



# Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

---

Czesław Siekierski

Warszawa, 27 grudnia 2023 r.  
znak sprawy: DNI.mr.058.36.2023

Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy: interpelacji nr 72 Pana Posła Krzysztofa Śmieszka „w sprawie wykładni przepisów dotyczących użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych Skarbu Państwa”.**

Szanowny Panie Marszałku,

w związku z ww. interpelacją, uprzejmie informuję, co następuje.

Pan Poseł wskazał, że w piśmiennictwie prawniczym odnotowano problem polegający na tym, że Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (dalej jako KOWR) odmawia stosowania, przy aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem Pana Posła przedstawiony problem ma o tyle istotne znaczenie dla użytkowników wieczystych nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, że art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami przewiduje mechanizm ochronny mający zastosowanie w przypadku „skokowego podwyższenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste”.

Zgodnie bowiem z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w

wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

W związku z przedstawioną argumentacją należy wskazać, że ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zawiera odrębne od ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przepisy, wskazujące sposób ustalenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 17b ust. 1 i 2).

Z kolei art. 17b ust. 2a<sup>1</sup> ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wskazuje, że do zawiadomień o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Postępowanie to regulują przepisy art. 78-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, stąd to właśnie te normy prawne są przez KOWR stosowane wprost. Prawdopodobnie takiego postępowania została potwierdzona w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2013 r. (sygn. akt: I CSK 741/12), w sprawie o ustalenie wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa. Jak zauważył Sąd Najwyższy: „Zakres odesłania przewidzianego w przytoczonym przepisie został określony jednoznacznie i obejmuje obowiązek stosowania przez Prezesa Agencji (obecnie Dyrektora Generalnego KOWR) - w razie ustalenia nowej lub zmiany dotychczasowej wysokości opłaty - **jedynie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami normujących „postępowanie”** zmierzające do zaktualizowania opłaty, a nie - równoległe - przepisów tej ustawy, stanowiących materialną podstawę dokonania aktualizacji. Rozwiązanie to harmonizuje z założeniem ustawodawcy, że art. 17b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa samodzielnie określa przesłanki ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów

---

<sup>1</sup> 2a. O ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 1, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka zawiadamia na piśmie użytkownika wieczystego. Do obu rodzajów zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące postępowania w razie wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

*znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa i w tym zakresie nie odsyła do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.”*

Literalne brzmienie art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wskazuje bowiem, że nie odnosi się on do zawiadomień o ustaleniu nowej albo zmianie dotychczasowej opłaty rocznej, ani nie reguluje postępowania związanego z tymi zawiadomieniami, ale są to przepisy stanowiące materialną podstawę dokonania aktualizacji opłaty rocznej.

W związku z tym, że kwestia stosowania przez KOWR przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do ustalenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego budzi wątpliwości w praktyce, wydaje się, że najlepszym sposobem na ich wyeliminowanie byłoby wprowadzenie odpowiednich zmian legislacyjnych. Jednakże w przypadku ewentualnej zmiany ustawowej w tym zakresie KOWR poinformował, że podtrzymuje zasadność dotychczas stosowanej praktyki. KOWR podkreślił także, że jego stanowisko, jako reprezentanta Skarbu Państwa, wynika z dbałości o mienie państwowe, co nie znaczy, że w szerszej perspektywie również znajduje uzasadnienie.

Reasumując, w celu realizacji postulatu stosowania art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami również w stosunku do nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa konieczne byłoby dokonanie nowelizacji ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Podczas kolejnych prac nad ewentualną nowelizacją tej ustawy Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi dokona analizy przedstawionego zagadnienia oraz rozważy wprowadzenie odpowiednich zmian.

Z wyrazami szacunku

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi  
Czesław Siekierski  
/podpisano elektronicznie/

Podstawa prawna:

- (1) ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2022 r. poz. 2329, z późn. zm.),
- (2) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.).

Do wiadomości:

Kancelaria Prezesa Rady Ministrów