

Czy KOWR struga wytrych do ziemi dla wielkich dzierżawców?



[Grzegorz Tomczyk](#) 01-02-2023, 13:22

1



Nie ma jeszcze żadnych konkretów co do trybu zagospodarowania wielkich dzierżaw wracających do Skarbu Państwa, fot. GT

„Wojna na Ukrainie i bezpieczeństwo żywnościowe kraju” – to dziś słowa-kłucze, które otwierają drzwi do wielu prawnych rozwiązań, które wcześniej wydawałyby się niemożliwe. Czy otworzą one również drogę do dalszej dzierżawy państwowej ziemi spółkom, które w świetle prawa winny oddać grunty?

Kierunek innowacja

[Cykl regionalnych konferencji Farmera Sprawdź lokalizację i zarejestruj się!](#)

- Rolnicy obawiają się, że KOWR chce umożliwić dalsze korzystanie z nieruchomości dotychczasowym dzierżawcom, którzy nie dokonali ustawowych wyłączeń 30% gruntów
- Czy jednoosobowe spółki Skarbu Państwa przejmą ziemię tylko po to, by ją oddać z powrotem tym samym dzierżawcom?



Rozwiązaniem problemu zwrotu wielkich arealów ziemi od dzierżawców, którzy stracili prawo dalszego ich użytkowania, ma być - według koncepcji KOWR – tymczasowe przejęcie gruntów przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa. Rozwiązanie to wydaje się sensowne, ale – jak alarmują rolnicy zainteresowani powiększeniem swoich gospodarstw – zawiera niebezpieczną lukę, przez którą z łatwością mogą precyzyjnie się dotychczasowi dzierżawcy gruntów, by zachować prawo dalszego użytkowania ziemi. Czy o to chodzi w konstruowanych rozwiązaniach?



Czytaj więcej

[Co z gruntami po wygaśnięciu dzierżawy? Minister Kowalczyk rozmawiał z Solidarnością](#)

Problematyczna produkcja zwierzęca

Sprawa na pozór wygląda klarownie. W przypadku wielkich dzierżaw wyłącznie z produkcją roślinną, ziemię przejmuje spółka Skarbu Państwa, a po podziałach biorą ją w dzierżawę gospodarstwa rodzinne. Istnieje obecnie 31 spółek hodowli roślin i zwierząt, należących do Skarbu Państwa. W odpowiedzi na interpelację posłów Doroty Niedzieli i Kazimierza Plocke (PO), dotyczącą sposobu i terminu zagospodarowania wielkich dzierżaw wracających do Zasobu Własności Rolnej SP, KOWR przyznał jednak że problemy rodzi zagospodarowanie nieruchomości zabudowanych, w tym takich gdzie prowadzona jest produkcja zwierzęca.

„Należy zauważyć, że większość umów dzierżawy, wygasających z uwagi na brak zgody dzierżawców na wyłączenie 30% powierzchni użytków rolnych z przedmiotu dzierżawy, dotyczy wyspecjalizowanych przedsiębiorstw rolnych najczęściej prowadzących intensywną produkcję zwierzęcą. Stąd też, ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa żywnościowego kraju, również w obliczu konfliktu zbrojnego w Ukrainie, aby zapewnić ciągłość takiej produkcji i nie doprowadzać do jej likwidacji, jak zostało to wskazane wyżej, KOWR, za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, może utworzyć ośrodki produkcji rolniczej. Przepisy prawa nie zabraniają przy tym przeprowadzenia przetargu na dzierżawę zabudowanej nieruchomości rolnej przed wygaśnięciem dotychczasowej umowy dzierżawy, która ze względów formalno-prawnych nie może być przedłużona.” – wyjaśnia kwestię Ministerstwo Rolnictwa, odpowiadając na zapytania posłów.



Czytaj więcej

[Grunty z wygasłych dzierżaw trafią do spółek Skarbu Państwa](#)

Kto nazajutrz wydoi krowy?

Rolnicy z powiatu głubczyckiego, którzy czekają na ziemię z dzierżaw spółki Top Farms zauważają jednak, że tworzone rozwiązania dadzą również dotychczasowym dzierżawcom możliwość prowadzenia dalszej produkcji i użytkowania ziemi, bez startowania w przetargach i ponoszenia ryzyka. Można bowiem sobie hipotetycznie wyobrazić taką sytuację: KOWR przejmuje dzierżawę z produkcją zwierzęcą i tworzy tam spółkę Skarbu Państwa. Ale krowy nazajutrz ktoś musi nakarmić i wydoić. Dlatego też gospodarstwo – bez przetargu – zostanie od razu oddane w użytkowanie dotychczas gospodarującej tam spółce.

Niemożliwe? A jednak nic nie stoi na przeszkodzie, by resort wykupił udziały danej spółki z grona wielkich dzierżawców i utworzył nową spółkę Skarbu Państwa. Taka spółka mogłaby niemal swobodnie zadysponować majątkiem, a w każdym razie z pominięciem procedury przetargowej, przewidzianej w ustawie przy tworzeniu ośrodków produkcji rolnej.

Bądźmy szczerzy – takie rozwiązanie nie nastręcza żadnych problemów, biorąc pod uwagę zachowanie ciągłości produkcji zwierzęcej, bo wszystko odbyłoby się wyłącznie „na papierze”. Koncepcja KOWR przewiduje restrukturyzację wracających do Zasobu dzierżaw, a proces ten - cokolwiek oznacza - może przecieżyć potrwąć wiele lat. I na wiele lat problem z głowy.

Resort odpowiada, konkretów brak

Zapytaliśmy w KOWR i Ministerstwie Rolnictwa, czy faktycznie taki scenariusz działań w przypadku Top Farms jest możliwy. Czy to prawda, że KOWR zamierza wykupić udziały Top Farms Głubczyce, by następnie otworzyć jednoosobową spółkę Skarbu Państwa? Jak czytamy w udzielonej odpowiedzi: „Obecnie KOWR analizuje różne możliwości rozwiązania problematyki związanej z działalnością grupy kapitałowej Top Farms. Na obecnym etapie za wcześnie jest jednak jeszcze na przedstawienie szczegółowych rozwiązań w tym zakresie.”

Spytaliśmy również, czy użytkowane obecnie przez Top Farms Głubczyce nieruchomości KOWR zamierza następnie na powrót udostępnić tej spółce?

MRiRW odpowiada: „Z uwagi na brak możliwości przedłużenia umowy dzierżawy zawartej ze Spółką po dniu 31 grudnia 2023 r., KOWR podjął prace mające na celu sporządzenie koncepcji restrukturyzacji dzierżawionych przez Spółkę gruntów. W tym celu zostały już dokonane przeglądy gruntów i obiektów budowlanych. Dyrektor Oddziału Terenowego KOWR w Opolu powołał komisję, której celem jest opracowanie propozycji możliwych sposobów rozdysponowania nieruchomości aktualnie dzierżawionych przez Spółkę. Zadaniem komisji jest m.in. wskazanie, na jakich gruntach powinny powstać jednostki gospodarcze, których wielkość, rozłóg i stan obiektów budowlanych, umożliwią przyszłym dzierżawcom prowadzenie racjonalnej działalności gospodarczej. Komisja wskaże też grunty rolne, które powinny zostać przeznaczone na powiększenie gospodarstw rodzinnych, w tym działki rolne wymagające podziałów geodezyjnych, aby jak największa grupa rolników miała możliwość powiększenia swoich gospodarstw.

Obecnie trwają jeszcze prace w tym zakresie, a zatem trudno jest wskazać, jakie ostatecznie rozwiązania restrukturyzacyjne zostaną wypracowane i przyjęte do realizacji.”

Nie dowiedzieliśmy się także, jaki sposób zagospodarowania nieruchomości ustalono innych wielkich dzierżawców, którzy nie dokonali ustawowych wyłączeń. Jak pisze ministerstwo: „aktualnie KOWR analizuje różne scenariusze, które najefektywniej i w najbardziej ekonomicznie uzasadniony sposób pozwolą rozwiązać problematykę związaną z kończącymi się umowami dzierżawy dla wszystkich dzierżawców będących w podobnej do Spółki sytuacji. Dlatego na obecnym etapie jest jeszcze zbyt wcześnie na prezentowanie szczegółowych rozwiązań.”

Janosik przed moralnym dylematem

Z braku konkretnych odpowiedzi „z góry”, nie możemy potwierdzić podejrzeń rolników spod Głubczyc, ani też rozwiać ich obaw. Niniejszy artykuł to więc jedynie dziennikarskie dywagacje, ale też rolą dziennikarzy jest „dmuchać na zimne”.



Czytaj więcej

Problem wielkich dzierżaw - jak zjeść ciastko i mieć ciastko

Podsumowując owe dywagacje trzeba przyznać, że trochę głupio by wyglądało, jeśliby rząd sam wydeptywał ścieżki, wskazując jak omijać ustawę, którą tak się dotąd chwalił. Trochę głupio, że rządząca formacja, która jawiła się wyborcom jako współczesny Janosik, w tym przypadku nie odbierałaby bogatym, aby dać biednym, ale wprost przeciwnie - za państwowe, czyli nasze pieniądze, fundowała dalsze lata dobrobytu tym, którzy nie mieli dotąd powodów do narzekań, a w dodatku reprezentują często obcy kapitał.

Z drugiej jednak strony, pijarowcy nie mieliby z tym większych problemów. Po pierwsze - część ziemi faktycznie trafi na powiększanie gospodarstw rodzinnych. Po drugie - oficjalnie ziemia zgodnie z prawem wróciłaby do Skarbu Państwa. A że wielcy dzierżawcy nadal będą użytkować państwowe nieruchomości, czerpać z nich zyski i nijak nie odczują skutków złamania prawa o ustawowych wyłączeniach gruntów? No bądźmy pragmatyczni! No przecież „wojna w Ukrainie i bezpieczeństwo żywnościowe kraju”...