



# Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

---

Warszawa, 11 kwietnia 2025 r.  
znak sprawy: DNI.mr.058.8.2025  
Pan

Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 8851 Pana Posła Krzysztofa Mulawy  
„w sprawie sytuacji rolników indywidualnych z gm. Kruszwica w kontekście  
gospodarowania gruntami przez KOWR”.**

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) Posiadanie przez nabywcę statusu młodego rolnika prowadzącego gospodarstwo indywidualne mieści się w katalogu względów społecznych uzasadniających wystąpienie do Ministra Rolnictwa o wyrażenie zgody na sprzedaż w trybie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Ponadto pamiętać należy, że również opinia lokalnej izby rolniczej oraz opinia rady społecznej działającej przy dyrektorze oddziału terenowego KOWR stanowi potwierdzenie względów społecznych przemawiających za danym sposobem rozdysponowania nieruchomości.

Ad 2) Potrzeba przeprowadzenia rekultywacji gruntów dotyczy faktycznej powierzchni około 1,35 ha (tj. około 3,3% całej powierzchni) dotyczy ona zarówno konturu oznaczonego jako N (nieużytek) ale i użytków PsIII położonych w zachodniej części działki. Dodatkowo część gruntów klasy IIIa w wyniku niedziałającej odpowiednio melioracji również nie jest możliwa do użytkowania (wschodnia część działki). Prace związane z rekultywacją i naprawą lub wykonaniem nowej melioracji wiążą się z dużymi kosztami i są problematyczne do rozliczenia jako inwestycja, gdyż znaczna część tych nakładów to prace ziemne trudne do oszacowania i późniejszej weryfikacji poniesionych kosztów, a które łatwiej jest ponieść właścicielowi nieruchomości niż dzierżawcy.

Ad 3) W przypadku każdej sprzedaży bezprzetargowej w trybie pierwszeństwa na rzecz dotychczasowego dzierżawcy, procedura sprzedaży inicjowana jest wnioskiem dzierżawcy, na podstawie którego Oddział dokonuje wstępnej analizy występowania przesłanek społeczno-gospodarczych, zbiera niezbędne opinie (miedzy innymi Izby Rolniczej oraz Rady Społecznej działającej przy Dyrektorze Oddziału) i dopiero po podjęciu decyzji o sprzedaży przesyła wniosek do Dyrektora Generalnego KOWR, który po jego analizie przesyła go dalej do MRiRW. Dopiero po uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Oddział wszczyna procedurę, o której pisze Pan Poseł w pkt. 3 interpelacji.

Ad 4) Przedmiotowa nieruchomość została w 2017 r. wydzierżawiona w ramach przeprowadzonego przetargu ograniczonego dla rolników indywidualnych z terenu gminy Kruszwica i gmin graniczących, zgodnie z art. 24 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. Wywoławczy czynsz dzierżawny wynosił 357,00 dt.

W przetargu tym aktywny udział brało 5 rolników i wyniku licytacji, przy zaoferowanym czynszu wynoszącym 1.244 dt (30,7 dt/ha) Pan Szmyt został wyłoniony na dzierżawcę. W grudniu 2022 r. tj. po prawie 6 latach trwania umowy dzierżawy dzierżawca złożył wnioski o nabycie w pierwszeństwie. W styczniu 2023 r. uzupełnił wnioski o informacje o prowadzonym gospodarstwie, załączył ponadto pozytywne opinie Sołtysa Sołectwa Karsk oraz Burmistrza Gminy Kruszwica. W lutym 2023 r. Oddział uzyskał również pozytywną opinię Kujawsko-Pomorskiej Izby Rolniczej, dotyczącą sprzedaży tej działki w drodze pierwszeństwa. W ocenie KOWR ww. pozytywne opinie podważają również zarzut o „utrzymywaniu w tajemnicy przed rolnikami indywidualnymi zamieszkałymi w gminie Kruszwica” zamiaru sprzedaży. W marcu 2023 r. Rada Społeczna działająca przy Dyrektora Oddziału Terenowego w Bydgoszczy (składająca się instytucji związanych z rolnictwem) jednogłośnie zaopiniowała sprzedaż przedmiotowej działki w pierwszeństwie na rzecz obecnego dzierżawcy (13 osób głosujących). Zgodnie z art. 29 ust.1 pkt. 3 ww. pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu przysługuje dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat. Zaznaczenia wymaga, że określona w art. 24 ust. 1 pkt 1 zasada wydzierżawiania nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w pierwszej kolejności na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych nie wyłącza możliwości sprzedaży nieruchomości w trybie pierwszeństwa w nabyciu na rzecz obecnego dzierżawcy.

Ad 5) Trudno zgodzić się ze stwierdzeniem, iż już w maju 2023 r. cena gruntów klas RII-RIIIa oscylowała na poziomie 126.454,00 zł. Cena ta świadczy jedynie o jednorazowym wystąpieniu takiej ceny w przyjętym zbiorze i dodatkowo jest to cena maksymalna. O jej wysokości poza klasyfikacją gruntów, może świadczyć bardzo dobra lokalizacja (bezpośrednie sąsiedztwo drogi krajowej DK 62 Kruszwica – Strzelno, oddalona w linii prostej około 1,5 km od Miasta Kruszwica), ukształtowanie terenu itp. Na wartość oszacowanej działki w Karsku wpływ ma nie tylko jej klasyfikacja gruntów, ale również lokalizacja oraz kształt działki wraz z utrudnieniami. Działka jest nieforemna, znajdują się na niej 3 duże słupy kratownicowe wysokiego napięcia oraz 8 słupów niskiego napięcia co w połączeniu z występującymi nieużytkami stanowi utrudnienia w uprawie. Również nie bez znaczenia pozostaje lokalizacja w oddaleniu od głównych skupisk siedlisk rolniczych lub zabudowy

wiejskiej i dojazd drogą gminną nieutwardzoną. Operat szacunkowy został sporządzony, przez uprawnionego do tego rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego kwalifikacje i nadane przez odpowiedni organ uprawnienia. Dodatkowo operat został zweryfikowany przez Komisję ds. opiniowania operatów szacunkowych pod względem merytorycznym, która nie dopatrzyła się żadnych uwag w opiniowanym operacie szacunkowym. Przyjęta baza danych jest bazą lokalną, nie starszą niż wymagane 2 lata. Ponadto zgodnie z procedurą sprzedaży nieruchomości Zasobu, operat wraz z analizą cen został przesłany do weryfikacji, wraz z wnioskiem o uzgodnienie przedmiotu sprzedaży do Centrali KOWR w dniu 8 listopada 2024 r., który nie wniósł uwag do jego przyjęcia. Zaznaczyć należy, że Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraża zgodę na sprzedaż nieruchomości biorąc pod uwagę zasadność samej sprzedaży, a nie wyraża zgody na określoną przez rzeczoznawcę majątkowego ostateczną cenę sprzedaży, która była ustalona zresztą po wyrażeniu zgody.

Ad 6) Odnosząc się do zawiadomienia z dnia 13 lutego 2025 r., o znaku: DNI.mr.051.1.2025, o sposobie załatwienia skargi uprzejmie informuję, że nie podzielam zdania Pana Posła wyrażonego w interpelacji. Skarga została merytorycznie rozpatrzona, a jej uzasadnienie zawiera szeroko udokumentowane fakty i przedstawienie stanu prawnego. To, że stan faktyczny i prawny sprawy nie pozwalał na rozpatrzenie skargi zgodnie z oczekiwaniami wnioskodawców, w żaden sposób nie świadczy o tym, że została ona załatwiona w sposób „sarkastyczny, złośliwy i świadczący o braku poszanowania obywateli”. Określenia te nie stanowią faktów, a są jedynie subiektywnymi ocenami.

Ad 7) Na chwilę obecną umowa sprzedaży ww. nieruchomości nie została zawarta. Zgodnie z prowadzoną procedurą, na podstawie § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. 2021, poz. 2092 z późn. zm.), OT KOWR w Bydgoszczy wysłał w dniu 20 marca 2025 r. do dzierżawcy zawiadomienie o przysługującym prawie pierwszeństwa nabycia

dzierżawionej nieruchomości. Dzierżawca otrzymał zawiadomienie w dniu 24 marca 2025 r.

Z wyrazami szacunku

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

Do wiadomości:

1. Kancelaria Prezesa Rady Ministrów