



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Henryk Smolarz
Dyrektor Generalny

CEN.DKUR.WNN.501.154.2025.BOC

Warszawa, 2026-02-13



BIURO RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH	
WPŁ.	2026 -02- 23
P.W.	
ZaŁ. / Nr	

Pan Marcin Wiącek

Rzecznik Praw Obywatelskich

W nawiązaniu do pisma Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 22 grudnia 2025 r. (znak: IV. 7002.7.2025.PK) w sprawie wątpliwości związanych z realizacją prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych oraz udziałów/akcji w spółkach kapitałowych przez KOWR na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1653 - zwanej dalej „ukur”) w szczególności w odniesieniu do spraw rozstrzyganych na drodze sądowej informuję Pana Rzecznika, co następuje.

Na wstępie wyjaśnienia wymaga, że obowiązująca od ponad 20 lat ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego jest jednym z tych uregulowań prawnych, które odnoszą się m.in. do rozporządzania posiadanymi prawami majątkowymi zarówno przez osoby fizyczne jak i przez osoby prawne oraz ściśle określonego zakresu oddziaływania państwa na tego rodzaju procesy. Prawo pierwokupu oraz prawo nabycia KOWR - zgodnie z przyjętymi założeniami polityki rolnej - należy postrzegać jako instrumenty oddziaływania państwa na rynku, które to powstają w razie dokonywania m.in. obrotu nieruchomościami rolnymi oraz zmianami własnościowymi na udziałach/akcjach spółek prawa handlowego wskazanych w tych przepisach. Instrumenty te są więc ściśle związane z określonymi działaniami samodzielnie podejmowanymi (bądź niepodejmowanymi) przez inne niż KOWR podmioty.

Jak słusznie Pan Rzecznik zauważył ingerencja KOWR-U w obrót nieruchomościami rolnymi oraz udziałami/akcjami w spółkach kapitałowych na rynku prywatnym jest niewielka w skali wszystkich transakcji biorąc pod uwagę te, o których KOWR został zawiadomiony.

Podkreślenia wymaga fakt, że ustawodawca przyznał KOWR stosowne uprawnienia, z których KOWR może skorzystać w uzasadnionych przypadkach. Ustawodawca zaś nie nałożył na KOWR obowiązku korzystania z tych uprawnień - tym samym przyjął, że nie w każdym przypadku skorzystanie z ww. uprawnień byłoby zasadne i stanowi obligatoryjną zasadę.

Odnosząc się do danych pochodzących z corocznych *sprawozdań z działalności KOWR* oraz z informacji NIK dotyczących poszczególnych liczby w zakresie realizacji ustawowych uprawnień przedstawionych przez Pana Rzecznika potwierdzam ich prawidłowość.

Ponadto informuję, że w okresie od 1 września 2017 r. do 30 grudnia 2025 r. do Zasobu Własności Rolnej Skarbu zostało przejętych na podstawie realizacji prawa pierwokupu 12 011,0464 ha nieruchomości rolnych (za łączną cenę 465 965 929,19 zł) oraz na podstawie prawa nabycia 2 042,1218 ha nieruchomości rolnych (za łączną cenę 73 018 729,11 zł). Oznacza to, że o taką powierzchnię gruntów rolnych powiększył się Zasób WRSP i grunty te trafiły lub trafią w niedługim horyzoncie czasowym do rolników indywidualnych, którzy będą mogli powiększyć swoje gospodarstwa rodzinne.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, iż realizacja uprawnień KOWR w poszczególnych latach kalendarzowych jest zależna od tego ile takich transakcji w stosunku, do których KOWR przysługuje prawo pierwokupu lub prawo nabycia nieruchomości rolnej zaistnieje na rynku prywatnym, ile umów warunkowych i zawiadomień wpłynie do KOWR oraz w ilu przypadkach znajdą przesłanki do skorzystania z tych uprawnień. W związku z tym ciężko jest oszacować trend - wzrastający lub malejący - w zakresie realizacji tych uprawnień przez KOWR, gdyż w każdym roku kalendarzowym ich realizacja jest na różnym poziomie.

Natomiast odnośnie realizacji ww. okresie prawa pierwokupu udziałów/akcji w spółkach kapitałowych należy wskazać, że na podstawie prawa pierwokupu nabyto łącznie 75 813 udziałów i 3 597 542 akcje w spółkach kapitałowych (za łączną cenę 73 822 900,57 zł) oraz na podstawie prawa nabycia 12 udziałów w spółce kapitałowej (za łączną cenę 600,00 zł).

W przypadku wykonania przez KOWR przysługującego mu prawa pierwokupu oraz prawa nabycia zgodnie z przepisami ukur - KOWR wysłała zobowiązanemu z prawa pierwokupu (nabywcy) oświadczenie w formie aktu notarialnego o wykonaniu prawa pierwokupu (prawa nabycia) przesyłką poleconą nadaną za potwierdzeniem odbioru w placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. *Prawo pocztowe*, a następnie publikuje to oświadczenie na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka. W tym też celu na stronie podmiotowej w BIP KOWR wyodrębniona jest zakładka pn. „Oświadczenia woli (UKUR)” gdzie upoważnieni do tego pracownicy zamieszczają wskazane wyżej oświadczenia (po ich wcześniejszym stosownym zanonimizowaniu).

Wskazujemy, iż do tej pory odnotowano jeden przypadek zakwestionowania przez zobowiązanego z prawa pierwokupu sposobu doręczenia oświadczenia. Sytuacja miała miejsce w 2020 r. przy wykonaniu prawa pierwokupu w odniesieniu do warunkowej umowy sprzedaży obejmującej nieruchomości rolnej położone w miejscowości Tałty, gmina Mikołajki, powiat mrągowski, woj. warmińsko-mazurskie. Zobowiązani z prawa pierwokupu zarzucili KOWR niedotrzymanie miesięcznego terminu skutecznego doręczenia oświadczenia w formie aktu notarialnego oraz publikację oświadczenia na stronie podmiotowej BIP z naruszeniem przepisów

obowiązujących w tym zakresie. Naruszenie procedury polegało na opublikowaniu na BIP oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, przed jego wysłaniem w polskiej placówce nadawczej.

Jak już wspomniano wyżej KOWR nie wykonuje prawa pierwokupu czy nabycia w każdym przypadku, o którym zostanie zawiadomiony stosownie do przepisów ukur. Zaznaczenia wymaga, że każda sprawa dotycząca skorzystania przez KOWR z prawa pierwokupu, czy też z prawa nabycia nieruchomości rolnej jest przedmiotem indywidualnego rozpoznania. Decyzja o wykonaniu prawa pierwokupu/prawa nabycia zostaje podjęta m.in. w oparciu o analizę celowości nabycia konkretnej nieruchomości (tj. ocenie czy nabycie tej nieruchomości będzie miało istotne znaczenie dla realizacji celów ukur), przy zminimalizowaniu ryzyka związanego z ewentualnym nabyciem nieruchomości:

- dla których w księgach wieczystych wpisano stosowne ostrzeżenia, np.: o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, o toczącym się postępowaniu upadłościowym,
- w stosunku do której prowadzona jest egzekucja komornicza lub wpisane zostało do księgi wieczystej stosowne ostrzeżenie,
- obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi lub innymi prawami na rzecz osób trzecich – np. hipotekami znacznie przewyższającymi wartość nieruchomości, zastawem, nieodpłatnym użytkowaniem, wpisem o zawarciu umowy przedwstępnej co może skutkować roszczeniem o przeniesienie własności nieruchomości,
- trudnej do racjonalnego rolniczego wykorzystania.

Wykonując uprawnienia wynikające z prawa pierwokupu oraz prawa nabycia nieruchomości rolnych KOWR ma na względzie, aby działania były uzasadnione realizacją celów ustawowych. Dlatego też, oprócz ustalenia elementów związanych z ww. ryzykiem, w trakcie dokonywanej analizy celowości nabycia danej nieruchomości brane są pod uwagę przede wszystkim następujące czynniki:

- czy na danym terenie występuje popyt na grunty rolne ze strony miejscowych rolników indywidualnych, którzy chcieliby powiększyć swoje gospodarstwa rodzinne,
- ilość wolnych gruntów Zasobu WRSP na danym terenie,
- związane z nabywcą - tj. jakiej powierzchni gospodarstwo ma być powiększane, gdzie ono się znajduje (jak daleko od nieruchomości nabywanej), jaka jest tam prowadzona działalność rolnicza itp.,
- jaka jest powierzchnia nabywanej nieruchomości oraz jaka jest średnia wielkość gospodarstwa rolnego w danym województwie (na podstawie danych ARIMR),
- cechy danej nieruchomości, takie jak: przydatność rolnicza gruntów (rozłóg, rodzaje i klasy użytków gruntowych), obciążenia i ograniczenia w użytkowaniu, przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapisy

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazujące na możliwą zmianę przeznaczenia tych gruntów w niedalekiej przyszłości.

KOWR nie korzysta zatem z nabycia danej nieruchomości w sytuacjach, gdy występuje m.in.: znikoma przydatność do prowadzenia racjonalnej działalności w rolnictwie, duże koszty przywrócenia gruntów do rolniczego wykorzystania (np. tereny zadrzewione oraz zakrzaczone, wieloletnie odłogi, dzikie wysypiska śmieci, tereny do rekultywacji po wyrobiskach), charakter zabudowy (np. w rzeczywistości mało przydatny do prowadzenia działalności rolniczej), położenie nieruchomości (np. w granicach miasta), które może prowadzić, iż w niedalekiej przyszłości może nastąpić zmiana sposobu jej użytkowania na cele niezwiązane z produkcją rolniczą.

Zaznaczenia wymaga, że KOWR jako instytucja państwowa działa na podstawie i w granicach prawa, przy zachowaniu zasad bezstronności oraz obiektywizmu. Należy bowiem wskazać, że decyzje w zakresie skorzystania bądź rezygnacji z przysługującego KOWR prawa pierwokupu czy nabycie w stosunku do konkretnej nieruchomości rolnej podejmowane są przez KOWR każdorazowo po dokonaniu analizy przedmiotowej sprawy, mając na uwadze przede wszystkim występujący na tym terenie popyt miejscowych rolników indywidualnych na grunty rolne oraz nieznaczną ilość tychże gruntów w ZWRSP na tym terenie, a także z uwzględnieniem odległości od siedziby gospodarstwa do nabywanej nieruchomości, które można byłoby przeznaczyć na zaspokojenie tego popytu.

Z kolei wykonując uprawnienia wynikające z pierwokupu i nabywania udziałów/akcji w spółce kapitałowej KOWR ma na uwadze jak już wspomniano, aby działania były analogicznie i w tym przypadku uzasadnione realizacją celów ustawy. Dlatego również, oprócz ustalenia elementów związanych z ww. ryzykiem, w trakcie dokonywanej analizy celowości nabycia danych udziałów/akcji brane są pod uwagę przede wszystkim następujące czynniki :

- czy w wyniku skorzystania z prawa pierwokupu/nabycia udziałów w spółce kapitałowej KOWR będzie miał wpływ na podejmowanie dotyczących zarządzania spółką (zapisy umowy spółki),
- jaki udział zbywane udziały/akcje stanowią w kapitale zakładowym spółki, jaki jest profil działalności spółki, czy prowadzi działalność rolniczą na posiadanych nieruchomościach rolnych,
- czy na danym terenie występuje popyt na grunty rolne ze strony miejscowych rolników indywidualnych przy braku takiego popytu nabycie udziałów/akcji przez KOWR nie znajdowałoby uzasadnienia z punktu widzenia realizacji celów ustawy,
- ilość wolnych gruntów Zasobu WRSP na danym terenie,
- jaka jest powierzchnia posiadanych przez spółkę nieruchomości,
- czy spółka wypłaca wspólnikom dywidendę,
- czy udziały nie są nabywane przez spółkę w celu ich dobrowolnego umorzenia.

KOWR nie korzysta zatem z nabycia udziałów/akcji w spółce kapitałowej w sytuacjach, gdy m.in.: zbywany jest taki udział udziałów/akcji w kapitale spółki, który w przypadku nabycia nie zapewni KOWR-owi wpływu na zarządzanie spółką. Nie bez znaczenia mają tu też czynniki związane z samymi nieruchomościami należącymi do spółki, takie jak: przydatność rolnicza gruntów (rozłóg, rodzaje i klasy użytków gruntowych), obciążenia i ograniczenia w użytkowaniu, przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto należy mieć na uwadze, że spółki kapitałowe z reguły stanowią też zakłady pracy. Nabycie przez KOWR kontrolnego pakietu udziałów/akcji w takich spółkach skutkuje koniecznością jej likwidacji, aby przekazać nieruchomości rolne do rozdysponowania wśród miejscowych rolników indywidualnych a co za tym idzie zwolnienia pracujących tam pracowników, to z kolei powoduje niepożądane skutki społeczne.

W każdym przypadku decyzja o skorzystaniu z przysługujące KOWR uprawnienia (tj. prawa pierwokupu oraz prawa nabycia udziałów/akcji w spółce prawa handlowego) musi być uzasadniona. Jeżeli KOWR nabędzie udziały czy akcje w danej spółce, to nie będzie miał „dostępu” do nieruchomości. Właścicielem nieruchomości rolnej pozostaje nadal spółka, która jest samodzielnym podmiotem prawnym. Z kolei KOWR, nabywając udziały czy akcje danej spółki, staje się jej współnikiem, a nie właścicielem gruntów. KOWR będzie wówczas wykonywał uprawnienia właścicielskie związane z nabytymi prawami majątkowymi.

W odniesieniu do spółek prowadzących działalność rolniczą lub związanych z rolnictwem - należy podkreślić, że każdorazowo dokonuje się dogłębnej analizy celowości nabycia udziałów i akcji w danej spółce. Przy podejmowaniu decyzji brane są pod uwagę zarówno czynniki związane z nabyciem praw majątkowych (m.in. realny wpływ KOWR na podejmowane w spółce decyzje, kondycja ekonomiczno-finansowa spółki, uwarunkowania prawne jej funkcjonowania, zaciągnięte zobowiązania, zawarte umowy) oraz czynniki dotyczące nieruchomości rolnych spółki (np. ich powierzchnia, położenie, przeznaczenie, rozproszenie, rodzaje użytków rolnych, sposób zagospodarowania, obciążenia i ograniczenia).

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać i jeszcze raz podkreślić, że to czy KOWR skorzysta z ustawowych uprawnień czy też nie obwarowane jest wieloma czynnikami i każda decyzja podjęta o skorzystaniu lub rezygnacji z prawa pierwokupu/nabycia nieruchomości rolnej czy też udziałów/akcji w spółce kapitałowej jest poparta wyżej opisaną wnikliwą analizą i jest uzasadniona.

Niezależnie od powyższego jak słusznie Pan Rzecznik zauważył w zakresie realizacji prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 3 ust. 4 ww. ustawy nabycie danej nieruchomości rolnej generalnie następuje po cenie wskazanej przez strony w warunkowej umowy sprzedaży.

Inaczej wygląda sytuacja w przypadku realizacji prawa nabycia nieruchomości rolnej, o którym mowa m.in. art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, gdzie z uwagi na

konstrukcję prawną tego uprawnienia w określonych sytuacjach może zaistnieć potrzeba zlecenia operatu szacunkowego dla danej nieruchomości rolnej.

I tak - zgodnie z art. 4 ust. 2 ww. ustawy (w obecnym brzmieniu) - jeżeli cena, o której mowa w ust. 1, nie wynika z treści czynności prawnej, orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, wartość rynkową nieruchomości rolnej KOWR określa przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Istotnym jest to, że we wskazanych wyżej sytuacjach, gdyby KOWR zamierzał nabyć daną nieruchomość rolną - to wszystkie działania w tym zakresie (w tym też związane ze zleceniem i przyjęciem wyceny, aż do złożenia stosownego oświadczenia woli o wykonaniu prawa nabycia) musiałyby wykonać w terminie miesiąca od wpływu do KOWR stosownego zawiadomienia.

Analogicznie sytuacja wygląda w przypadku realizacji prawa pierwokupu (nabycia) udziałów/akcji w spółce kapitałowej, z tą tylko różnicą, iż termin na wykonanie uprawnienie przez KOWR wynosi dwa miesiące od wpływu skutecznego zawiadomienia.

W tym miejscu podkreślenia wymaga jak również zauważono, że ww. ustawa wprowadziła m.in. pewne odstępstwo (tj. odrębne uregulowanie niż przepisy ogólne KC) w zakresie wysokości ceny, za którą KOWR nabywa nieruchomość rolną w wyniku wykonania prawa pierwokupu. Przepisy art. 3 ust. 8 ww. ustawy stanowią bowiem, że jeżeli cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, wykonujący prawo pierwokupu może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości. W tym miejscu należy wskazać, iż takie prawo ma tylko wykonujący prawa pierwokupu, a nie właściciel nieruchomości.

Uzasadnieniem podjęcia tych działań jest dokonanie analizy, która uprawnia do przyjęcia, iż w konkretnym przypadku cena sprzedawanej nieruchomości podana przez strony w warunkowej umowie sprzedaży rażąco odbiega od wartości rynkowej tej nieruchomości. Z uwagi na zawarte w przepisach obwarowania czasowe z reguły w momencie przeprowadzania powyższej analizy KOWR nie posiada stosownego operatu szacunkowego dla danej nieruchomości i we własnym zakresie przeprowadza analizy dotyczące występujących w danym momencie na rynku cen sprzedawanych nieruchomości rolnych. Swoje działania opiera o posiadaną wiedzę, wieloletnie doświadczenie oraz dostępne informacje o poziomie zaistniałych na rynku ceny tego typu nieruchomości rolnych. Wykorzystywane są m.in. informacje z portali ogłoszeń, średnie ceny zakupu/sprzedaży użytków rolnych publikowane przez GUS wg województw (w poszczególnych kwartałach roku kalendarzowego) oraz ceny sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu WRSP uzyskiwane w przetargach przeprowadzanych przez KOWR.

Sąd natomiast określając ostatecznie cenę danej nieruchomości nie jest tak jak KOWR ograniczony czasowo oraz opiera się nierzadko nie tylko na jednej, ale w razie potrzeby nawet kilku zleconych przez siebie opiniach.

Dodatkowo w czerwcu 2019 roku wprowadzony został przepis ust. 8a tego artykułu w brzmieniu: „Krajowy Ośrodek może dokonać zapłaty niespornej części ceny nieruchomości rolnej przed wystąpieniem do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości.” Podkreślenia wymaga fakt, iż przepis ten dopuszcza zapłatę niespornej ceny, jednakże jej „nie nakazuje” KOWR-owi.

W omawianym okresie tj. 1 września 2017 r. do 31 grudnia 2025 r. KOWR wystąpił do sądu o ustalenie ceny 24 razy w przypadku prawa pierwokupu nieruchomości rolnych:

- w 1 przypadku cena ustalona przez sąd była wyższa niż cena z aktu notarialnego (zapłata ostatecznej cenę bez wypłacania ceny niespornej nastąpiła po wyroku sądu),
- w 3 przypadkach wypłacono cenę niesporną (w 1 sprawie cenę niesporną wypłacono po wystąpieniu do sądu, w 2 sprawach w tym samym dniu, w którym wystąpiono do sądu), lecz nie wypłacono jeszcze ceny ostatecznej w tych sprawach (sprawy w toku, KOWR sporządził operat szacunkowy),
- w 1 przypadku nie wypłacono ceny niespornej, gdyż sprawa dot. 2018 r. – brak wówczas takiej możliwości, zapłacono całą cenę taką jak w akcie notarialnym w wyniku zawartej ugody przed mediatorem zatwierdzonej przez sąd,
- w 3 przypadkach zapłacono cenę niesporną (po wystąpieniu do sądu i zawarciu ugody sądowej), sprawy w toku nie zapłacono ceny ostatecznej,
- w 1 przypadku zapłacono cenę niesporną (po wystąpieniu do sądu), wypłacono cenę ostateczną niższą niż cena z aktu notarialnego w wyniku wyroku sądu (wyrok nieprawomocny),
- w 3 przypadkach ustalono cenę niesporną lecz jej nie wypłacono z powodu braku wskazania rachunku bankowego, wypłacono cenę ostateczną taką jak cena z aktu notarialnego w wyniku zawarcia ugody,
- w 1 przypadku cena ustalona przez sąd była taka sama jak cena z aktu notarialnego, wypłacono cenę niesporną (po wystąpieniu do sądu), zapłacono ostateczną cenę po wyroku sądu,
- w 1 przypadku cena ustalona przez sąd była wyższa niż cena z aktu notarialnego (wypłacono cenę niesporną po wystąpieniu do sądu), wypłacono cenę ostateczną po wyroku sądu,
- w 1 przypadku wypłacono cenę niesporną (przed wystąpieniem do sądu), nie wypłacono jeszcze kwoty ostatecznej (sprawa w toku),
- w 5 przypadkach cena ustalona przez sąd była taka sama jak cena z aktu notarialnego, wypłacono cenę niesporną (po wystąpieniu do sądu), wypłacono cenę ostateczną w wyniku oddalenia powództwa przez sąd,

- w 2 przypadkach wypłacono cenę niesporną (po wystąpieniu do sądu), zapłacono cenę ostateczną niższą niż cena z aktu notarialnego w wyniku wyroku sądu,
- w 1 przypadku cena ustalona przez sąd była wyższa niż cena z aktu notarialnego, wypłacono cenę niesporną (przed wystąpieniem do sądu), zapłacono ostateczną cenę po wyroku sądu,
- w 1 przypadku nie zapłacono ceny niespornej, ani ostatecznej ceny - sprawa w toku (prowadzone postępowanie w sądzie, jednocześnie KOWR prowadzi postępowanie zmierzające do zawarcia ugody w sprawie zapłaty niespornej ceny).

Wskazania wymaga, iż KOWR w ww. okresie kwestionował cenę nabytych nieruchomości o pow. 1 058,8403 ha na kwotę 62 862 081,40 zł. Wypłacono łącznie 31 889 045,01 zł ceny niespornej oraz łącznie 25 064 776,00 zł ceny ostatecznej w wyniku wyroku sądu lub innych zdarzeń, co daje łączną kwotę 56 953 821,00 zł (tj. kwotę mniejszą o 5 908 260,00 zł niż kwota wynikająca z warunkowych umów sprzedaży). W tym miejscu należy wskazać, że KOWR kwestionował cenę tylko w przypadku 8,81% powierzchni nieruchomości, która w tym czasie została nabyta do Zasobu WRSP przez KOWR. Ponadto jak wskazują powyższe dane w 99% KOWR wypłacił ceny niesporne nabytych nieruchomości rolnych na podstawie prawa pierwokupu od momentu wejścia w życie tej regulacji (w większości przypadków po wystąpieniu do sądu o ustalenie ceny).

Podkreślenia wymaga, iż skala problemu niewypłacenia ceny niespornej jest marginalna - dotyczy tylko jednego przypadku - gdzie jak opisano powyżej - w tej sprawie prowadzone jest postępowanie w sądzie, jednocześnie KOWR prowadzi postępowanie zmierzające do zawarcia ugody w sprawie zapłaty niespornej ceny.

Odnosnie prawa pierwokupu udziałów/akcji w spółce handlowej:

- [REDAKCYJNA] – wystąpienie do sądu o ustalenie przez sąd ceny dotyczyło 130 aktów notarialnych obejmujących łącznie 66 623 udziałów na łączną kwotę 15 589 782,00 zł, wypłacono cenę niesporną w wysokości łącznej 4 663 610,00 zł, obecnie sprawy toczą się w sądzie. Z wyżej wymienionych aktów ceny niespornej nie wypłacono 6 zbywcom (2 zbywców zmarło – spadkobiercy nie ujawnili się, 1 zbywca – zmienił adres i brakuje możliwości skutecznego doręczenia korespondencji dot. płatności, 1 zbywca – nie odbiera korespondencji, dwukrotnie zawiadamiany pisemnie o konieczności wskazania nr rachunku bankowego, 1 zbywca – zapadł wyrok, oczekiwanie na jego uprawomocnienie, 1 zbywca – skutecznie doręczono zawiadomienie o płatności, nie wskazał jednak nr rach. bankowego);
- [REDAKCYJNA] – wystąpienie do sądu o ustalenie przez sąd ceny dotyczyło 905 aktów notarialnych obejmujących łącznie 2 874 195 na łączną kwotę 7 355 002,75 zł, w 882 sprawach dot. łącznie 2 176 624 akcji

wypłacono cenę taką jak wynikała z aktu notarialnego (umorzono postępowanie z uwagi na cofnięcie pozwu – było to związane z wykonaniem wyceny akcji przez KOWR co skutkowało tym, że złożone przez KOWR pozwy zostały wycofane i nie doszło do sądowego ustalenia cen ww. akcji, tym samym wypłacono cenę zgodną z ceną z umową warunkową), w 1 sprawie dot. 20 017 akcji nie wypłacono żadnej kwoty (pozew, sprawa w toku), w 1 sprawie dot. 608 049 akcji wypłacono cenę zgodną z warunkową umową sprzedaży, w 21 sprawach dot. łącznie 69 505 akcji zawarto ugodę dot. ceny (wypłacona cena z aktu notarialnego).

Podkreślenia wymaga, iż kwestionowanie ceny udziałów i akcji przez KOWR dotyczyło tylko dwóch spółek prawa handlowego, które mają znaczenie strategiczne dla polityki Państwa i w przypadku tych spółek nabywcą udziałów/akcji były m.in. podmioty zagraniczne. Zauważenia wymaga także, że w odniesieniu do tych spółek ceny niesporne nie zostały wypłacone tylko w przypadkach niezależnych od KOWR.

Jednocześnie informujemy, że wielkość gruntów nabytych przez KOWR na podstawie realizacji uprawnień wynikających z przepisów ukur w porównaniu do użytków rolnych występujących na terenie Polski (podawanych przez GUS) jest bardzo mała, jednakże podkreślenia wymaga, iż działania KOWR w tym zakresie należy postrzegać przede wszystkim jako jeden z elementów oddziaływania państwa nakierowanego m.in. na poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych. Nadmienić należy, że zbyt małe jednostki gospodarcze mają ograniczone (o ile nie znikome) możliwości bycia efektywnymi podmiotami prowadzącymi ekonomicznie uzasadnioną działalność rolniczą. Z tego też wynika dążenie rolników do powiększania funkcjonujących gospodarstw rolnych - wspierane przez państwo różnorodnymi działaniami. Pozytywny efekt powyższego można już zaobserwować i pośrednio „zmierzyć” porównując średnią powierzchnię gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym na przestrzeni lat, z uwzględnieniem poszczególnych województw, podawaną w ogłoszeniach Prezesa Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. W skali kraju średnia ta w 2017 r. wynosiła 10,65 ha, a w 2025 roku wyniosła 11,75 ha. Tendencja wzrostowa w tym zakresie zarysowała się we wszystkich województwach - chociaż tempo wzrostu nie w każdym przypadku było takie same.

W piśmie Pan rzecznik wspomina również o zwiększeniu skuteczności mechanizmów kontroli zarządczej w zakresie przestrzegania ustalonych w KOWR wytycznych dotyczących realizacji prawa pierwokupu lub nabycia nieruchomości rolnych – nadmienić pragnę w tym miejscu, że w KOWR – także w komórce, która odpowiada za realizację ww. uprawnień nieprzerwalnie trwa proces realizacji zadań w sposób zgodny z prawem, efektywny, oszczędny i terminowy – co można uznać za mechanizmy podejmowane w związku z pojęciem kontroli zarządczej. Staramy się określać cele,

identyfikować ryzyka, ułatwiać i udoskonalać procedury związane m. in. z wykonaniem przez KOWR jego ustawowych uprawnień jak pierwokup i nabycie.

Biorąc pod uwagę powyższe jednocześnie informuję, że Centrala KOWR dołoży wszelkich starań w zakresie zwiększenia nadzoru nad realizowaniem przez jednostki terenowe KOWR spraw związanych z wykonaniem prawa pierwokupu i nabycia nieruchomości rolnych, w szczególności w kwestii wypłacania ceny niespornej zbywcy w sytuacji, gdzie uzna cenę wynikającą z warunkowej umowy sprzedaży lub zawiadomienia za rażąco odbiegającą od ceny rynkowej.

Ponadto – jak już zostało wspomniane- wiedza o tym, że ma nastąpić lub nastąpił na rynku prywatnym obrót nieruchomościami rolnymi, w stosunku do których KOWR przysługuje prawo pierwokupu lub prawo nabycia, pozyskiwana jest ze stosowych aktów notarialnych, powiadomień i zawiadomień, które wpływają do KOWR. Obowiązek niezwłocznego nadesłania warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej po jej zawarciu przez strony (gdzie KOWR przysługuje prawo pierwokupu), a także każdej innej umowy dotyczącej nabycia nieruchomości rolnej (gdzie KOWR przysługuje prawo nabycia), wynika wprost z przepisów ww. ustawy oraz przepisów Kodeksu cywilnego. Z uwagi na specyfikę uprawnienia trudno jest więc określić dokładną kwotę środków finansowych w budżecie KOWR na realizację zadań wynikających z ukur, z tego też względu oprócz kwoty prognozowanej (szacowanej) na każdy kolejny rok kalendarzowy ustalana jest swoistego rodzaju „rezerwa” w celu zabezpieczenia dodatkowych środków i do tej pory nie zdarzyły się sytuacje związane z brakiem środków finansowych na realizację uprawnień (w tym zapłatę „zaliczki” traktowanej jako wypłata „ceny niespornej”).

Reasumując podkreślenia wymaga, iż wynikające z ww. przepisów uprawnienia KOWR-u mają na celu wzmocnienie ochrony ziemi rolniczej w Polsce przed jej spekulacyjnym wykupywaniem przez osoby krajowe i zagraniczne, które nie gwarantują zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze oraz mają na celu „wzmocnienie ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, dla zapewnienia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, w trosce o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich.”

Z poważaniem

Z up. DYREKTORA GENERALNEGO
KRAJOWEGO OŚRODKA WSPARCIA ROLNICTWA
Tomasz Ciołyk
Zastępca Dyrektora Generalnego