



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Waldemar Humięcki

Dyrektor Generalny

CEN.DGZ.WNW.422.36.2023.PJA. AS

Warszawa, 2023-08-147

Pan

Adamowy Pomie,

Działając na podstawie art. 29 ust. 12 pkt 1 w związku z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j.Dz.U.2022.2329 ze zm.) w odpowiedzi na wniesione zastrzeżenia z dnia 10.07.2023 r. na rozstrzygnięcie Dyrektora Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie z dnia 03.07.2023 r. dotyczące przetargu ustnego ograniczonego (licytacyjnego) na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej oznaczonej jako działki nr 20/2, 23/2, 82, położone w obrębie Czaple oraz działka nr 55/1 położona w obrębie Krokocie, na terenie gminy Ełk, w powiecie ełckim, województwie warmińsko-mazurskim o łącznej powierzchni 82,8392 ha, wyznaczonego na dzień 29.06.2023 r. w siedzibie Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie uprzejmie informuję, że:

**utrzymuję w mocy rozstrzygnięcie Dyrektora Oddziału Terenowego
Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie**

Uzasadnienie

Pismem z dnia 10.07.2023 r. wniósł Pan zastrzeżenia na rozstrzygnięcie Dyrektora Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie z dnia 03.07.2023 r. w sprawie wniesionych zastrzeżeń z dnia 26.06.2023 r. na niedopuszczenie Pana do uczestnictwa w ww. przetargu. Pana zdaniem komisja przetargowa

wadliwie przyjęła, że nie spełnia Pan wymogów rolnika indywidualnego w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego.

Zgodnie z ogłoszeniem o przetargu OLS.WKUZ.GZ.4240.236.2023.6 z dnia 29.05.2023 r., przetarg został ograniczony do rolników indywidualnych, w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne (do 300 ha użytków rolnych), jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą. Jednocześnie podano, że w przetargu mogą uczestniczyć, oprócz rolników indywidualnych, również osoby, które nie spełniają jedynie wymogu dotyczącego 5-letniego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, określonego w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, w przypadku, gdy osoby te spełnią również inne warunki określone w treści ogłoszenia.

W myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, zwanej dalej UKUR (t. j. Dz. U. 2022 poz. 2569 ze zm.), za rolnika indywidualnego uważa 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 uważa się, że osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli uzyskała:

- a) wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, zasadnicze branżowe, średnie, średnie branżowe lub wyższe, lub
- b) tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
- c) 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) wykształcenie podstawowe, gimnazjalne, zasadnicze zawodowe lub zasadnicze branżowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi rozporządzeniem z dnia 17 stycznia 2012 r. określił kwalifikacje rolnicze, jakie powinny posiadać osoby wykonujące działalność rolniczą.

W treści ogłoszenia przetargowego podane zostało również, że przez nieruchomość rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy UKUR należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Warunkiem zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargu było złożenie dokumentów określonych w ogłoszeniu przetargowym, t.j.:

- 1) oświadczenie (wzór 1) o zapoznaniu się z przedmiotem przetargu, treścią ogłoszenia o przetargu oraz projektem umowy sprzedaży, a także o spełnieniu warunków dopuszczających do przetargu,
- 2) oświadczenie (wzór 2) o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego i łącznej powierzchni użytków rolnych stanowiących własność, użytkowanie wieczyste oraz będących w samoistnym posiadaniu, a także dzierżawionych przez rolnika indywidualnego,
- 3) oświadczenie (wzór 3) o posiadaniu kwalifikacji rolniczych wraz z kopiami dowodów potwierdzających ich spełnienie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 roku w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (Dz. U. z 2012 roku, poz. 109 ze zm.);
- 4) dokumentu potwierdzającego zameldowanie na pobyt stały (minimum od 5 lat) w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych.

Z dostępnych dokumentów w sprawie wynika, że nie złożył Pan w wyznaczonym terminie wszystkich wymaganych dokumentów

potwierdzających spełnienie warunków zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargu. Został Pan poinformowany o konieczności dostarczenia do dnia 20.06.2023 r.:

- oświadczenia dotyczącego posiadania udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego (wzór nr 1 pkt. 7);
- kopii dokumentów potwierdzających 3-letni staż pracy w rolnictwie, wymienionych w cz. E wzoru nr 3 - oświadczenia o posiadaniu kwalifikacji rolniczych.

W wyznaczonym terminie uzupełnił Pan brakujące dokumenty. Po ponownym sprawdzeniu dokumentacji Komisja ustaliła, że dostarczył Pan prawidłowo uzupełniony wzór nr 1, tj. oświadczenie osoby fizycznej zamierzającej uczestniczyć w przetargu ograniczonym, natomiast nie udokumentował Pan 3-letniego stażu pracy w rolnictwie.

Organizator przetargu wskazał w treści ogłoszenia, że za staż pracy uznaje się okres, w którym osoba fizyczna:

- podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników lub
- prowadziła działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha stanowiącym jej własność, przedmiot użytkowania wieczystego, przedmiot samoistnego posiadania lub dzierżawy, lub
- była zatrudniona w gospodarstwie rolnym na podstawie umowy o pracę lub spółdzielczej umowy o pracę, wykonując pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej, lub
- wykonywała pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej, lub
- odbyła staż, o którym mowa w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (t. j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 690 ze zm.), obejmujący wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

Przy piśmie z dnia 16.06.2023 r. złożył Pan uzupełnione oświadczenie – wzór 1 oraz kopie dokumentów potwierdzających 3-letni staż pracy w rolnictwie:

- Akt Notarialny Repertorium A Nr r. - umowa przeniesienia na Pana rzecz własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr obręb , działka nr obręb oraz działka nr obręb , gmina powiat łącznej powierzchni ha,
- Akt Notarialny Repertorium A Nr - umowa darowizny na Pana rzecz niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr obręb gmina powiat o powierzchni
- Akt Notarialny Repertorium A Nr - umowa przeniesienia na Pana rzecz własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka obręb , gmina , powiat o powierzchni
- odpis zwykły księgi wieczystej nr (stan na dzień 16.06.2023 r.), w której jest Pan ujawniony jako właściciel działki nr obręb gmina , powiat o powierzchni - na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia
- odpis zwykły księgi wieczystej nr (stan na dzień 16.06.2023 r.), w której jest Pan ujawniony jako właściciel działki nr obręb gmina powiat o powierzchni a - na podstawie umowy sprzedaży z dnia
- odpis zwykły księgi wieczystej nr (stan na dzień 16.06.2023 r.), w której jest Pan ujawniony jako właściciel działki nr obręb gmina powiat o łącznej powierzchni na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia
- odpis zwykły księgi wieczystej nr (stan na dzień 16.06.2023 r.), w której jest Pan ujawniony jako właściciel działki nr obręb , gmina powiat o łącznej powierzchni - na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia

- odpis zwykły księgi wieczystej nr (stan na dzień 16.06.2023 r.), w której jest Pan ujawniony jako właściciel działki nr

obręb miasto powiat o łącznej powierzchni ha - na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia

Z dostarczonych przez Pana dokumentów wynika, że nabył Pan w 2014 i 2016 roku nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) są przeznaczone na cele inne niż rolne (uchwała nr XVII (185)2020 z dnia 27.02.2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Łęgajny i części obrębu Kaplityny oraz uchwała nr XX/187/08 z 29.01.2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta „Ełk-Podmiejska”, dla terenu ograniczonego ulicą Przemysłową, ulicą Suwalską, od wschodu i południa granicą miasta Ełk).

Jak wskazano powyżej przez nieruchomość rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy UKUR, należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. W rozumieniu ustawy UKUR nie są nieruchomościami rolnymi nieruchomości, które odpowiadają wymaganiom opisanym w Kodeksie cywilnym, ale w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały na inne cele niż rolne.

Udokumentowany przez Pana fakt nabycia nieruchomości rolnych, w latach 2022 i 2023, nie stanowi potwierdzenia 3-letniego stażu pracy w rolnictwie.

Jednym z warunków uczestnictwa w przetargu było dostarczenie dokumentów, z których wynikać będzie, że w okresie w którym rolnik był zameldowany na terenie danej gminy, posiadał na terenie tej gminy nieruchomości rolne wchodzące w skład jego gospodarstwa rolnego. Z przedstawionych przez Pana dokumentów wynika, że jest Pan zameldowany na terenie miasta Ełk, ale nie posiada Pan na jego terenie nieruchomości rolnych w rozumieniu ww. art. 2 pkt 1 ustawy UKUR. Zatem przedstawione

