

Odpowiedź na interpelację nr 186

w sprawie użyczenia oraz sprzedaży ziemi przez Agencję Nieruchomości Rolnych

Odpowiadający: minister rolnictwa i rozwoju wsi Krzysztof Jurgiel

Warszawa, 04-02-2016

Odpowiadając na interpelację nr 186 Pana Posła Jarosława Sachajko z dnia 12 stycznia 2016 r. w sprawie użyczenia oraz sprzedaży ziemi przez Agencję Nieruchomości Rolnych, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

W dniu 3 marca 2015 r. w siedzibie Oddziału Terenowego ANR w Szczecinie odbyły się przetargi ograniczone ofert pisemnych na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej jako działki nr 1/6 i 1/7, o powierzchni 27,3074 ha oraz nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej jako działki nr 1/4 i 1/5, o powierzchni 34,6412 ha, położonych w obrębie Karwowo, gm. Łobez, pow. łobeski, woj. zachodniopomorskie. Przetargi te rozstrzygnięto i w obu przypadkach komisje przetargowe ustaliły tego samego kandydata na nabywcę ww. nieruchomości, tj. Pana Wojciecha Sierpińskiego.

W dniu 16 czerwca 2015 r. Prezes ANR unieważnił powyższe przetargi na podstawie § 15 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 obniżania ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z 2012 r., poz. 540).

Pismem z dnia 24 lutego 2015 r., zatytułowanym jako: „Zastrzeżenia na czynności przetargowe”, złożonym do Prezesa ANR, Pani Katarzyna Dec zakwestionowała bowiem stanowisko komisji przetargowych o niezakwalifikowaniu jej do uczestnictwa w powyższych przetargach. Przyczyną jej niezakwalifikowania był fakt zbycia przez nią nieruchomości o powierzchni ok. 20 ha – nabytej uprzednio w przetargu ograniczonym oraz nieruchomości o powierzchni ok. 70 ha – nabytej uprzednio w ramach pierwszeństwa. Komisje przetargowe uznały, że zbycie ww. nieruchomości świadczyło o braku po jej stronie zamiaru powiększenia gospodarstwa rodzinnego. W ocenie komisji, Pani Katarzyna Dec nie mogła być zatem zakwalifikowana do przedmiotowych przetargów ograniczonych, gdyż jednym z warunków był zamiar powiększenia przez nabywcę gospodarstwa rodzinnego. Komisja przetargowa uznała, że „choć według dokumentów skarżąca jest rolnikiem indywidualnym, to w ocenie ANR, dotychczasowe jej działania przeczą oświadczeniu, że przystępuje ona do kolejnych przetargów z zamiarem powiększenia swojego gospodarstwa rodzinnego. Zatem jej postępowanie w aspekcie zamiaru powiększenia gospodarstwa rodzinnego zostało przez komisję ocenione negatywnie i stanowiło powód niedopuszczenia jej do ww. przetargów”. W ww. piśmie z dnia 24 lutego 2015 r. Pani Katarzyna Dec podniosła m.in., że zbyła ww. nieruchomości, gdyż zmusiła ją do tego trudna sytuacja finansowa. Sytuacja ta z kolei była spowodowana niemożnością

sezonowego zatrudnienia cudzoziemców do zbioru truskawek. Poza tym, wskazała, że spośród zbytych nieruchomości, tylko jedna nieruchomość, oznaczona jako działka nr 34 (obręb Karnice, gm. Radowo Małe) była nabyta w trybie przetargu ograniczonego. Oznacza to, że tylko w odniesieniu do tej nieruchomości można było oceniać jej zamiar powiększenia gospodarstwa rodzinnego. Ponadto Pani Katarzyna Dec podniosła zarzut niespełniania przez kandydata ustalonego na nabywcę przedmiotowych nieruchomości w ww. przetargach warunków pozwalających na uznanie go za rolnika indywidualnego.

Z uwagi na fakt, że Pani Katarzyna Dec nie była uczestnikiem przetargów i nie przysługiwało jej prawo do złożenia zastrzeżeń na czynności przetargowe, Prezes ANR zakwalifikował jej pismo jako skargę. Zgodnie bowiem z § 14 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 obniżania ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów, zastrzeżenia na czynności przetargowe może złożyć uczestnik przetargu, za pośrednictwem organizatora przetargu, w terminie 7 dni od dnia dokonania tej czynności. W myśl przepisu § 1 pkt 9 wyżej powołanego rozporządzenia, za uczestnika przetargu uznaje się osobę, która w przypadku przetargu ograniczonego została m.in. zakwalifikowana do uczestnictwa w nim i w wyznaczonym terminie i miejscu złożyła ofertę.

Niezależnie od pisma Pani Katarzyny Dec, zastrzeżenia na czynności przetargowe skierował do Prezesa ANR Pan Paweł Zalewski pismem z dnia 23 lutego 2015 r. W zastrzeżeniach tych, poddał w wątpliwość zasadność zorganizowania przetargu ofertowego zamiast przetargu ustnego, przyjęte kryteria oceny ofert, a także niespełnianie przez kandydata ustalonego na nabywcę przedmiotowych nieruchomości w ww. przetargach warunków pozwalających na uznanie go za rolnika indywidualnego.

Uzasadniając swoją decyzję o unieważnieniu ww. przetargów Prezes ANR wskazał, że działania komisji przetargowych polegających na niezakwalifikowaniu Pani Katarzyny Dec do przetargów były sprzeczne z przepisami o kształtowaniu ustroju rolnego i miały one wpływ na wynik przetargów. Prezes ANR podkreślił, że zbycie przez Panią Katarzynę Dec ww. działki nr 34 nastąpiło kilka lat po jej nabyciu, z przyczyn losowych, nie było podyktowane chęcią osiągnięcia korzyści materialnej i miało charakter jednorazowy.

W okresie od dnia 15 lipca 2015 r. do dnia 30 lipca 2015 r., na polecenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi przeprowadziło kontrolę w tej sprawie. Przedmiotem kontroli były działania ANR związane ze wskazanym powyżej przetargiem ograniczonym ofert pisemnych z dnia 3 marca 2015 r. na sprzedaż nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej jako działki nr 1/6 i 1/7, o powierzchni 27,3074 ha, położonej w obrębie Karwowo, gm. Łobez, pow. łobeski, woj. zachodniopomorskie. W wyniku przeprowadzonej kontroli oceniono, że unieważnienie przetargu było przedwczesne, gdyż Prezes ANR zaniechał dostatecznego wyjaśnienia okoliczności stanowiących przyczynę unieważnienia. We wnioskach dotyczących usunięcia nieprawidłowości lub usprawnienia funkcjonowania jednostki kontrolowanej, tj. ANR wskazano, że jeżeli po uzupełnieniu materiałów w przedmiotowej sprawie Prezes Agencji postanowi nie zmieniać decyzji o unieważnieniu

ww. przetargu, to powinien zmienić lub co najmniej uzupełnić podane w pismach skierowanych do uczestników przetargu przyczyny unieważnienia przetargu. Ponadto zalecono, aby w przypadku przyszłych postępowań prowadzonych w przedmiocie unieważnienia danego przetargu Prezes ANR dokładnie analizował, z jakimi konkretnie przepisami określone czynności przetargowe są niezgodne, co pozwoli na uniknięcie unieważnień, których przyczyny znajdują się poza dyspozycją § 15 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 obniżania ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów. Pismem z dnia 8 października 2015 r., znak: GZsp-057-623-61/15 Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi zwróciło się ponadto do Biura Prezesa ANR, aby ponowne ustalenia Prezesa ANR w zakresie ww. przetargu na sprzedaż działek nr 1/6 i 1/7, miały także zastosowanie w stosunku do drugiego przetargu, objętego wystąpieniem Pana Pośta, tj. przetargu na sprzedaż nieruchomości oznaczonej jako działki nr 1/4 i 1/5, o powierzchni 34,6412 ha, położonej w obrębie Karwowo, gm. Łobez, pow. łobeski, woj. zachodniopomorskie.

Mając na uwadze wnioski zawarte w ww. sprawozdaniu z kontroli Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, a także w związku z pozyskaniem nowych informacji dotyczących powyższych okoliczności, ANR dokonała pogłębionej analizy dokumentacji związanej z przetargiem i na tej podstawie stwierdzono, że unieważnienie ww. przetargów było przedwczesne. Dodatkowe zaś dowody wskazywały, że było również nieuzasadnione. Dlatego też, Prezes ANR działając na podstawie art. 84 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121, z późn. zm.) uchylił się, pismem z dnia 23 września 2015 r., od złożonego oświadczenia woli o unieważnieniu przedmiotowych przetargów. Zgromadzenie kolejnych dokumentów, jak i zbadanie ksiąg wieczystych przez Oddział Terenowy ANR w Szczecinie pozwoliło bowiem na ustalenie, że ANR została przez Panią Katarzynę Dec wprowadzona w błąd. Zbycie nieruchomości nabytych wcześniej przez nią od ANR nie było spowodowane przypadkiem losowym, tak jak opisała to skarżąca. Ponadto (już po dacie ww. przetargów) podejmowała ona inne działania (kolejna sprzedaż) wskazujące, iż nie jest zainteresowana powiększaniem swojego gospodarstwa. Na części gruntów skarżąca nie prowadziła osobiście gospodarstwa (umowa dzierżawy na 30 lat, umowy o korzystanie z nieruchomości), co nie daje podstaw prawnych do uznania jej za rolnika indywidualnego, a jej gospodarstwa za gospodarstwo rodzinne. Sama ta okoliczność uniemożliwia kwalifikowanie jej do udziału w przetargach ograniczonych dla rolników indywidualnych.

Przedmiotowe nieruchomości pozostają nadal w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, ponieważ pełnomocnik osób, które nie zostały zakwalifikowane do uczestnictwa w przetargach, złożył do sądu wniosek o zabezpieczenie roszczenia poprzez zakaz sprzedaży nieruchomości oznaczonych jako działki nr 1/4 i 1/5 oraz 1/6 i 1/7.

Odnosząc się z kolei do kwestii zawarcia przez ANR z ustalonym kandydatem na nabywcę przedmiotowych nieruchomości umowy użyczenia obejmującej te nieruchomości, uprzejmie informuję, że, w istocie, Oddział Terenowy ANR w Szczecinie w dniu 23 października 2015 r. zawarł powyższą umowę z ww. osobą. Umowa została jednak zawarta jedynie do dnia zawarcia aktu notarialnego, ale nie dłużej niż do dnia 30 października 2016 r. Oddział ten przekazał nieruchomości w użyczenie osobie, która wygrała przetarg na sprzedaż, gdyż z uwagi na toczące się, wskazane powyżej, postępowanie sądowe o zabezpieczenie roszczenia w przedmiocie przeniesienia własności

części nieruchomości zachodziła konieczność wstrzymania procedury sprzedaży. Zgodnie zaś z dobrą praktyką rolną, nieruchomość powinna być poddana zabiegom agrotechnicznym, gdyż w przeciwnym wypadku grunty te w najbliższym okresie wegetacyjnym byłyby wyłączone z użytkowania rolniczego.

W kwestii zaś zasadności samego zawierania przez ANR umów użyczenia wyjaśniam, że podstawą prawną ich zawierania jest Kodeks cywilny. Agencja stosuje przepisy Kodeksu cywilnego na podstawie art. 54 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r., poz. 1014 oraz poz. 1830), który stanowi, że w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Uzasadnieniem merytorycznym do zawierania powyższych umów jest z kolei konieczność zabezpieczenia mienia Zasobu, zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w związku z § 22 ust. 1 Statutu ANR (rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 grudnia 2011 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych, Dz. U. Nr 262, poz. 1567), w taki sposób, aby nie uległo ono zniszczeniu, uszkodzeniu lub kradzieży.

Z uwagi na zalecenia pokontrolne Najwyższej Izby Kontroli z 2007 r., Prezes ANR ograniczył możliwość zawierania przez dyrektorów oddziałów terenowych umów użyczenia nieruchomości Zasobu, zachowując do swojej wyłącznej kompetencji wyrażanie zgody w określonych przypadkach. W związku z tym, jak wynika z informacji przekazanych przez ANR, użyczenie gruntów jest stosowane w szczególności w przypadku, gdy z powodów niezależnych od ANR opóźnia się zawarcie umowy sprzedaży z kandydatem na nabywcę wyłonionym w przetargu, a z uwagi na terminy agrotechniczne uzasadnione jest podjęcie określonych prac polowych. Należy nadmienić, że w maju 2015 r. Prezes ANR w związku z koniecznością zabezpieczenia gruntów rolnych Zasobu przed ich zajęciem przez nieuprawnione osoby oraz umożliwienia kandydatom na nabywcę tych gruntów, wyłonionych w przetargach, wykonania niezbędnych prac agrotechnicznych upoważnił dyrektorów oddziałów terenowych do zawierania w okresie do 30 czerwca 2015 r. umów użyczenia.

Odnosząc się z kolei do kwestii udzielenia informacji nt. ilości zawartych umów użyczenia nieruchomości rolnych przez ANR w latach 2012-2015, uprzejmie informuję, że Oddziały Terenowe ANR w: Gorzowie Wielkopolskim (bez Filii w Zielonej Górze), Poznaniu i Rzeszowie oraz w Warszawie – Filia w Łodzi nie zawierały żadnych umów tego typu. Natomiast w przypadku pozostałych oddziałów, ANR w poszczególnych latach była stroną następującej ilości podpisanych umów użyczeń:

w 2012 r. – 8 umów, w tym: OT ANR w Szczecinie – 5 umów (4 umowy zakończono podpisaniem aktu notarialnego-umowy sprzedaży, 1 umowa wygasła i nieruchomość wróciła do Zasobu), OT ANR Wrocław – 3 umowy (wszystkie wygasły i nieruchomości wróciły do Zasobu),

w 2013 r. – 4 umowy, w tym: OT ANR w Szczecinie – 3 umowy (2 umowy trwają, jedną umowę zakończono podpisaniem aktu notarialnego-umowy sprzedaży), OT ANR w Warszawie (bez Filii w Łodzi) – 1 umowa (zakończona podpisaniem aktu notarialnego-umowy sprzedaży),

w 2014 r. – 15 umów, w tym: OT ANR w Szczecinie – 10 umów (wszystkie umowy zakończono podpisaniem aktu notarialnego-umowy sprzedaży), OT ANR we Wrocławiu – 2 umowy (jedna umowa zakończona podpisaniem aktu notarialnego-umowy sprzedaży, jedna umowa wygasła i nieruchomość

wróciła do Zasobu), OT ANR w Olsztynie – 2 umowy (jedna umowa zakończona podpisaniem aktu notarialnego-umowy sprzedaży, jedna umowa wygasła i nieruchomość wróciła do Zasobu), OT ANR w Warszawie (bez Filii w Łodzi) – 1 umowa (zakończona podpisaniem aktu notarialnego-umowy sprzedaży),

w 2015 r. – 87 umów, w tym: OT ANR w Szczecinie – 25 umów (17 umów zakończonych podpisaniem aktu notarialnego-umowy sprzedaży, 8 umów trwa), OT ANR we Wrocławiu – 11 umów (9 umów zakończonych podpisaniem aktu notarialnego-umowy sprzedaży, 2 umowy wygasły i nieruchomości wróciły do Zasobu), OT ANR w Lublinie – 1 umowa (wygasła i nieruchomość wróciła do Zasobu), OT ANR w Gdańsku – 5 umów (wszystkie zakończone podpisaniem aktu notarialnego-umowy sprzedaży), OT ANR w Olsztynie – 10 umów (6 umów zakończonych podpisaniem aktu notarialnego-umowy sprzedaży, 4 umowy trwają), OT ANR w Opolu – 3 umowy (wszystkie zakończone podpisaniem aktu notarialnego-umowy sprzedaży), OT ANR w Bydgoszczy – 28 umów (24 umowy zakończone podpisaniem aktu notarialnego-umowy sprzedaży, 4 umowy wygasły i nieruchomości wróciły do Zasobu), OT ANR w Gorzowie Wielkopolskim – Filia w Zielonej Górze – 4 umowy (wszystkie wygasły i nieruchomości wróciły do Zasobu).

Podkreślenia wymaga fakt, że w latach 2012–2014 były to głównie umowy podpisywane z urzędami gmin, które starały się o przekazanie nieruchomości na cel publiczny i były zmuszone dokonać zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, aby pozyskać grunty z ANR. Natomiast w 2015 r. 64 umowy użyczenia zakończyły się podpisaniem aktów notarialnych z nabywcami wyłonionymi w przetargach. Zgodnie ze stanowiskiem Biura Prezes ANR, oddziały terenowe ANR zawierały umowy użyczenia przede wszystkim z uwagi na czas, jaki jest potrzebny do uzyskania szczególnego pełnomocnictwa Prezesa ANR oraz potrzebę przeprowadzenia stosownych zabiegów i agrotechnicznych i uniknięcie zajęcia nieruchomości przez osoby nieuprawnione.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Krzysztof Jurgiel

(podpis elektroniczny)

Stopka

MARSZAŁEK SEJMU

WICEMARSZAŁKOWIE

DLA MEDIÓW