



## KRAJOWA RADA IZB ROLNICZYCH

siedziba: 00-515 Warszawa, ul. Żurawia 24 lok. 15 tel./fax (22) 821-92-65

Biuro zamiejscowe i adres do korespondencji:

Parzniew, ul. Przyszłości 5, 05-804 Pruszków

e-mail: sekretariat@krir.pl www.krir.pl

KRIR/JM/ 399 /2018

Warszawa, 06.04.2018 r.

*Pan*  
*Krzysztof Jurgiel*  
*Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi*

*Szanowny Panie Ministrze,*

W związku z trwającymi konsultacjami do projektu ustawy z dnia 28.03.2018 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz zmianie niektórych innych ustaw, Zarząd Krajowej Rady Izb Rolniczych przekazuje uwagi samorządu rolniczego do ww. projektu.

**Do art.1 dokonującego zmiany w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 2052 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60 i 624) przedstawiamy następujące uwagi:**

- 1) **Do pkt 1 dotyczącego zmiany lit a w art. 1a:** zmiana zasadna, ale budzi wiele wątpliwości, ponieważ w wypadku ogródków przydomowych nie ma limitu 0,3 ha, podczas gdy rolnik chcący zbyć swoje siedlisko zajmujący obszar przekraczający tą granicę podlega pod ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego.
- 2) **Do pkt 1 dotyczącego zmiany lit c w art. 1a pkt 3:** projekt w dalszym ciągu nie rozwiązuje problemów związanych ze zniesieniem współwłasności w ogólności, zwalniając z ograniczeń w nabywaniu nieruchomości wyłącznie byłych małżonków. Dlaczego inni współwłaściciele nieruchomości rolnych nie mogą znieść współwłasności bez żadnych ograniczeń? Bardzo często jest tak, że współwłaścicielami są osoby obce, np. spadkobiercy po dalekich krewnych, którzy nie spełniają definicji osób bliskich i one mają problem z dokonaniem zniesienia współwłasności, gdyż – co trzeba przypomnieć – taki grunt rolny może być przyznany na własność tylko temu, kto spełnia definicję rolnika indywidualnego. A jeżeli nikt ze współwłaścicieli nie spełnia wymagań, zniesienie współwłasności jest praktycznie niemożliwe.
- 3) **Do pkt 4 dotyczącego zmiany lit a w art. 2a ust. 3 pkt 5:** nabycie nieruchomości rolnej od syndyka masy upadłościowej będzie zwolnione ze stosowania ustawy. Warto wskazać, że syndyk będzie mógł praktycznie sprzedawać grunty rolne komukolwiek, niekoniecznie rolnikom indywidualnym - podobnie komornik. W 2016 r. argumentem za objęciem rygorami ustawy komorników i syndyków było to, aby cudzoziemcy i spekulanci nie kupowali za bezcen gruntów rolnych od bankrutujących rolników.
- 4) **Do pkt 4 dotyczącego zmiany lit a w art. 2a ust. 3 pkt 9:** w przypadku zabezpieczenia hipoteką na nieruchomości rolnej dłużnik (rolnik) będzie mógł przenieść własność na rzecz wierzyciela hipotecznego – niekoniecznie będącego rolnikiem. Z jednej strony to dobrze, bo dłużnik będzie mógł szybko zamknąć sprawę zadłużenia, a z drugiej strony będzie to stanowiło możliwość do obejścia ustawy. Wystarczy zawrzeć umowę pożyczki,



- 5) wpisać się na hipotekę i przejąć grunt. Będzie to możliwość do nabywania nieruchomości przez spółki i spekulantów.
- 6) **Do pkt 4 dotyczącego zmiany lit b w art. 2a ust. 4 pkt 1:** wprowadza się dodatkowy wymóg do dotychczasowych trzech, które musi spełniać zbywca nieruchomości rolnej, by dostać zgodę Dyrektora Generalnego KOWR na sprzedaż ziemi nie-rolnikowi. Obok wykazania, że:
- 1) nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez podmioty, o których mowa w ust. 1 i 3,
  - 2) nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej i
  - 3) w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych,
- wprowadzony zostanie dodatkowy, czwarty wymóg, aby w wyniku nabycia zostało utworzone albo powiększone gospodarstwo rolne. To oznacza, że nowelizacja wyklucza spod możliwości nabycia nieruchomości rolnych poniżej 1 hektara tych, którzy obecnie nie spełniają co prawda definicji rolnika indywidualnego, ale mogą się starać o zgodę Dyrektora Generalnego KOWR. Często dotyczy to sytuacji, gdy ktoś chce kupić grunt rolny np. o powierzchni 0,5 ha by postawić tam w przyszłości dom, a nie spełnia kwalifikacji rolnika indywidualnego. Teraz może wystąpić o zgodę do KOWR wykazując właśnie, że nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez podmioty, o których mowa w ust. 1 i 3, nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej i w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. Po nowelizacji będzie to niemożliwe, gdyż zgodnie z proponowanymi uregulowaniami grunt ten będzie musiał stanowić gospodarstwo rolne, a zgodnie z definicją ustawową, o gospodarstwie możemy mówić dopiero przy areale powyżej 1 ha. Problemu nie rozwiązuje dodanie do art. 2a ustępu 4j, gdyż ktoś, kto chce kupić grunt o powierzchni mniejszej niż 1 ha, i nie jest właścicielem innej nieruchomości o powierzchni 1 ha, albo łączna powierzchnia nabywanej nieruchomości wraz z tą, której jest właścicielem nie przekroczy 1 ha, nie będzie miał prawa wystąpić o zgodę. Poza tym przepis ten, w punkcie d), zawiera treść, która jest niezgodna z zasadami prawidłowej legislacji, albowiem powtarza treść definicji ustawowej „gospodarstwa rolnego” określonej w art. 2 pkt 2. Nie ma bowiem potrzeby dopisywać do słów: w wyniku nabycia zostanie utworzone albo powiększone gospodarstwo rolne słów: w którym powierzchnia nieruchomości rolnej albo łączna powierzchnia nieruchomości rolnych stanowiąca własność nabywcy będzie nie mniejsza niż 1 ha, skoro jest to elementem składowym definicji gospodarstwa rolnego.
- 7) **Do pkt 4 dotyczącego zmiany lit b w art. 2a ust. 4 pkt 2:** Wprowadza się dodatkowy wymóg do dotychczasowych trzech, które musi spełniać nabywca nieruchomości rolnej, by dostać zgodę Dyrektora Generalnego KOWR na zakup ziemi. Obok wykazania, że
- 1) nabywca posiada kwalifikacje rolnicze,
  - 2) nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej i
  - 3) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat na terenie gminy,
- trzeba będzie jeszcze wykazać, że:
- 4) nabywca nie posiada nieruchomości rolnej albo łączny obszar posiadanych nieruchomości rolnych jest mniejszy niż 1 ha,
  - 5) w wyniku nabycia zostanie utworzone gospodarstwo rolne, a także, że



6) w wyniku nabycia nieruchomości rolnej osoba ta nie będzie posiadała więcej niż 300 ha użytków rolnych.

Tak więc osoby, które posiadają kwalifikacje rolnicze, ale nie spełniają definicji rolnika indywidualnego i posiadają już nieruchomość rolną przekraczającą 1 ha, nie będą już mogły kupić nieruchomości za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR – tak jak mogą to obecnie.

**8) Do pkt 4 dotyczącego zmiany lit c w art. 2a ust. 4 pkt 2:** sama deklaracja, że ktoś jest zainteresowany nabyciem nieruchomości rolnej za cenę podaną w ogłoszeniu, nie chroni sprzedającego przed negatywnymi skutkami, w sytuacji kiedy zainteresowany np. nie będzie miał środków finansowych, lub będzie uparczywie unikał finalizacji sprzedaży. Jest co prawda zapis w ust. 4 g i 4 h, o naprawieniu szkody przez to, że podmiot udzielający odpowiedź, bądź zbywca liczył na zawarcie umowy, ale będzie to mało skuteczne. Aby pociągnąć niełojalnego kontrahenta do odpowiedzialności odszkodowawczej trzeba będzie wykazać typowe jej przesłanki, tj. poniesioną podczas tego postępowania szkodę, winę kontrahenta oraz związek między jego zawinionym działaniem a poniesioną szkodą. Chodzi tu przede wszystkim o obowiązek przywrócenia stanu majątkowego, w jakim znajdowała się strona poszkodowana przed rozpoczęciem postępowania. Może to być trudne do wykazania, a poza tym nie wszystkim będzie chciało się wchodzić na drogę sądową. O wiele bardziej skuteczne byłoby stosowanie sankcji finansowych w postaci procentu od wartości nieruchomości, np. 10%. Pozostałe punkty zawierają szereg pojęć niedookreślonych, jak np. podana w ogłoszeniu cena nieruchomości ma „nie przewyższać rażąco wartości rynkowej”. Rodzi się pytanie, kto będzie decydował, czy podana przez sprzedającego cena odpowiada wartości rynkowej. Można domniemać, że dojdzie do sytuacji, że pracownicy KOWR, swobodnie bez uprawnień w tym zakresie, będą decydować czy cena jest odpowiednia, czy też przewyższa wartość rynkową i o ile. W konsekwencji KOWR będzie narzucać cenę sprzedaży, bądź będzie wymagał, aby osoba chcąca sprzedać nieruchomość przedstawiała operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę na poparcie tej ceny. Ponadto duże zastrzeżenia budzi sformułowanie ust. 4f - przekazanie przez KOWR zainteresowanemu odpowiedzi na ogłoszenie o zamiarze sprzedaży nieruchomości „niezwłocznie”.

**9) Do pkt 4 dotyczącego zmiany lit c w art. 2a ust. 4i pkt 3:** wykreślono izby rolnicze z opiniowania w zakresie udzielania rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej (choć były one przewidziane w projekcie nowelizacji ustawy z dnia 8.11.2017 r.), pozostawiając to w wyłącznej kompetencji ośrodków doradztwa rolniczego, w sytuacji gdy to izby rolnicze, a w zasadzie to jej delegaci, mają najlepszą wiedzę na temat osób prowadzących działalność na danym terenie, w konkretnym miejscu, a opinie wydawane są obecnie bezpłatnie. Pozbawienie wydawania tej opinii przez izby rolnicze spowoduje brak udziału czynnika społecznego w procesie wydawania rękojmi. Ponadto w uzasadnieniu ustawodawca stwierdza, że koszt wydania tej opinii ustalać będą ośrodki doradztwa rolniczego na zasadach określonych w przepisach o ośrodkach doradztwa rolniczego, które są finansowane z budżetu państwa. Takie rozwiązanie sugeruje, że ustawodawcy nie chodzi o rzetelne uzyskanie opinii dotyczącej rękojmi, a o dodatkowe wpływy jakie z tego tytułu osiągną ośrodki doradztwa rolniczego.



- 10) Do pkt 4 dotyczącego zmiany lit c w art. 2a ust. 4j:** treść przepisu jest niejasna: Spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. d (że w wyniku nabycia zostanie utworzone gospodarstwo rolne o pow. 1 ha) nie jest wymagane, w przypadku gdy zbywca jest właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 1 ha, albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni mniejszej niż 1 ha. Czy jeżeli zbywca ma mniej niż 1 ha to może sprzedać również osobie która nie ma 1 ha? Czy zbywca będzie składał oświadczenie, że nie ma więcej niż 1 ha? Czy i przez kogo będzie to weryfikowane? Brak konsekwencji ustawodawcy.
- 11) Do pkt 4 dotyczącego zmiany lit d w art. 2a ust. 5b:** zawężenie możliwości wystąpienia do KOWR przez zbywcę o wyrażenie zgody na sprzedaż na rzecz innego podmiotu niż uprawniony z ustawy do 6 miesięcy jest zbyt krótki. Wykazanie przez zbywcę, że uprawniony do nabycia na podstawie art 2b ust 4e pkt 1 wprawdzie złożył oświadczenie o nabyciu nieruchomości, ale unika zawarcia umowy może być niemożliwe do udowodnienia przez zbywcę w tak krótkim okresie. Należy domniemać, że dopiero po wykazaniu szkody zbywcy, KOWR będzie przyjmował, że osoba która złożyła oświadczenie odstąpiła od nabycia. Jak opisano to w akapicie dotyczącym art. 2a ust. 4a-4l będzie się to wiązało z postępowaniem sądowym, które nie zakończy się w ciągu 6 miesięcy.
- 12) Do pkt 4 dotyczącego zmiany lit e w art. 2a ust. 6c:** przypadki, w których KOWR nie będzie zobowiązany, na żądanie sprzedającego, nabyć nieruchomości w zasadzie wykluczają możliwość takiego żądania w przypadku odmowy udzielenia zgody na nabycie. Z treści art. 2a ust 6b wynika bowiem, że takie żądanie nie będzie możliwe w przypadku jeżeli odmowa wyrażenia zgody nastąpi w sytuacji gdy: nie zostanie wykazany brak możliwości sprzedaży nieruchomości podmiotom uprzywilejowanym wg. UKUR, w wyniku nabycia dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych, w wyniku nabycia nie zostanie utworzone lub powiększone gospodarstwo rolne (przypadek art. 2a ust 4 pkt 1 – z wnioskiem występuje zbywca) oraz we wszystkich innych przypadkach wskazanych w projekcie ustawy – począwszy od art. 2a ust 4 pkt 2 do 5 (osoby chcące utworzyć gospodarstwo rolne, chcące powiększyć gospodarstwo rolne, uczelni publicznej, państwowej lub samorządowej osoby prawnej). Takie uregulowania po raz kolejny dają jednostronne, władcze i dowolne uprawnienia KOWR.
- 13) Do pkt 5 dotyczącego zmiany lit a w art. 2b ust.1a:** Nie bardzo wiadomo jaki jest cel wprowadzenia i rola tego przepisu. Jest w nim mowa, że nabywca nieruchomości rolnej nabytej po uprzednim otrzymaniu przez sprzedawcę zgody Dyrektora Generalnego KOWR na zbycie, musi prowadzić działalność rolniczą przez 5 lat. Tylko, że identyczny obowiązek jest uregulowany już ustęp wcześniej, gdzie jest mowa o „nabywcy” w ogólności, zatem również o nabywcy, który nabywa nieruchomość na podstawie art. 2a ust. 4 pkt 1. Drobną różnicą polega na tym, że w omawianym przepisie jest mowa o prowadzeniu „działalności rolniczej”, a nie „gospodarstwa rolnego”, jak stanowi art. 2b ust. 1. Nie bardzo widać jednak sens takiego rozróżnienia. Warto zauważyć, że nabywca nieruchomości w trybie art. 2a ust. 4 pkt 1 tak czy inaczej będzie właścicielem gospodarstwa rolnego więc i tak będzie musiał go prowadzić.
- 14) Do pkt 5 dotyczącego zmiany lit c w art. 2b ust. 2a:** Przepis wprowadza wyjątek od zasady określonej w ust. 1, a mianowicie ustawodawca dopuszcza zbycie albo oddanie w



posiadanie nabytej nieruchomości rolnej w okresie 5 lat pewnej grupie podmiotów, z tym że grupa ta jest prawie taka sama jak określona w ust. 4. Co ciekawe art. 2b ust. 2a zawiera pewne ograniczenia, np. wprowadza możliwość zbycia albo oddania w posiadanie nabytej nieruchomości osobom bliskim, z tym, że – według tego przepisu - osoby bliskie będą musiały się już legitymować statusem rolnika indywidualnego, czego nie muszą czynić gdy spojrzysz na brzmienie ust. 4. Powstaje zatem sprzeczność wewnętrzna pomiędzy ustępami. Poza tym jak ust. 2a ma się do ogólnej zasady określonej w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. a), że można zbywać nieruchomości rolne osobom bliskim bez ograniczeń? Kwestię rozumienia ust. 4 i generalnie całego przepisu art. 2b w dotychczasowym brzmieniu rozstrzygnął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22.06.2017r. (III CZP 24/17), gdzie przyjął, że zbycie nieruchomości rolnej przez nabywcę przed upływem okresu przewidzianego w art. 2b ust. 1 osobie bliskiej w rozumieniu art. 2 pkt 6 wymienionej ustawy nie wymaga zgody sądu wydanej na podstawie art. 2b ust. 3 tej ustawy. Sąd ów słusznie zauważył, że ogólnym założeniem ustawy znajdującym wyraz w wielu jej przepisach jest całkowite uwolnienie obrotu prawnego wewnątrz wspólnoty rodzinnej od obowiązujących poza tym co do zasady ograniczeń, jak np. od restrykcji ustanowionych w art. 2a ust. 1 i 2, więc ewentualne wątpliwości co do zakresu zastosowania art. 2b ust. 4 powinny być rozstrzygnięte na rzecz stanowiska uwalniającego ten obrót także od, obwarowanych surową sankcją nieważności, ograniczeń czynności obrotu ustanowionych w art. 2b ust. 1 i 2.

- 15) **Do pkt 5 dotyczącego zmiany lit d w art. 2b ust. 3:** zastąpienie zgody sądu powszechnego na zgodę Dyrektora Generalnego KOWR – takie uregulowania po raz kolejny dają jednostronne, władcze i dowolne uprawnienia KOWR.
- 16) **Do pkt 6 dotyczącego zmiany lit a w art. 3 ust. 9a:** ustawodawca zablokował stronom transakcji wycofanie się z umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, w sytuacji gdy objęta jest ona prawem pierwokupu. Jest to niebezpieczne rozwiązanie dla stron takiej transakcji, gdyż wystarczy, że któraś nie spełni umówionych warunków, druga już nie może od umowy odstąpić, niezależnie od tego, jak bardzo taka umowa byłaby dla niej niekorzystna. Można sobie wyobrazić taką sytuację: strony zawarły umowę warunkową sprzedaży, nikt z uprawnionych nie złożył oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu, ale okazało się, że sprzedający nie spełnił pewnych określonych w umowie warunków, dla których kupujący nabywa nieruchomość. Od takiej umowy nie ma już odwrotu.
- 17) **Do pkt 9 dotyczącego zmiany lit c w art. 4 pkt 1:** kolejne ograniczenie dla rolników indywidualnych. Do tej pory KOWR nie mógł stosować prawa nabycia do nieruchomości nabytej przez rolnika indywidualnego, niezależnie gdzie mieszkał. Po zmianach wyłączenie prawa nabycia przez KOWR będzie dotyczyło tylko rolników indywidualnych, którzy nabyli nieruchomość w gminie stanowiącej miejsce ich zamieszkania lub gminie sąsiedniej.
- 18) **Do pkt 9 dotyczącego zmiany lit c w art. 4 ust. 4a:** brak określenia jednoznacznego terminu pomiędzy nabyciem nieruchomości rolnej do czasu upływu terminu do złożenia oświadczenia o jej nabyciu. Pytanie jak będzie liczony termin od zasiedzenia nieruchomości (ust. 1 pkt 4 lit. a) czy dziedziczenia. Dziedziczenie np. zachodzi w dniu śmierci spadkodawcy, tj. w dniu otwarcia spadku. Postanowienie sądu o stwierdzeniu



nabyciu spadku czy notarialne poświadczenie dziedziczenie ma charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny. Chwilą nabycia nieruchomości rolnej jest więc dzień śmierci spadkodawcy, a nie dzień orzeczenia sądu lub podpisanie aktu notarialnego. Odstęp czasowy pomiędzy śmiercią spadkodawcy, a załatwieniem formalności spadkowych może być wieloletni. Który więc termin jest dla spadkobiercy wiążący, skoro w dniu śmierci spadkodawcy może on nawet nie wiedzieć, że jest spadkobiercą nieruchomości rolnej.

**19) Do pkt 11 dotyczącego zmiany lit a w art. 6 ust. 1a:** zaproponowane rozwiązanie wydaje się korzystne, jednakże nie w pełni rozwiązuje przypadku młodych rolników. Powodów zmiany miejsca zamieszkania – zameldowania może być wiele. Jednym jest sytuacja, w której młody rolnik nabywając lub otrzymując grunty rolne w celu założenia gospodarstwa, przeprowadza się, aby być bliżej gospodarstwa, bądź na otrzymane/zakupione siedlisko w innej gminie. Taki przypadek wskazuje, że młody rolnik nie spełnia kryterium zamieszkiwania 5 lat w gminie na obszarze której prowadzona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład jego gospodarstwa rolnego, nie spełnia również zasad dodatkowych wynikających z art. 6 ust. 1a projektu ustawy, a mianowicie „do okresu o którym mowa w ust. 1 zalicza się okres zamieszkiwania w innej gminie bezpośrednio poprzedzający zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest lub była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodząca w skład gospodarstwa rolnego”. W takim przypadku młody rolnik, aby przystąpić do przetargu i móc powiększyć swoje gospodarstwo rolne musi odczekać 5 lat. Pewne kryteria, jak w tej sytuacji zameldowanie, powinny być rozpatrywane indywidualnie. Z jednej strony trzeba uszczelnić przepisy, aby ziemia trafiała do rolników produkcyjnych, z drugiej natomiast należy dać również szansę rozwoju młodym rolnikom i odwrócić proces starzenia się rolnictwa w Polsce.

**20) Do pkt 12 dotyczącego zmiany lit a i lit c w art. 7 ust. 1 i ust. 5:** do tej pory było, że dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Ustawodawca chce teraz usunąć poświadczanie prowadzenia gospodarstwa przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) zastępując je oświadczeniem samego zainteresowanego. Trudno będzie zweryfikować treść takiego oświadczenia, nie mówiąc już o tym, jak zweryfikować posiadanie nieruchomości rolnej w gminie, w której mieszkało się poprzednio, co wpływa na status rolnika indywidualnego (art. 6 ust. 1a). Z pewnością może dochodzić w tym zakresie do nadużyć. Co prawda jest przewidziana odpowiedzialność karna za składanie fałszywego oświadczenia, ale nie wiadomo jak szybko nastąpi jej weryfikacja.

**Do art. 4 dokonującym zmiany w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1491 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 1566) przedstawiamy następujące uwagi:**

**1) Do pkt 5 dotyczącego zmiany art. 24 b:** wprowadza się nowe rozwiązanie, polegające na tworzeniu tzw. „ośrodków produkcji rolnej”, które będą miały powierzchnię co najmniej 300 ha. Brak uregulowań, na jakiej zasadzie KOWR będzie typował i tworzył takie ośrodki. Z treści przepisu wynika, że będzie to indywidualna decyzja Dyrektora Generalnego. Takie uregulowania po raz kolejny dają jednostronne, władcze i dowolne uprawnienia KOWR, bez żadnej kontroli ze strony środowisk rolniczych. Dodatkowo



umowy na ośrodki produkcji rolnej o powierzchni co najmniej 300 ha będą zawierane od razu na 30 lat z możliwością ich przedłużenia na kolejne okresy, nie dłuższe niż 5 lat. Przepis ten zakłada ponadto, że do tych umów dzierżawy, nie stosuje się art. 38 ust a ustawy o gnrSP i art. 661 kc – a więc dzierżawcy takich nieruchomości nie mają zapewnionego prawa nabycia przed zakończeniem umowy dzierżawy oraz nie stają się one umowami zawartymi na czas nieokreślony. Za wyjątkiem umów dzierżawy na tzw. „ośrodki produkcji rolnej” wszystkie umowy dzierżawy z Zasobu WRSP, których okres obowiązywania przekroczy okres 30 lat, stają się z mocy prawa umowami zawartymi na czas nieokreślony, ze wszystkimi tego faktu negatywnymi konsekwencjami prawnymi. Należy zauważyć, że żadna (bądź jest to znikomy procent) umowa dzierżawy z KOWR nie zawiera zapewnienia prawa kupna przez dzierżawcę nieruchomości przed terminem jej zakończenia. Od lat ANR/obecnie KOWR informuje, że prawo pierwszeństwa nabycia przez dzierżawcę jest uprawnieniem, a nie roszczeniem i dzierżawca może skorzystać z tego prawa, jeżeli właściciel (KOWR) przeznaczy nieruchomość do sprzedaży. Taka interpretacja pozwala domniemywać, że te strategiczne „ośrodki produkcji rolnej” będą mogły być sprzedane ich dzierżawcom, i wbrew zapisom nie pozostaną one własnością Skarbu Państwa. Wątpliwości budzą również zapisy ust 3, który zakłada, że wydzierżawić w przetargu „ośrodki produkcji rolnej” będą mogły podmioty (fizyczne i prawne), które co najmniej przez okres 15 lat nieprzerwanie prowadziła gospodarstwo rolne na gruntach Zasobu o powierzchni co najmniej 100 ha. Wynika z tego, że będą to nieruchomości niedostępne dla rolników indywidualnych. Ponadto art. 11 ust 1 projektu zakłada, że na wniosek dotychczasowego dzierżawcy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa będącej ośrodkiem produkcji rolniczej, o którym mowa w art. 24b tego projektu, KOWR może przedłużyć umowę dzierżawy na zasadach określonych we wskazanym art. 24 b. W związku z tym, można domniemywać, że jest to zapis dedykowany do wielkich dzierżawców, którym tym projektem ustawy KOWR chce nadać specjalne przywileje. Wszyscy pozostali dzierżawcy nieruchomości z KOWR nie mają zapewnionych tak szerokich uprawnień.

Omawiany art. 24b projektu budzi szereg wątpliwości zarówno natury prawnej jak i etycznej, bo jak wskazuje w uzasadnieniu ustawodawca, dzięki tej zmianie, podmioty, które przez wiele lat dzierżawiły nieruchomościami Zasobu o znacznej powierzchni, będą mogły kontynuować swoją działalność. Takich rozwiązań nie stosuje się do pozostałych dzierżawców nieruchomości z Zasobu KOWR.

- 2) Do pkt 7 dotyczącego zmiany lit e w art. 29 ust. 3bc:** wprowadza się dodatkową kategorię osób wykluczonych z udziału w przetargach ograniczonych na utworzenie gospodarstw rolnych. Oprócz dotychczasowych zapisów, że w przetargach nie mogą brać udziału osoby, które:

1. Mają zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec KOWR, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, a w szczególności zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadków gdy uzyskały one przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, lub



2. Władają lub władały nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania KOWR/ANR nieruchomości tych nie opuścili,

Wprowadza się zapis, że wykluczone są osoby, które posiadają lub kiedykolwiek posiadały gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego - w przypadku przetargów na utworzenie gospodarstw rodzinnych. Zapis ten jest co najmniej dziwny lub nieprzemysłany. Po pierwsze, z samej definicji ktoś kto ma gospodarstwo rolne nie może brać udziału w przetargu na jego utworzenie. Po drugie, wyklucza się z takich przetargów osoby, które np. zbyły swoje gospodarstwo lub utraciły jego własność na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, czy w drodze wyłączenia. Z samego faktu utraty własności gospodarstwa nie można wywodzić negatywnych skutków dla osób ubiegających się o zakwalifikowanie do przetargu ograniczonego. Niewłaściwe i krzywdzące jest podejście, że w każdym przypadku utrata gospodarstwa rolnego wpływa na brak możliwości uczestnictwa rolnika w przetargach ograniczonych na utworzenie gospodarstwa.

- 3) **Do pkt 9 dotyczącego zmiany art. 32a ust. 1 i 2:** Wprowadzone zapisy, że KOWR może nabywać również nieodpłatnie nieruchomości na własność SP budzą wątpliwość. W uzasadnieniu podaje się, iż zdarzają się sytuacje, że właściciele nieruchomości gotowi są oddać je za darmo. Wskazano również, że nabycie nieruchomości przez KOWR w tych przypadkach zwolnione będzie z podatku. Takie zapisy, mogą prowadzić do nadużyć, tym bardziej że nie będą one podlegały żadnej kontroli społecznej. Trudno sobie wyobrazić, że podmioty dobrowolnie będą chciały przekazać nieruchomość nieodpłatnie na rzecz SP. Wprowadza się również zapis, że odpłatne nabycie nieruchomości nie może nastąpić po cenie wyższej niż określona zgodnie z art. 30 (cena rynkowa), pomniejszonej o kwotę równa wartości obciążeń nieruchomości. Kolejny zapis budzący wątpliwości, dający możliwość do nadużyć.
- 4) **Do pkt 10 dotyczącego zmiany lit b w art. 39 ust. 2 pkt 7:** brak ochrony dzierżawców, którym zabiera się i przekazuje w trwały zarząd:
  1. Nieruchomości przeznaczone na drogi krajowe które stają się nieodpłatnie, z mocy prawa, przedmiotem trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad
  2. Nieruchomości objęte decyzją o:
    - 1) zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. Nr 42, poz. 340 i Nr 161, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 951) wydanym na rzecz podmiotu, o którym mowa w art. 28 ust. 1 tej ustawy;
    - 2) pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych wydaną na rzecz regionalnego zarządu gospodarki wodnej lub urzędu morskiego.

Projekt zmian zakłada, że KOWR może im wydzierżawić bez przetargu inne nieruchomości. Konieczne jest wprowadzenie przepisów, które zakładałyby, że dzierżawcy, którym zabrano grunty na cele publiczne, otrzymają w drodze bezprzetargowej inne grunty od KOWR.



W przypadku, kiedy wyłącza się dzierżawcom grunty na cele inne niż rolnicze, np. pod strefy ekonomiczne, jest wymagana zgoda dzierżawcy i w takich przypadkach dzierżawcy też mogą wydzierżawić w drodze bezprzetargowej inne grunty z Zasobu WRSP.

Ponadto samorząd rolniczy wnioskuje, aby w projekcie ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz innych ustaw wprowadzić zapisy, które umożliwią w przypadku zgłoszenia przez członka komisji, będącego przedstawicielem organizacji rolniczych, uzasadnionych wątpliwości odnośnie osób mających uczestniczyć w przetargu, by komisja przetargowa mogła zażądać od takiej osoby przedstawienia dodatkowych dokumentów i informacji, które potwierdzą, że jest ona rzeczywiście rolnikiem (m.in. kwity zakupu materiału siewnego, kwity sprzedaży produktów wyprodukowanych w jego gospodarstwie, dokumentów dotyczących dopłat do materiału siewnego oraz dopłat bezpośrednich, decyzji o zwrocie akcyzy, opłaty KRUS). Wprowadzenie takich rozwiązań w naszej ocenie, pozwoli ograniczyć sytuacje, w których do przetargów stają osoby potocznie nazywane „słupami”, które są finansowane przez inne osoby czy podmioty i tylko tytułarnie są dzierżawcami ziemi, a w rzeczywistości ziemia rolna pozostaje w dyspozycji m.in. podmiotów zagranicznych, spółek prawa handlowego, czy też podmiotów, które nie są rolnikami.

Według samorządu rolniczego w projekcie ustawy należy wprowadzić zapisy, że wyłączenie gruntów z umowy dzierżawy, przeznaczonych dla rolników indywidualnych, następowало po wyłonieniu dzierżawcy w procedurze przetargowej, z zastrzeżeniem, że wyłączenie to nastąpi po zbiorach płodów rolnych przez dzierżawcę w danym roku. Z naszego wieloletniego doświadczenia wynika, że procedury przetargowe w KOWR są bardzo rozciągnięte w czasie (średnio pół roku), w związku z czym, dzierżawcy wyłonieni w takich przetargach tracą możliwość zagospodarowania gruntów, uzyskania plonów i uzyskania dopłat. Co więcej, grunty - zanim nie zakończy się procedura przetargowa w KOWR- leżą niezagospodarowane. W efekcie wobec obowiązujących rozwiązań, przed rolniczym zagospodarowaniem takich gruntów niezbędne jest przeprowadzenie wielu zabiegów mechanicznych, agrotechnicznych oraz chemicznych. Proces ten jest nie tylko kosztowny, ale jest również rozłożony w czasie. Rolnicy, którzy wydzierżawiają z Zasobu WRSP uprzednio odłogowane nieruchomości (z uwagi na długotrwałe procedury przetargowe), oprócz kosztów związanych z przywróceniem gruntu do użytkowania rolniczego, ponoszą od dnia zawarcia umowy dzierżawy również opłaty związane z czynszem dzierżawnym i zobowiązaniami publiczno-prawnymi (podatek rolny, leśny, opłaty melioracyjne). Jak słusznie zauważają rolnicy przez okres co najmniej 2-3 lat dzierżawa takich gruntów nie przynosi im pożytków, a jedynie generuje koszty. Zaproponowane przez nas rozwiązania ustawowe zapobiegą odłogowaniu gruntów, w nader często występującej sytuacji niewydolności KOWR z organizacją przetargów.

*Pozostaję z poważaniem*

PREZES  
Krajowej Rady Izb Rolniczych  
*Wiktor Szmulewicz*