



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Departament Rolnictwa i Rozwoju Wsi

KRR.410.002.03.2018
P/18/042

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa
T +48 22 444 55 11, F +48 22 444 57 73
krr@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/18/042 – Obrót nieruchomościami rolnymi
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Kontroler	Dariusz Marszałek, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr KRR/19/2018 z dnia 11 maja 2018 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ul. Karolkowa 30, 01-207 Warszawa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Piotr Serafin, pełniący obowiązki Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa od 3 lipca 2018 r. Witold Strobel, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa od 1 września 2017 r. do 2 lipca 2018 r. Irena Błaszczuk, Prezes Agencji Nieruchomości Rolnej od dnia 14 czerwca 2017 r. do dnia 31 sierpnia 2017 r. Waldemar Humięcki, Prezes Agencji Nieruchomości Rolnej od dnia 14 stycznia 2016 r. do dnia 13 czerwca 2017 r., p.o. Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnej od dnia 20 listopada 2015 r. do dnia 13 stycznia 2016 r. (dowód: akta kontroli str. 6-10)

II. Ocena kontrolowanej działalności¹

Ocena ogólna

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Oddział Terenowy w Warszawie² prawidłowo realizował zadania w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz prawidłowo wykonywał uprawnienia kontrolne w stosunku do obrotu prywatnymi nieruchomościami rolnymi.

Uzasadnienie oceny ogólnej

W okresie objętym kontrolą, tj. w latach 2016 – 2018 (I połowa), prawidłowo przygotowano dokumentację do sprzedaży i dzierżawy nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (dalej Zasobu lub ZWRSP), poprawnie przeprowadzono wycenę nieruchomości i ustalono wysokość czynszu dzierżawnego

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 Prawidłowość działań KOWR w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi zweryfikowano poprzez przeprowadzenie kontroli w Oddziale Terenowym KOWR w Warszawie. (dalej: „Oddział w Warszawie” lub „OT w Warszawie”). W związku z wstąpieniem KOWR w prawa i obowiązki ANR z dniem 1 września 2017 r. kontrolą objęto również działania Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnej w Warszawie (ANR). W wystąpieniu skróty „Oddział w Warszawie” lub „OT w Warszawie” odnoszą się zarówno do Oddziału Terenowego ANR jak i KOWR. Dyrektorem OT w okresie objętym kontrolą był: Jacek Malicki (od 11 grudnia 2015 r. do 31 sierpnia 2017 r.) oraz Marcin Wysocki od 1 września 2017 r.

oraz zgodnie z procedurami wyłoniono nabywców i dzierżawców. Prawidłowo prowadzono działania w celu odzyskania nieruchomości od osób władającymi nimi bez tytułu prawnego. Skutecznie egzekwowano należności z tytułu sprzedaży i dzierżawy oraz przestrzegano postanowień umów. W celu zabezpieczenia interesów Skarbu Państwa stosowano w umowach odpowiednie zapisy.

Oddział w Warszawie prawidłowo prowadził sprawy w zakresie stosowania prawa nabycia nieruchomości rolnych, skutecznie przejmował nieruchomości rolne do Zasobu oraz kontrolował wywiązywanie się nabywców z zobowiązań ustawowych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Realizacja zadań w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Opis stanu
faktycznego

Zagospodarowanie nieruchomości rolnych ZWRSP

Według stanu na 30 kwietnia 2018 r. w stosunku do stanu na 31 grudnia 2015 r, nastąpiło:

- zmniejszenie powierzchni gruntów będących w Zasobie z 133.523,1396 ha do 133.192,9545 ha, tj. o 330,1851 ha,
- zwiększenie gruntów wydzierżawionych z 121.544,6522 ha do 121.766,2321 ha, tj. o 221,5799 ha,
- wzrost powierzchni gruntów będących w wieczystym użytkowaniu z 3.239,8124 ha do 3.735,0864 ha, tj. o 495,2740 ha,
- spadek powierzchni gruntów będących w bezumownym użytkowaniu z 378,4965 ha do 1,4982³ ha, tj. o 376,9983 ha,
- zwiększenie powierzchni gruntów będących w trwałym zarządzie z 242,1540 ha do 447,0562 ha tj. o 204,9022 ha,
- zmniejszenie powierzchni gruntów użyczonych z 7,8931 ha do 2,3045 ha, tj. o 5,5886 ha,
- zmniejszenie powierzchni gruntów w innym zagospodarowaniu z 11,9670 ha do 10,0214 ha, tj. o 1,9456 ha,
- zwiększenie powierzchni gruntów obcych z 5,8852 ha do 99,5856 ha, tj. o 93,7004 ha,
- zmniejszenie powierzchni gruntów pozostających do rozdysponowania z 8.092,2792 ha do 7 131,1701 ha, tj. o 961,1091 ha.

(dowód: akta kontroli str. 286-287)

Rozdysponowanie gruntów ZWRSP

W 2016 r. OT w Warszawie rozdysponował 1.874,1573 ha nieruchomości Zasobu, w tym:

- sprzedał oraz odpłatnie przekazał 323,5276 ha,
- oddał w dzierżawę 1.303,9518 ha,

³ Powierzchnia pozostająca w bezumownym użytkowaniu na dzień 30 kwietnia 2018 r. równa 0,0000 ha, zdarzenie odbioru 1,4982 ha zaewidencjonowano w miesiącu sprawozdawczym maj 2018 r.

- rozdysonował w sposób inny niż sprzedaż i odpłatne przekazanie gruntów 96,6245 ha, w tym nieodpłatnie przekazał m.in: jednostkom samorządu terytorialnego 53,4289 ha, kościelnym osobom prawnym 8,5 ha oraz innym podmiotom 23,1256 ha.

W 2017 r. OT w Warszawie rozdysonował 1.978,3168 ha gruntów Zasobu, w tym:

- sprzedaż i odpłatnie przekazał 211,2741 ha,
- oddał w dzierżawę 1.324,3623 ha,
- rozdysonował w sposób inny niż sprzedaż i odpłatne przekazanie 203,9644 ha gruntów, w tym nieodpłatnie przekazał m.in: jednostkom samorządu terytorialnego 34,7516 ha, kościelnym osobom prawnym – 11,4837 ha oraz innym podmiotom 23,1256 ha.

W okresie od 1 stycznia do 30 kwietnia 2018 r. OT w Warszawie rozdysonował 433,7564 ha gruntów Zasobu przez:

- sprzedaż oraz odpłatne przekazanie – 41,0753 ha,
- przekazanie w dzierżawę – 296,6015 ha,
- rozdysonował w sposób inny niż sprzedaż i odpłatne przekazanie 46,7845 ha, w tym nieodpłatnie przekazał m.in: jednostkom samorządu terytorialnego 2,5106 ha oraz innym podmiotom 44,2739 ha.

(dowód: akta kontroli str.163-164)

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 kwietnia 2018 r. OT w Warszawie przeprowadził 4.630 przetargów dotyczących sprzedaży nieruchomości oraz 1.134 przetargów dotyczących dzierżawy nieruchomości, w tym rozstrzygnięto 476 przetargów w zakresie sprzedaży oraz 678 przetargów w zakresie dzierżawy. Przyczynami nierozstrzygniętych 4.154 przetargów dotyczących sprzedaży oraz 456 przetargów dotyczących dzierżawy nieruchomości były głównie: brak zainteresowania potencjalnych nabywców, niewpłacenie wadium, niezłożenie wymaganych dokumentów. W wyniku przetargów zostały zawarte 333 umowy sprzedaży nieruchomości o łącznej powierzchni 575,2557 ha oraz zawarto 510 umów dzierżawy nieruchomości o powierzchni 2.924,9156 ha.

W okresie objętym kontrolą nie były unieważniane postępowania przetargowe oraz nie powtarzano czynności dotyczących przetargów. Uczestnicy nie wnieśli zastrzeżeń na czynności przetargowe prowadzone przez Oddział w Warszawie.

(dowód: akta kontroli str. 157-159, 170-172, 186-194, 214-235, 248-255, 294)

Sprzedaż nieruchomości rolnych

Badaniem kontrolnym objęto losowo wybranych⁴ 10 spośród 227 umów sprzedaży nieruchomości rolnych. Sprzedaż nieruchomości rolnych następowała zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. z art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁵ (dalej ustawy o gnrsp) i rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu

⁴ Wybrane na podstawie osądu kontrolera umowy sprzedaży, w tym sześć transakcji w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, dwie umowy w trybie przetargu ustnego ograniczonego oraz dwie transakcje w trybie bezprzetargowym (badaniu poddano trzy nieruchomości o największej powierzchni).

⁵ Dz. U. z 2018 r. poz. 91.

sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności⁶ oraz zgodnie z zasadami określonymi w zarządzeniach Prezesa ANR oraz Dyrektora Generalnego KOWR w tym zakresie⁷.

Oddział w Warszawie zgodnie z przepisami prawa dokonywał analizy stanu formalno-prawnego w odniesieniu do działek ewidencyjnych, danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, w tym przede wszystkim w zakresie zgodności rodzaju użytków w ewidencji gruntów ze stanem faktycznym oraz każdorazowo weryfikował zapisy przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz porównywał z ewidencją nieruchomości (SEG) prowadzoną w OT w Warszawie.

Przed dokonaniem sprzedaży nieruchomości dokonywano oględzin nieruchomości w terenie oraz zlecano wykonanie operatów szacunkowych, które sporządzone były przez rzeczoznawców majątkowych w okresie od dwóch do 12 miesięcy przed datą zawarcia umowy sprzedaży. Komisyjnie dokonywano odbioru operatów.

W badanej próbie nie stwierdzono przypadków, w których wykazano nieprawidłowe ustalenie stanu formalno-prawnego nieruchomości lub niezgodności ze stanem faktycznym. Przestrzegano obowiązujących przepisów dotyczących publikacji ogłoszeń dotyczących wykazu gruntów, a także publikacji ogłoszeń o przetargu poprzez publikację stosownych informacji na tablicach ogłoszeń właściwych miejscowo sołectw oraz na stronie internetowej ANR i KOWR.

Działania komisji przetargowych, w skład których wchodził przedstawiciel organizacji rolniczych, były zgodne z obowiązującymi regulacjami wewnętrznymi. Komisje sporządzały protokoły, które zawierały informację o zakwalifikowanych uczestnikach, cenę wywoławczą, wysokość, termin i formę złożenia wadium, stosowne oświadczenia oraz ostateczną cenę. Wpłaty wadium dokonano w wysokości, miejscu i terminie wymaganym przepisami prawa.

Na 10 zbadanych umów, w ośmiu przypadkach cenę nabycia nieruchomości wpłacono w całości. W dwóch nabywcy przed zawarciem umowy wpłacili zgodnie z art. 31 ustawy o gnrsp co najmniej 10 % ceny, a pozostałe kwoty zostały rozłożone na raty. Raty były wpłacane terminowo. W przypadkach rozłożenia na raty ceny nabycia OT w Warszawie zastosował zabezpieczenia wymagane przez art. 31 ust. 3 oraz art. 31 ust. 3a ustawy o gnrsp oraz rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokość oprocentowania rozłożonej na raty należności⁸. Nie było skarg dotyczących przeprowadzonych postępowań. Nie było przypadków powtórzenia procedury przetargowej.

(dowód: akta kontroli str.12-109, 207-247)

⁶ Dz. U. z 2012 r. poz. 208.

⁷ Zarządzenie 29/13 z dn. 05.12.2013 r. Prezesa ANR w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, zmienione zarządzeniem nr 18/16 z 12 maja 2016 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości. Od 21 listopada 2016 r. zmienione zarządzeniem nr 44/16 z dnia 16 listopada 2016 r. oraz zarządzeniem nr 72/2017/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 27 września 2017 roku w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

⁸ Dz. U. z 2012 r. poz. 208 ze zm.

Dzierżawa nieruchomości rolnych

Badaniem kontrolnym objęto losowo wybranych⁹ 10 spośród 510 umów dzierżawy nieruchomości rolnych, które były zawierane w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 kwietnia 2018 r.

OT w Warszawie w okresie 2016 – 2018 (30 kwietnia) prawidłowo, tj. zgodnie z procedurami wewnętrznymi, dokonywał analizy stanu prawnego nieruchomości, przeznaczonych do dzierżawy. W odniesieniu do wszystkich działek ewidencyjnych porównano dane z własnej bazy danych o nieruchomościach z danymi z ewidencji gruntów i budynków oraz przeprowadzono analizę planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego właściwej miejscowo gminy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami OT w Warszawie publikował ogłoszenia zawierające wykaz nieruchomości rolnych przeznaczonych do dzierżawy a następnie publikował ogłoszenia o przetargu.

Komisje przetargowe powołane zostały zarządzeniami Dyrektora OT w Warszawie zgodnie z obowiązującymi uregulowaniami w tym zakresie. Uczestniczyli w nich powołani przedstawiciele organizacji rolniczych. W protokołach komisji przetargowych w sposób prawidłowy ujmowano informacje o ogłoszeniu, przeznaczeniu do dzierżawy, przetargu, wymaganej wysokości, formie i terminie wpłacenia wadium, kwocie postąpienia oraz wskazano dzierżawcę.

W umowach dzierżawy czynsz został określony zgodnie z pkt. 4 zarządzenia Prezesa ANR nr 9/2013 oraz załącznika do rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa¹⁰, a także z ww. wytycznymi Dyrektora Generalnego KOWR nr 103/2017/Z. Badane umowy dzierżawy były sporządzone zgodnie ze wzorami określonymi w zarządzeniach Prezesa ANR oraz Dyrektora Generalnego KOWR. W umowach tych, zgodnie z art. 38 ust. 1a ustawy o gnrsp, zamieszczano postanowienia o możliwości wypowiedzenia przez Oddział umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Wszyscy uczestnicy biorący udział w przetargu dokonali wpłaty wadium w wymaganym terminie.

Oddział w Warszawie nie przekazywał środków finansowych w ramach rozliczenia nakładów poniesionych przez dzierżawców na poprawę stanu technicznego obiektów.

(dowód: akta kontroli str. 12-53, 131, 157, 161, 175-194)

Według stanu na dzień 21 czerwca 2018 r. w przypadku analizowanych umów nie było zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego.

(dowód: akta kontroli str. 195-206)

W okresie objętym kontrolą zakończyło się 99 dzierżaw, w tym wypowiedziano 45 umów, w związku z upływem terminu rozwiązano 44 umowy, jedną umowę rozwiązano na wniosek dzierżawców, jedną umowę na skutek zaległości w spłacie

⁹ W tym trzy umowy dzierżawy w trybie przetargu ustnego nieograniczonego oraz siedem transakcji w trybie przetargu ustnego ograniczonego (w badanej próbie ujęto trzy nieruchomości o największej powierzchni).

¹⁰ Dz. U. poz. 1186.

czynszu dzierżawnego oraz jedną umowę w z związku z zamiarem kontrahenta zawarcia innej umowy. Po zakończonych dzierżawach wszystkie nieruchomości o łącznej powierzchni 1447,787 ha zostały przekazane do OT w Warszawie.

(dowód: akta kontroli str. 161)

W 2016 r. OT w Warszawie zaplanował 223 kontroli dotyczących wywiązywania się dzierżawców oraz nabywców z warunków umowy dzierżawy, sprzedaży oraz nieodpłatnego przekazania na własność. W wyniku przeprowadzenia 252 kontroli w 2016 r. stwierdzono 62 uchybienia, które dotyczyły głównie: braku kontroli zasobności gruntów (23 przypadki), nieusunięcia krzaków przy rowach melioracyjnych, budynkach (siedem przypadków), niezgłoszenia wymaganych remontów lub brak ich realizacji (sześć przypadków) oraz zaleganie z płatnościami czynszu dzierżawy (sześć przypadków). W wyniku kontroli zostały nałożone przez OT w Warszawie trzy sankcje w stosunku do skontrolowanych podmiotów z uwagi na niewywiązywanie się z obowiązków wynikających z umów.

W 2017 r. OT w Warszawie przeprowadził 235, na zaplanowanych 219 kontroli dotyczących wywiązywania się dzierżawców oraz nabywców z warunków umowy dzierżawy, sprzedaży umowy dzierżawy, sprzedaży oraz nieodpłatnego przekazania na własność, w których stwierdzono 31 uchybień dotyczących przede wszystkim: braku kontroli zasobności gruntów (siedem przypadków), nieubezpieczenia budynków (sześć przypadków) oraz nieusunięcia krzaków przy rowach melioracyjnych, budynkach (pięć przypadków). Nie były stosowane sankcje wobec kontrolowanych.

W pierwszym kwartale 2018 r. przeprowadzono 24 na 27 zaplanowanych kontroli, dotyczących wywiązywania się z obowiązków przez nabywców i dzierżawców, w których stwierdzono siedem uchybień polegających na wykorzystaniu nieruchomości niezgodnie z ich przeznaczeniem (dwa przypadki), niewłaściwym zagospodarowaniu gruntów (dwa przypadki), nieubezpieczeniu budynków (jeden przypadek), niezgłoszeniu wymaganych remontów lub brak ich realizacji (jeden przypadek) oraz zaległości w płatności czynszu dzierżawy (jeden przypadek). Nie były stosowane sankcje wobec kontrolowanych.

(dowód: akta kontroli str. 135 – 150)

Bezumowne użytkowanie nieruchomości

Na koniec 2015 r. powierzchnia nieruchomości rolnych Zasobu będąca we władaniu osób bez tytułu prawnego wyniosła 378,4965 ha. Na koniec kwietnia 2018 r. OT KOWR w Warszawie wykazał, iż nie było przypadków władania nieruchomością bez tytułu prawnego. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 kwietnia 2018 r. odzyskano do Zasobu 790,9104 ha nieruchomości rolnych.

Z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 kwietnia 2018 r. naliczono opłaty w wysokości 297,6 tys. zł. Kwota wyegzekwowana w tym okresie wyniosła 18 tys. zł.

Dyrektor OT w Warszawie poinformował, iż: „spośród 29 użytkowników w 2016 r. prawie wszyscy (27) wydali nieruchomości w wyznaczonym terminie i uregulowali żądane opłaty, w tym zwrot podatku. (...) W przypadkach byłych dzierżawców nieruchomości Zasobu, którzy nie wydali w terminie nieruchomości, podejmowano działania windykacyjne (...). Niski procent egzekwowania opłat z tytułu

bezumownego korzystania w latach 2016-2018 wynika stąd, iż blisko 93% powierzchni gruntów bezumownie użytkowanych (384 ha) stanowią użytkownicy po rozwiązanych umowach dzierżawy, w stosunku do których skierowano pozwy o zapłatę (3 pozwy) lub wezwania do zapłaty (1), z których jedna zakończyła się wyrokiem nakazującym wydanie nieruchomości i zapłatę należności za bezumowne użytkowanie nieruchomości". W pozostałych przypadkach sąd nie wydał jeszcze orzeczenia.

(dowód: akta kontroli str. 160, 288, 292-293)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

Oddział Terenowy w Warszawie prawidłowo realizował zadania w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi ZWRSP. Prawidłowo przygotowano dokumentację do sprzedaży i dzierżawy nieruchomości rolnych. Oddział zlecał przeprowadzanie wycen nieruchomości i weryfikował ich rzetelność oraz prawidłowo ustalał cenę sprzedaży. Wysokość czynszu dzierżawnego ustalana była zgodnie z obowiązującymi zarządzeniami Prezesa ANR i Dyrektora Generalnego KOWR. Zgodnie z procedurami wyłoniono nabywców i dzierżawców. Skutecznie egzekwowano należności z tytułu sprzedaży i dzierżawy oraz kontrolowano przestrzeganie zobowiązań zawartych w umowach. Oddział w Warszawie prawidłowo stosował zapisy o zabezpieczeniach interesów Zasobu.

2. Wykonywanie uprawnień kontrolnych stosunku do obrotu prywatnymi nieruchomościami rolnymi

Opis stanu
faktycznego

W okresie objętym kontrolą do OT w Warszawie wpłynęło 869 spraw w związku z prawem nabycia nieruchomości rolnych przysługującym na podstawie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej ukur)¹¹, w tym:

- 386 warunkowych umów sprzedaży nieruchomości rolnych w związku z prawem pierwokupu (art. 3 ukur),
- 398 umów dotyczących prawa pierwokupu udziałów i akcji w spółce prawa handlowego (art. 3a ukur),
- 57 umów w związku z nabyciem prywatnej nieruchomości rolnej na podstawie innego zdarzenia prawnego niż umowa sprzedaży (art. 4 ust.1 ukur),
- cztery żądania właściciela (zbywcy) nieruchomości (art. 2a ust. 6 ukur).

Łączna powierzchnia nieruchomości rolnych wykazana we wnioskach wyniosła 8.004,6903 ha.

W okresie objętym kontrolą Dyrektor OT w Warszawie skorzystał w pięciu przypadkach z prawa nabycia nieruchomości rolnych na rzecz Skarbu Państwa, w tym: w czterech przypadkach w trybie art. 2a ust.6 ukur oraz w jednym przypadku z prawa nabycia w trybie art. 4 ust.1 pkt 1 ukur. Łączna powierzchnia nabytych nieruchomości (za kwotę 204,9 tys. zł) wyniosła 16,03 ha, w tym 5,41 ha stanowiły

¹¹ Dz. U. z 2017 r. poz. 2196.

grunty nabyte na żądanie właściciela nieruchomości (art. 2a ust. 6 ukur) za kwotę 104,9 tys. zł.

Wydanie nieruchomości rolnej, a następnie jej przyjęcie przez OT w Warszawie następowało w formie protokołu. Nabycie nieruchomości było zgodne z przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi w tym zakresie. Spośród pięciu z powyższych nieruchomości, cztery były w trakcie przygotowania do sprzedaży, a jedna została wdzierżawiona przez OT w Warszawie na okres 10 lat.

(dowód: akta kontroli str. 162, 165-166, 283-284)

Do OT w Warszawie wpłynęło 4.348 wniosków o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnych w trybie art. 2a ust. 4 pkt 1 ukur. Dyrektor OT w Warszawie wydał 3.211 decyzji wyrażających zgodę na nabycie nieruchomości rolnych przez inne podmioty niż wymienione w przepisach ustawy, 26 decyzji odmawiających wydania zgody oraz umorzył 125 postępowań w tej sprawie.

(dowód: akta kontroli str. 158)

W planie kontroli OT w Warszawie na 2017 r. dotyczącym udzielania zgody na nabycie nieruchomości rolnych zaplanowano 35 kontroli. Kontrole zostały przeprowadzone w zakresie prawidłowości stosowania przez uprawnionych z art. 2a ust. 4 pkt 2 lit. c) oraz art. 2b ust. 1 oraz ust. 2 i ust. 3 ukur. W planie zostały ujęte również kontrole obejmujące okres od daty wejścia w życie przepisów, tj. od 30 kwietnia 2016 r. W wyniku przeprowadzonych kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości dotyczących naruszenia przez nabywców obowiązków wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

W 2018 r. zostało przeprowadzonych 45 kontroli ze 100 ujętych w planie na 2018 r. W dwóch przypadkach stwierdzono nierealizowanie obowiązków wynikających z ukur dotyczących niezamieszkiwania na terenie gminy, w której znajduje się nieruchomość wchodząca w skład gospodarstw rolnego (art. 2a ust. 4 pkt 2 lit. c ukur). W związku z powyższym OT w Warszawie przygotował dwa wnioski do sądu o nabycie nieruchomości przez KOWR działający w imieniu Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 158, 287, 293)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Oddział Terenowy w Warszawie prawidłowo prowadził sprawy związane z wykonywaniem prawa pierwokupu oraz nabycia. Dokonano analizy celowości korzystania z prawa pierwokupu i nabycia, skutecznie przejęto nieruchomości rolne do ZWRSP. Prawidłowo przeprowadzono postępowania w celu wydania zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż wymienione w przepisach ukur. Podjęto działania w celu zagospodarowania przejętych nieruchomości. Prawidłowo prowadzono sprawy w związku z wydaniem zgody na nabycie nieruchomości rolnych.

IV. Uwagi i wnioski

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag i wniosków pokontrolnych.

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 z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹² kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Departamentu Rolnictwa i Rozwoju Wsi Najwyższej Izby Kontroli.

Uprzejmie proszę Pana Dyrektora Generalnego o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania ustaleń kontroli.

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

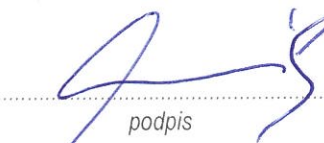
Warszawa, dnia 31 lipca 2018 r.

Kontroler
Dariusz Marszałek
Główny specjalista kontroli państwowej


podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Rolnictwa
i Rozwoju Wsi

Dyrektor
Waldemar Wojnicz


podpis

¹² Dz. U. z 2017 r. poz. 524 oraz z 2018 r. poz. 1000.