

Czas na zniesienie restrykcji w obrocie ziemią

24 maja 2019

Trzy lata temu działacze PiS wprowadzili, dla celów propagandowych, ustawę ograniczającą handel gruntami rolnymi. Szkody, jakie wciąż ona przynosi są jednak jak najbardziej realne.



Prawo i Sprawiedliwość nie jest ugrupowaniem, które przyznawałoby się do popełnionych błędów. Bodaj pierwszym przypadkiem, gdy tak się stało, jest obecna nowelizacja ustawy z 14 kwietnia 2016 r., bardzo ograniczającej obrót ziemią w Polsce.

Nowelizacja, łagodząca restrykcyjne regulacje wprowadzone w 2016 roku trafiła właśnie na biurko prezydenta RP.

Żeby pokazać jak PiS się troszczy

Jeśli prezydent podpisze nową ustawę – a na pewno tak się stanie – to działki rolne do 1 hektara i znajdujące się w obrębie miast będą mogły być kupowane bez ograniczeń przez osoby, które nie są rolnikami.

Obecna nowelizacja ustawy zakłada, że nie będzie ograniczeń co do liczby kupowanych działek w mieście, natomiast na terenie wiejskim na cele nierolne będzie można kupić tylko jedną działkę do 1 ha bez posiadania uprawnień rolniczych (zamiast 0,3 ha, jak dotychczas).

Gdy natomiast powierzchnia nabytej ziemi przekroczy 1 ha, trzeba będzie prowadzić działalność rolniczą. Takiej nieruchomości nie będzie można zbyć przez 5 lat (a nie przez 10 lat jak obecnie).

Tak więc, nowelizacja przywraca normalność w obrocie ziemią, którą całkowicie zlikwidowała PiS-owska ustawa z 2016 r. Tamta ustawa była przyjęta tylko i wyłącznie w celach propagandowych, po by pokazać publiczności, jak to rzekomo PiS dba o to, by polska, święta ziemia nie przechodziła w obce ręce.

Wszyscy poważni eksperci przestrzegali, że przyjęte wtedy rozwiązania są szkodliwe, ale to dla PiS nie miało żadnego znaczenia, bo nie chodziło o przyjęcie rozumnych i potrzebnych przepisów, lecz o uzyskanie odpowiedniego efektu na słupkach sondażowych.

Minister i tak wie lepiej

Wprowadzone w 2016 r. nowe przepisy praktycznie uniemożliwiły racjonalne gospodarowanie ziemią rolną w Polsce. Przede wszystkim na pięć lat wstrzymano sprzedaż nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o powierzchni powyżej 2 ha, a dominującą formą dysponowania państwową ziemią stała się dzierżawa.

Osoba fizyczna chcąc kupić gospodarstwo rolne musiała być rolnikiem. W przypadku nie-rolników wymagana była zgoda dyrektora generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (dotychczas rozpatrzono 24 tysięcy wniosków o zgodę na zakup, dotyczących nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni ok. 70

tys. ha, a pozytywne decyzje wydano w prawie 90% przypadków).

Nabywca musiał osobiście prowadzić gospodarstwo przez co najmniej 10 lat i zamieszkiwać na terenie gminy w której było położone. Jeśli chciał sprzedać kupioną ziemię przed upływem 10 lat, wymagana była zgoda sądu.

Ograniczenia te spotkały się z powszechną i ostrą krytyką. Konsultacje społeczne, które PiS przez zapomnienie nieopatrznie przeprowadził w 2016 r. potwierdzały zbyt restrykcyjny charakter przepisów regulujących obrót nieruchomościami rolnymi. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi po prostu nie uwzględnił więc tych opinii.

Pisanie na Berdyczów

Rzecznik Praw Obywatelskich także już na etapie prac legislacyjnych zwracał uwagę na niekonstytucyjność części obowiązujących przepisów, ponieważ jego zdaniem naruszały one wolność gospodarczą i majątkową obywateli.

W 2016 r. Rzecznik Praw Obywatelskich skierował wniosek do Trybunału Konstytucyjnego o stwierdzenie niezgodności niektórych zapisów ustawy z Konstytucją RP. Pod rządami PiS odwoływanie się do Trybunału Konstytucyjnego jest jednak pisanem na Berdyczów – więc wniosek Rzecznika wciąż czeka na rozpatrzenie.

Niejako w zastępstwie RPO wypowiedział się Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi – który odrzucił zarzuty Rzecznika, stwierdzając, że wprowadzone zmiany w prawie są „zgodne z krajowym porządkiem prawnym”. I koniec. Roma locuta causa finita.

I oczywiście spełniły się wówczas wszystkie najgorsze przewidywania specjalistów. Niekorzystne zmiany w przepisach regulujących obrót ziemią zahamowały tempo wzrostu cen gruntów rolnych i spowodowały zmniejszenie liczby transakcji sprzedaży

oraz obniżenie wysokości czynszu dzierżawnego, także i gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Nie tylko wstrzymano sprzedaż gruntów należących do ZWRSP, ale też wprowadzono ograniczenia w obrocie prywatnym.

Wszyscy na tym stracili, a niekorzystna struktura obszarowa w rolnictwie, która pod rządami PO zaczynała się stopniowo zmieniać na lepsze, od 2016 r. została zabetonowana.

Przywracanie normalności

Widząc, jakie skutki przynosi funkcjonowanie przepisów z 2016 r., ekipa rządząca zaczęła skłaniać się ku pogładowi, że konieczne jest złagodzenie ograniczeń.

Najwyższa Izba Kontroli zbadała, jak wyglądało gospodarowanie ziemią w Polsce pod rządami restrykcyjnych (wciąż obowiązujących) przepisów wprowadzonych trzy lata temu.

W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2018 r., w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa znajdowało się około 10% użytków rolnych w Polsce.

Agencja Nieruchomości Rolnych od początku swojej działalności, czyli od 1992 roku, przejęła ze wszystkich źródeł do ZWRSP nieco mniej niż 5 mln ha, w tym głównie z byłych PGR-ów – prawie 4 mln ha (80%).

Na koniec 2018 r. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa dysponował 1,4 mln ha, z tego w dzierżawie znajdowało się około 73% (1 mln ha).

W ciągu 26 lat, to jest od 1992 do końca 2018 r. z ZWRSP sprzedano prawie 3 mln ha gruntów, czyli 57% powierzchni przejętej do Zasobu od czasu jego utworzenia.

Największa sprzedaż gruntów Zasobu miała miejsce w 1996 r. (prawie 193 tys. ha).

W 2016 r. sprzedano 17 tys. ha ziem należących do Skarbu Państwa, w 2017 r. sprzedaż spadła do 3,5 tys. ha, a w 2018 r. do zaledwie 2,5 tys. ha.

W latach 1992-2018 cena gruntów rolnych ZWRSP wzrosła ponad 50-krotnie, od 500 zł za hektar w 1992 r. do ponad 32 tys. zł za hektar w 2016 r. Ograniczenie sprzedaży sprawiło, że cena gruntów rolnych ZWRSP w ubiegłym roku w porównaniu do 2016 r. spadła o 15%, do około 26 tys. zł za ha.

Handel ziemią zaczął być prowadzony „na gębę”, bez zawierania umów notarialnych. W połowie 2018 r. ponad 18 tys. ha nieruchomości ZWRSP użytkowano bez tytułu prawnego – o ponad połowę więcej niż w 2016 r. Coraz trudniej jest też wyegzekwować należności z tytułu bezumownego użytkowania gruntów.

W przyszłości, gdy znowelizowana ustawa wejdzie w życie, zacznie się wreszcie powolne naprawianie nieprawidłowości w gospodarowaniu ziemią, do których doprowadziła ekipa z PiS.

Autorstwo: Andrzej Leszyk

Zdjęcie: Maurycy Hawranek

Źródło: Trybuna.info