca 2002 r. (likwidacja części środków trwałych) i aneksem nr 2 z 23 października 2008 r. (aktualizacja zabezpieczeń).

Obie umowy zawarte zostały na 10 lat z możliwością ich przedłużenia na kolejne 10 lat, jeżeli którakolwiek ze stron wystąpi przed upływem pierwotnego okresu obowiązywania umowy z wnioskiem o jej przedłużenie, a strony uzgodnią istotne postanowienia umowy. W przedmiotowych umowach zawarto zastrzeżenie dotyczące tego, że wydzierżawiający po upływie każdych 10 lat zastrzega sobie prawo podwyższenia wysokości czynszu dzierżawnego, jednakże nie więcej niż o 25%.

Zgodnie z § 3 ust 3 pkt 1 aneksów z dnia 23 października 2008 r. strony dopuszczają możliwość wyłączenia z dzierżawy Agencję 20 % areалу.

(dowód akta kontroli str. 579 - 663)

Dzierżawcy wnioskiem z dnia 5 lipca 2006 r. zwrócili się do ANR OT w Opolu o przedłużenie umowy 1 i 2. Z uwagi na opóźnienie w sporządzeniu aneksów dzierżawcy ponowili swój wniosek w dniu 20 sierpnia 2008 r.

(dowód akta kontroli str. 664 - 665)

W dniu 18 września 2008 r. podpisano protokoły określającą nową stawkę czynszu dzierżawnego dla gospodarstw Lipie i Jodłownik. Pomimo spisania przedmiotowego protokołu nie doszło do podpisania kolejnych aneksów do umów.

(dowód akta kontroli str. 666 - 667)

Dzierżawcy skierowali sprawę na drogę postępowania sądowego skutkiem, czego wyrokiem z dnia 17 listopada 2010 r. Sąd Rejonowy w Opolu zobowiązał ANR OT w Opolu do złożenia oświadczenia woli, które odpowiadało treścią żądaniom dzierżawców. W dniu 7 lipca 2011 r. ANR OT w Opolu sporządziła aneksy nr 3 i nr 5, które jednostronnie podpisane przez Zastępcę Dyrektora przekazane zostały dzierżawcom do podpisu. Dzierżawcy podpisali przedłożone aneksy dokonując w nich jednak niezgodnionych z ANR OT w Opolu skreśleń, i tak podpisane aneksy zwrócili wydzierżawiającemu.

(dowód akta kontroli str. 668 - 699)

Z dniem 1 stycznia 2012 r. uwagi na przejęcie od OT ANR w Opolu prowadzenia spraw na terenie województwa małopolskiego przez Oddział w Rzeszowie, akta spraw dotyczących umów dzierżawy z dnia 15 czerwca 2000 r. oraz 10 marca 2000 r. zostały przekazane do tej jednostki.

(dowód akta kontroli str. 700 - 706)

W dniu 31 sierpnia 2012 r. w Agencji została wydana opinia prawna w sprawie *oceny treści stosunku prawnego łączącego dzierżawcę nieruchomości Jacka W. oraz Ewy R.-W. z Agencją.*

Z przedmiotowej opinii wynika, że pomiędzy stronami umów 1 i 2 istnieje stosunek prawny ukształtowany przez te umowy, zmieniony kolejnymi prawidłowo podpisanymi aneksami oraz ukształtowany orzeczeniem Sądu Rejonowego w Opolu z dnia 17 listopada 2010 r.. Przedmiotowy stosunek prawny między stronami istnieje, pomimo, iż aneksy nr 3 i 5 nie zostały skutecznie zawarte.

(dowód akta kontroli str. 707- 710)

W dniu 17 września 2012 r. Agencja przesłała do dzierżawców aneks nr 5 do umowy 1 i aneks nr 3 do umowy 2. Oddział poinformował przy tym dzierżawców, że przedmiotowe aneksy są odzwierciedleniem wyroku Sądu Rejonowego w Opolu z dnia 17 listopada 2010 r., a poza tym uregulowanie relacji między stronami umów w sposób określony w aneksach jest warunkiem, którego spełnienie umożliwi rozpatrzenie złożonych przez wydzierżawiających wniosków o inwestycje.

Agencja w piśmie z dnia 17 września 2012 r. zwróciła się do wydzierżawiających, aby podpisali przekazane aneksy bez zmian i skreśleń i przesłali je do Oddziału w celu podpisania ich przez dyrektora.

(dowód akta kontroli str. 711- 727)

W dniu 4 grudnia 2012 r. zastępca dyrektora Agencji wystosował do wydzierżawiających ponaglenie w sprawie zwrotu przekazanych im w dniu 17 września 2012 r. aneksów, wydzierżawiający nie przekazali jednak do Oddziału podpisanych przez siebie aneksów nr 3 i 5.

(dowód akta kontroli str. 728)

W dniu 3 kwietnia 2013 r. Agencja przekazała dzierżawcom projekt aneksu do umowy 1. Przedmiotem projektu było wyłączenie z dzierżawy działki 259/41 o pow. 0,0437 ha, a jako uzasadnienie dla tego wyłączenia Agencja wskazała fakt, że na tej działce usytuowane są urządzenia służące zaopatrzeniu w wodę części mieszkańców gminy Jodłownik. Aneks nie został przez dzierżawców podpisany.

(dowód akta kontroli str. 729 -730)

W dniu 31 lipca 2013 r. Agencja sporządziła propozycje wyłączeń z działek będących przedmiotem dzierżawy na podstawie umów 1 i 2 z 2000 r.

(dowód akta kontroli str. 731 - 735)

Zastępca Dyrektora Agencji wyjaśniła, że powodem wyłączenia był fakt, że Oddział jest zobowiązany do realizacji planu finansowego i rzeczowego, poprzez sprzedaż nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i odprowadzanie środków finansowych do budżetu państwa zgodnie z ustawą budżetową. Ponadto decyzja o wyłączeniu została podjęta w celu umożliwienia rolnikom gminy Jodłownik i gmin sąsiednich na powiększenie rodzinnych gospodarstw rolnych w trybie przetargów ograniczonych.

(dowód akta kontroli str. 736 - 746.)

W dniu 2 sierpnia 2013 r. Agencja złożyła dzierżawcom oświadczenie woli w oparciu o § 3 ust 3 umowy 1 i 2. Zgodnie z tym oświadczeniem woli wydzierżawiający poinformował, że z dniem 30 września 2014 r.:

- z umowy dzierżawy z dnia 15 czerwca 2000 r. wyłączona zostanie część o powierzchni 17,12 ha z działki nr 259/40 o powierzchni 29,97 ha (aktualnie po podziałach nieujawnionych w umowie dzierżawy posiadającej oznaczenie, jako działka 259/46 o pow. 29,65 ha w obrębie Jodłownik Gmina Jodłownik powiat limanowski. Wyłączenie nastąpi z zachodniej części działki do linii wyznaczonej działkami nr 259/3, i 259/4, a od strony południowej linią drogi gruntowej oznaczonej w użytkach, jako Ps IV;
- z umowy dzierżawy z dnia 10 marca 2000 r. wyłączona zostanie część o powierzchni 13,13 ha z działki nr 35/1 o powierzchni 30,22 ha w obrębie Kostrza Gmina Jodłownik powiat limanowski. Wyłączenie nastąpi z południowo – wschodniej części działki od ok. połowy odcinka przylegającego do drogi nr 27, a od północy linią drogi gruntowej oznaczonej w użytkach, jako PS IV.

(dowód akta kontroli str. 747- 748)

W dniu 2 września 2013 r. Agencja przesłała dzierżawcom szkice wyłączonych nieruchomości jednocześnie z zaznaczeniem ich na ortofotomapie.

(dowód akta kontroli str. 749 - 753)

W dniu 13 września 2013 r. Agencja przesłała dzierżawcom projekt aneksu regulujący przedmiot dzierżawy i należny czynsz. Powodem sporządzenia tego aneksu były podziały zatwierdzone decyzjami Wójta Gminy Jodłownik, w wyniku, których podziałowi uległy działki nr 259/45 o powierzchni 29,97 ha oraz 89/22 o powierzchni 49,67 ha w obrębie Jodłownik, Gmina Jodłownik. Dzierżawcy nie podpisali przedmiotowego aneksu.

(dowód akta kontroli str. 754 - 756)

W dniu 29 września 2014 r. dzierżawcy przekazali do Oddziału oświadczenie woli w sprawie zakupu gruntów, które Agencja zamierza wyłączyć na podstawie § 3 ust. 3 umów dzierżawy.

(dowód akta kontroli str. 757)

Równocześnie we wrześniu 2014 r. dzierżawcy przekazali do Agencji informację, że odmawiają wydania wyłączonej nieruchomości. Jako powód swojej decyzji dzierżawcy wskazali m.in., że decyzja o wyłączeniu jest niecelowa i narusza zasady współżycia społecznego, gdyż dzierżawiony areal jest niezbędny do właściwej realizacji pakietu rolno – środowiskowego pt. ochrona rodzimej rasy bydła *Polska czerwona*.

(dowód akta kontroli str. 758 - 760)

W dniu 30 września 2014 r. doszło do nieskutecznej próby odbioru przez Oddział wyłączonej z dzierżawy części nieruchomości.

(dowód akta kontroli str. 761-762)

Agencja wyznaczyła kolejny ostateczny termin odbioru wyłączonej z dzierżawy części nieruchomości na dzień 31 października 2014 r. Równocześnie przekazując zawiadomienie o tym terminie Oddział poinformował dzierżawców min., że będą mogli skorzystać z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeśli udowodnią oryginalnymi dokumentami swoje prawa do nieruchomości oferowanej do sprzedaży, a spadkobiercy przedłożą postępowanie o nabyciu praw do spadku po byłym właścicielu. Agencja wskazała również, że nieruchomości nierolne nie mogą być sprzedane na rzecz dzierżawcy w trybie bezprzetargowym.

W dniu 31 października 2014 r. dzierżawcy odmówili przedstawicielom Agencji wydania wyłączonych z dzierżawy działek.

(dowód akta kontroli str. 763 - 765, 771 - 772)

Agencja wytoczyła przeciwko dzierżawcom powództwo o wydanie nieruchomości, w dniu 2 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Limanowej nakazał dzierżawcom wydanie powodowi spornych nieruchomości. Od dnia 20 sierpnia 2015 r. wyrok jest prawomocny, a od dnia 17 września 2015 r. posiada klauzulę wykonalności. Skutkiem postępowania sądowego Agencja przejęła wyłączone grunty w dniu 17 listopada 2015 r.

(dowód akta kontroli str. 766 - 770)

Biuro Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych – Zespół Kontroli Wewnętrznej (w dalszej treści ZKW) przeprowadziło postępowanie wyjaśniające w sprawie wyłączenia części nieruchomości z dwóch dzierżaw dotyczących gruntów rolnych położonych w obrębie Kostrza i Sadek, położonych w obrębie Jodłownik, gmina Jodłownik powiat limanowski, użytkowanymi przez dzierżawców na podstawie umów nr 1 i 2.

Postępowanie wyjaśniające zostało przeprowadzone w związku ze skargą dzierżawców złożoną za pośrednictwem Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi na działalność Oddziału dotyczącą wyłączenia z dzierżawy w ww. zakresie.

W wyniku przeprowadzonej kontroli ZKW stwierdził, że: kwestionowane przez dzierżawców wyłączenia są zgodne z zapisami umów dzierżawy i aneksami do tych umów oraz uzasadnione w sytuacji, gdy na terenie gminy oraz powiatu brak jest gruntów wolnych do sprzedaży przetargowej; wyłączenie z dzierżawy części gruntów nie eliminuje możliwości prowadzenia hodowli bydła *Polska Czerwona*; dzierżawcy są rolnikami indywidualnymi mieszkającymi na terenie gminy Jodłownik i mogą uczestniczyć we wszystkich przetargach ograniczonych dla rolników indywidualnych, w tym także na sprzedaż ww. wyłączonych działek, na równych prawach z pozostałymi rolnikami z tej gminy i z gmin graniczących, którym przetarg daje szansę nabycia gruntów na powiększenie rodzinnych gospodarstw rolnych;

nieruchomości pozostałe w dzierżawie, a przeznaczone przez Agencję do sprzedaży Oddział zamierza zaoferować dzierżawcom do nabycia w trybie art. 29 ust.1 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu; z chwilą przeznaczenia do sprzedaży zarówno nieruchomości pozostałych w dzierżawie jak i już z niej wyłączonych, w razie potwierdzenia się praw spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości podjęte zostaną przez Agencję działania na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.

Reprezentująca dzierżawców kancelaria adwokacka została poinformowana o wynikach postępowania wyjaśniającego pismem z dnia 15 maja 2015 r.

(dowód akta kontroli str. 773 - 794)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

3. Skuteczność windykacji należności

Opis stanu
faktycznego

W latach 2010-2015 I półrocze stan należności ogółem wobec Oddziału na koniec każdego roku wzrastał sukcesywnie od 13.793.383 zł w 2010 r. do 14.676.221 zł w 2011 r. a następnie do: 16.069.210 zł w 2012 r., 18.236.008 zł w 2013 r., 20.591.060 zł w 2014 r., a w 2015 r. (I półrocze) do 20.924.424 zł.

W stosunku do stanu zaległości w 2010 r.- zaległości w I półroczu 2015 r. wzrosły o 7.131.041 zł (o 52 %), w tym: z tytułu należności bieżących – o 1.106. 263 zł (o 205 %), należności zaległych o 3.181.261 zł (o 240 %) oraz należności zaległych w umowach rozwiązanych/wypowiedzianych o 2.843.517 zł (o 24.%).

(dowód: akta kontroli str. 138-141, 147-150, 156-159, 167-170, 178- 181, 191-194)

Należności przekraczające 100 tys. zł na koniec: 2010 r. dotyczyły 36 podmiotów, 2011 r. – 35 podmiotów, 2012 r. – 44 podmiotów, 2013 r. – 45 podmiotów, 2014 r. – 49 podmiotów, 2015 r. – 53 podmiotów.

(dowód: akta kontroli str. 142-146, 151-155, 160-166, 171-177, 182-190, 195-203)

Porównanie wykazów dłużników z 2010 r i 2015 r. (I półrocze) wykazało, że z 53 dłużników wykazanych w 2015 r. – 30 zalegało z wpłatami już w 2010 r.

(dowód: akta kontroli str.142 -146, 195 - 203)

Zasady dochodzenia należności Agencji z tytułu rozdysponowania mienia zostały określone zarządzeniem Prezesa Agencji: z kwietnia 2013 r. w *sprawie zasad dochodzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych z tytułu rozdysponowania mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*. Poprzednio w Agencji obowiązywała *Instrukcja windykacji należności* z 2003 r.

(dowód: akta kontroli str. 204-205)

Skuteczność windykacji należności Oddziału z tytułu rozdysponowania mienia Zasobu sprawdzono na próbie wytypowanych losowo 5 spraw, spośród 53, w których wysokość zadłużenia przekraczała 100 tys. zł – w oparciu o sporządzaną przez Oddział kwartalną *Informację W2 za II kwartał 2015 r.*

Łączna suma zaległości wybranych dłużników wynosiła 2.327.456 zł, co stanowiło 11 % stanu zaległości ogółem, na koniec 30 czerwca 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 195 - 203, 206 - 207)

Analiza wybranych spraw wykazała m.in.:

1. poz.5 Informacji W2

Dłużnikami Oddziału były dwie osoby fizyczne, a rodzajem zobowiązania - należność z tytułu ceny sprzedaży majątku rolnego, wynikającej z *Umowy sprzedaży zawartej w związku z umowami dzierżawy nieruchomości z dnia 9.12.1996 r. Ferma I i Ferma II z Gospodarstwa Rolnego w Straszęcinie*, zawartej w dniu 30 grudnia 1996 r. (zwanej *Umową sprzedaży*).

Rozliczenie należności z tytułu *Umowy sprzedaży* na dzień 1 stycznia 2010 r. stanowiło 87.086 zł, w tym: zaległe raty – 33.709 zł, odsetki – 53.377 zł.

Kwota należności na dzień 30 czerwca 2015 r. z ww. tytułu wynosiła – 109.551 zł, w tym: zaległe raty - 33.709 zł i odsetki - 75.842 zł.

(dowód: akta kontroli str. 208 - 212)

W umowie sprzedaży ustalono: cenę sprzedaży w kwocie 47.624 zł, w tym: wartość ruchomych środków trwałych - 27.450 zł, a wartość majątku obrotowego (produkcji w toku) - 20.174 zł. Umowa ustalała sposób zapłaty za ruchome środki trwałe i za majątek obrotowy oraz terminy wpłat. Pierwsza rata wartości ruchomych środków trwałych i wartości majątku obrotowego zostały wpłacone poprzez potrącenie z wadium wniesionym przez kontrahentów w przetargu. Pozostała wartość ruchomych środków trwałych odpowiadająca wartości 385,86 dt pszenicy, kupujący mieli zapłacić w 19 ratach półrocznych w wysokości wartości 20,31 dt pszenicy każda, poczynawszy od 28 lutego 1997 r. do 28 lutego 2006 r. łącznie. Pozostała kwota majątku obrotowego - 11.096 zł, odpowiadająca równowartości 311,95 dt pszenicy powinna być zapłacona w 15 półrocznych ratach, w wysokości równowartości 20,80 dt pszenicy każda, poczynawszy od 28 lutego 1997 r. do 28 lutego 2004 r. łącznie.

(dowód: akta kontroli str.213 - 218)

Sekcja Finansowo - Księgowa Oddziału na bieżąco (od lutego 1997 r.) informowała kontrahentów o terminie i wysokości kolejnych płatności oraz wystawiała im wezwania do zapłaty wskazując stan zadłużenia.

(dowód: akta kontroli str. 207 - 208)

Oddział – w związku z niezapłaceniem przez kontrahentów rat wymagalnych na dzień 6 listopada 1998 r. w kwocie 6.161 zł i odsetek ustawowych w kwocie 938 zł z tytułu *Umowy sprzedaży* wypowiedział postanowienia tej umowy w § 5, dotyczące rozłożenia należności na raty i wezwał kontrahentów - zgodnie z postanowieniami *Umowy* - do zapłaty całej niespłaconej ceny, w łącznej kwocie 33.482,46 zł w terminie jednego miesiąca od daty wypowiedzenia (pismo z dnia 9 listopada 1998 r.).

(dowód: akta kontroli str.219 - 222)

W kwietniu 1999 r. Oddział skierował do Sądu Okręgowego Wydział I Cywilny w Rzeszowie pozew: o zapłatę w kwocie 82.902 zł, w tym z tytułu umowy sprzedaży - 33.709 zł, z tytułu dzierżawy do dnia 5 września 1998 r. – 20.205 zł, z tytułu należności za bezumowne użytkowanie za okres od 6 września 1998 r. do 19 kwietnia 1999 r. – 28.989 zł (zgodnie z wyliczeniem wg stanu na 19 kwietnia 1999 r.) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesowych według norm przypisanych; wydanie wyroku zaocznego w przypadku zaistnienia przesłanek z art. 339 k.p.c.; nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

(dowód: akta kontroli str. 223 - 226)

Wyrokiem z dnia 31 marca 2000 r. Okręgowy Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział I Cywilny nakazał pozwanym: w terminie 14 dni od prawomocności wyroku wydać nieruchomości rolne wraz z zabudowaniami o ogólnej pow. 218 ha; zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 82.903 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 1999 r. do dnia zapłaty; oddalił wniosek o nadanie wyrokowi – w części rozstrzygającej powództwo o zapłatę – rygoru natychmiastowej wykonalności; zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 9.420 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; ściągnąć od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Rzeszowie kwotę 7.781 zł tytułem opłat sądowych,

(dowód: akta kontroli str. 227- 228)

Wyrokiem z dnia 28 września 2000 r. Sąd Apelacyjny w Rzeszowie I Wydział Cywilny – na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 31 marca 2000 r. oddalił apelację; zasądził od pozwanych na rzecz Oddziału 3.750 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym; w dniu 25 października 2000 r. Sąd Apelacyjny wydał klauzulę wykonalności do wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 31 marca 2000 r.

(dowód: akta kontroli str. 229 – 231)

W listopadzie 2000 r. Oddział – na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 31 marca 2000 r. i wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 28 września 2000 r. wezwał dłużników w terminie do 7 dni do: wydania Oddziałowi nieruchomości rolnych wraz z zabudowaniami obejmujących Fermę I i Fermę II w Straszęcinie; zapłaty na rzecz Oddziału 82.902,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 kwietnia 1999 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu w kwocie 13.170 zł. W piśmie zastrzeżono, że w przypadku niewykonania postanowień ww. wyroków w terminie 7 dni sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania egzekucyjnego,

(dowód: akta kontroli str. 232)

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Dębicy w styczniu 2001 r. dokonał zajęcia ruchomości należących do dłużników, znajdujących się w dzierżawionych obiektach oraz odebrał dzierżawioną nieruchomość. Ruchomości i nieruchomości komornik wydał upoważnionym pracownikom Oddziału.

(dowód: akta kontroli str.233-250)

W stosunku do niesprzedanych na I licytacji ruchomości postępowanie egzekucyjne zostało umorzone Postanowieniem Komornika Sądowego, przy Sądzie Rejonowym w Dębicy z czerwca 2002 r. Egzekucja roszczenia pieniężnego okazała się bezskuteczna, gdyż na terenie działania Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Dębicy dłużnicy nie mieli innych ruchomości do zajęcia. Komornik Sądowy Postanowieniem z sierpnia 2002 r. umorzył postępowanie egzekucyjne w stosunku do J.C i D.C. oraz przekazał wierzycielowi kwotę 20.965 zł, w tym zwrot opłaty i zaliczek – w kwocie 18.100 zł.

(dowód: akta kontroli str.251-252)

Oddział w październiku 2004 r. zwrócił się do Komornika Sądowego Rewir I przy Sądzie Rejonowym w Jarosławiu (zwanym w dalszej treści *Komornikiem Sądowym*) o przeprowadzenie egzekucji D.C. i J.C. poprzez zajęcie: dopłat bezpośrednich, renty strukturalnej jak również innych płatności przysługujących Dłużnikom z tytułu posiadania Gospodarstwa Rolnego w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa Biuro Powiatowe w Jarosławiu; zajęcie ruchomości znajdujących się w miejscu zamieszkania Dłużników; nieruchomości położonej w miejscowości

Sośnica objętej księgą wieczystą nr KW 11823; ustalenie czy dłużnicy posiadają środki transportowe oraz rachunki bankowe w celu ich zajęcia.

(dowód: akta kontroli str. 271)

Komornik Sądowy Rewiru 1 przy Sądzie Rejonowym w Jarosławiu w listopadzie 2004 r. złożył wniosek o wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr KW 11823 Wydział Ksiąg Wieczystych - prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Jarosławiu - dla tej nieruchomości wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie z wniosku Oddziału. Również w listopadzie 2004 r. dokonał zajęcia tej nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 272-273)

W październiku 2006 r. Radca Prawny Oddziału w imieniu Wierzyciela cofnęła wniosek egzekucyjny dotyczący prowadzenia egzekucji z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW 11823. Uzasadnieniem był m.in. fakt, iż nieruchomość obciążona była dożywociem na rzecz rodziców D.C. oraz zamieszkała przez Dłużników. Komornik Sądowy umorzył postępowanie egzekucyjne w listopadzie 2006 r.

(dowód: akta kontroli str. 274-277)

W latach 2005 - 2006 r. nie powiodła się prowadzona egzekucja należności pieniężnej przeciwko Dłużnikom z nieruchomości położonych w Sośnicy, objętych księgą wieczystą nr KW 11974 i KW, 2735 prowadzonych przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jarosławiu.

W lutym 2007 r. Radca Prawny Oddziału ponownie zwróciła się do Komornika Sądowego z wnioskiem o zajęcie i przeprowadzenie egzekucji przeciwko Dłużnikom D.C i J.C. poprzez zajęcie nieruchomości objętej księgą wieczystą nr 11823, gdyż dotychczas prowadzona egzekucja przeciwko Dłużnikom nie przyniosła rezultatu.

(dowód: akta kontroli str. 278 – 283)

Komornik Sądowy w marcu 2009 r. zawiadomił Wierzyciela o zajęciu ww. nieruchomości. W kwietniu 2009 r. odbyła się I licytacja nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW 11823, a w styczniu 2010 r – druga. Obydwie licytacje były bezskuteczne, gdyż nie zgłosili się licytanci.

Oddział w sierpniu 2010 r. zlecił Komornikowi Sądowemu poszukiwanie majątku Dłużników w celu zaspokojenia wierzytelności przysługującej Wierzycielowi.

We wrześniu 2010 r. Komornik Sądowy m.in. poinformował Wierzyciela, że przeciwko dłużnikom prowadzonych jest około dziesięciu spraw egzekucyjnych z wniosku różnych wierzycieli, a łączna kwota zadłużenia przekracza milion złotych.

Radca Prawny Oddziału działająca w imieniu Wierzyciela w sierpniu 2013 r. złożyła wniosek do Komornika Sądowego o przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW PR1J/0011823/9 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jarosławiu, położonej w Sośnicy oraz podtrzymała wszystkie wnioski zawarte we wniosku o wszczęcie egzekucji.

(dowód: akta kontroli str.284 - 295)

W 2014 r. toczyła się egzekucja należności pieniężnej z powództwa Oddziału przeciwko Dłużnikom – prowadzona na podstawie tytułu wykonawczego wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 31 marca 2000 r. z nieruchomości położonej w Sośnicy, dla której Sąd Rejonowy w Jarosławiu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 11823.

(dowód: akta kontroli str. 296-299)

W latach 2010 – 2015 toczyły się postępowania z powództwa J.C. i D.C. w Sądzie Okręgowym w Przemyślu Wydział I Cywilny, w sprawie przeciwko Oddziałowi o umorzenie egzekucji (2010 r. zażalenie); w Sądzie Rejonowym w Jarosławiu Wydział I Cywilny (w 2013 r. i 2015 r. skargi Dłużników na czynności komornika). Zażalenie i skargi zostały przez Sąd oddalone.

(dowód: akta kontroli str.300 – 305)

2. Poz.10 Informacji W-2

Dłużnikiem Oddziału była jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej (zwana *Firmą*).

Należność Oddziału z tytułu wieczystego użytkowania wynikała z *Aktu notarialnego z dnia 10 maja 2011 r. - Umowy sprzedaży warunkowej, umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego* zawartej pomiędzy Instytutem Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza w Olsztynie, a *Firmą*.

Kwota zaległości na dzień 30 czerwca 2015 r. stanowiła 326.135 zł, w tym 302.491 zł dwie zaległe raty, 23.644 zł – odsetki ustawowe.

Instytut Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza w Olsztynie sprzedał *Firmie* z nieruchomości objętej KRIE/00035595/5, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Oświęcimiu, prawo użytkowania wieczystego ustanowione do 2096 r. niezabudowanej działki ewidencyjnej numer 195/2 o powierzchni 25,9011 ha położonej w gminie Zator, za cenę 4.189.784 zł pod warunkiem, że Gmina Zator nie wykona ustawowego prawa pierwokupu (gmina tego prawa nie wykonała).

(dowód: akta kontroli str.306 - 312)

Oddział pismem z dnia 9 grudnia 2013 r. zawiadomił *Firmę* o ustaleniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości - w kwocie 151.245 zł. Zawiadomienie o płatności należności za 2014 r., zostało wysłane do *Firmy* w dniu 5 marca 2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 313 - 315)

Pismem z dnia 10 marca 2014 r. Kancelaria Adwokacka W. Z. w Krakowie - działająca w imieniu *Firmy* - poinformowała Oddział, że został złożony wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, w sprawie aktualizacji kwoty opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości. (zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³).

(dowód: akta kontroli str. 316)

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie Orzeczeniem z dnia 8 sierpnia 2014 r. orzekło, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste - dokonana przez Oddział - jest nieuzasadniona. Jako uzasadnienie podano m.in., iż wycena wartości działki sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego do ustalenia opłaty proponowanej przez Oddział jest niemożliwa do zweryfikowania i tym samym niewiarygodna.

Oddział pismem z dnia 29 sierpnia 2014 r. skierowanym do Sądu Okręgowego I Wydział Cywilny w Krakowie złożył *Sprzeciw od Orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego* i równocześnie zawnioskował o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego w zakresie oszacowania nieruchomości w kwocie 5.041.508 zł, w celu ustalenia wysokości opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie

³ Dz.U. 2014, poz.518 ze zm

na dzień 31.12.2013 r. – celem wykazania, że dokonana aktualizacja przez pozwanego jest uzasadniona

(dowód: akta kontroli str. 317 - 331)

Firma skierowała w lutym 2015 r. do Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział I Cywilny pismo procesowe – w odpowiedzi na sprzeciw Oddziału - m.in. o: ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, wynikająca z zawiadomienia Oddziału o ustaleniu opłaty z dnia 9 grudnia 2013 r. jest nieuzasadniona; w wypadku nieuwzględnienia wymienionego wniosku wniesiono o ustalenie, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wskazanej nieruchomości jest uzasadniona w mniejszej wysokości, niż wynika to z oświadczenia Oddziału.

(dowód: akta kontroli str. 332-335)

Oddział w marcu 2015 r. przesłał do Firmy *Zawiadomienie o płatności* za 2015 r.- dotyczące opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości Zasobu WRSP w kwocie 151.245 zł.

W październiku 2015 r. działający w imieniu powoda Radca Prawny Oddział zwrócił się do Sądu Okręgowego w Krakowie I Wydział Cywilny o doręczenie orzeczenia Sądu Okręgowego w Krakowie I Wydział Cywilny w Dębicy sygn. IC 1875/14 z klauzulą wykonalności. Powołana przez Sąd biegła wyceniła w sporządzonej opinii działkę będącą w użytkowaniu wieczystym przez Firmę na kwotę 3.566.581 zł, co skutkuje ustaleniem opłaty za 2014 r. i na lata następne w wysokości 106.997 zł.

(dowód: akta kontroli str. 336 – 345)

3. Poz. 15 Informacji W-2

Należność od osoby prawnej zwanej Gminą z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości wchodzących w skład ZWRSP położonych w obrębie Brzesko, miejscowość Brzesko, powiat brzeski woj. małopolskie. Należność na dzień 30 czerwca 2015 r. stanowiła kwotę 237.499 zł, w tym rata -232.855 zł, odsetki – 4.644 zł.

(dowód: akta kontroli str.346)

W grudniu 2013 r. Oddział przesłał do Gminy zawiadomienie o ustaleniu opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości wchodzących w skład ZWRSP. Wysokość opłaty rocznej została ustalona w kwocie 57.324 zł. Oddział poinformował Gminę m.in. o sposobie ustalenia tej opłaty. Gmina pismem z dnia 10 stycznia 2014 r. wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnowie, wniosek o ustalenie, że ustalenie przez Oddział opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest nieuzasadnione.

(dowód: akta kontroli str. 347- 352)

W Orzeczeniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnowie z dnia 7 marca 2014 r. ustalono: uznać zawiadomienie o ustaleniu opłaty za nieuzasadnione; ustalić, jako obowiązującą od dnia 1 stycznia 2014 r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wchodzącej w skład ZWRSP na kwotę 55.166 zł.

(dowód: akta kontroli str. 353-358)

Gmina złożyła do Sądu Rejonowego w Brzesku I Wydział Cywilny Sprzeciw od Orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnowie (pismo z dnia 17 kwietnia 2015 r.), uzasadniając sprzeciw nieuwzględnieniem przez rzeczoznawcę

majątkowego nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego na uzbrojenie nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 359-360)

Oddział pismem z dnia 26 marca 2015 r. skierowanym do Sądu Rejonowego w Brzesku I Wydział Cywilny złożył *Odpowiedź na sprzeciw*, w którym wniósł o ustalenie dla Gminy, jako obowiązującej od dnia 1 stycznia 2014 r. i lata następne opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wchodzącej w skład Zasobu - w wysokości 55.166 zł.

(dowód: akta kontroli str. 361 - 363)

We wrześniu 2015 r. Gmina zwróciła się do Sądu Okręgowego w Tarnowie I Wydział Cywilny m.in. o uwzględnienie poniesionych przez Gminę nakładów na uzbrojenie nieruchomości wchodzącej w skład WRSP w procesie naliczania opłaty, za wieczyste użytkowanie tej nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 364-367)

Oddział w październiku 2015 r. przekazał do ww. Sądu Okręgowego *Pismo procesowe*, zawierające m.in. stwierdzenie, że opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości WRSP została ustalona przez Agencję po raz pierwszy, gdyż wcześniej Gmina Miasto Brzesko nie uiszczała na konto Agencji takiej opłaty i nie było podstaw do wypowiedzenia dotychczasowej opłaty.

Oddział zawiadomił Gminę w 2014 r. oraz 2015 r. o terminie płatności za wieczyste użytkowanie ww. nieruchomości. Gmina zwróciła zawiadomienia uzasadniając, że w sprawie opłaty rocznej za 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Tarnowie orzekło m.in., że ustalenie tej opłaty było nieuzasadnione, a w odniesieniu do opłaty za 2015 r. zwrot zawiadomienia uzasadniono toczącym się postępowaniem sądowym w tej sprawie.

(dowód: akta kontroli str. 368-374)

4. Poz. 20 Informacji W-2

Należność od dwóch osób fizycznych G.J. i G.Z. z tytułu *Umowy sprzedaży* majątku ruchomego, zawartej w dniu 15 września 1994 r. – pomiędzy Agencją WRSP reprezentowaną na podstawie pełnomocnictwa Prezesa Agencji przez Zastępcę Dyrektora Oddziału Terenowego w Opolu, a Kupującym - za cenę określoną wg wyceny końcowej na dzień wydania majątku w kwocie 65.107 zł, której zapłata została rozłożona na raty, na warunkach określonych w tej umowie i aneksie nr 1 z dnia 9 września 1996 r. do tej umowy.

Należność wobec Oddziału wg stanu na 1 stycznia 2010 r. z tytułu umowy sprzedaży majątku ruchomego wynosiła 95.139 zł w tym: rata – 41.326 zł, odsetki – 53.813 zł, a wg stanu na 30 czerwca 2015 r. - 122.213 zł, w tym: rata - 41.326 zł, odsetki – 80.887 zł.

(dowód: akta kontroli str. 375-378)

Przedmiotem sprzedaży było mienie ruchome stanowiące wyposażenie dzierżawionego przez Kupującego Gospodarstwa Rolnego Kuczków. Zabezpieczeniem należności Agencji WRSP za wykup majątku ruchomego tego Gospodarstwa było ustanowienie hipoteki na nieruchomości Kupującego.

W dniu 10 kwietnia 1995 r. została zawarta *Umowa przewłaszczenia*, pomiędzy Agencją WRSP reprezentowaną przez Dyrektora Oddziału Terenowego w Opolu, a G.J i G.Z.

(dowód: akta kontroli str. 379 – 394)

W związku z niezapłaceniem trzech rat wynikających z *Umowy sprzedaży* Dyrektor Oddziału Terenowego w Rzeszowie wypowiedział we wrześniu 2000 r. G.J. i G.Z. postanowienia tej umowy, dotyczące rozłożenia należności na raty i wezwał do zapłaty całej niespłaconej ceny z odsetkami na dzień 18 września 2000 r. w wysokości 38.606 zł, w tym kapitał – 26.193 zł, odsetki – 2.547 zł oraz pozostałych do spłaty 177 dt pszenicy x 54,72 zł = 9.865 zł – w terminie jednego miesiąca od daty wypowiedzenia oraz poinformował, że w przypadku niezapłacenia całej należności w wymaganym terminie Oddział odstąpi od Umowy.

Należność nie została uregulowana do dnia 15 listopada 2000 r. i Oddział wezwał Dłużników do wydania rzeczy przewłaszczonych zgodnie z § 10 *Umowy przewłaszczenia* w terminie od 5 do 7 grudnia 2000 r. a następnie uzyskał *Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym* wydany przez Sąd Okręgowy w Rzeszowie Wydział I Cywilny z dnia 6 grudnia 2000 r. Sąd nakazał m.in., aby G.J. i G.Z. zapłacili solidarnie na rzecz powoda kwotę 39.326 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 listopada 2000 r. do dnia zapłaty.

(dowód: akta kontroli str. 395-398)

Oddział w grudniu 2000 r. wniósł pozew do Sądu Okręgowego Wydział Cywilny w Kielcach przeciwko Dłużnikom o wydanie ruchomości wskazanych w pozwie o wartości 39.000 zł, w oparciu o *Umowę sprzedaży* oraz *Umowę przewłaszczenia*. Sąd Okręgowy w Kielcach w wyroku z dnia 1 marca 2001 r. nakazał G.J i G.Z. wydać Oddziałowi wymienione ruchomości, zasądził od pozwanych na rzecz Oddziału kwotę 2.000 zł tytułem kosztów zastępstwa adwokackiego i nadał wyrokowi w pkt I rygor natychmiastowej wykonalności.

(dowód: akta kontroli str. 399 – 403)

W 2003 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym we Włoszczowie odebrał część maszyn rolniczych i sprzętu rolniczego objętych egzekucją. Dłużnicy nie wydali pozostałej brakującej części ww. sprzętu, uzasadniając, że został zniszczony w wyniku normalnej eksploatacji. Oddział zgłosił do Prokuratury Rejonowej w Myszkowie doniesienie, że G.J. i G.Z nie wydali m.in. 7 ciągników i samochodu Star – chłodnia.

(dowód: akta kontroli str. 404-420)

W latach 2003 do września 2006 toczyło się postępowanie o egzekucję należności pieniężnych zakończone na wniosek Wierzyciela umorzeniem tego postępowania przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym we Włoszczowej, ze względu na sprzedaż w drodze licytacji publicznej we wrześniu 2006 r. nieruchomości dłużnika, w stosunku, do którego egzekucja stała się całkowicie bezskuteczna.

(dowód: akta kontroli str. 421- 432)

W 2008 r. Oddział złożył wniosek do Sądu Rejonowego Wydział Cywilny we Włoszczowej o wyjawienie majątku Dłużników. Postępowanie wykazało, że dłużnicy nie mają żadnych nieruchomości i wartościowych przedmiotów, nie otrzymują renty ani emerytur, są na utrzymaniu dzieci.

(dowód: str.434 – 439)

W marcu 2010 r. Dyrektor Oddziału zwrócił się do Dłużników z prośbą o przybycie do Oddziału w celu ostatecznego uzgodnienia warunków spłaty długu lub przedstawienia propozycji w tej sprawie na piśmie skierowanym do Oddziału.

W lipcu 2012 r. Radca Prawny Oddziału zwrócił się do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym we Włoszczowie z wnioskiem o wszczęcie egzekucji przeciwko G.J i G.Z. załączając nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Rejonowego w Opolu I Wydział Cywilny z dnia 29 października 1996 r. oraz Wyrok Sądu Wojewódzkiego w Opolu z dnia 19 lutego 1998 r. opatrzonego klauzulą wykonalności. W grudniu 2012 r. działający w imieniu wierzyciela Radca Prawny złożył wniosek do ww. Komornika Sądowego o poszukiwanie majątku Dłużników.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym we Włoszczowie zajął świadczenia emerytalno-rentowe G.Z w KRUS w Kielcach.

Pismem z listopada 2013 r. Komornik Sądowy powiadomił Wierzyciela, że: egzekucja świadczeń pieniężnych wynikających z tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 8 stycznia 2004 r. sygn. akt. I Nc 214/03 jest obecnie częściowo skuteczna. Przeciwko Dłużnikom w kancelarii komorniczej prowadzone są jeszcze 2 postępowania egzekucyjne przeciwko dłużnikom z wniosku innych wierzycieli. G.Z pobiera świadczenia emerytalno –rentowe z KRUS w Kielcach. Dłużnicy nigdzie na stałe nie pracują, nie uzyskują żadnych innych stałych dochodów, nie prowadzą działalności gospodarczej. Zamieszkują w domu należącym do syna. W miejscu zamieszkania posiadają jedynie podstawowy sprzęt i umeblowanie. Nie posiadają rachunków bankowych ani żadnych nieruchomości. Egzekucja z wierzytelności mienia ruchomego i innego majątku jest całkowicie bezskuteczna. Dotyczyło to również egzekucji świadczeń pieniężnych z tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Opolu z 29 października 1996 r.

W grudniu 2013 r. działający w imieniu Wierzyciela Radca Prawny wniósł wniosek do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym we Włoszczowie o wszczęcie przeciw G.J. i G.Z. egzekucji ze świadczeń emerytalnych z KRUS w Kielcach oraz o poszukiwanie majątku Dłużników.

W styczniu 2014 r. Wierzyciel złożył wniosek o prowadzenie egzekucji przeciwko Dłużnikom na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Opolu z dnia 29 października 1996 r. sygn. akt I Nc 141/96 oraz wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 8 stycznia 2004 r. sygn. akt I Nc 214/03.

(dowód: akta kontroli str. 440 – 455)

W marcu 2015 r. Wierzyciel złożył do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym we Włoszczowie, wniosek o wszczęcie przeciwko G.J. i G.Z. egzekucji na podstawie nakazu zapłaty w postępowaniu opiniodawczym Sądu Okręgowego w Rzeszowie I Wydział Cywilny z dnia 7 stycznia 2002 r. sygn. akt I Nc 618/01 opatrzonego klauzulą wykonalności oraz wniesiono o poszukiwanie majątku i rachunków bankowych w systemie OGNIVO.

W maju 2015 r. ww. Komornik Sądowy poinformował Wierzyciela o stanie egzekucji świadczeń pieniężnych wynikających z tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 7 stycznia 2002 r. sygn. akt I C 618/01, stwierdzając, że postępowanie jest obecnie całkowicie bezskuteczne. G.Z. przebywa w Szkocji u swojej córki. Przeciwko dłużnikom prowadzone są trzy sprawy egzekucyjne, a kwota zadłużeń we wszystkich sprawach wynosi 1.056.497 zł.

(dowód: akta kontroli str. 456 – 458)

5. Poz. 25 Informacji W-2

Należność od jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej zwanej w dalszej treści *Spółką*. Kwota należności na dzień 1 stycznia 2010 r. z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości wynosiła – 785.376 zł, w tym: rata – 695.957 zł, odsetki – 89.418 zł, a wg stanu na 30 czerwca 2015 r. – 1.250.095 zł, w tym: rata – 696.194 zł, odsetki – 553.901 zł.

Należność wynikała z *Umowy dzierżawy* z dnia 15 marca 1995 r. i ustalonego w niej czynszu dzierżawnego. W lutym 2006 r. Zastępca Dyrektora Oddziału zawarł z ww. *Spółką* ugodę regulującą zasady zwolnienia i spłaty wierzytelności przysługujących Wierzycielowi od dłużnika z tytułu umowy dzierżawy. Łączna kwota wierzytelności objętej ugodą wg stanu na 21 lutego 2006 r. wynosiła 125.838 zł, w tym należność główna -122.320 zł, odsetki wyliczone do dnia 21 lutego 2006 r. – 3.518 zł. Spłatę należności głównej ustalono do dnia 20 maja 2006 r.

Dłużnicy nie wywiązali się z postanowień Ugody i pomimo wezwań do uregulowania zaległości nie wpłacili zaległych rat z tytułu umowy dzierżawy. Umowa dzierżawy została rozwiązana z dniem 14 grudnia 2006 r.

Od dnia 14 grudnia 2006 r. Oddział zaczął naliczać wynagrodzenie z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości (w wysokości dotychczasowego czynszu powiększonego o 25 % do dnia jej wydania), gdyż Dłużnicy – pomimo wyznaczenia następnych terminów - nie zwrócili dzierżawionej nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 459 – 481)

Od stycznia 2007 r. do stycznia 2010 r. Oddział uzyskał:

- nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Okręgowego w Rzeszowie Wydział I Cywilny z dnia 1 lutego 2007 r. sygn. akt INc /7/07 dotyczący kwoty 131.710 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 stycznia 2007 r. do dnia zapłaty, oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł i koszty postępowania w kwocie 6.586 zł na rzecz Skarbu Państwa;
- nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Okręgowego w Rzeszowie Wydział I Cywilny z dnia 22 sierpnia 2007 r. sygn. akt I Nc 58/07 – kwota 123.012 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 lipca 2007 r. do dnia zapłaty, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł oraz 6.150 zł tytułem opłaty od pozwu na rzecz Skarbu Państwa;
- nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Okręgowego w Rzeszowie Wydział I Cywilny z dnia 29 lutego 2008 r. sygn. akt. INc 8/08 dotyczący kwoty 195.438 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2008 r. oraz kwotę 6.060 zł tytułem kosztów procesu, w tym 3.617 zł tytułem zastępstwa procesowego – opatrzony klauzulą wykonalności z dnia 27 czerwca 2008 r.;
- nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Okręgowego w Rzeszowie I Wydział Cywilny z dnia 3 września 2008 r. sygn. akt I Nc 34/08 dotyczący kwoty 230.794 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lipca 2008 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 10.085 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem zastępstwa procesowego;
- nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Okręgowego w Rzeszowie Wydział I Cywilny z dnia 6 listopada 2008 r. sygn. Akt I Nc 46/08 – kwota 299.856 zł wraz ustawowymi odsetkami od dnia 3 listopada 2008 r. do dnia zapłaty, 10.966 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 7.217 zł tytułem zastępstwa procesowego;
- nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Garwolinie Wydział I Cywilny z dnia 9 marca 2009 r. sygn. akt I Nc 25/09 zaopatrzony klauzulą wykonalności z dnia 23 sierpnia 2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 482 – 509)

W latach 2007 – 2008 toczyła się egzekucja przeciw Dłużnikom na podstawie uzyskanych ww. tytułów wykonawczych należności Oddziału oraz wydania i przekazania w skład Zasobu WRSP użytkowanej bezumownie przez Dłużników dzierżawionej wcześniej nieruchomości.

W wyniku prowadzonej egzekucji należności Oddziału Komornik Sądowy Rewiru II przy Sądzie Rejonowym w Kielcach w czerwcu 2007 r. zajął wierzytelności z tytułu nadpłaconego przez Dłużnika podatku VAT.

Protokołem zdawczo - odbiorczym z lipca 2008 r. została wydana i przekazana do Zasobu WRSP nieruchomość zabudowana pn. Gospodarstwo Ogrodnicze – Zakład w Piekoszowie, za wyjątkiem budynku administracyjnego (nr inw.145/1), który nie został zwrócony i nadal był bezumownie wykorzystywany przez Dłużników. W listopadzie 2008 r. Oddział przekazał nieodpłatnie aktem notarialnym na rzecz Gminy Piekoszów nieruchomości oraz środki trwałe z terenu ww. Gospodarstwa, w tym budynek administracyjny.

(dowód: akta kontroli str. 510 – 542)

W wyniku prowadzonego postępowania egzekucyjnego (z wniosków Oddziału i innych Wierzycieli) Komornik Sądowy w lutym 2009 r. przeprowadził licytację nieruchomości Dłużników, sprzedanej za cenę 875.760 zł. W wyniku tego działania zaspokojona została część wierzytelności Oddziału, w kwocie 404.359,81 zł., a ze względu na nieskuteczną dalszą egzekucję, Komornik Sądowy umorzył prowadzone postępowanie windykacyjne w lutym 2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 543 – 558)

W 2010 r. Oddział m.in. uzyskał klauzulę wykonalności przeciwko Dłużnikom dla dwóch nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym: wydanym przez Sąd Okręgowy w Rzeszowie we wrześniu 2008 r. oraz przez Sąd Rejonowy w Garwolinie w marcu 2009 r.

W I półroczu 2011 r. Oddział zwrócił się do Sądu Rejonowego Wydział Cywilny w Garwolinie z wnioskiem o wyjawienie majątku Dłużników oraz o wszczęcie egzekucji z nieruchomości położonej w miejscowości Sobienie Biskupie, będącej własnością Dłużników. Zwrócono się również do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ostrowcu Świętokrzyskim i - o wszczęcie egzekucji z nieruchomości położonej odpowiednio: w miejscowości Sudół – stanowiącej własność Dłużników i ich małżonek oraz do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Otwocku o przyłączenie do egzekucji z nieruchomości, stanowiącej własność jednego Dłużnika i jego małżonki. Egzekucje z nieruchomości były nieskuteczne, gdyż Sąd Okręgowy w Rzeszowie Wydział I Cywilny Postanowieniem z września 2011 r. oddalił wniosek Oddziału o nadanie klauzuli wykonalności przeciwko małżonkom dłużników.

(dowód: akta kontroli str. 568 - 588)

W 2012 r. Oddział wystąpił z wnioskiem do Komornika przy Sądzie Rejonowym w Ostrowcu Świętokrzyskim o wystąpienie z zapytaniem do banków objętych systemem OGNIVO w celu ustalania rachunków bankowych Dłużników; w 2014 r. egzekucja z ruchomości i kont bankowych dłużnika była bezskuteczna.

(dowód: akta kontroli str. 589 – 596)

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie⁴ działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

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 Rzeszowie.

Rzeszów, dnia [data]

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie

Kontroler/Kontrolerzy
Małgorzata Hasman
Główny specjalista kontroli państwowej

Dyrektor
Wiesław Motyka

.....
podpis

.....
podpis

Monika Tyszka
Główny specjalista kontroli państwowej

.....
podpis

⁴ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen częściowych dotyczących działalności w badanym obszarze: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny częściowej według proponowanej skali byłoby niemożliwe lub nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, należy zastosować ocenę opisową.