



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, dnia 09.08.2018 r.

Nr sprawy: Ko-I.1710.1.18.2017

Pan
Ernest Bejda
Szef Centralnego Biura Antykorupcyjnego
Al. Ujazdowskie 9
00-583 Warszawa

Szanowny Panie,

Dotyczy:

zastrzeżenia do protokołu kontroli nr DR/75/17 Delegatury CBA w Poznaniu Wydział Postępowań Kontrolnych

W związku z otrzymanym w dniu 2 sierpnia 2018 roku protokołem nr DR/75/17 z kontroli określonych przepisami prawa wybranych procedur podejmowania i realizacji decyzji w przedmiocie rozporządzania przez Urząd Miasta Poznania mieniem komunalnym w postaci nieruchomości „Tor Poznań”, użytkowanej przez Stowarzyszenie Automobilklub Wielkopolski z siedzibą w Poznaniu, w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 30 września 2017 r., zgodnie z art. 45 ust 3 i 4 ustawy z dnia 9 czerwca 2006 r. o Centralnym Biurze Antykorupcyjnym (Dz. U. 2017 r., poz. 1993 ze zm.) zgłaszam zastrzeżenia do niniejszego protokołu.

Ponadto zarzucam przedmiotowemu Protokołowi naruszenie art. 44 ust. 2 ustawy o Centralnym Biurze Antykorupcyjnym polegające na pominięciu przyczyn powstania nieprawidłowości, a przede wszystkim brak opisu stanu faktycznego.

Kontrolowany nie zgadza się z twierdzeniem o braku umowy użyczenia między Skarbem Państwa / Miastem Poznań a Stowarzyszeniem Automobilklub Wielkopolski (dalej AW). Umowa taka została zawarta 9 kwietnia 1998 roku. Dowodem na to jest pismo AW z 31 marca 1998 r. i wyciąg z Protokołu nr 706/II/35/98 z dnia 9 kwietnia 1998 r. posiedzenia ówczesnego Zarządu Miasta Poznania.

Tym samym nie istniała podstawa występowania na drogę sądową z roszczeniem wobec AW z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Działanie takie stałoby w sprzeczności ze stosunkiem prawnym łączącym Miasto Poznań a AW potwierdzonym w 2011 roku, potwierdzonym opinią prawną Pani Lidii Tajnert o istnieniu umowy użyczenia od 1998 roku.

Stwierdzam również, że nie było podstawy wypowiedzenia ww. umowy użyczenia z 1998 roku z uwagi na brak ustawowych przesłanek – mogłoby to narazić Skarb Państwa / Miasto Poznań na wielomilionowe straty finansowe. Art. 716 KC jasno określa kiedy takie wypowiedzenie byłoby uzasadnione. Żadna okoliczność wymieniona w tymże przepisie nie zaistniała, a tym samym nie było podstaw do wypowiedzenia ww. umowy.

Zastosowanie trybu bezprzetargowego do zawarcia umowy najmu z dnia 28 listopada 2016 r. z AW było prawidłowe. Zarówno ustawa o gospodarce nieruchomościami jak i Uchwała Nr LXI/840/V/2009 Rady Miasta Poznania *w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania* w sposób jednoznaczny umocowały Prezydenta Miasta Poznania do zastosowania takiego trybu. W dodatku wykładnia pojęć użytych przez Ustawodawcę w art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest jasna i precyzyjna. Stanowisko sądów potwierdza przyjętą interpretację.

Z powyższym wiąże się także preferencyjna stawka czynszu. Zarówno normy odnoszące się do trybu zawierania umów, jak i bonifikowania wysokości czynszu warunkują takie działanie od spełnienia określonych przesłanek. Bardzo istotną w tej sprawie jest przesłanka dotycząca charakteru działalności AW. Nie ulega wątpliwości, że umowa najmu została zawarta ze stowarzyszeniem, które zgodnie z art. 34 ustawy o stowarzyszeniach, osiągany dochód może przeznaczać wyłącznie na cele statutowe. Cele te zostały określone w Statucie Stowarzyszenia Automobilklub Wielkopolski, co w połączeniu z celem wyrażonym w umowie najmu z dnia 28 listopada 2016 roku (sport i rekreacja) nie daje podstaw do postawienia tezy o działalności zarobkowej AW.

Ponadto nie zgadzam się ze stanowiskiem Kontrolującego odnośnie kwestii zwolnień z podatku od nieruchomości z art. 7 ust. 1 pkt. 5 i 10 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz stosowania wobec wszystkich gruntów stawek związanych z działalnością gospodarczą.

Składane przez AW deklaracje podatkowe były analizowane i poddawane kontroli zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dowodem tego jest przytaczane stanowisko SKO wskazujące na ograniczenia zakresu takiej kontroli. Ponadto do chwili obecnej toczy się postępowanie wyjaśniające, którego sposób zakończenia nie jest pewny i zależy od poczynionych ustaleń. Z tego względu ocena czy też kreowanie zarzutów jest bezpodstawne.

Reasumując, Kontrolowany nie zgadza się ze stwierdzonymi nieprawidłowościami. Nie opierają się one o dowody, a tylko selektywnie wybrane części dokumentów, z pominięciem całej dokumentacji powstałej po 26 lipca 2011 roku, w szczególności opinii prawnej, która potwierdziła istnienie umowy między Miastem Poznań a AW od 1998 roku.

Szczegółowe zastrzeżenia przedstawiam poniżej.

1) Pkt 7.1 Protokołu (str. 119)

7.1. Miasto Poznań, pomimo uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości „Tor Poznań”, na podstawie decyzji komunalizacyjnych Wojewody Wielkopolskiego z kwietnia 2011 r., tj. prawa własności, nie uregulowało kwestii związanych z pobieraniem opłat z tytułu użytkowania gruntu przez Stowarzyszenie Automobilklub Wielkopolski. Podstawą niezasadnego zaniechania pobierania opłat z tego tytułu było przyjęcie przez Miasto Poznań w zawartej ze Stowarzyszeniem Automobilklub Wielkopolski umowie najmu, że posiadanie przez najemcę gruntów miejskich było posiadaniem zależnym w dobrej wierze na podstawie wiążącej strony bezpłatnej umowy użyczenia, wbrew okolicznościom faktycznym.

Kontrolowany nie podziela ww. stanowiska CBA.

Należy wskazać, że pominięto pismo Stowarzyszenia Automobilklub Wielkopolski (dalej AW) z dnia 31 marca 1998 roku zwracające się do ówczesnych władz Miasta Poznania o wyrażenie zgody na użytkowanie nieruchomości do czasu zakończenia postępowań dotyczących własności gruntów, na których zlokalizowany jest Tor Poznań

To tenże wniosek AW był podstawą do podjęcia przez ówczesny Zarząd Miasta Poznania decyzji z dnia 9 kwietnia 1998 r. o akceptacji władania przez Stowarzyszenie tym terenem, do czasu zakończenia postępowań związanych z ustaleniem właściciela.

Na tenże dokument Pan Robert Werle powołuje się w swoim oświadczeniu z dnia 31 stycznia 2018 roku (str. 57 Protokołu).

Zestawienie już tych dwóch dokumentów wyklucza tezę o braku umowy między Skarbem Państwa a AW.

Zgodnie z art. 66 § 1 i 2 KC (w brzmieniu na dzień 09 kwietnia 1998 r.) oświadczenie woli zawarcia umowy złożone drugiej stronie wywołuje skutek w postaci jej zawarcia w przypadku przyjęcia oferty.

Ponadto art. 69 KC wyraźnie opisuje konkludentny sposób zawierania umów:

Art. 69. Jeżeli według ustalonego w danych stosunkach zwyczaju lub według treści oferty dojście do składającego ofertę oświadczenia drugiej strony o jej przyjęciu nie jest wymagane, w szczególności jeżeli składający ofertę żąda niezwłocznego wykonania umowy, umowa dochodzi do skutku, skoro druga strona w czasie właściwym przystąpi do jej wykonania; w przeciwnym razie oferta przestaje wiązać.

Wobec powyższego czynności jakie podjęły AW i Skarb Państwa polegające na złożeniu w 1998 roku oświadczeń woli o tożsamej treści, oraz jej realizacja, skutkowały właśnie zawarciem umowy.

Faktem jest, że przedmiotowa umowa użyczenia nie została sporządzona na jednym dokumencie podpisanym przez strony. Należy jednak zwrócić uwagę na specyfikę umów występujących w obrocie prawnym. Częstym zjawiskiem jest zawieranie umów bez sporządzania odpowiedniego dokumentu regulującego w sposób szczegółowy łączący strony stosunek prawny np. właściciel pojazdu „pożyczający” auto znajomemu nie określa w sposób pisemny i szczegółowy warunków owego „użyczenia”.

Z powodu, iż stosunek prawny między Miastem Poznań a AW nie został w sposób szczegółowy określony, nie ustalono wszystkich praw i obowiązków stron danego stosunku, dążono do jego sformalizowania. Dążenia pracowników Urzędu Miasta Poznania od wydania opinii prawnej Pani

Lidii Tajnert z dnia 26 lipca 2011 r. dotyczącej stanu prawnego nieruchomości położonych w Poznaniu, na których znajduje się Tor Poznań, właśnie miały na celu sformalizowanie relacji łączących Miasto Poznań z AW dochowując wszelkiej staranności dla zabezpieczenia interesów Miasta Poznania.

W ww. opinii prawnej radca prawny wskazał, że zgoda wyrażona 9 kwietnia 1998 r. na posiedzeniu ówczesnego Zarządu Miasta Poznania spowodowała zawarcie umowy użyczenia (art. 710 -719 KC).

Pisma pracowników Urzędu Miasta Poznania z okresu przed wydaniem ww. opinii prawnej w zasadzie prowadzą do jednoznacznego wniosku – brak jest pewności wówczas, co do posiadania tytułu prawnego przez AW do przedmiotowej nieruchomości, tym bardziej, że pismo Biura Prawnego UMP z dnia 04 listopada 2010 r. wskazuje, że także w toku postępowań administracyjnych i sądowych nie ustalono, czy istnieje stosunek prawny łączący Skarb Państwa i AW. Wówczas było to zagadnienie problematyczne i poddawano ocenie jakie kroki można lub należy podjąć by nie narazić czy to Skarbu Państwa czy Miasta Poznania na ewentualne zarzuty tabularnych właścicieli a także w celu ochrony interesów Skarbu Państwa i Miasta Poznania, i to w kontekście toczących się postępowań administracyjnych i sądowych.

Po wydanym w 2010 r. wyroku przez Sąd Okręgowy w Poznaniu, na mocy którego wpisano do ksiąg wieczystych Skarb Państwa, pracownicy Urzędu Miasta Poznania podjęli się analiz różnych wariantów unormowania statusu AW.

Powyższe wskazuje, że ocenie poddano różne scenariusze (m.in. dzierżawa, użytkowanie wieczyste), ale dopiero w świetle rozstrzygnięć sądowych i organów administracji (tj. ww. wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu oraz następnie decyzje komunalizacyjne), które umożliwiły odwołanie się do uprawnień przysługujących właścicielowi.

Przełomowa dla oceny relacji między Miastem Poznań a AW była ww. opinia prawna Pani Lidii Tajnert dnia 26 lipca 2011 r., która wskazała, że zgoda wyrażona 9 kwietnia 1998 r. na posiedzeniu ówczesnego Zarządu Miasta Poznania skutkowałą zawarciem ze Stowarzyszeniem AW umowy użyczenia, która ma charakter nieodpłatny. Ten moment spowodował brak dalszych dywagacji i ocen związanych z istnieniem lub nie istnieniem stosunku prawnego łączącego Miasto Poznań i AW.

Co więcej, z pisma sporządzonego przez Panią Agnieszkę Szymankiewicz – Zastępcę Dyrektora ds. Ewidencyjnych i Geodezyjnych z dnia 08 sierpnia 2011 roku wynika, że rozważane było cofnięcie przez Miasto Poznań udzielonej w 1998 roku zgody na użytkowanie nieruchomości przez AW. Wystąpiono do Biura Prawnego celem ustalenia ewentualnych przesłanek do rozwiązania tejże umowy użyczenia a nawet możliwości wystąpienia z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez AW z nieruchomości.

Inną kwestią jest ewentualne przyjęcie statusu AW jako posiadacza samoistnego w dobrej wierze. Gdyby tak przyjąć AW przysługiwałoby wobec Miasta Poznania roszczenie o zwrot wartości nakładów w przypadku wydania rzeczy (vide art. 224 i nast. KC) a nawet możliwość stwierdzenia zasiedzenia.

W zakresie zaś żądania wydania rzeczy, które zostało skierowane na drogę sądową 21 marca 2011 roku to należy mieć na uwadze obawy pracowników Urzędu Miasta Poznania, że przyjęcie ewentualnej tezy o posiadaniu samoistnym przez AW może doprowadzić do utraty prawa własności, wcześniej utraconego przez Skarb Państwa w 1991 roku.

Działanie to świadczy o prawidłowości w dążeniu do zabezpieczenia interesów zarówno Skarbu Państwa jak i Miasta Poznania. Skarb Państwa podjął się ochrony swoich praw wiedząc,

że zaniechanie tego może przynieść bardzo niekorzystne rozstrzygnięcie, w sytuacji skierowania przez AW wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Takie działanie miało charakter prewencyjny.

Odnosząc się do oceny, że użyczenie ma charakter bezinteresowny i ma służyć przysporzeniu korzyści kontrahentowi i innych wywodów wskazanych w Protokole wskazać należy, że w 1991 roku przedmiotowa nieruchomość była własnością osób trzecich i dopiero na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z 2010 roku doszło do wpisu Skarbu Państwa do ksiąg wieczystych, a w kwietniu 2011 roku do komunalizacji. Zatem decyzja Zarządu Miasta Poznania z 1998 roku w istocie wynikała z poczucia bycia posiadaczem samoistnym, nie zaś tabularnej własności do tych nieruchomości.

2) pkt 7.2 Protokołu (str. 123)

7.2. Miasto Poznań bezzasadnie przyjęło, iż Stowarzyszenie Automobilklub Wielkopolski posiadało tytuł prawny do nieruchomości „Tor Poznań”, tj. korzystało z gruntu na podstawie umowy użyczenia zawartej w sposób dorozumiany z Miastem Poznań. W oparciu o powyższe, Miasto Poznań błędnie przyjęło, iż brak było podstaw do wypowiedzenia ww. umowy.

Nie zgadzam się z powyższym stanowiskiem Kontrolującego.

Stanowisko w kwestii istnienia umowy między Miastem Poznań (wcześniej Skarbem Państwa) a AW zostało przedstawione w pkt 1 zastrzeżeń.

W zakresie braku podstaw do wypowiedzenia tejże umowy należy wskazać, iż zarzutu tego nie można uznać za zasadny.

Zgodnie z art. 716 KC wskazuje, że jeżeli biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

Powyższy przepis jasno określa sytuacje, gdy istnieje możliwość żądania zwrotu rzeczy:

- 1) używanie w sposób sprzeczny z umową,
- 2) używanie w sposób sprzeczny z właściwościami,
- 3) używanie w sposób sprzeczny z przeznaczeniem rzeczy,
- 4) powierzenie innej osobie bez odpowiedniego umocowania w umowie lub gdy nie jest to wymuszone okolicznościami,
- 5) potrzeby użyczającego, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

W uzasadnieniu do przedmiotowej nieprawidłowości wskazana została tą ostatnią przesłanka. Jednak wskazany przepis nie odnosi się do przedmiotowego stanu faktycznego ani prawnego tym bardziej, że nie wskazano co należy rozumieć przez „potrzeby użyczającego”.

Co więcej kwestia ewentualnego wypowiedzenia umowy użyczenia był przedmiotem opinii prawnej Lidii Tajnert z dnia 28 listopada 2013 roku, która zaprzeczyła takiej możliwości.

Wskazać także należy, iż całkowicie pominięto informacje o toczących się postępowaniach związanych z prawem własności do przedmiotowej nieruchomości. Z Protokołu kontroli wynika,

iz nie podjęto próby kontaktu z Prokuratorią Generalną Skarbu Państwa, by ustalić obecny etap toczących się postępowań, które to mogą mieć i mają istotny wpływ na działania Miasta Poznania.

Konkludując, kwestia prawa własności nie jest do chwili obecnej w sposób ostateczny wyjaśniona co powoduje, że Miasto Poznań nie podejmuje działań, które mogłyby je narazić na odpowiedzialność odszkodowawczą w razie utraty tego prawa. Należy mieć na uwadze to, że od 1991 roku, tj. od daty decyzji Wojewody Poznańskiego przywracającej własność spadkobiercom Mateusza Foksowicza, wielokrotnie dochodziło nie tylko do obrotu tą nieruchomością, ale także zawieraniem umów, które skutkowały jej obciążeniem hipotekami i to na wysokie kwoty. Zdaniem Kontrolowanego rozważyć należy analizę tych działań w kontekście ochrony interesów Skarbu Państwa / Miasta Poznania i to właśnie z powodu niezakończonych postępowań sądowych i administracyjnych. Kontrolowany w tej sytuacji nie może zaakceptować wybiórczości w ocenie materiału poddanego kontroli i zgodzić się z zarzutami Kontrolujących.

3) pkt 7.3 Protokołu (str. 124)

7.3. Miasto Poznań, pomimo uzyskanego tytułu prawnego do nieruchomości „Tor Poznań”, tj. prawa własności, nie obciążyło Stowarzyszenia Automobilklub Wielkopolski wynagrodzeniem z tytułu bezumownego korzystania z niej, poczynwszy od 18.06.2012 r., jak również za okres przed formalnym uzyskaniem tytułu własności, pomimo uzyskania legitymacji procesowej w tym zakresie. Na skutek powyższego doszło do przedawnienia roszczeń wynikających z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Nie zgadzam się z powyższym stanowiskiem Kontrolującego.

Przechodząc do rozważań na temat tej nieprawidłowości zaznaczyć należy, iż komunalizacja mienia państwowego jest podobna do spadkobrania – Miasto Poznań z mocy prawa weszło w prawa i obowiązki Skarbu Państwa. Tym samym Miasto Poznań stało się stroną umowy z AW, zawartej przez ówczesny Zarząd Miasta Poznania w 1998 roku.

Dowodem na to jest wskazana już opinia Pani Lidii Tajnert (z dnia 26 lipca 2011 roku) oraz ta z 28 listopada 2013 roku, która stwierdziła, że brak jest podstaw do wystąpienia z roszczeniem o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania.

Kwestię tę wyjaśniano także w trakcie prowadzonej kontroli - jednolite stanowisko w tym zakresie przedstawił Pan Mariusz Wiśniewski – Zastępca Prezydenta Miasta Poznania, Pan Bartosz Guss – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami).

Nie zachodziły i nie zachodzą przesłanki do kierowania roszczenia o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania wobec AW, gdyż ocena stanu prawnego wskazuje na istniejącą między stronami umowę. Wobec powyższego zarzut przedawnienia jest całkowicie bezpodstawny. Miasto Poznań i AW łączyła umowa zatem nie będą miały i nie mają zastosowania przepisy mówiące o bezumownym użytkowaniu (art. 224 i nast. KC).

Oczywiście przed 26 lipca 2011 roku, tj. przed uzyskaniem opinii prawnej przesadzającej, że Miasto Poznań łączyła umowa użyczenia z AW, ocenie poddawane były ewentualne roszczenia, gdyby przyjąć, iż między stronami nie istniała umowa z 1998 roku, tj. AW występowałby w charakterze posiadacza samoistnego.

Należy zwrócić uwagę na szereg uprawnień posiadacza w dobrej wierze, z tytułu chociażby poczynionych nakładów. Z punktu widzenia rachunku ekonomicznego (uwzględniając zarzucaną wysokość szkody w majątku Miasta Poznania) należy zweryfikować, czy dochodzenie rzekomego

wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania nie spotkałoby się ze skierowaniem roszczenia np. o zwrot wielomilionowych nakładów przez AW.

Na marginesie należy dodać, iż żądanie wydania rzeczy skierowane w 2011 roku nie spowodowało, że takie roszczenie nie byłoby zasadne, ale ewentualnie ograniczone do nakładów koniecznych poczynionych po dacie skierowania ww. żądania wydania – vide art. 226 § 1 KC. W pozostałym zakresie istniało by (teoretycznie) ogromne ryzyko dla Miasta Poznania konieczności zwrotu pozostałych nakładów. Biorąc pod uwagę okres użytkowania tego terenu przez AW mogłyby być to kwoty co najmniej kilkukrotnie przewyższające wartości wskazane przez Kontrolujących i obejmujące okres od 1998 roku do 2011 roku.

4) pkt 7.4 Protokołu (str. 124)

7.4. Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania Bartosz Guss oraz Zastępca Prezydenta Miasta Poznania Mariusz Wiśniewski zaniechali podjęcia faktycznych czynności zmierzających do wytoczenia powództwa o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości „Tor Poznań”. Osoby, o których mowa wyżej, dopuściły się zaniechania w sytuacji, gdy pismem z dnia 20.11.2017 r. i 21.11.2017 r. (doręczonym odpowiednio w dniu 20.11.2017 r. oraz 21.11.2017 r.) Delegatura CBA w Poznaniu poinformowała ww. osoby o przedawnieniu ww. roszczeń z dniem 28 listopada 2017 r. Na skutek zaniechania B. Guss i M. Wiśniewskiego w powyższym zakresie, doszło do przedawnienia roszczeń przysługujących Miastu Poznań wobec Stowarzyszenia Automobilklub Wielkopolski w wysokości nie mniejszej niż 4.877.307,34 zł.

Nie zgadzam się z powyższym stanowiskiem Kontrolującego.

Odnosząc się do przedmiotowego zarzutu należy wskazać, iż pełna argumentacja w tym zakresie została przedstawiona powyżej.

Zdaniem Kontrolowanego nie poddano ocenie dokumentów, jak np. decyzja Zarządu Miasta Poznania z 1998 roku i wcześniejsze pismo AW z tego samego roku, opinia prawna Pani Lidii Tajnert negująca możliwość dochodzenia tego roszczenia oraz opinia ww. w zakresie istnienia umowy między Skarbem Państwa a AW przed listopadem 2016 roku.

W tym miejscu wskazać należy, że przy obliczaniu wynagrodzenia za korzystanie z gruntu komunalnego stosuje się obowiązujące stawki czynszu dzierżawnego w kontekście celu dzierżawy. Inną wartość ma czynsz w przypadku terenów zielonych a inną, gdy nieruchomość jest wykorzystywana na cele sportu i rekreacji. Zastosowane przez Kontrolującego stawki są błędne, co oznacza, że wyliczona kwota rzekomego roszczenia również jest błędna.

Przytaczano także konkretne rozstrzygnięcia sądowe, których stroną było Miasto Poznań. Co więcej ww. stanowiska sądów są ugruntowane. Stąd też obecnie celem uniknięcia kosztów przegrania postępowania sądowego w ponad 66%, naliczenia i dochodzenia wynagrodzenia następuje przy przyjęciu 3 – letniego okresu przedawnienia

W sprawach związanych z roszczeniami Miasta Poznania skierowanymi wobec PKP, na które Kontrolujący stawiając zarzut się powołuje należy wskazać, iż:

- a) w każdej sprawie PKP podniosła zarzut przedawnienia, wskazując, że sąd winien przyjąć okres 3 – letni, a nie 10 – letni.
- b) żadna z tych spraw nie została jeszcze zakończona prawomocnym orzeczeniem sądowym.

W trakcie kontroli Kontrolowany przekazał wyroki sądowe wskazujące na okres 3 – letni przedawnienia. To właśnie uzasadnienia tych orzeczeń w sposób szczegółowy określają podstawę wyrokowania przez dany skład orzekający i podstawę przyjęcia tego, a nie innego okresu przedawnienia. Pracownicy Urzędu Miasta Poznania zobligowani są do respektowania tychże orzeczeń. Natomiast cytowane przez Kontrolujących orzeczenia odnoszą się do innych stanów faktycznych, zwłaszcza, że Miasto Poznań nie było stroną tych postępowań. Wobec powyższego przedmiotowy zarzut jest wyrazem braku spójności w argumentowaniu tez zawartych w Protokole.

Biorąc pod uwagę powyższe, po raz kolejny należy podkreślić, iż stwierdzenie o istniejącym stosunku prawnym między Skarbem Państwa a potem Miastem Poznań i AW przed listopadem 2016 roku jest w pełni wykazane. Oznacza to, że kierowanie roszczenia o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania wobec AW byłoby narażeniem Miasta Poznania na przegrany proces, a tym samym nieuzasadnione wydatkowanie znacznych środków publicznych (m.in. opłata sądowa w wysokości 100.000 zł, koszty zastępstwa procesowego – 15.000 zł).

5) pkt 7.5 Protokołu (str. 130 i nast.) – pkt. 7.5.1 – 7.5.3

7.5. Były Zastępca Prezydenta Miasta Poznania Mirosław Kruszyński, Zastępca Prezydenta Miasta Poznania Mariusz Wiśniewski, Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania Krzysztof Joneczyk, Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania Bartosz Guss zaniechali podjęcia faktycznych czynności zmierzających do wytoczenia powództwa o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości „Tor Poznań” przez Stowarzyszenie Automobilklub Wielkopolski. W wyniku zaniechania ww. osób doszło do powstania szkody w majątku Miasta Poznania w wysokości nie mniejszej niż 7.256.041,78 zł.

7.5.1. Krzysztof Joneczyk, Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania, w okresie sprawowanej kadencji, tj. od 01.12.2004 r. do 07.07.2013 r., nie podjął czynności faktycznych zmierzających do obciążenia Stowarzyszenia Automobilklub Wielkopolski wynagrodzeniem z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości „Tor Poznań”. W wyniku przedmiotowego zaniechania, w majątku Miasta Poznań powstała szkoda w wysokości nie mniejszej niż 4.580.479,61 zł.

7.5.2. Bartosz Guss, Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania, w okresie sprawowanej kadencji, tj. od 08.07.2013 r. do dnia zakończenia przedmiotowej kontroli, nie podjął czynności faktycznych zmierzających do obciążenia Stowarzyszenia Automobilklub Wielkopolski wynagrodzeniem z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości „Tor Poznań” za okres poprzedzający zawarcie umowy najmu. Dyrektor WGN UMP Bartosz Guss, w zawartej umowie najmu z dnia 28.11.2016r. zastosował wobec Stowarzyszenia Automobilklub Wielkopolski bonifikatę w wysokości stawki czynszu, obniżając jej wysokość o 65 %, przy jednoczesnym ograniczeniu powierzchni przedmiotu najmu do 562.401m². W wyniku przedmiotowego zaniechania, w majątku Miasta Poznań powstała szkoda w wysokości nie mniejszej niż 6.795.869,95 zł.

7.5.3. Mirosław Kruszyński, Zastępca Prezydenta Miasta Poznania, w okresie sprawowanej kadencji, tj. od 01.06.2006 r. do 10.12.2014 r. zaniechał nadzoru nad czynnościami podejmowanymi przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania w zakresie wydania nieruchomości „Tor Poznań” przez Stowarzyszenie Automobilklub Wielkopolski na rzecz Miasta Poznań oraz obciążenia Stowarzyszenia Automobilklub Wielkopolski wynagrodzeniem z tytułu bezumownego korzystania z ww. nieruchomości. W wyniku przedmiotowych zaniechań, w majątku Miasta Poznań powstała szkoda w wysokości nie mniejszej niż 4.120.307,78 zł.

Nie zgadzam się z powyższym stanowiskiem Kontrolującego.

Kontrolowany w sposób jasny i wyczerpujący odniósł się do kwestii dochodzenia od AW wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Z protokołu nie wynika ponadto jaką metodę zastosowali kontrolujący dokonując obliczeń rzekomej szkody. W tym miejscu należy ponownie wskazać, że dokonane wyliczenia są błędne. Zarządzenie Prezydenta Miasta Poznania nr 745/2013/P z dnia 21 listopada 2013r. w sprawie wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Poznania lub ich części (ze zm.) określa cele dzierżawy, które to mają znaczenie dla wysokości czynszu lub wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania.

Zdaniem Kontrolowanego niesłusznie uznano, że cały obszar ponad 85 ha był i jest wykorzystywany przez AW na działalność sportowo – rekreacyjną. Jest to o tyle dziwne, że w dniu 22 grudnia 2017 roku. przeprowadzono oględziny nieruchomości. Podczas tych oględzin wskazano nie tylko obszar użytkowany przez AW na mocy umowy z listopada 2016 roku ale także tereny wyłączone z tejże umowy. Te ostatnie to tereny zalesione, zakrzewione, które z oczywistych powodów nie mogą być wykorzystane na cel określony w umowie z AW. Tym samym ewentualne obliczenie wynagrodzenia winno uwzględniać powyższą specyfikę terenów.

Kontrolujący błędnie przyjęli, że cały obszar ponad 85 ha był i jest wykorzystywany przez AW. Umowa z listopada 2016 określiła obszar przekazany do dyspozycji Stowarzyszenia na 56 ha, a zakres ewentualnego bezumownego korzystania winien być ustalony na podstawie faktycznie zajmowanego terenu. Należy zaznaczyć, iż brak ogólnodostępności nie jest argumentem, który może być uznany za zasadny. Jak już wielokrotnie wskazywano w wyjaśnieniach pracowników Urzędu Miasta Poznania taki charakter nie jest warunkiem *sine qua non* dla nieruchomości Miasta Poznania. Wskazać można tereny miejskie, które nie mają charakteru ogólnodostępnego a nierzadko są one ogrodzone i niedostępne dla osób trzecich. Nie wyklucza to możliwości swobodnego dysponowania takimi terenami przez Miasto Poznań.

Jak widać, przyjęta przez Kontrolowanego powierzchnia, która jest wskazana w umowie z listopada 2016 roku odpowiada istniejącemu stanowi faktycznemu.

Odnosząc się do kwestii zastosowanej bonifikaty w wysokości 65% stawki czynszu to wynika ona z Zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania nr 745/2013/P z dnia 21 listopada 2013 roku w sprawie wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Poznania lub ich części (ze zm.), które ma odniesienie do art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2018 r., poz. 122 ze zm.). W tym przepisie wskazano na podmioty, które prowadząc określoną działalność mogą skorzystać z bonifikaty. Jednym z warunków jest prowadzenie działalności niezarobkowej. Jak widać Ustawodawca celowo posłużył się tym terminem i nie uwarunkował brakiem prowadzenia działalności gospodarczej.

6) pkt 7.6 Protokołu (str. 134 Protokołu)

7.6. Miasto Poznań bezzasadnie przyjęło, iż przedmiotem umowy najmu ze Stowarzyszeniem Automobilklub Wielkopolski pozostaje grunt o powierzchni 562.401m², w sytuacji gdy Stowarzyszenie Automobilklub Wielkopolski posiada swobodny dostęp do całego kompleksu Toru Poznań o łącznej powierzchni 849.548 m². W zawieranych umowach najmu, Stowarzyszenie Automobilklub Wielkopolski nie ogranicza najemców w zakresie korzystania z ww. nieruchomości, co oznacza, iż najemcy mają swobodny dostęp do całości obiektu.

Nie zgadzam się z powyższym stanowiskiem Kontrolującego.

Formułując nieprawidłowość Kontrolujący powołuje się na umowy jakie zawierał AW z najemcami, którzy to mieli rzekomo swobodny dostęp do „całego terenu obiektu Toru Poznań”.

W rzeczywistości żadna z umów nie zawiera wskazania co do powierzchni najmowanej, lecz określa możliwość korzystania z toru i innych pomieszczeń (sanitarnych, technicznych) służących obsłudze tego obiektu.

Co więcej w żadnej z przywołanych przez Kontrolujących umów nie stwierdzono, że ich przedmiotem była cała powierzchnia obejmująca 85 ha.

Umowy obejmowały „obiekt Tor Poznań”.

Dlatego też należy sięgnąć do definicji legalnej pojęcia „obiekt”. Otóż zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. 2018 r., poz. 1202 ze zm.) należy pod tym pojęciem to rozumieć *budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.*

Należy podkreślić, iż Miasto Poznań ma swobodny dostęp do terenów przyległych do nieruchomości objętej umową z AW, co zresztą przyznaje sam Pan Robert Werle – Prezes AW.

W trakcie kontroli wyjaśniono, że kierując się zasadami bezpieczeństwa odstąpiono od usunięcia ogrodzenia. Nie byłoby właściwe by dostęp do terenów miejskich znajdujących się tuż przy Torze Poznań był nieograniczony. Gdyby było inaczej, nie byłoby można zapewnić bezpieczeństwa dla osób postronnych, które mogłyby nawet wtargnąć na tor.

Kwestia ogrodzenia w obecnym kształcie zabezpiecza tym samym interesy Miasta Poznania. Należy zwrócić uwagę na charakterystykę terenów ogólnodostępnych. Są to tereny kosztotwórcze dla Miasta Poznania. Miasto Poznań ponosi znaczne wydatki związane m.in. z oczyszczaniem tych terenów (odpady o różnym pochodzeniu, w tym budowlane) i ich zabezpieczaniem. Kwestie parkowania samochodów, niszczenia zieleni – to także codzienne problemy związane z ogólnodostępnością niektórych terenów miejskich.

Wskazać należy, że pracownicy Urzędu Miasta Poznania nigdy nie mieli problemów z wejściem na teren przedmiotowej nieruchomości. Nie prosili o wyrażenie zgody na wejście na nieruchomość, a jedynie informowali o tym, że takie wejście będzie miało miejsce. Dlatego nie jest słuszna konkluzja o konieczności uzyskania zgody AW.

7) Pkt 7.7 Protokołu (str. 135)

7.7. Miasto Poznań bez podstawy prawnej oddało w najem nieruchomość „Tor Poznań” na rzecz Stowarzyszenia Automobilklub Wielkopolski w trybie bezprzetargowym powołując się na § 12 ust. 3 pkt. 10 uchwały Rady Miasta Poznania z dnia 13.10.2009 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania, pomimo, iż Stowarzyszenie Automobilklub Wielkopolski pozostaje przedsiębiorcą wykorzystującym nieruchomość „Tor Poznań” do celów związanych z działalnością zarobkową.

Nie zgadzam się z powyższym stanowiskiem Kontrolującego.

Z uzasadnienia Kontrolujących wynika, że AW czerpało dochód z zawieranych umów najmu, co zresztą wykazywano w sprawozdaniach Stowarzyszenia. Co więcej, były to imprezy o charakterze rekreacyjnym i sportowym.

Jak stanowi §7 ust. 2 statutu Automobilklubu Wielkopolskiego wszystkie pozyskane środki finansowe przeznacza się na realizację celów statutowych, zaś w Rozdziale V, (Majątek Automobilklubu) zawarte jest postanowienie, że „*dochód z działalności gospodarczej Automobilklubu służy realizacji celów statutowych i nie może być przeznaczony do podziału pomiędzy jego członków*”.

Regulacja działalności stowarzyszeń wynika z art. 34 ustawy z dnia 07 kwietnia 1989 r. prawo o stowarzyszeniach, która stwierdza, że dochód z działalności gospodarczej stowarzyszenia służy realizacji celów statutowych i nie może być przeznaczony do podziału między członków. Stowarzyszenie może prowadzić działalność gospodarczą, jednak wypracowane zyski musi przeznaczyć na cel statutowy, co z kolei powoduje, że działalności takiej nie można uznać za działalność zarobkową.

Odnosnie pojęcia „działalności zarobkowej” należy powołać się na orzecznictwo sądów przytoczone w piśmie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami nr GN-III.6845.465.2013 z dnia 13 listopada 2017r. (wyrok NSA w Warszawie z dnia 26 września 2008r. sygn. Akt II FSK 789/07 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2013r. sygn. Akt I UK 604/12). Zgodnie ze stanowiskiem sądów sam fakt prowadzenia działalności gospodarczej nie świadczy o tym, że jest to działalność zarobkowa – nastawiona na zysk. Chodzi, bowiem o nastawienie usługodawcy. O zarobkowym charakterze działalności gospodarczej nie decyduje bowiem faktyczne osiągnięcie zysku, lecz zamiar jego osiągnięcia (cel).

Należy zaznaczyć, iż Miasto Poznań wskazało w umowie cele, które mogą być realizowane, ale pod warunkiem, że jest to działalność niezarobkowa. Fakt zatem możliwości prowadzenia działalności tzw. regulowanej w postaci kursu nauki jazdy, w świetle wyroku NSA z dnia 25 kwietnia 2018 r. (II GSK 3801/17) nie daje podstaw do automatycznego zakwalifikowania Automobilklubu Wielkopolskiego jako prowadzącego działalność zarobkową, mimo, że taki wywód znajduje się w jednym zdaniu uzasadnienia NSA.

Pojęcie „przedsiębiorcy” a „działalności niezarobkowej” mogą się na siebie nakładać w pewnych sytuacjach np. organizacje pożytku publicznego mają możliwość prowadzenia działalności odpłatnej i w tym sensie można by uznać je za przedsiębiorców (choć ustawa w tym zakresie wyłącza takie traktowanie), ale z uwagi na fakt, że przeznaczają uzyskane dochody na cele statutowe (oświatowe, charytatywne itp.) to prowadzą działalność niezarobkową.

Zatem fakt, iż umowy zawierane przez AW były odpłatne nie oznacza automatycznie, że nadać można tej działalności charakter zarobkowy.

Należy wskazać, iż art. 68 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który powtórzony jest w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania nr 745/2013/P z dnia 21 listopada 2013 roku w sprawie wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Poznania lub ich części (ze zm.), daje możliwość wydzierżawienia w trybie bezprzetargowym na cele nie związane z działalnością zarobkową, nie zaś niegospodarczą. Oznacza to, że fakt prowadzenia działalności gospodarczej nie wyklucza zastosowania trybu bezprzetargowego.

Pojęcie „działalność zarobkowa” mieści się w „działalności gospodarczej”, ale „działalność gospodarcza” może mieścić się w pojęciu „działalności niezarobkowej” pod warunkiem przeznaczenia uzyskanych środków na cele statutowe. Ten warunek jest decydujący dla odróżnienia działalności zarobkowej od niezarobkowej.

Prawdopodobieństwo czy przypuszczenie, że zakaz ustawowy opisany przez prof. M. Szewczyka może być złamany, nie może być dowodem na taką okoliczność. Przypuszczenie określonego zachowania, zwłaszcza nagannego, bezprawnego, winno być poparte dowodami. Tych zaś nie przywołano.

Z powyższego wynika, że brak jest podstaw do postawienia znaku równości między pojęciami „działalności gospodarczej” i „działalności zarobkowej”. Ponownie zaznaczyć należy, iż zgodnie ze Statutem AW ma obowiązek przeznaczać dochód na cele statutowe. Zatem fakt przeznaczenia „zysku” na cele statutowe przez AW w sytuacji, gdy nie wykazano, że ma miejsce sytuacja odmienna, może prowadzić tylko do wniosku sprzecznego z tezą umieszczoną w Protokole.

„Zarobkowy charakter działalności gospodarczej odnieść należy do założonego przez przedsiębiorcę, celu działania, polegającego na uzyskiwaniu nadwyżki przychodów nad kosztami działalności (zysku) z zamiarem jej przeznaczenia dla siebie. Ten cel zarobkowy stanowi immanentną cechę działalności gospodarczej” (por. wyr. SN z dnia 15 listopada 2013 r., I CSK 38/13). Jak widać, o tym czy dana działalność jest zarobkowa nie decyduje fakt osiągania dochodów ale cel jaki przyświeca prowadzącemu działalność gospodarczą.

Odnosząc się do wyroku NSA z dn. 25 listopada 2018 r. (II GSK 3801/17) to przedmiotem rozważań składu orzekającego nie było to czy AW prowadzi działalność zarobkową czy niezarobkową. Przedmiotem oceny było to czy prowadzenie określonej działalności (nauka jazdy) wymaga odpowiedniej rejestracji i stąd określenie przez NSA Stowarzyszenia jako „przedsiębiorcy rejestrowego”.

Również zarzut nieuzasadnionej kompilacji przesłanek z art. 37 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest bezpodstawny. Podstawa do zastosowania obniżonej stawki czynszu znajduje się w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Poznania nr 745/2013/P z dnia 21 listopada 2013 roku. Mowa w nim jest wyłącznie o przepisie art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy. Zresztą art. 37 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje na określony tryb zbywania nieruchomości na rzecz podmiotów wskazanych w art. 68 ust. 1 pkt 2 tejże ustawy. Zatem „kompilacja”, którą zarzucają Kontrolujący nie ma miejsca, gdyż sam Ustawodawca jej nie dokonuje, a tylko odwołuje się do innego przepisu. Jest to normalny zabieg legislacyjny służący niepotrzebnemu powtarzaniu się w tekście aktu prawnego tych samych pojęć.

8) Pkt 7.8 Protokołu (str. 140)

7.8. Miasto Poznań bezzasadnie udzieliło 65% bonifikaty w stawce czynszu najmu nieruchomości „Tor Poznań” w związku z zawarciem umowy najmu w dniu 28.11.2016 r. ze Stowarzyszeniem Automobilklub Wielkopolski. Na skutek bezzasadnego obniżenia stawki czynszu najmu, poczynsz od 1 grudnia 2016 r. do 31 lipca 2018 r., w majątku Miasta Poznania powstała szkoda w wysokości 652.706,45 zł.

Nie zgadzam się z powyższym stanowiskiem Kontrolującego.

Istniały przesłanki do zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym, gdyż zgodnie z przywołanymi przepisami AW jest stowarzyszeniem, które co prawda może prowadzić działalność gospodarczą, lecz osiągany dochód przeznacza na cele statutowe.

Pojęcia „działalności niezarobkowej” i „działalności zarobkowej” w sposób szeroki i pełny zostały opisane w pkt 7 przedmiotowych zastrzeżeń.

W tym miejscu należy także odnieść się co do charakteru Zarządzenia Prezydenta Miasta Poznania nr 745/2013/P z dnia 21 listopada 2013 roku. Mianowicie, owe Zarządzenie nie ma charakteru prawa powszechnie obowiązującego. Wręcz przeciwnie, jest to akt wewnętrzny regulujący kwestie związane ze stawkami czynszu, czyli wyłącznej kompetencji Prezydenta Miasta Poznania. Oznacza to, że Prezydent Miasta Poznania wskazał wytyczne dotyczące stosowania określonych stawek, co zresztą może być w każdej chwili zmienione. Suwerenność i autonomia Prezydenta Miasta Poznania w tym zakresie nie podlega żadnej dyskusji.

9) Pkt 7.9 Protokołu (str. 141)

7.9. W wyniku podjętych czynności kontrolnych ustalono, że Stowarzyszenie Automobilklub Wielkopolski bezzasadnie powoływało się na zwolnienia podatkowe wynikające z art. 7 ust. 1 pkt. 5 oraz art. 7 ust. 1 pkt. 10 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w składanych deklaracjach podatkowych, a Wydział Finansowy Urzędu Miasta Poznania nie podejmował czynności zmierzających do weryfikacji ich zasadności.

Nie podzielam stanowiska Kontrolującego jakoby nie podejmowano czynności zmierzających do weryfikacji zasadności zwolnień.

Kwestia korzystania ze zwolnień z podatku od nieruchomości z tytułu art. 7 ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych była przedmiotem postępowania podatkowego wobec Stowarzyszenia w latach 2004-2005. W dniu 30 grudnia 2004r. wydano decyzje określające wysokość zobowiązania w podatku od nieruchomości za lata 2003-2004, w których podważono zasadność korzystania ze zwolnienia z podatku, uznając że brak zapisów w statucie stowarzyszenia dot. prowadzenia działalności sportowej wśród dzieci i młodzieży uniemożliwia korzystanie ze zwolnienia. Sprawa ta na skutek odwołania stowarzyszenia była przedmiotem postępowania przed organem wyższej instancji, które przyznało rację podatnikowi, uznając że stowarzyszenie prowadzi działalność uprawniającą do skorzystania ze zwolnienia (dopiero w późniejszym czasie Automobilklub wprowadził stosowne zmiany w swoim statucie) i jednocześnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze, uchylając decyzje, zobowiązało do ponownego rozpoznania sprawy pod kątem **zajmowanej powierzchni na ten cel** i wyjaśnienia czy nie jest tam prowadzona działalność gospodarcza. Zatem nie tylko kontrolowany, ale również organ wyższej instancji uznał, co podważa Kontrolujący, że część nieruchomości może korzystać ze zwolnienia. W ramach prowadzonego

postępowania wezwano Automobilklub do przedłożenia dokumentów wskazujących jaki obszar powierzchni jest faktycznie zajęty na tor kartingowy, (dokumentacji technicznej – projekt techniczny), kserokopii bilansów oraz rachunku zysków i strat za lata 2003-2004, zestawienia źródeł przychodów uzyskiwanych w latach 2003-2004 w rozbiciu szczegółowym oraz oświadczenia, czy powierzchnia toru kartingowego wykorzystywana jest do prowadzenia działalności gospodarczej i zestawienia analitycznego do zestawienia przychodów w zakresie sportu kartingowego. W odpowiedzi na powyższe wezwanie Automobilklub dostarczyła wymagane dokumenty finansowe oraz mapę toru kartingowego sporządzoną przez uprawnionego geodetę. Z dokumentacji tej wynikało, że powierzchnia zajęta pod tor kartingowy wynosi 117.374 m². W ramach przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego dokonano również oględzin przedmiotowej nieruchomości. Po ponownym przeanalizowaniu zgromadzonej dokumentacji wydano w dniu 1 grudnia 2005 r. decyzję w której określono wysokość zobowiązania, uwzględniając korzystanie ze zwolnienia z ww. artykułu powierzchni 117.374 m². Tak ustalone powierzchnie podatnik deklarował niezmiennie do miesiąca listopada 2016 roku i można było przypuszczać, wobec w zasadzie nie zmiennego stanu faktycznego i prawnego, że jest to robione w sposób prawidłowy.

Opodatkowanie gruntów korzystających ze zwolnienia dla nieużytków, niebędących tak sklasyfikowanymi w ewidencji gruntów i budynków, było analizowane w 2006 r. i 2007 r. Przykładowo w 2007 r. skierowano do Automobilklubu Wielkopolskiego wezwanie nr Fn.VIII/31102-4-177/07 z dnia 6 marca 2007 r. do złożenia kopii wypisu z ewidencji gruntów potwierdzającej oznaczenie gruntów wskazanych w zwolnieniu na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 10 u.p.o.l. oraz informacji o sposobie wykorzystania gruntów wskazanych w ww. zwolnieniu. W odpowiedzi na powyższe wezwanie, Automobilklub wyjaśnił w piśmie z dnia 29 marca 2007 r., że na dzień sporządzenia przedmiotowego pisma nie było jednostki uprawnionej do wystąpienia o stosowny wypis z ewidencji gruntów, a ustalając powierzchnie gruntów zwolnionych z podatku od nieruchomości na podstawie ww. przepisu u.p.o.l., uwzględniono klasyfikację dokonaną przez uprawnionego biegłego. Istotnie Automobilklub Wielkopolski nie figurował wówczas w ewidencji gruntów i budynków jako właściciel lub władający gruntami, które deklarował na podatek od nieruchomości. Dane z ewidencji wskazywały, że współwłaścicielami przedmiotowych nieruchomości są TFL „Nieruchomości” Sp. z o.o. oraz osoba fizyczna. Potwierdza to otrzymane przez Wydział Finansowy pismo Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego nr ZG-OKA.74300P-263/07 z dnia 04 kwietnia 2007 r.

Obowiązujące na terenie Miasta Poznania formularze nie nakładają na podatników konieczności wskazywania rodzaju zwolnienia z którego korzysta dana działka, ani też określenia położenia tej części działki, która korzysta ze zwolnienia. Nadmienić należy, że uchwały wprowadzające wzory formularzy podatkowych są przedmiotem nadzoru Regionalnej Izby Obrachunkowej w Poznaniu, która nie dopatrzyła się uchybień w ich treści. Również projekt nowych wzorów formularzy mających obowiązywać od 2019 r. w całym kraju, przygotowany przez Ministerstwo Finansów nie wskazuje na obowiązek podawania przez podatników takich danych, które wprost pozwoliłyby na ustalenie jaka konkretna działalność jest prowadzona przez podatnika na poszczególnych działkach.

Podatek od nieruchomości od osób prawnych ma charakter deklaratoryjny, co oznacza, że to na podatniku ciąży obowiązek prawidłowego określenia podstaw opodatkowania oraz zadeklarowanego zwolnienia. Prawo do zwolnienia wynika wprost z ustawy, a jego zakres ze złożonej przez podatnika deklaracji. Opodatkowanie ww. nieruchomości odbywa się na podstawie złożonych przez podatnika deklaracji podatkowych, które do chwili ich zakwestionowania przez organ podatkowy korzystają z domniemania prawdziwości. To podatnik, mając na względzie

ciążącą na nim odpowiedzialność karną, ponosi odpowiedzialność za poprawność złożonej deklaracji.

Podatnik miał pełną świadomość (choćby z racji wydanych decyzji określających wysokość zobowiązania w podatku od nieruchomości za lata 2003-2004) jakie warunki muszą być spełnione, aby móc korzystać ze zwolnienia określonego w art. 7 ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Jeżeli zaszły jakieś okoliczności, które powodowały utratę prawa do zwolnienia, to obowiązkiem podatnika było złożenie stosownej deklaracji/korekty. Teren deklarowany przez podatnika obejmował obszar ok. 85 ha i to podatnik posiadał wiedzę, jak ten rozległy teren jest wykorzystywany. Deklaracje podatkowe są oświadczeniem wiedzy podatnika dot. faktów mających znaczenie dla powstania i wysokości obowiązku podatkowego.

10) Pkt 7.9.1 Protokołu (str. 143)

7.9.1. Stowarzyszenie Automobilklub Wielkopolski korzystało ze zwolnienia podatkowego wynikającego z art. 7 ust. 1 pkt. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, pomimo, iż na działkach objętych zwolnieniem prowadzona była przez ww. Stowarzyszenie działalność gospodarcza.

Nie zgadzam się z powyższym stanowiskiem Kontrolującego.

Brzmienie art. 7 ust. 1 pkt 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w wersji obowiązującej do końca 2015 roku, rodziło liczne wątpliwości interpretacyjne. Zapis dot. przedmiotowego zwolnienia wpisany był od początku obowiązywania ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r. Początkowo znajdował się on w art. 7 ust. 1 pkt 8, w wyniku wejścia w życie w dniu 1 stycznia 2003 r. ustawy z dnia 30 października 2002 r. o zmianie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, został przeniesiony do art. 7 ust. 1 pkt 5.

Fakt, iż dokonano nowelizacji przedmiotowego przepisu potwierdza jego niejednoznaczność. Wskazuje na to również treść uzasadnienia projektu ustawy nowelizującej: „nadanie nowego brzmienia art. 7 ust. 1 pkt 5 upol. Zmiana wynika z istniejących obecnie wątpliwości organów podatkowych co do możliwości stosowania zwolnienia w sytuacji, gdy nieruchomości stowarzyszenia są jednocześnie wykorzystywane na prowadzenie działalności objętej zwolnieniem z podatku od nieruchomości oraz do działalności gospodarczej, która ze zwolnienia nie korzysta. Ze zwolnienia będą mogły korzystać grunty i budynki lub ich części, które są zajęte wyłącznie na prowadzenie działalności statutowej wśród dzieci i młodzieży w zakresie określonym w tym przepisie. Jednocześnie prerעדagowano treść omawianego przepisu, gdyż zwolnienie to powinno obejmować budynki lub ich części oraz grunty zajęte na wskazane w ustawie cele. Nie jest niezbędne wskazywanie w nim budowli, które podlegają opodatkowaniu jedynie wtedy, gdy są związane z działalnością gospodarczą, a zastosowanie omawianego zwolnienia jest w tym zakresie wyłączone.”

Przy stosowaniu niniejszego zwolnienia, konieczne jest ustalenie zakresu owego zajęcia, gdyż zastosowanie zwolnienia było możliwe nawet wtedy, gdy przedmiot opodatkowania był wykorzystywany na działalność statutową w przeważającym zakresie, a nie wyłącznie.

Powyższy sposób interpretacji pojęcia zajęcia potwierdzają również orzeczenia sądów administracyjnych dotyczących nieruchomości zajętych na działalność oświatową - za zajęcie na działalność gospodarczą nie uznaje się na przykład sytuacji, gdy szkoła wynajmuje swoje pomieszczenia podmiotom, które po godzinach lekcyjnych np. w salach dydaktycznych czy

gimnastycznych prowadzą na przykład zajęcia językowe lub sportowe. W takim przypadku zdaniem sądów nie można uznać, że nieruchomość jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej – nadal jest zajęta na działalność oświatową por. np. wyrok WSA w Warszawie z 21 sierpnia 2015 r. III SA/Wa 3525/14.

Sam Kontrolujący przyznaje, wskazując na wyrok WSA w Gliwicach z dnia 10 listopada 2016 r., że w przypadku gdy stowarzyszenie prowadzi na nieruchomości podlegającej opodatkowaniu działalność gospodarczą i jednocześnie działalność statutową, to nieruchomość będzie mogła korzystać ze zwolnienia tylko wtedy gdy będzie przede wszystkim wykorzystywana w tym celu (głównie). Tym samym dopuszcza możliwość, aby za zwolnioną uznać taką nieruchomość, która w jakimś stopniu jest zajęta na działalność gospodarczą. Niemniej jednak w protokole nie wskazano w jakim stopniu i w jakim okresie przedmiotowa nieruchomość była wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, a w jakim stopniu do działalności statutowej, co uniemożliwia odniesienie się w pełni do przedstawionego zarzutu.

Z art. 1a ust. 1 pkt. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wynika, że *grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej to grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a ustawy*. Jako decydujące kryterium dla przyjęcia, iż grunty, budynki czy też budowle są związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, ustawodawca przyjął kryterium posiadania ich przez przedsiębiorcę. Wobec powyższego

W Protokole niepoprawnie rozumiane jest pojęcie „zajęcia”, gdyż zarówno w doktrynie, jak i judykaturze przyjmuje się, że grunty zajęte na działalność gospodarczą to grunty, na których w rzeczywistości wykonywane są czynności składające się na prowadzenie działalności gospodarczej, a więc grunty, na których mają miejsce działania powodujące osiągnięcie zamierzonych celów lub konkretnego rezultatu związanego z działalnością gospodarczą. W tym świetle twierdzenia Kontrolującego, należy uznać za całkowicie błędne. Należy również podkreślić, że pojęciem zajęcia ustawodawca posługuje się również w innych miejscach ustawy m. in. wskazuje, jako podlegające opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości użytki rolne zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Przyjęcie odmiennej interpretacji oznaczałoby zatem, że zajęcie niewielkiej części działki sklasyfikowanej jako działka rolna, i w tym przypadku, oznaczałoby konieczność opodatkowania jej całej stawkami najwyższymi, nawet w sytuacji gdy działka nadal byłaby wykorzystywana do działalności rolniczej. W świetle dominującej linii orzeczniczej należy uznać taką wykładnię za niedopuszczalną - por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 2 kwietnia 2014 r. sygn.. akt I SA/Gd 1631/13, wyrok w WSA w Rzeszowie SA/Rz 209/17 z 24 października 2017 r.), wyrok NSA z 18 października 2017 r. sygn.. akt FSK 2770/15 II FSK 2770/15, wyrok WSA w Lublinie z dnia 23 sierpnia 2017 r. sygn.. akt I SA/Lu 579/17. Na szczególną uwagę zasługuje ostatni z wyroków, którego tezę można uznać za reprezentatywną i prezentującą stanowisko organu „Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, a nie działki. Wynika z tego, że wyodrębnienie geodezyjne nie ma istotnego znaczenia z punktu widzenia opodatkowania. Zasadne w tej sytuacji jest stanowisko, że w sytuacji, kiedy działka rolna (nieużytek) tylko w części jest wykorzystywana w działalności gospodarczej nie podlega opodatkowaniu w całości, lecz tylko w tej części.”

Naczelny Sąd Administracyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 września 2017 r. sygn.. akt. II FSK 974/17 wskazał, że „W rozpoznawanej sprawie problem interpretacyjny tkwi w rozumieniu pojęcia „zajęcia gruntów na prowadzenie działalności gospodarczej” i przesądzenia, czy istnieje możliwość zastosowania zwolnienia dla działki należącej do przedsiębiorcy stanowiącej nieużytek, w sytuacji w której tylko jej część jest zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej. Przyjąć należy,

Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 10 lipca 2014 r. sygn. akt I SA/Sz 1511/13, przede wszystkim należy podkreślić, że w orzeczeniu tym Sąd zawarł następujące stwierdzenie: „Należy zatem stwierdzić, że aby podatnik mógł korzystać ze zwolnienia z art. 7 ust. 1 pkt 5 u.p.o.l. z okoliczności sprawy powinno wynikać, że dana nieruchomość lub jej część jest wykorzystywana przez stowarzyszenie na potrzeby prowadzenia działalności wśród dzieci i młodzieży w zakresie oświaty, wychowania, nauki i techniki, kultury fizycznej i sportu. Jednocześnie nieruchomość ta w omawianym zakresie nie może być wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, a opisana ww. kwalifikowana działalność na niej prowadzona musi odbywać się w ramach statutowej działalności stowarzyszenia. A zatem wykorzystywana nieruchomość do prowadzenia działalności gospodarczej wyklucza możliwość zastosowania zwolnienia.” Zdaniem tut. organu z powyższego wyroku, wynika, iż nieruchomość może być wykorzystana w części na potrzeby prowadzenia działalności wśród dzieci i młodzieży w zakresie oświaty, wychowania, nauki i techniki, kultury fizycznej i sportu, i w tej części zwolniona z opodatkowania na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 5 u.p.o.l. W przypadku zastosowania takiego zwolnienia ta część nieruchomości nie może być wykorzystywana na prowadzenie działalności gospodarczej, co nie wyklucza prowadzenia działalności gospodarczej na pozostałej części nieruchomości. Stąd zaproponowane „per analogiam” twierdzenie, iż „wykorzystanie nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej wyklucza możliwość zastosowania zwolnienia” rozumiane, w kontekście poprowadzonego dalej wywodu, jako wykluczenie możliwości zwolnienia z podatku części nieruchomości, w sytuacji gdy inna część tej nieruchomości wykorzystywana jest do prowadzenia działalności gospodarczej, nie znajduje uzasadnienia, ani w przytoczonych przepisach prawa, ani w treści cytowanego wyroku.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 15 grudnia 2015 r., sygn. akt I SA/Rz 1090/15 dowodzi, że w opisanym w nim stanie faktycznym mamy do czynienia z sytuacją, w której część nieruchomości zwolniona jest z opodatkowania na podstawie przepisu art. 7 ust. 1 pkt 5 u.p.o.l. i jednocześnie część nieruchomości jest opodatkowana jako związana z działalnością gospodarczą.

W przypadku podmiotów o szczególnym charakterze np. fundacji i stowarzyszeń, Lasów Państwowych czy spółdzielni mieszkaniowych, samo stwierdzenie, że mamy do czynienia z przedsiębiorcą nie jest wystarczające do uznania danych przedmiotów opodatkowania za związane z prowadzoną działalnością gospodarczą i co za tym idzie, opodatkowanie stawka najwyższa. Powyższe wynika głównie z orzecznictwa sądów administracyjnych odnoszących się do ww. podmiotów. Ponadto Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 12 grudnia 2017 r. (SK 13/15) wypowiedział się w kwestii interpretacji definicji gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej zawartej w ustawie o podatkach i opłatach związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej będącej we współwłasności osób lokalnych. Wyrok dotyczył zasad opodatkowania nieruchomości będącej we współwłasności osób fizycznych, w przypadku gdy przedsiębiorcą był tylko jeden ze współwłaścicieli. W mojej ocenie wytyczne dotyczące interpretacji definicji gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej zawarte w tym wyroku mają zastosowanie również w wyżej wymienionych przypadkach.

Wyodrębnienie w ramach jednej działki geodezyjnej części powierzchni, która spełnia przesłanki do zastosowania zwolnienia i takiej, która powinna być opodatkowana na zasadach ogólnych jest sposobem deklarowania działek powszechnie stosowanym przez podatników, a także stosowanym przez tutejszy organ podatkowy w wydawanych decyzjach podatkowych.

Powyższe stanowisko w stosunku do Automobilklubu Wielkopolskiego w Poznaniu zaakceptowało Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu rozpatrując odwołanie ww. podatnika od decyzji za lata 2003-2004 wskazując, że ustalając zakres zwolnienia organ podatkowy powinien ustalić jaki teren o określonej powierzchni był zajęty na cele statutowe (zwolnienie) i jednocześnie nie był wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej (por. Decyzje

SKO w Poznaniu nr SKO-F-3406/48a/05/4 z dnia 13 czerwca 2005 r. oraz nr SKO-F-406/48/05/4, Decyzja PMP z dnia 1 grudnia 2005 r. w sprawie wysokości zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości za 2004 r. – w załączeniu). W tym przypadku została zastosowana zasada rozstrzygania wątpliwości co do treści przepisów prawnych tj. zakresu zwolnienia na korzyść podatnika.

Zdaniem Kontrolowanego w takich przypadkach wszelkie wątpliwości należy rozstrzygać na korzyść podatnika (por. interpretacja ogólna Ministra Finansów z dnia 29 grudnia 2015 r. nr PK4.8022.44.2015), a nie stosować sposób wykładni przyjęty przez Kontrolującego.

11) Pkt 7.9.2 Protokołu (str. 145)

7.9.2. Stowarzyszenie Automobilklub Wielkopolski korzystało ze zwolnienia podatkowego wynikającego z art. 7 ust. 1 pkt. 10 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, pomimo, iż wszystkie działki składające się na nieruchomość „Tor Poznań” pozostawały zaklasyfikowane do kategorii „Tr”, która nie dawała podstaw prawnych do zastosowania przedmiotowego zwolnienia.

Nie zgadzam się z powyższym stanowiskiem Kontrolującego.

Koncepcja bezwzględnego związania ewidencją gruntów przy wymiarze podatku od nieruchomości dopiero od kilku lat jest linią dominującą w orzecznictwie sądów administracyjnych, a i w chwili obecnej istnieją trzy stanowiska (w tym przeciwne do prezentowanego przez Kontrolującego) dotyczące znaczenia ewidencji przy wymiarze podatków lokalnych por. K. Radzikowski „Rola ewidencji gruntów i budynków przy rozgraniczaniu budynków i budowli jako przedmiotów opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości (casus myjni samochodowej) Glosa do wyroków NSA z 7 września 2016 r, II FSK 2806/14, II FSK 663/15 i II FSK 2131/15) Finanse Komunalne 11/2017 s. 62 i n). Coraz powszechniejsze są wyroki uznające wiążącą moc ewidencji gruntów i budynków jako zasadę ogólną z zastrzeżeniem dopuszczalności jej podważenia z uwagi na szczególne przesłanki prawne i aksjologiczne. Tym samym zastosowanie wyżej zaprezentowane wykładni przepisów nie gwarantuje, że decyzja ta zostanie utrzymana w obrocie prawnym przez organ odwoławczy lub sądy administracyjne.

Odnosząc się do zarzutu, że mimo treści art. 274a §2 Ordynacji podatkowej, nie podejmował czynności zmierzających do weryfikacji zasadności złożonych deklaracji, należy wskazać, że przywołany przepis stanowi jedynie o uprawnieniu do dokonania tego typu czynności, a nie o bezwzględnym obowiązku corocznego dokonywania szczegółowej weryfikacji każdej złożonej deklaracji podatkowej.

Od zawarcia obecnie obowiązującej umowy, tereny te nie są już przedmiotem najmu – nowa umowa obejmuje już jedynie grunty, które mogą być w jakikolwiek sposób użytkowane.

12) Pkt 7.10 Protokołu (str. 147)

7.10. Stowarzyszenie Automobilklub Wielkopolski w deklaracjach podatkowych za okres 2010 r. do 2012 r. niezasadnie deklarowało do zwolnienia działki składające się na „Tor Poznań” powołując się w tym zakresie na zwolnienie z art. 7 ust. 1 pkt. 5 i 10 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Niezasadne wykazywanie przez Automobilklub Wielkopolski w deklaracjach podatkowych za lata 2010, 2011 i 2012 gruntów zwolnionych oraz gruntów opodatkowanych niższą stawką podatku, skutkowało zaniżeniem (uszczupleniem) zobowiązań podatkowych należnych z tytułu podatku od nieruchomości na rzecz Miasta Poznania w łącznej kwocie 1.396.936,00 zł za lata 2010, 2011 i 2012. W związku z przedawnieniem przedmiotowych zobowiązań podatkowych (art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa) wystąpiła faktyczna szkoda w budżecie Miasta Poznania.

Nie podzielam sformułowanej przez Kontrolującego tezy, iż wykazanie przez Automobilklub Wielkopolski w deklaracjach podatkowych za lata 2010, 2011 i 2012 gruntów zwolnionych oraz gruntów opodatkowanych niższą stawką podatku, skutkowało zaniżeniem (uszczupleniem) zobowiązań podatkowych należnych z tytułu podatku od nieruchomości za lata 2010, 2011, 2012 i określenie powyższego „uszczuplenia” jako „szkody faktycznej”. Przyjęte przez Kontrolującego założenie, że wynajęcie całego toru powoduje, że cała nieruchomość, czyli ok. 85ha staje się w całości zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej jest więc zbyt uproszczeniem i nie znajduje oparcia w zgromadzonym przez Kontrolującego materiale dowodowym

Podkreślam, iż w odniesieniu do lat 2013-2017 toczy się w chwili obecnej postępowanie podatkowe, mające na celu weryfikację wysokości podatku od nieruchomości. Do czasu zakończenia przedmiotowego postępowania nie może formułować ocen mogących podważyć zasadę, iż postępowanie podatkowe prowadzone jest w sposób budzący zaufanie do organów podatkowych (określona w art. 121 § 1 Ordynacji podatkowej). Nie sposób w związku z powyższym odnieść się do okoliczności niniejszej sprawy i próbować określić faktyczną wysokość zobowiązania podatkowego za lata 2013-2017, mającej odniesienie do kwoty zobowiązania za lata 2010-2012. Wskazuję, iż gdyby stanowisko Kontrolującego co do sposobu opodatkowania, w wyniku przeprowadzonego postępowania podatkowego, stanowiło podstawę wydania decyzji, byłoby zapewne, jako niekorzystne dla podatnika, weryfikowane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, możliwe także, iż w konsekwencji skierowane do dwuinstancyjnej kontroli sądów administracyjnych. Nie sposób w takiej sytuacji określić na ile zaprezentowane przez Kontrolującego tezy mogłyby stanowić podstawę prawomocnej decyzji określającej wysokość nałożonego podatku od nieruchomości. Mając powyższe na względzie, należy mówić, nie tak jak to zostało określone w Protokole Kontroli o „faktycznej szkodzie”, lecz o „potencjalnej maksymalnej szkodzie”. Na określenie „faktycznej szkody”, jeśli w ogóle ona wystąpi, należałoby poczekać do chwili w której uprawomocni się w przedmiotowej sprawie decyzje określające podatek od nieruchomości za lata 2013-2017.

Postanowieniami nr Fn-VIII.3120.4.34.2018, Fn-VIII.3120.4.35.2018, Fn-VIII.3120.4.36.2018, Fn-VIII.3120.4.37.2018, Fn-VIII.3120.4.38.2018 z dnia 13 czerwca 2018 r. wszczęto wobec Stowarzyszenia Automobilklub Wielkopolski postępowania podatkowe w sprawie określenia wysokości zobowiązania podatkowego w podatku od nieruchomości za lata 2013-2017. Powyższe działania zostały podjęte jedynie w celu weryfikacji wątpliwości zgłaszanych przez Kontrolującego.

Ponadto Kontrolujący jako podstawę do obliczenia podatku od nieruchomości za lata 2016 - 2017 przyjął powierzchnię identyczną jak za lata 2010-2015 (Tabela nr 2), a zatem nie uwzględnił zmiany najmowanej powierzchni, zgodnie z postanowieniami umowy z 28 listopada 2016 r.

Podsumowanie

Konkludując, wnioski jakie zostały wyciągnięte podczas przedmiotowej kontroli obarczone są takimi wadami, że nie sposób uznać je za zasadne nawet w minimalnym zakresie, a sformułowane w ich wyniku zarzuty o nieprawidłowościach są oparte tylko na wybiórczych dokumentach, informacjach wyrwanych z kontekstu i pobieżnej analizie stanu prawnego.

Dokonując analizy przedmiotowej sprawy – zarządzania nieruchomością, na której mieści się „Tor Poznań” – należy mieć bowiem na względzie fakt, że jest to sprawa wielowątkowa, ciągnąca się na przestrzeni wielu lat, której towarzyszyły zmieniające się stany faktyczne i prawne. Nadal stan prawny nieruchomości (własność) nie został uregulowany z uwagi na niezakończone postępowania administracyjne i sądowe prowadzone na wniosek spadkobierców Mateusza Foksowicza.

W dniu 02 listopada 1991 roku Wojewoda Poznański wydał decyzję o stwierdzeniu nieważności decyzji wywłaszczającej Mateusza Foksowicza opartej na dekreście PKWN z 06 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Na mocy ww. decyzji Skarb Państwa utracił tytuł prawny do przedmiotowych nieruchomości i taki stan trwał do 2010 roku.

Oceniając status władania przez Stowarzyszenie Automobilklub Wielkopolski przedmiotowym terenem należy mieć na uwadze właśnie stan prawny nieruchomości.

Do 23 września 2010 roku (wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dn. 23 września 2010 r. w sprawie o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym) i do momentu wydania decyzji komunalizacyjnych (6-13 kwietnia 2011 r.) przez Wojewodę Wielkopolskiego - nieruchomości, na której znajduje się obiekt pn. Tor Poznań stanowiła własność osób trzech, a nie Skarbu Państwa, czy Miasta Poznania.

Całkowicie pominięto fakt zawarcia między AW a Skarbem Państwa umowy użyczenia 9 kwietnia 1998 roku. Dowodem na to są pisma AW i protokół z posiedzenia ówczesnego Zarządu Miasta Poznania z 1998 roku. Tym samym nie było podstaw prawnych do występowania na drogę sądową z roszczeniem wobec AW z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

Kontrolujący w Protokole wskazali szereg dokumentów, chronologię ich sporządzenia, opis kompetencji poszczególnych pracowników Urzędu Miasta Poznania itd. Pominięto zaś w Protokole opis stanu faktycznego, przez co Kontrolowany ma znacznie ograniczoną możliwość wypowiedzenia się do wniosków Kontrolujących w przedmiocie zgłoszonych nieprawidłowości.

Nadmieniam również, że uważam za niedopuszczalne złożenie zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa do prokuratury przez CBA przed upływem terminu złożenia zastrzeżeń do protokołu a także przed ich rozpatrzeniem.


Zup. PREZYDENTA MIASTA
Mariusz Wiśniewski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA