



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy we Wrocławiu
Wydział Kształtowania Ustroju Rolnego
i Gospodarowania Zasobem
WRO.WKUZ.GZ.4243.568.2025.BS. 40

Wrocław, 2025-12-04

**UZUPEŁNIENIE UZASADNIENIA ROZSTRZYGNIĘCIA
DYREKTORA ODDZIAŁU TERENOWEGO KOWR WE WROCŁAWIU
Z DNIA 01.12.2025 R., ZNAK WRO.WKUZ.GZ.4243.568.2025.BS,
W SPRAWIE ZASTRZEŻEŃ**

Na podstawie art. 29 ust. 9 pkt 2 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2025r., poz. 826), dalej zwanej ugnrSP, Dyrektor Oddziału Terenowego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa we Wrocławiu, rozstrzygnięciem z dnia 01.12.2025 r., znak WRO.WKUZ.GZ.4243.568.2025.BS., **oddalił zastrzeżenia**, które zostały złożone w dniu 28 listopada 2025 r., do postępowania przetargowego, określonego w ogłoszeniu o przetargu, znak WRO.WKUZ.GZ.4243.568.2025.BS z dnia 21 października 2025 r., na:

1) niezakwalifikowanie do udziału w przetargu na dzierżawę:

- a) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej położonej w obrębie: Brzezina Sułowska, gmina Milicz, powiat milicki, województwo dolnośląskie, dz. nr 163, 165, 166, 192, 194 AM 1, o łącznej 22,7900 ha;
- b) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej położonej w obrębie: Brzezina Sułowska, gmina Milicz, powiat milicki, województwo dolnośląskie, dz. nr 164, 193 AM 1, o łącznej powierzchni 24,2400 ha;
- c) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej położonej w obrębie: Brzezina Sułowska, gmina Milicz, powiat milicki, województwo dolnośląskie, dz. nr 167, 168, 202, 203, 204/2 AM 1, o łącznej powierzchni 21,2600 ha.

2) czynność przetargową polegającą na ustaleniu, iż nie wykazał on spełnienia wymogu nieprzerwanego, co najmniej 5-letniego okresu zamieszkiwania na terenie gminy, w której położone są nieruchomości rolne wchodzące w skład prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego.

Wydane rozstrzygnięcie wymaga jednak uzupełnienia uzasadnienia w zakresie szczegółowego przedstawienia motywów, którymi kierował się Dyrektor Oddziału Terenowego KOWR we Wrocławiu, dokonując oceny zasadności wniesionych zastrzeżeń, a w konsekwencji przesądzając o ich nieuwzględnieniu i oddaleniu. W szczególności konieczne jest wskazanie podstaw faktycznych i prawnych, które legły u podstaw stwierdzenia, iż zastrzeżenia te nie

mogły zostać uwzględnione, oraz wykazanie, że przeprowadzona ocena została dokonana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Zasady i tryb przetargu na dzierżawę nieruchomości rolnych zostały uregulowane w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W świetle art. 38 ust. 1 i art. 39 ust. 1 ugnrSP mienie wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa może być wydierżawiane lub wynajmowane osobom fizycznym lub prawnym na zasadach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego, przy czym umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Stosownie zaś do art. 54 ugnrSP w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Według art. 701 KC umowa może być zawarta m.in. w drodze przetargu, co oznacza, że przetarg określony w przepisach ugnrSP stanowi cywilnoprawną formę wyboru dzierżawcy, z którym zawierana jest następnie umowa dzierżawy.

Co więcej, przepisy tej ugnrSP (art. 29 ust. 6-14 ugnrSP) regulują wyczerpująco tryb odwoławczy od przeprowadzonego przetargu.

Zgodnie z art. 29 ust. 6 ugnrSP osoba, która zgłosiła zamiar uczestniczenia w przetargu, może wnieść do dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka pisemne zastrzeżenia w sprawie niedopuszczenia jej do przetargu lub dopuszczenia osoby nieuprawnionej do uczestniczenia w tym przetargu, w terminie 3 dni od dnia ogłoszenia na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka osób dopuszczonych do udziału w przetargu. Ogłoszenie zamieszcza się na co najmniej 3 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu.

Na podstawie art. 29 ust. 7 ugnrSP uczestnik przetargu może wnieść do dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka pisemne zastrzeżenia na czynności przetargowe w terminie 7 dni od dnia dokonania tych czynności. Dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka rozpatruje zastrzeżenia w terminie 7 dni od dnia ich wniesienia (art. 29 ust. 8 ugnrSP).

Rozpatrując zastrzeżenia związane z przeprowadzeniem przetargu, Dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka:

- 1) powtarza czynności przetargowe albo unieważnia przetarg - w przypadku uwzględnienia choćby jednego z zastrzeżeń, o których mowa w ust. 6 i 7;
- 2) oddala zastrzeżenia - w przypadku ich nieuwzględnienia;
- 3) pozostawia zastrzeżenia bez rozpoznania - w przypadku ich wniesienia po terminie, o którym mowa w ust. 6 i 7, albo przez osobę inną niż osoba, która zgłosiła zamiar uczestniczenia w przetargu, lub uczestnik przetargu.

Mając na względzie powyższe okoliczności, należy stwierdzić, iż wniesione przez Skarżącego zastrzeżenia w części dotyczącej nieuwzględnienia go na liście podmiotów dopuszczonych do udziału w przetargu na dzierżawę nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, opisanych w ogłoszeniu o przetargu znak WRO.WKUZ.GZ.4243.568.2025.BS z dnia 21 października 2025 r., były niedopuszczalne.

Zastrzeżenia te zostały bowiem zgłoszone przedwcześnie, tj. przed ogłoszeniem ostatecznej listy uczestników zakwalifikowanych do udziału w przetargu ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W tym kontekście podkreślenia wymaga, iż w dniu 25 listopada 2025 r. Organizator przetargu podał do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej KOWR „Listę osób zakwalifikowanych do uczestnictwa w przetargu oraz listę osób, które nie złożyły w terminie wszystkich wymaganych dokumentów lub posiadają zaległości finansowe”. Publikacja ta nie rozstrzygała definitywnie o odmowie dopuszczenia określonych podmiotów do udziału w przetargu, lecz służyła umożliwieniu im uzupełnienia braków formalnych lub wykazania spełnienia pozostałych warunków udziału. W konsekwencji dopiero po dokonaniu tych czynności Organizator przetargu mógł podjąć ostateczną decyzję w przedmiocie dopuszczenia lub niedopuszczenia do udziału w postępowaniu przetargowym.

Ostateczna lista zakwalifikowanych do udziału w przetargu ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa został upubliczniona w dniu 02 grudnia 2025 r., przy czym Skarżący, w związku z uzupełnieniem brakujących dokumentów, został dopuszczony do uczestnictwa w tym przetargu nie jako rolnik indywidualny w rozumieniu art. 5 i 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, lecz jako osoba, która nie spełnia wymogu dotyczącego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego lub wymogu dotyczącego okresu zamieszkiwania, określonych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, ponieważ w dniu ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej KOWR miała nie więcej niż 40 lat

Nieuwzględnienie zastrzeżeń dotyczyło również zakwestionowanej przez Skarżącego czynności polegającej na ustaleniu, iż nie wykazał on spełnienia wymogu nieprzerwanego, co najmniej 5-letniego okresu zamieszkiwania na terenie gminy, w której położone są nieruchomości rolne wchodzące w skład prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego. W tym zakresie wskazać należy, iż Skarżący nie dysponował legitymacją procesową czynną do wniesienia zastrzeżeń. Z art. 29 ust. 7 ugnrSP wynika jednoznacznie, że prawo złożenia pisemnych zastrzeżeń na czynności przetargowe, w terminie 7 dni od dnia ich dokonania, przysługuje wyłącznie uczestnikowi przetargu. Tymczasem w dacie złożenia zastrzeżeń Skarżący nie legitymował się statusem uczestnika postępowania przetargowego, albowiem nie został jeszcze zakwalifikowany do udziału w przetargu ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Status ten Skarżący uzyskał dopiero w dniu 2 grudnia 2025 r.

Z uwagi na powyższe okoliczności prawne i faktyczne stwierdzam, że brak było podstaw do uwzględniania złożonych zastrzeżeń.

Jednocześnie przypominam, że zgodnie z art. 29. ust. 10 ugnrSP, publikację rozstrzygnięcia na podmiotowej stronie Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka, uważa się za doręczenie osobie, która wniosła zastrzeżenie.

Z kolei na podstawie art. 29 ust. 11 ugnrSP na przedmiotowe rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia zastrzeżeń do Dyrektora Generalnego KOWR w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego rozstrzygnięcia.

Z up. DYREKTORA
Zastępca Dyrektora

Paweł Mazur

Sprawę prowadzi: Bożena Sondermajer