



# Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

---

Warszawa, 13 lutego 2025 r.  
znak sprawy: DNI.mr.058.27.2024

Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 7080 Państwa Posłów Dariusza Mateckiego, Fryderyka Sylwestra Kapinosa, Wiesława Różyńskiego, Katarzyny Sójki, Pawła Szrota, Sławomira Zawislaka i Bożeny Lisowskiej „w sprawie kontroli przedłużeń dzierżawy gruntów rolnych podmiotom zagranicznym”.**

Szanowny Panie Marszałku,

odpowiadając na ww. interpelację, 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 do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (powoływanego dalej jako „ZWRSP”), jest zatem KOWR.

W celu udzielenia odpowiedzi na ww. interpelację Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi wystąpiło do Centrali KOWR o przekazanie szczegółowych informacji. Odpowiadając na poszczególne pytania uprzejmie informuję, co następuje.

Ad 1) KOWR nie dysponuje danymi dotyczącymi przedłużania umów dzierżawy nieruchomości ZWRSP z podmiotami z udziałem kapitału zagranicznego, ponieważ nie są one objęte obowiązkiem sprawozdawczym.

Ad 2) Przepisom ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1382) podlegali dzierżawcy, bez względu na formę organizacyjną czy obywatelstwo, którzy na dzień wejścia w życie tej ustawy (tj. na dzień 3 grudnia 2011 r.), dzierżawili grunty ZWRSP o łącznej powierzchni 428,5714 ha użytków rolnych 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 wysłanie przez ówczesną 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, albo czy jest osobą fizyczną czy też prawną. Dzierżawcom, którzy nie wyrazili zgody na wyłączenia gruntów, KOWR zgodnie z art. 4 ust. 11 ww. ustawy nie może przedłużyć umów dzierżawy, a także nie może przeznaczyć dzierżawionych gruntów do sprzedaży w trybie pierwszeństwa w nabyciu.

Ad 3) KOWR, jako powiernik Skarbu Państwa, dokłada starań, aby procedury związane m.in. z wydłużaniem umów dzierżawy były spójne i jednolite dla wszystkich dzierżawców, a tym samym aby KOWR nie był narażony na zarzut nierównego traktowania podmiotów dzierżawiących grunty ZWRSP. Każdy dzierżawca (niezależnie od tego czy jest osobą fizyczną, prawną, czy też podmiotem z udziałem kapitału zagranicznego), podlegający pod przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz

o zmianie niektórych innych ustaw, który wyraził zgodę na wyłączenie z umowy gruntów o powierzchni 30% powierzchni użytków rolnych nabył uprawnienie do wydłużenia tej umowy na kolejny okres. Należy zauważyć, że spółka PR-P „Babinek” sp. z o.o., poprzez wyłączenie z przedmiotu dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych w myśl przepisów ww. ustawy z dnia 16 września 2011 r., nie utraciła uprawnienia do przedłużenia umowy dzierżawy obejmującej pozostałą część gruntów. Mimo, iż spółka ta, stosownie do regulacji ww. ustawy, spełniła swój ustawowy obowiązek poprzez wyłączenie z przedmiotu dzierżawy gruntów o powierzchni 30% powierzchni użytków rolnych, to jednak areał dzierżawionych gruntów mimo to był nadal redukowany. Trudno zatem w przypadku tej spółki mówić o „uprzywilejowanym traktowaniu”. W tym miejscu należy przypomnieć, że szczegółowe wyjaśnienia, dotyczące kwestii przedłużenia okresu obowiązywania umowy dzierżawy zawartej ze spółką PR-P „Babinek” sp. z o.o. zawarte zostały w odpowiedzi Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 28 marca 2024 r., o znaku: DNI.mr.058.4.2024, na interpelację nr 1751 Pana Posła Dariusza Mateckiego.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, że przypadek przedłużenia umowy dzierżawy ze spółką PR-P „Babinek” sp. z o.o. był m.in. jedną z przesłanek do wprowadzenia przez KOWR przejrzystych zasad wydłużania umów dzierżawy, które dają szansę stabilnego gospodarowania i długofalowego planowania inwestycji w rolnictwie, z pominięciem krótkookresowego wydłużenia umowy przy jednoczesnej, każdorazowej redukcji dzierżawionego areału. Należy więc uznać, iż dotychczasowy wolumen gruntów powracających z wygasających umów dzierżawy i przeznaczonych do ponownego rozdysponowania w trybie art. 24 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, powinien zaspokoić oczekiwania rolników indywidualnych w zakresie przyszłych możliwości powiększenia prowadzonych przez nich gospodarstw rodzinnych.

Dodatkowo należy zauważyć, że każda umowa dzierżawy podlega odrębnej analizie, w szczególności pod względem zasadności jej kontynuowania w dotychczasowym lub ewentualnie zmienionym kształcie, zwłaszcza jeżeli dzierżawca wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy i nie ma przeszkód formalno-prawnych do jej wydłużenia. Jeżeli dzierżawca wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z umowy

dzierżawy i nie ma przeszkód formalno-prawnych do jej wydłużenia, wniosek dzierżawcy rozpatrywany jest zgodnie z obowiązującymi w KOWR w tym zakresie wytycznymi. Przy określaniu nowych warunków, na jakich umowa miałaby być kontynuowana, KOWR analizuje zarówno oczekiwania rolników indywidualnych, jak też sytuację dzierżawcy. KOWR w każdym przypadku poddaje analizie szereg innych kwestii wiążących się z wykonywaniem danej umowy, w szczególności specyfikę działalności rolniczej i szereg różnych uwarunkowań formalno-prawnych, gospodarczych i organizacyjnych, czy też wyniki kontroli weryfikujące należyte wywiązywanie się dzierżawcy z obowiązków wynikających z umowy.

Należy podkreślić, że regulacje wynikające z zarządzenia Dyrektora Generalnego KOWR nr 54/2024/Z z dnia 3 października 2024 r. mają zapewniać jednakowe traktowanie wszystkich kontrahentów KOWR, co przyczynia się do zapewnienia uczciwej konkurencji pomiędzy osobami prawnymi i fizycznymi dzierżawiącymi grunty rolne ZWRSP. 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 danej spółki. Zgodnie 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 w oparciu o ten majątek mogły prowadzić racjonalną gospodarkę. Obecnie kwestia wspierania gospodarstw prowadzących produkcję zwierzęcą stała się szczególnie istotna. Wynika to z obserwowanego w ostatnim czasie spadku tej produkcji.

Mając na uwadze ustawowe zadania KOWR (m.in. tworzenie warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego ZWRSP, zabezpieczenie majątku Skarbu Państwa, popieranie organizowania na gruntach Skarbu Państwa gospodarstw rolnych), szczególnego znaczenia nabiera konieczność zagwarantowania trwałości umów dzierżawy. Skarb Państwa reprezentowany przez KOWR powinien stwarzać dzierżawcom stabilne warunki gospodarowania. Oznacza to m.in. umożliwienie przedłużenia umów na kolejne okresy, co jest uzasadnione

gospodarczo i społecznie. Horyzont czasowy umowy dzierżawy jest szczególnie istotny w zakresie ponoszenia wydatków na remonty budynków i budowli znajdujących się na przedmiocie dzierżawy, zdolności kredytowej gospodarstw rolnych, czy też możliwości ubiegania się o pomoc w ramach programów Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Wydłużanie umów na dłuższe okresy, zmniejsza też obciążenia administracyjne, zarówno po stronie KOWR, jak i dzierżawcy.

Ad 4) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie przewiduje obecnie przeprowadzenia kontroli „w KOWR pod kątem zasadności wszystkich przypadków przedłużenia dzierżaw dla podmiotów z kapitałem zagranicznym.”

Ad 5) Podmioty z udziałem kapitału zagranicznego stanowią niewielką grupę dzierżawców nieruchomości ZWRSP. Z uwagi na brak możliwości bieżącego monitorowania zmian w strukturze własności kapitału w spółkach prawa handlowego dane w tym zakresie mogą mieć jedynie charakter szacunkowy, a sprawozdania są przygotowywane przez KOWR z częstotliwością półroczną. Na dzień 30 czerwca 2024 r. w dzierżawie przez podmioty zagraniczne znajdowało się nieco ponad 42 958 ha nieruchomości ZWRSP (co stanowiło 4,1% gruntów pozostających w dzierżawie), na podstawie 115 umów (co stanowiło 0,2% liczby trwających umów dzierżaw).

W załączeniu znajduje się zestawienie trwających umów dzierżawy nieruchomości ZWRSP z podmiotami zagranicznymi, według stanu na dzień 30 czerwca 2024 r., które zawiera następujące dane: nazwę podmiotu, powierzchnię gruntów w dzierżawie (w ha), ich położenie (według województw), a także datę zakończenia umowy dzierżawy.

Ad 6) KOWR na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 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 powracających z wygasających umów dzierżawy, są przetargi ograniczone

do rolników indywidualnych. Zgodnie z treścią ww. regulacji zdecydowana większość nieruchomości rolnych po wygaśnięciu umów dzierżawy trafi zatem do rolników indywidualnych, z uwagi na to, że jest to główny kierunek rozdysponowania gruntów ZWRSP. Należy przy tym 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. Nie budzi zatem wątpliwości, że rolnicy indywidualni w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego są obecnie na preferowanej pozycji w procesie rozdysponowania gruntów rolnych ZWRSP. W myśl art. 24 ust. 1 ww. ustawy żadna osoba prawna nie może bowiem przystąpić do pierwszego przetargu na dzierżawę gruntu rolnego o powierzchni przekraczającej 1 ha użytków rolnych. Warto również dodać, że KOWR dokonuje też szeregu interwencji na rynku prywatnym w przypadku transakcji, których stronami nie są rolnicy indywidualni.

Z wyrazami szacunku

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

Załączniki:

1. Zestawienie umów dzierżaw.

Do wiadomości:

Kancelaria Prezesa Rady Ministrów