

Oddział Terenowy w Krakowie

KRA.WKUZ.GZ.4243.2.2025.ZK

Kraków, 2025-06-23

Dotyczy: rozpatrzenia zastrzeżeń na czynności przetargowe w przetargu I publicznym ustnym ograniczonym na dzierżawę nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa „Kompleks stawów hodowlanych Grojec” z terenu: województwa małopolskiego, powiatu oświęcimskiego, gminy Oświęcim, obręb: Grojec i Zaborze.

W oparciu o art. 29 ust 9 pkt 2 , ust 6, ust 7, ust 8, ust 9 w zw. z art. 39 ust. 1 oraz art. 29 ust 3b, 3d, ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2024.589 t.j. z dnia 2024.04.18) oraz art. 6 ust 1 ust 2 ust 3 i art. 7 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U.2024.423 tj. z dnia 2024.03.21) jak również par. 7 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 roku w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (Dz.U.2012.109 z dnia 2012.01.27 z póź. zm.) Dyrektor Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Krakowie oddala zastrzeżenia wobec ich nieuwzględnienia.

UZASADNIENIE

W dniu 16.06.2025 roku do Dyrektora Oddziału Terenowego KOWR w Krakowie wpłynęły zastrzeżenia w sprawie niedopuszczenia Pana Marka Sprusa do przetargu ograniczonego na dzierżawę Kompleksu Stawów Grojec I znak: KRA.WKUZ.GZ.4243.2.2025.ZK Oddział Terenowy w Krakowie, województwo Małopolskie, powiat oświęcimski, gmina Oświęcim obręb Zaborze, obręb Grojec, 167.7360 ha (Stawy hodowlane – Grojec I).

Pan Marek Sprus wniósł o uwzględnienie zastrzeżeń i dopuszczenie go do udziału w przetargu na dzierżawę Kompleksu Stawów Grojec I oraz powtórzenie czynności kwalifikacyjnych z uwzględnieniem prawidłowej oceny spełnienia warunków przez Pana Sprusa.

W uzasadnieniu zastrzeżeń Pan Marek Sprus wskazał na rzekome uchybienie polegające – jego zdaniem – na nieprawidłowym zinterpretowaniu wymogów dotyczących miejsca zamieszkania zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego gdyż przepisy umożliwiają zamieszkiwanie w gminie graniczącej z gminą w której położona jest nieruchomość będąca przedmiotem przetargu, a skoro Pan Sprus zamieszkuje w mieście Oświęcim, które jest gminą graniczącą z gminą Oświęcim (wiejską) na terenie której położone są nieruchomości stanowiące przedmiot przetargu obręb Grojec to spełnia przesłanki z ustawy. Wskazał również na braku precyzyjnego wskazania przyczyn wykluczenia go z udziału w przetargu.

Zastrzeżenia wskazane przez Pana Marka Sprus są bezzasadne i jako takie podlegają oddaleniu.

Zgodnie z ogłoszeniem przetargowym oraz w oparciu o art. 29 ust. 3b pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Krajowy Ośrodek zastrzegł, że w przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie rolnicy indywidualni zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie, w której jest położona nieruchomość wystawiona do przetargu, lub w gminie graniczącej z tą gminą.

Jednocześnie, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, za rolnika indywidualnego uznaje się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo.

Zgodnie z art. 6 ust 2 pkt 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego uważa się, że osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli:

a) uzyskała wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, zasadnicze branżowe, średnie, średnie branżowe lub wyższe lub

- b) uzyskała tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy lub tytuł zawodowy mistrza, w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej, lub
- c) uzyskała wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie albo wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenie średnie lub średnie branżowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
- d) posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie.

W rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 roku w § 7 wskazano, iż: dowodem potwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych, o których mowa w art. 6 ust. 2 pkt 2 lit. b-d ustawy, w zakresie posiadanego stażu pracy w rolnictwie, przy:

1) podleganiu ubezpieczeniu społecznemu rolników - jest zaświadczenie właściwej jednostki organizacyjnej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego;

2) prowadzeniu przez osobę fizyczną działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym o łącznej powierzchni użytków rolnych wynoszącej co najmniej 1 ha będącym:

a) jej własnością - jest:

- akt notarialny,
- prawomocne orzeczenie sądu,
- wypis z księgi wieczystej,
- (uchylone),
- zaświadczenie właściwego wójta (burmistrza lub prezydenta miasta),
- inne dokumenty potwierdzające łączną powierzchnię, położenie i stan prawny posiadanego gospodarstwa rolnego,

b) przedmiotem użytkowania wieczystego - jest jeden z dokumentów wymienionych w lit. a tiret pierwsze-trzecie,

c) przedmiotem dzierżawy - jest jeden z dokumentów wymienionych w lit. a tiret pierwsze-trzecie lub kopia umowy dzierżawy z datą pewną;

3) zatrudnieniu w gospodarstwie rolnym na podstawie umowy o pracę lub spółdzielczej umowy o pracę, przy wykonywaniu pracy związanej z prowadzeniem działalności rolniczej - jest świadectwo pracy lub zaświadczenie pracodawcy zawierające co najmniej zakres obowiązków pracownika oraz okres jego zatrudnienia;

4) wykonywaniu pracy związanej z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej - jest zaświadczenie o wykonywaniu pracy;

5) odbyciu stażu, o którym mowa w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2008 r. Nr 69, poz. 415, z późn. zm.), obejmującego wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej - jest zaświadczenie o odbyciu stażu.

W kodeksie cywilnym w art. 81 kc wskazano, iż:

§ 1. Jeżeli ustawa uzależnia ważność albo określone skutki czynności prawnej od urzędowego poświadczenia daty, poświadczenie takie jest skuteczne także względem osób nieuczestniczących w dokonaniu tej czynności prawnej (data pewna).

§ 2. Czynność prawna ma datę pewną także w wypadkach następujących:

1) w razie stwierdzenia dokonania czynności w jakimkolwiek dokumencie urzędowym - od daty dokumentu urzędowego;

2) **w razie umieszczenia na obejmującym czynność dokumencie jakiegokolwiek wzmianki przez organ państwowy, organ jednostki samorządu terytorialnego albo przez notariusza - od daty wzmianki;**

3) w razie opatrzenia kwalifikowanym elektronicznym znacznikiem czasu dokumentu w postaci elektronicznej - od daty opatrzenia kwalifikowanym elektronicznym znacznikiem czasu.

§ 3. W razie śmierci jednej z osób podpisanych na dokumencie datę złożenia przez tę osobę podpisu na dokumencie uważa się za pewną od daty śmierci tej osoby.

Komisja Przetargowa sprawdziła dokumenty kwalifikacyjne złożone przez oferentów zamierzających uczestniczyć w przetargu, pod kątem spełniania warunków podanych w ogłoszeniu o przetargu i warunkowo zakwalifikowała trzy osoby w tym Pana Marka Sprus do uczestnictwa w przetargu. Na liście z dnia 5 czerwca 2025 roku szczegółowo wskazano braki w złożonych przez Pana Sprus dokumentach, a także zakreślono termin do ich przedłożenia.

Do dnia 10 czerwca 2025 roku Pan Marek Sprus przedłożył m.in. umowę dzierżawy z dnia 1 czerwca 2019 roku wraz z poświadczeniem, że pod umową dzierżawy

z dnia 1 czerwca 2019 roku w obecności notariusza w dniu 10 czerwca 2025 roku uznali za własnoręcznie złożone podpisy dzierżawca i wydzierżawiający.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, które zostały przytoczone powyżej aby wykazać prowadzenie przez osobę fizyczną działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym o łącznej powierzchni użytków rolnych wynoszącej co najmniej 1 ha **będącym przedmiotem dzierżawy należy przedłożyć akt notarialny lub prawomocne orzeczenie sądu lub wypis z księgi wieczystej lub kopię umowy dzierżawy z datą pewną.**

Przedłożona przez Pana Marka Sprusa umowa dzierżawy, choć została opatrzona datą pewną, nie może stanowić dowodu na prowadzenie gospodarstwa rolnego przez okres co najmniej 5 lat przed przetargiem, albowiem data pewna – zgodnie z art. 81 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego – to data sporządzenia dokumentu przez notariusza, tj. 10 czerwca 2025 roku.

Reasumując, spełnienie przesłanek uznania za rolnika indywidualnego wymaga wykazania posiadania kwalifikacji rolniczych, o których mowa w art. 6 ust. 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego bądź udokumentowania osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego przez okres powyżej 5 lat w oparciu o § 7 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 roku. Wymogów tych Pan Marek Sprus nie spełnił.

Ponadto, nie wykazano, iż na obszarze gminy obecnego miejsca zamieszkania położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład prowadzonego gospodarstwa rolnego.

Na marginesie należy zauważyć, że Pan Marek Sprus, składając dokumenty w toku kwalifikacji do przetargu, przedstawiał różne informacje dotyczące prowadzonego przez siebie gospodarstwa rolnego, jego lokalizacji oraz okresu prowadzenia działalności rolniczej. Dane te były zmienne w zależności od dokumentu.

W świetle art. 6 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, przesłanka osobistego prowadzenia gospodarstwa przez co najmniej 5 lat na obszarze gminy, w której znajduje się jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w jego skład,

nie została spełniona – brak bowiem wiarygodnego i jednoznacznego powiązania obecnego miejsca zamieszkania z faktycznie prowadzoną działalnością rolniczą. Oświadczenia własne uczestnika postępowania, pozbawione mocy dowodowej dokumentów urzędowych lub dokumentów z datą pewną (dotyczących okresu wcześniejszego niż dzień ich poświadczenia), nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zakwalifikowania go jako rolnika indywidualnego w rozumieniu przepisów prawa. Pan Sprus nie udokumentował w sposób niebudzący wątpliwości osobistego prowadzenia gospodarstwa przez wymagany okres co najmniej 5 lat w gminie, na której terenie znajduje się nieruchomość wchodząca w skład tego gospodarstwa.

Zatem warunki udziału w przetargu ograniczonym, określone w art. 29 ust. 3b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie zostały przez Pana Marka Sprusa spełnione, co uzasadnia nieuwzględnienie jego zastrzeżeń i niedopuszczenie do udziału w przetargu.

W związku z powyższym, zastrzeżenia Pana Marka Sprusa, dotyczące jego wykluczenia z udziału w przetargu ograniczonym na dzierżawę Kompleksu Stawów Grojec I, należało uznać za bezzasadne i jako takie – oddalić.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 28 ust. 10 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu Państwa niniejsze rozstrzygnięcie doręcza się osobie, która wniosła zastrzeżenia i zamieszcza się je na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR. Uważa się, że rozstrzygnięcie zostało doręczone osobie, która wniosła zastrzeżenie, z dniem zamieszczenia rozstrzygnięcia na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR. Jednocześnie informuję, że na rozstrzygnięcie Dyrektora OT KOWR w Krakowie, osobie która wniosła zastrzeżenie służy prawo wniesienia zastrzeżeń do Dyrektora Generalnego KOWR, w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego rozstrzygnięcia.


Zastępca Dyrektora
Marian Morawski