



DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA WE WROCŁAWIU

L.Dz.DIR/2215/2018

Wrocław, dnia 19.12.2018r.

Pan Wiktor Szmulewicz
Prezes Krajowej Rady Izb Rolniczych

Uwagi Zarządu DIR do poselskiego projektu zmiany przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (zwanej dalej UKUR) z grudnia 2018 roku

Opiniowany projekt jest kolejną propozycją nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Jest to propozycja zgłoszona przez klub poselski PO. Dotychczasowe projekty zmiany przepisów UKUR były zmianami proponowanymi przez rząd RP (ostatni z dnia 21.11.2018r.) Obecnie opiniowany projekt, w stosunku do projektów rządowych, zakłada wprowadzenie jedynie kilku zmian do ustawy. Poniżej szczegóły (według numerów artykułów, które zostaną zmienione w wyniku nowelizacji):

art. 1a pkt 1 lit b

Propozycja zakłada aby przepisy ustawy nie miały zastosowania do gruntów o powierzchni mniejszej niż 5 ha.

W uzasadnieniu zmian podaje się, że jeśli ustawa ma ograniczać nabywanie gruntów rolnych przez cudzoziemców, to „ochrona” powinna skupiać się na nieruchomościach większych obszarowo. Stąd propozycja objęcia przepisami ustawy gruntów rolnych o powierzchni większej niż 5 ha. Projektodawca przypomina, że takie rozwiązania były już realizowane przez Agencję Nieruchomości Rolnych w latach ubiegłych. W latach 2003-2010 prawo pierwokupu i prawo wykupu z ustawy UKUR dotyczyło transakcji, niezależnie od powierzchni zbywanej nieruchomości. Wtedy ANR otrzymywała rocznie 80-100 tys. umów stanowiących ofertę nabycia. Ok. 80% nieruchomości miało powierzchnię poniżej 1 ha. Skala wniosków i utrudnień dla obywateli spowodowała, że w 2010 r. została podniesiona granica powierzchniowa działek podlegających obostrzeniom obrotu do poziomu 5 ha. Zaproponowane wtedy rozwiązanie sprawdziło się, dlatego wnioskodawca proponuje powrót do tego sprawdzonego rozwiązania.

Obecnie obowiązujące przepisy ustawy nie dotyczą jedynie nieruchomości o powierzchni do 0,3 ha oraz tzw. siedlisk rolniczych o powierzchni do 0,5 ha. Zarząd DIR zgadza się z opinią, że z uwagi na fakt, iż prawo nie dopuszcza dzielenia gruntów rolnych na działki mniejsze niż 0,3 ha, to zdecydowana większość działek gruntowych wydzielanych na cele budowlane na obszarach nieobjętych planami miejscowymi, podlega działaniu nowych



DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA WE WROCŁAWIU

przepisów. Powoduje to sytuację, w której biura KOWR w całej Polsce wypełnione są interesantami w sprawach dotyczących działek tak naprawdę budowlanych czy rekreacyjnych, dawno nie służących produkcji rolniczej. **Dlatego też Zarząd DIR wielokrotnie zgłaszał za zasadne objęcie przepisami ustawy gruntów rolnych o powierzchni większej niż dotychczas.** Zarząd DIR wskazuje, że rządowy projekt zmiany ustawy UKUR z dnia 21.11.2018r. zakładał, że ustawa nie będzie dotyczyła nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha. Opiniując ten projekt Zarząd DIR wniósł propozycję, aby rozważyć rozszerzenie tego katalogu poprzez dopisanie możliwości swobodnego nabycia:

1. nieruchomości zabudowanych o powierzchni do 2 ha;
2. nieruchomości zabytkowych.

W ocenie Zarządu należy wprowadzić takie zmiany, które w sposób realny będą chronić polską ziemię przed nieuzasadnionym wykupem przez obcokrajowców oraz spekulantów i jednocześnie nie będą stanowiły utrudnień dla obywateli polskich, uniemożliwiając im rozwój.

art. 2 pkt 1

Z dotychczasowej definicji „nieruchomości rolnej”, oprócz nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne **wyłącza się również te nieruchomości**, które na podstawie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostały przeznaczone na cele pozarolnicze.

Aktualnie działaniem UKUR objęto wszelkie grunty położone na terenach nieposiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czyli na większości obszaru kraju (**zgodnie z danymi GUS, na koniec 2016 roku, tylko 30,2% powierzchni kraju jest objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego**), niezależnie od ich faktycznego charakteru i przeznaczenia. Zmieniona w 2016 roku ustawa UKUR reguluje dziś obrót gruntami de facto budowlanymi (w tym położonymi w granicach administracyjnych i centrach miast), czy rekreacyjnymi. Dlatego Zarząd DIR pozytywnie ocenia propozycję, aby wszelkie grunty - położone na terenach przeznaczonych na cele pozarolnicze decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydaną po dniu wejścia w życie ustawy - nie podlegały przepisom UKUR.

art. 2a ust 3 pkt 1 lit d

Proponuje się, aby przepisy ustawy dotyczyły również obrotu nieruchomościami rolnymi przez osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego oraz o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania.

Aktualnie obrót nieruchomościami rolnymi przez Kościoły i związki wyznaniowe nie podlega przepisom UKUR i mogą one dowolnie i bez żadnych ograniczeń zbywać i nabywać nieruchomości rolne. Brak kontroli ze strony państwa w tym obszarze, może



DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA WE WROCŁAWIU

prowadzić do nadużyć i spekulacji. Zarząd DIR w oparciu o bardzo liczne wnioski rolników, wielokrotnie postulował, aby w stosunku do gruntów rolnych, które na podstawie ustaw o stosunku państwa do Kościołów i innych związków wyznaniowych, stały się ich własnością wprowadzić takie rozwiązania prawne, które zagwarantują, iż w momencie wydzierżawiania przez te podmioty pozyskanych gruntów rolnych w pierwszej kolejności będą trafiały one w ręce rolników na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych.

art. 2a ust 4 pkt 1 lit c

W dotychczasowych przepisach, osoba która stara się o zgodę KOWR na nabycie nieruchomości rolnej na utworzenie gospodarstwa rolnego musi się m.in. zobowiązać do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego. Wnioskodawcy proponują zmianę ograniczenia polegającego **na konieczności zamieszkiwania przez okres 5 lat** od dnia nabycia nieruchomości (...) **na konieczność osobistego prowadzenia gospodarstwa przez okres 5 lat** od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wchodzi w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

Zarząd DIR nie wyklucza, że wprowadzenie takich zmian może wpłynąć pozytywnie na proces tworzenia gospodarstw rolnych przez osoby, które nie zamieszkują na terenie gminy, w której znajdują się nieruchomości wchodzące w skład tworzonego gospodarstwa rolnego. Wszak idea, dla której wprowadzono w 2016 r. ograniczenia było przeznaczenie ziemi rolnej dla rolników i na potrzeby rolnictwa. Dlatego samo zamieszkanie, jak jest w obecnie obowiązującej regulacji, nic tak naprawdę nie daje. Tu powinno chodzić właśnie o prowadzenie na tym terenie działalności związanej z rolnictwem, a nie tylko posiadanie meldunku. Jeżeli ustawodawca w 2016 r. zakładał, że rolnik powinien mieć grunty tylko tam gdzie mieszka, to jest to archaiczne myślenie. W dobie nowoczesnych rozwiązań technicznych i komunikacyjnych uzależnianie możliwości tworzenia gospodarstwa rolnego od miejsca zamieszkania jego właściciela niejednokrotnie może sztucznie wpływać na ograniczenie swobody przepływu ludzi i napływowi młodych ludzi na tereny wiejskie, którzy chcieli by związać swoją przyszłość z rolnictwem. Analizowany zapis można byłoby ewentualnie uzupełnić o to, że na gruntach, które zostaną zakupione, będzie prowadzona działalność rolnicza, a nie że tylko będzie prowadzone gospodarstwo rolne. Wszak gospodarstwo rolne jest pojęciem bardzo szerokim, w skład takowego wchodzić może wiele gruntów, budynków, środków produkcji i co najważniejsze może być prowadzone w wielu miejscach. Analizując literalnie proponowany zapis, to ktoś kto prowadzi gospodarstwo rolne składające się z wielu rozsianych nawet po całej Polsce nieruchomości, a na tej nowo zakupionej teoretycznie nie musi nic robić, może ją przeznaczyć na dowolny cel, gdyż tu przecież chodzi o prowadzenie przez 5 lat gospodarstwa rolnego – a takie przecież będzie nadal prowadzone, tylko że na innych nieruchomościach i w innym miejscu.

Mimo wszystko warto rozważyć wprowadzenie zaproponowanych zmian i poddać je szerokiej dyskusji społecznej.



DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA WE WROCŁAWIU

art. 2b ust 1

Wnioskodawcy proponują **skrócić konieczność okresu prowadzenia gospodarstwa rolnego**, w skład którego wchodzi nabywana nieruchomość rolna, **do okresu co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez nabywcę tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej do prowadzenia tego gospodarstwa przez okres 5 lat osobiście.**

Zarząd DIR pozytywnie ocenia wprowadzenie takich regulacji. Dotychczasowy okres 10 lat jest zbyt długi. Okres 5 lat jest jak najbardziej racjonalny i logiczny oraz zbieżny z okresem związania z celem przy inwestycjach w sektorze rolnym współfinansowanych środkami pochodzącymi z budżetu Unii Europejskiej. Zarząd DIR zwraca uwagę, że analogiczne rozwiązanie zaproponowano w rządowym projekcie zmiany ustawy UKUR z 21.11.2018r.

art. 2b ust 3

Zmiana ta jest konsekwencją zaproponowanych zmian w art. 2b ust 1. Przed upływem okresu 5 lat (a nie jak obecnie 10 lat) od dnia przeniesienia własności nieruchomości, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej SĄD będzie wyrażał zgodę na zbycie i oddanie w posiadanie innym podmiotom jeżeli konieczność jej dokonania wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy.

Opiniując rządowy projekt zmiany UKUR z dnia 21.11.2018r. Zarząd DIR negatywnie zaopiniował zastąpienie zgody sądu powszechnego na zgodę Dyrektora Generalnego KOWR. Wskazaliśmy wówczas, że proponowany w tym projekcie zapis, iż zgoda taka będzie mogła zostać wydana jeżeli wymaga tego ważny interes nabywcy nieruchomości rolnej lub interes publiczny, są pojęciami bardzo ogólnymi, co będzie dawało dowolność KOWR w podejmowaniu decyzji. Zdaniem Zarządu wprowadzenie zmiany, że zgodę taką będzie wydawał Dyrektor Generalny KOWR w drodze decyzji administracyjnej a nie sąd sprawi, że uzyskanie takiej zgody będzie prostsze i tańsze tylko w sytuacji, kiedy KOWR będzie miał ściśle określoną procedurę wydawania takich decyzji. W przeciwnym razie Zarząd proponuje, aby pozostało to w kompetencji niezależnych sądów.

art. 6 ust 1

Proponuje się zmianę definicji rolnika indywidualnego. - Z dotychczasowej definicji wyłącza się konieczność 5 letniego okresu zamieszkiwania w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego wprowadzenia przez ten okres osobiście gospodarstwa, na poczet jedynie co najmniej 5 letniego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

Zarząd DIR, podobnie jak w przypadku propozycji dotyczącej zapisów art. 2a ust 4 pkt 1 lit c, nie wyklucza, że wprowadzenie takich zmian może wpłynąć pozytywnie na proces tworzenia gospodarstw rolnych przez osoby, które nie zamieszkują na terenie gminy w której znajdują się nieruchomości wchodzące w skład tworzonego gospodarstwa rolnego. W dobie nowoczesnych rozwiązań technicznych i komunikacyjnych uzależnianie możliwości



DOLNOŚLĄSKA IZBA ROLNICZA WE WROCŁAWIU

tworzenia gospodarstwa rolnego od miejsca zamieszkania jego właściciela jest anachroniczne i niejednokrotnie może sztucznie wpływać na ograniczenie swobody przepływu ludzi i napływowi młodych ludzi na tereny wiejskie, którzy chcieli by związać swoją przyszłość z rolnictwem. Dlatego też warto rozważyć wprowadzenie zaproponowanych zmian i poddać je szerokiej konsultacji społecznej.

Z poważaniem

PREZES IZBY
Leszek Grala
Leszek Grala

