



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 04 lutego 2025 r.
znak sprawy: DNI.mr.058.1.2025

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy: odpowiedzi na zapytanie nr 2141 Pana Jana Michała Diedziczaka,
Posła na Sejm RP, „w sprawie problemów rolników indywidualnych z uzyskaniem
dzierżawy gruntów rolnych”.**

Szanowny Panie Marszałku,

odpowiadając na ww. zapytanie, uprzejmie informuję, co następuje.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 589, z późn. zm.), Skarb Państwa powierzył Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (powoływanemu dalej jako „KOWR”), wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2 tej ustawy. Zgodnie zaś z art. 5 ust. 2 ww. ustawy KOWR, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne. Podmiotem uprawnionym d[ł]o reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (powoływanego dalej jako „ZWRSP”), jest zatem KOWR.

W pierwszym rzędzie podkreślenia wymaga, że na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa KOWR gospodaruje ZWRSP w pierwszej kolejności w drodze

wydzierżawienia albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych. Co do zasady głównym kierunkiem rozdysponowania przez KOWR gruntów rolnych ZWRSP, w tym powracających z wygasających umów dzierżawy, są przetargi ograniczone do rolników indywidualnych, a zatem żadna osoba prawna nie może przystąpić do pierwszego przetargu ograniczonego na dzierżawę gruntu rolnego o powierzchni przekraczającej 1 ha użytków rolnych. Nie budzi więc wątpliwości, że rolnicy indywidualni w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 423), są obecnie preferowani w procesie rozdysponowania gruntów rolnych ZWRSP, bowiem zgodnie z treścią art. 24 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa głównym kierunkiem rozdysponowania jest dzierżawa gruntów ZWRSP na utworzenie lub powiększenie gospodarstw rodzinnych. Należy mieć na uwadze, iż KOWR powołany został do wspierania działalności wytwórczej w rolnictwie i jego działania muszą wpisywać się w ramy obowiązującego ustawodawstwa w tym zakresie.

Proces rozdysponowania nieruchomości po zakończonych już umowach dzierżawy wymaga, aby podejmowane przez KOWR działania łączyły w sobie zarówno spełnienie celów ustawowych, tj. poprawę struktury powierzchniowej gospodarstw rodzinnych, jak i dbałości o majątek Skarbu Państwa tak, aby nie doszło do jego pogorszenia. Celem działania KOWR jest wspieranie rolnictwa stanowiącego sektor gospodarki. Rolnicy indywidualni bez wątpienia są głównymi beneficjentami aktualnej polityki państwa w kwestii rolnictwa. Restrukturyzacja każdej nieruchomości, zwłaszcza zabudowanej o znacznym areale, ma na celu podjęcie takich działań, aby powstały jednostki gospodarcze, których wielkość, rozłóg i stan obiektów budowlanych umożliwi przyszłym dzierżawcom prowadzenie racjonalnej działalności gospodarczej i przyczyni się do tworzenia i powiększenia gospodarstw rodzinnych. Należy więc uznać, iż dotychczasowy wolumen gruntów powracających z wygasających umów dzierżawy do ponownego rozdysponowania w trybie art. 24 ww. ustawy powinien zaspokoić oczekiwania rolników indywidualnych w zakresie przyszłych możliwości powiększenia swoich gospodarstw rodzinnych.

Regulacje wynikające z treści zarządzeń Dyrektora Generalnego KOWR mają zapewniać jednakowe traktowanie wszystkich kontrahentów KOWR. Oznacza to, że KOWR nie powinien automatycznie wygaszać, w każdym przypadku umowy, zawartej ze spółką prawa handlowego, a w przypadku rolnika indywidualnego ją wydłużyć, nie rozpatrzywszy innych aspektów wiążących się z wykonywaniem danej umowy. Należy też pamiętać, że wiele spółek handlowych, które dzierżawią grunty ZWRSP, prowadzą działalność w oparciu o pracę członków rodziny osób, które są właścicielami udziałów/akcji spółki. Zgodnie bowiem z art. 32 Konstytucji RP: „Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny."

Należy zauważyć, iż restrukturyzacja zorganizowanych, zabudowanych nieruchomości rolnych ZWRSP, w szczególności przystosowanych do produkcji zwierzęcej, prowadzona powinna być tak, aby gospodarstwa rolne utworzone na tym majątku mogły prowadzić racjonalną gospodarkę. Podkreślenia wymaga, że wynikające z art. 23 Konstytucji RP obowiązki ochrony i wspierania gospodarstw rodzinnych nie mogą naruszać ochrony własności, dziedziczenia i wolności działalności gospodarczej, w tym działalności gospodarczej spółek prawa handlowego.

Odpowiadając na poszczególne pytania, uprzejmie informuję, co następuje.

Ad 1) Z informacji zawartych na stronie internetowej <https://topfarms.com>, wynika, że w skład Grupy Top Farms wchodzi sześć spółek, które nadal prowadzą działalność rolniczą na nieruchomościach ZWRSP, tj.:

- „Top Farms” sp. z o.o. na terenie Województwa Lubuskiego dzierżawi nieruchomości o powierzchni ok. 1802 ha na podstawie umowy dzierżawy obowiązującej do dnia 1 lutego 2026 r.,
- „Top Farms Głubczyce” sp. z o.o. na terenie Województwa Opolskiego dzierżawiła ok. 10 150 ha na podstawie umowy dzierżawy, która wygasła z dniem 31 grudnia 2023 r. Oddział Terenowy KOWR w Opolu systematycznie rozdysponowuje m.in. w przetargach ograniczonych na dzierżawę ww. grunty wyłączone w ramach tzw. wyłączeń 30% użytków rolnych z umów dzierżaw.

KOWR przeprowadza restrukturyzację tych gruntów przekazanych przez spółkę Top-Farms Głubczyce sp. z o.o. w następujących po sobie kolejno etapach.

- „Top Farms Wielkopolska” sp. z o.o. na terenie Województwa Wielkopolskiego dzierżawiła nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 10 200 ha na podstawie trzech umów dzierżawy, które wygasły 10 lipca 2023 r. oraz 31 grudnia 2023 r.,
- „Książ-Rol” sp. z o.o. na terenie Województwa Wielkopolskiego dzierżawiła nieruchomości o łącznej powierzchni 1 530 ha na podstawie trzech umów dzierżawy, które wygasły 31 maja 2023 r. oraz 11 września 2023 r.,
- „Jagrol” sp. z o.o. na terenie Województwa Wielkopolskiego dzierżawi nieruchomości o powierzchni ok. 167 ha na podstawie jednej umowy dzierżawy obowiązującej do dnia 3 listopada 2025 r.,
- „Agro-Fundusz Mazury” sp. z o.o. na terenie Województwa Warmińsko-Mazurskiego dzierżawi nieruchomości o powierzchni ponad 3 000 ha na podstawie umowy dzierżawy zawartej do dnia 16 października 2030 r.

Wyżej wskazane spółki (z wyłączeniem spółki „Jagrol”) podlegały przepisom ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382) i z uwagi na niewyrażenie przez te spółki zgody na wyłączenie z umów dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych żadna zawarta przez te spółki umowa nie mogła być wydłużona na kolejny okres z przyczyn formalno-prawnych. Część z tych umów już wygasła, a pozostałe umowy trwać będą do końca okresów w nich wskazanych. Jedynie umowa dzierżawy zawarta ze spółką „Jagrol” może być przedłużona.

Należy przypomnieć, że przepisom ww. ustawy z dnia 16 września 2011 r. podlegali dzierżawcy, którzy na dzień wejścia w życie tej ustawy (tj. 3 grudnia 2011 r.), dzierżawili grunty ZWRSP o łącznej powierzchni użytków rolnych 428,5714 ha i większej. W odniesieniu do tych dzierżawców wyłączenie 30% powierzchni użytków rolnych dotyczyło każdej umowy dzierżawy zawartej przed dniem 3 grudnia 2011 r., która nie zawierała postanowienia o możliwości wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych, niezależnie na jaki okres była ona zawarta. Ustawodawca wskazał 6-miesięczny termin na wysyłanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych zawiadomień do dzierżawców oraz 3-miesięczny termin

na przyjęcie przez dzierżawcę propozycji wyłączenia gruntów z danej umowy dzierżawy. Regulacje ustawy z dnia 16 września 2011 r. są takie same dla wszystkich dzierżawców, niezależnie od tego czy dany dzierżawca jest podmiotem krajowym czy zagranicznym, czy też, czy jest osobą fizyczną czy prawną. Dzierżawcom, którzy nie wyrazili zgody na wyłączenia gruntów z umów, KOWR, zgodnie z art. 4 ust. 11 ww. ustawy nie może przedłużyć umów dzierżawy, a także nie może przeznaczyć dzierżawionych gruntów do sprzedaży w pierwszeństwie w nabyciu.

Ad 2) W myśl postanowień wynikających z zawieranych umów dzierżawy, dzierżawca ma obowiązek dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, chyba że pogorszenie to wynika z normalnego zużycia rzeczy. Należy przez to rozumieć nie tylko bieżącą konserwację, ale i remonty obiektów i ich części składowych wchodzących w skład nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy niezależnie od tego, do której grupy środków trwałych są one zaliczane. Do obowiązków dzierżawcy należy również nadzór nad zabezpieczeniem przed uszkodzeniem, zniszczeniem, dewastacją zabytku oraz jego otoczenia, korzystanie z zabytków w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, a także wykonywanie remontów i prac budowlanych zabezpieczających, których każdorazowo zakres musi być uzgadniany z wojewódzkim konserwatorem zabytków lub wynika z nakazu konserwatorskiego albo powiatowego inspektora nadzoru budowlanego.

Czynsz dzierżawny z tytułu prowadzenia przez dzierżawcę prac remontowych, konserwacyjnych i zabezpieczających nie podlega obniżeniu. Dzierżawca nieruchomości ZWRSP, zgodnie z zapisami umów, może ponosić nakłady inwestycyjne, polegające na: budowie (odbudowie, rozbudowie, nadbudowie obiektu budowlanego) i przebudowie obiektu budowlanego, wykonywaniu urządzeń melioracji szczegółowych i nasadzeń wieloletnich, powiększające ich wartość, po uzyskaniu pisemnej zgody wydzierżawiającego i uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, określonego w odrębnej umowie. Jeżeli stan obiektów budowlanych wynika z zaniedbań dzierżawcy, może to stanowić w przyszłości podstawę do obciążenia dzierżawcy z tytułu szkody powstałej w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy dzierżawy. Umowy dzierżawy zawarte ze spółką „Top Farms” i spółkami zależnymi zawierały

postanowienia dotyczące obowiązków dzierżawcy w zakresie utrzymania w należytym stanie obiektów budowlanych, w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków, objętych ochroną konserwatorską. Prowadzony przez KOWR nadzór właścicielski w tym zakresie nie wykazał, aby były podstawy do wcześniejszego rozwiązania umów dzierżawy.

Ad 3) Zarówno wydanie dzierżawcy nieruchomości ZWRSP w związku z zawarciem umowy dzierżawy, jak i jej zwrot przez dzierżawcę po zakończeniu umowy dzierżawy, wymaga podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. W protokole tym szczegółowo powinien być opisany stan przedmiotu dzierżawy, tj. stan zagospodarowania gruntów oraz budynków i budowli. Należy zauważyć, że wszystkie nieruchomości ZWRSP objęte wygaśniętymi już umowami dzierżawy ze spółkami zależnymi wchodzącymi w skład Grupy Top Farms (m.in. ze spółką „Top Farms Wielkopolska”) stanowiły zorganizowane, zabudowane nieruchomości o znacznym areale. Koncepcja rozdysponowania tych nieruchomości zakłada sukcesywne ich przejmowanie od byłego dzierżawcy, co pozwoli na przeprowadzenie przetargów ograniczonych do rolników indywidualnych na te grunty, niezwłocznie po ich przejęciu przez KOWR. Dlatego też dotychczas przejęte przez KOWR nieruchomości w większości stanowiły grunty niezabudowane.

Ad 4) Umowy dzierżawy, które wygasły, a które były zawarte ze spółkami z Grupy Top Farms obejmowały zabudowane nieruchomości rolne ZWRSP o łącznej powierzchni ok. 22 tys. ha. Spółki te wydały dotychczas nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 11 500 ha, co stanowi ok. 53% ogólnej powierzchni objętej tymi umowami. Z puli przejętych nieruchomości przeprowadzone zostały przetargi ograniczone do rolników indywidualnych na grunty o łącznej powierzchni ok. 5 300 ha i planowane są kolejne przetargi na grunty o powierzchni ok. 2 020 ha. Nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 3 350 ha zostały wydzierżawione w trybie bezprzetargowym spółkom hodowli roślin i zwierząt o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej, wyszczególnionych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie wykazu jednoosobowych spółek hodowli roślin uprawnych lub hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1525, z późn. zm.), w których KOWR posiada 100% udziałów.

Pozostałe nieruchomości pochodzące z wygaśniętych umów, za zgodą KOWR, znajdują się w dalszym użytkowaniu spółek z Grupy Top Farms, ale najpóźniej do dnia 30 listopada 2025 r. W odniesieniu do tych nieruchomości koncepcja ich rozdysponowania zakłada m.in. utworzenie ośrodków produkcji rolniczej na podstawie art. 24b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz wydzierżawienie części gruntów na rzecz ww. spółek, w których KOWR posiada 100% udziałów.

Należy podkreślić, że wspomniane wyżej spółki hodowli roślin i zwierząt o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej realizują zadania strategiczne. Z jednej strony wykonują prace hodowlane, natomiast z drugiej muszą brać pod uwagę rachunek ekonomiczny. Poprzez swoją działalność spółki te są podmiotami spełniającymi ważne zadania z punktu widzenia polityki rolnej państwa, a przy tym prowadzą działalność rolniczą, aby skutecznie pokrywać koszty hodowli. Spółki te odgrywają wiodącą rolę w kreowaniu i upowszechnianiu postępu biologicznego w polskim rolnictwie, który jest obecnie uważany za najważniejszy czynnik oddziałujący na wzrost efektywności rolniczej, zarówno z punktu widzenia wzrostu ilości, jak i jakości produktów rolnych. Z tego też względu KOWR szczegółowo analizuje wnioski tych spółek co do ewentualnego zapotrzebowania na grunty powracające z wygaśniętych umów dzierżawy. Jednocześnie, ze względów organizacyjnych, a także dzięki doświadczeniu i dobrze wyposażonemu parkowi maszynowemu spółek, KOWR korzysta z możliwości zawierania z nimi krótkoterminowych umów dzierżawy na czas niezbędny do przeprowadzenia wtórnej restrukturyzacji nieruchomości powracających z umów dzierżawy. Sytuacje takie często niezależne są od KOWR (np. problemy z wyłonieniem uprawnionych geodetów i trwającymi podziałami geodezyjnymi), powodujące wydłużenie procesu ponownego zagospodarowania przejmowanych nieruchomości. Działania te mają na celu zabezpieczenie mienia ZWRSP i umożliwienie utrzymania wysokiej kultury rolnej gruntów, do czasu ich rozdysponowania w drodze przetargów ograniczonych do rolników indywidualnych.

Ad 5) Zabudowana nieruchomość rolna, położona w obrębie Stary Gołębin na terenie Gminy Czempin o powierzchni 781 ha stanowi część umowy dzierżawy wygaśnięj w dniu 31 grudnia 2023 r., zawartej ze spółką „Top Farms Wielkopolska”. Oddział Terenowy KOWR w Poznaniu zgodnie z opracowaną koncepcją ponownego

rozdysponowania tej nieruchomości, zamierza przeznaczyć grunty o powierzchni 207 ha do wydzierżawienia w trybie przetargów ograniczonych na rzecz rolników indywidualnych. Nieruchomości o powierzchni ok. 128 ha zostaną zaś przeznaczone do bezprzetargowego wydzierżawienia na rzecz spółki Stadnina Koni Racot sp. z o.o. (tj. spółki hodowli roślin i zwierząt o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej). Na pozostałej części nieruchomości o powierzchni 446 ha, na terenie której znajduje się ferma bydła mlecznego, KOWR zamierza utworzyć ośrodek produkcji rolniczej na podstawie art. 24b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Ad 6) KOWR nie posiada szczegółowych informacji nt. aktualnego stanu zwierząt, które posiada spółka Top Farms i spółki od niej zależne na nieruchomościach ZWRSP, obecnie będących w użytkowaniu tych spółek. Z pisma z dnia 8 stycznia 2025 r. spółki TOP FARMS GROUP, skierowanego do Centrali KOWR, wynika, że na fermie Stary Gołębin, która jest w użytkowaniu spółki „Top Farms Wielkopolska” znajduje się 720 krów mlecznych, a na fermie w Mchach, która jest w użytkowaniu spółki „Książ-Rol” znajduje się 430 krów mlecznych.

W tym miejscu należy podkreślić, że powoływana już wyżej ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie innych ustaw weszła w życie z dniem 3 grudnia 2011 r. Ustawodawca, co również już podkreślono, wskazał 6-miesięczny termin na wysyłanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych zawiadomień do dzierżawców oraz 3-miesięczny termin przyjęcia przez dzierżawców propozycji wyłączenia gruntów z danej umowy dzierżawy. Zatem już od co najmniej 2012 r. dzierżawcy, którzy podlegali pod wyłączenia gruntów o powierzchni 30% powierzchni użytków rolnych i nie wyrazili zgody na takie wyłączenia, powinni mieć świadomość, że z tego względu nie ma możliwości przedłużenia okresu obowiązywania danej umowy dzierżawy, a to oznacza, że zakończy się ona zgodnie z terminem jej obowiązywania. Zarząd spółki Top Farms oraz zarządy spółek zależnych już w chwili braku przyjęcia propozycji ówczesnej Agencji Nieruchomości Rolnych o zmianie umów dzierżawy, czyli od co najmniej 2012 r., powinny mieć świadomość, że w świetle obowiązującego prawa spółki te nie będą mogły ubiegać się o przedłużenie okresu, na jaki zostały zawarte umowy dzierżawy, a to oznacza, że zakończą się one zgodnie z terminem ich

obowiązywania. Spółki te już od tego momentu powinny mieć na uwadze, jak w przyszłości wpłynie to na ich sytuację gospodarczą, profil prowadzonej działalności, czy też na sytuację zatrudnianych przez nie osób. Należy dodać, że dzierżawca (niezależnie od tego, czy prowadzi działalność w formie spółki, czy też w innej formie), jako przedsiębiorca zobowiązany jest prowadzić swoje relacje biznesowe z innymi podmiotami z uwzględnieniem wszystkich okoliczności, mogących mieć istotny wpływ na prawidłową realizację zobowiązań wynikających z zawartych kontraktów, w tym dbać o dochowanie terminów zastrzeżonych w umowach, których jest stroną. Ponadto spółki, jako pracodawcy, w tym okresie miały dostateczny czas na zaplanowanie odpowiednich działań w zakresie realizacji polityki pracowniczej dla dobra swoich pracowników, co zgodnie z prawem należy do ich obowiązków w ramach nawiązanych stosunków pracy.

Ad 7) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie posiada wiedzy o tego rodzaju działaniach.

Z wyrazami szacunku

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Stefan Krajewski
Sekretarz Stanu
/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

Kancelaria Prezesa Rady Ministrów