



Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Warszawa, 07 marca 2025 r.
znak sprawy: DNI.mr.058.4.2025

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 8070 Pana Posła Łukasza Litewki
„w sprawie zmiany polityki przejmowania nieruchomości rolnych ZWRSP
przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w związku z terminami wygaśnięcia
umów dzierżawy”.**

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 zatem również do Centrali KOWR o przekazanie szczegółowych

informacji. Odnosząc się do zawartych w interpelacji pytań, uprzejmie informuję, co następuje.

Ad 1 W skład Grupy Top Farms wchodzi sześć spółek, które nadal prowadzą działalność rolniczą na nieruchomościach ZWRSP, tj.:

- 1) „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.),
- 2) „Top Farms Głubczyce” sp. z o.o. (na terenie Województwa Opolskiego dzierżawiła ok. 10 150 ha na podstawie umowy dzierżawy, która wygała z dniem 31 grudnia 2023 r.),
- 3) „Top Farms Wielkopolska” sp. z o.o. (na terenie Województwa Wielkopolskiego dzierżawiła nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 10 180 ha na podstawie trzech umów dzierżawy, które wygasły 10 lipca 2023 r. oraz 31 grudnia 2023 r.),
- 4) „Książ-Rol” sp. z o.o. (na terenie Województwa Wielkopolskiego dzierżawiła nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 1 530 ha na podstawie trzech umów dzierżawy, które wygasły 31 maja 2023 r. i 11 września 2023 r.),
- 5) „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.),
- 6) „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.).

Umowy dzierżawy zawarte z wyżej wymienionymi spółkami (z wyłączeniem spółki „Jagrol”) podlegały pod działanie przepisów 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). Z uwagi na niewyrażenie przez te spółki zgody na wyłączenie z umów dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych żadna zawarta przez ww. spółki umowa nie mogła być wydłużona na kolejny okres z przyczyn formalno-prawnych. Część z tych umów już wygasła, a pozostałe umowy trwać będą jedynie do końca okresów w nich wskazanych. Tylko umowa dzierżawy zawarta ze spółką „Jagrol” może być przedłużona.

Odnosząc się do kwestii: „zapewnienia stabilności zatrudnienia pracowników spółki Top Farms Wielkopolska oraz ograniczenia negatywnych skutków społeczno-ekonomicznych wynikających z restrukturyzacji gruntów”, należy zaznaczyć, że to spółka Top Farms Wielkopolska, jako pracodawca i przedsiębiorca, zobowiązana 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. Spółka Top Farms Wielkopolska, jako pracodawca, już w chwili *de facto* odrzucenia propozycji ANR o zmianie umowy dzierżawy, tj. najpóźniej w 2012 r., musiała zdawać sobie sprawę z tego, że w świetle obowiązującego prawa nie będzie mogła ubiegać się o przedłużenie okresów, na jaki zostały zawarte umowy dzierżawy, co powinno skutkować zaplanowaniem odpowiednich działań w zakresie realizacji polityki pracowniczej dla dobra swoich pracowników, gdyż należy to do jej obowiązków w ramach nawiązanych stosunków pracy. Jednocześnie trudno wymagać, by organ administracji - Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi - ingerował w działania organizacyjne prywatnego podmiotu, jakim jest spółka Top Farms Wielkopolska, szczególnie w zakresie polityki kadrowej. Warto też podkreślić, że prowadzenie działalności gospodarczej w oparciu o nieruchomości dzierżawione z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie skutkuje przejściem przez wydzierżawiającego pracowników w rozumieniu art. 23¹ Kodeksu pracy, w sytuacji rozwiązania umowy dzierżawy.

Przede wszystkim jednak trzeba podkreślić, że aktualna sytuacja Spółki oraz osób w niej zatrudnionych jest wynikiem podjętych przez Zarząd Spółki decyzji wobec wejścia w życie w 2011 r. przepisów ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, które w sposób wyraźny wskazywały na konsekwencje niewyłączenia 30% użytków rolnych, w postaci braku możliwości przedłużenia okresu obowiązywania umowy dzierżawy.

Ad 2) Zgodnie z art. 24b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Dyrektor Generalny KOWR, za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, może wyodrębnić z ZWRSP tzw. „ośrodki produkcji rolniczej” (zwane dalej „OPR”), czyli nieruchomości, które wraz z innymi

składnikami mienia tworzą nierozzerwalną, zorganizowaną całość gospodarczą, o powierzchni przekraczającej 50 ha, której podział byłby nieuzasadniony ekonomicznie. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraża zgodę na utworzenie ośrodka produkcji rolniczej, ale następuje to na wniosek Dyrektora Generalnego KOWR. Jeżeli tego rodzaju wnioski zostaną przez Dyrektora Generalnego KOWR do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi skierowane, to zostaną one rozpatrzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Obecnie KOWR rozpoczął prace nad utworzeniem dwóch OPR o łącznej powierzchni ok. 2150 ha na nieruchomościach pochodzących z wygasłych umów dzierżawy, zawartych z „Top Farms Wielkopolska” i „Książ-Rol”. Kolejne dwa OPR o łącznej powierzchni ok. 2424 ha utworzone mają zostać w województwie opolskim na nieruchomościach pochodzących z wygasłej umowy dzierżawy zawartej z „Top Farms Głubczyce”.

Ad 3) KOWR dokłada wszelkich starań, aby przejęcie gruntów z umowy dzierżawy nastąpiło w sposób zapewniający racjonalne wygaszanie produkcji roślinnej i zwierzęcej na gruntach objętych tą umową, z zachowaniem terminów agrotechnicznych, w tym możliwości dokonania zbiorów. Przesunięcie do zbiorów w 2025 r. przez KOWR, na wniosek tych spółek, terminu wydania niektórych nieruchomości, stanowi wyraz odpowiedzialnego gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i pozwala na jego zabezpieczenie do czasu przygotowania do ponownego zagospodarowania. Okres przesunięcia terminu wydania nieruchomości jest indywidualnie ustalany dla poszczególnych nieruchomości objętych daną umową dzierżawy. Przesunięcie terminu wydawania gruntów z wygasłej umowy dzierżawy wiąże się z jednoczesnym warunkiem bieżącego wydania części gruntów rolnych ZWRSP. Zwrot przedmiotu dzierżawy w odpowiednim stanie jest istotny w zakresie zachowania ciągłości produkcyjnej gruntu rolnego, w szczególności zachowania zdolności produkcyjnej przedmiotu dzierżawy, która polega na zabezpieczeniu właściwości wytwórczych gruntów rolnych oraz przystosowaniu budynków i urządzeń do wymagań prowadzonej działalności rolniczej.

Ad 4 i 5) Polska jest samowystarczalna w produkcji podstawowych i wielu innych produktów żywnościowych, o czym świadczy wysoki poziom eksportu oraz dodatni bilans handlu zagranicznego artykułami rolno-spożywczymi. Podobny wniosek można

wyciągnąć na podstawie badania wielkości produkcji i zużycia krajowego wybranych produktów rolnych. Dlatego też wygaśnięcie umów dzierżawy nie powinno wpływać na bezpieczeństwo żywnościowe, a także nie powinno doprowadzić do „zerwania łańcuchów dostaw oraz destabilizacji lokalnych rynków”, mając szczególnie na uwadze to, że grunty te nie zostaną trwale wyłączone z produkcji rolniczej, ale po ponownym wydzierżawieniu będą nadal służyć prowadzeniu działalności rolniczej.

Ad 6) Generalną koncepcję zagospodarowania nieruchomości ZWRSP powracających z tzw. „wyłączeń 30%” przedstawił Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi na posiedzeniu Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi Sejmu RP w dniu 19 listopada 2024 r., zgodnie z którą większość gruntów pochodzących z ww. „wyłączeń 30%” przeznaczona zostanie do dzierżawy dla rolników indywidualnych, część gruntów przeznaczona zostanie na utworzenie OPR, a część przeznaczona zostanie na wzmocnienie potencjału spółek rolnych Skarbu Państwa.

Ad 7) Stosownie do regulacji powołanej wyżej ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, dzierżawcy, którzy wyrazili (w związku ze złożoną im przez Agencję Nieruchomości Rolnych propozycją), zgodę na wyłączenie z przedmiotu dzierżawy 30% użytków rolnych mieli możliwość nabycia pozostałych dzierżawionych gruntów, a także mieli możliwość ubiegania się o przedłużenie umów dzierżawy na ww. grunty. Natomiast dzierżawcom, którzy odrzucili propozycję w tym zakresie, Agencja Nieruchomości Rolnych nie mogła przeznaczyć do sprzedaży dzierżawionych przez nich gruntów oraz nie mogła przedłużyć im okresów obowiązywania umów dzierżawy. Obecnie następcą prawnym ww. Agencji, a zatem KOWR, również tego uczynić nie może, ponieważ przepisy w tym zakresie nie zmieniły się i nie jest planowana ich zmiana.

Należy zatem wyraźnie podkreślić, że obecna sytuacja spółek grupy Top Farms jest konsekwencją niezłożenia w 2012 r., a więc ponad 13 lat temu, oświadczeń co do zaproponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych warunków wyłączenia 30% powierzchni dzierżawionych nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 r. Przynajmniej przede wszystkim jednak trzeba podkreślić, że sytuacja spółek jest wynikiem uchwalenia przez Sejm w 2011 r. odpowiednich przepisów, a zadaniem zarówno KOWR, jak i Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi jest ich przestrzeganie.

Z wyrazami szacunku

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Jacek Czerniak
Sekretarz Stanu
/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

1. Kancelaria Prezesa Rady Ministrów