



ANALIZY & OPINIE

Ruchomy nie znaczy dowolny. Pracodawcy, który pominął tryb wprowadzenia elastycznego czasu pracy lub który błędnie stosuje przepisy o nim, grożą wysokie kary finansowe oraz dodatkowe koszty

Praca i ZUS • D5 (tylko dla prenumeratorów)

Przygotowany przez PiS projekt nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zamiat polepszyć sytuację polskiego rolnika zatrzymując rozwój rolnictwa. Planowane zmiany doprowadzą do spadku cen ziemi rolniej, narażając rolników na masowy wykup ich gruntów przez państwową Agencję Nieuchomości Rolnych (ANR).

Mając na uwadze, że 1 maja 2016 r. kończy się dwunastoletni okres ochronny na zakup polskiej ziemi przez cudzoziemców, zarówno poprzednia ekipa rządząca, jak i pozostający aktualnie przy władzy PiS przygotowały swoje projekty ustaw, które miałyby zabezpieczyć ziemię rolną przed jej masowym wykupem przez cudzoziemców. Uchwalona 5 sierpnia 2015 r. przez Sejm poprzedniej kadencji nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej: nowa u.k.u.r.) miała wejść w życie 1 stycznia 2016 r. Termin ten został jednak przesunięty do 1 maja 2016 r. i na razie to jedyna słuszna decyzja nowego parlamentu. W tym czasie rząd chce uchwalić swój nowy projekt zmian do ustawy, który zresztą jest już gotowy. Projekt ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw wprowadzających rewolucyjne wręcz zmiany do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Propozycja ta w porównaniu z poprzednią wersją ustawy rolnych, autorstwa głównie PSL, jeszcze bardziej uszczelnia – a chciałoby się rzec – uniemożliwia obrót ziemią rolną.

Nie dotrzymamy warunków, znacjonalizują

Ziemia rolna stanie się dobrem, którego nie będzie można sprzedać, a w przypadku większości Polaków – również kupić. Będzie mogła zasądzić nabywcę wyłączenie rolnik indywidualny (art. 2a ust. 1 nowej u.k.u.r.), tj. osoba fizyczna, która ma kwalifikacje rolnicze, od co najmniej pięciu lat mieszka w danej gminie i przez ten czas osobiście prowadzi gospodarstwo. Dodatkowo wprowadzone zostały kryteriaum dochodowe – w celu wyeliminowania z zakupu ziemi rolniej innych osób. Rolnik indywidualny będzie musiał osiągać z prowadzenia gospodarstwa rolnego roczny dochód nie mniejszy niż 1/4 części wszystkich swoich rocznych dochodów określonych w PIT, chyba że powierzoną gospodarstwa nie przekracza 20 ha.

To jednak nie wystarczy. Wynagrodzenia musi się dodatkowo zobowiązać notarialnie, że gospodarstwo rolne będzie prowadził osobiście i to co najmniej przez kolejnych dziesięć lat, licząc od nabycia. Osobiście prowadzenie ma oznaczać m.in. zakaz zbywania i oddawania nieruchomości w dzierżawę innym podmiotom. Od razu rodzi się pytanie, czy taka regulacja nie narusza chronionego konstytucyjnie prawa własności.

W drodze wyjątku będzie można uzyskać sądowe zezwolenie na zbycie lub oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości rolnej przed upływem dziesięciu lat, z tym że przed sądem trzeba będzie wykazać wystąpienie szczególnych okoliczności, które to uzasadniają. Decyzja będzie należała wyłącznie do sądu. Jeżeli w tym okresie rolnik bez zezwolenia sądu zaprzestanie osobistego prowadzenia gospodarstwa i np. wydzierżawi nieruchomości lub wyprowadzi się z danego terenu, sąd na wniosek ANR stwierdzi nacjonalizację takiej ziemi za zapłatą przez ANR równowartości pieniężnej ustalonej według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 9 ust. 3 nowej u.k.u.r.). Pamiętać należy, że cena nie będzie rynkowa, skoro rynek obrotu ziemią rolną faktycznie zaniknie. Będą to zatem ceny faktycznie nie stosowane przez ANR.

W drodze wyjątku nowe przepisy wprowadzają możliwość nabywania nieruchomości przez inne podmioty niż rolnik indywidualny (art. 2a ust. 3 nowej u.k.u.r. przewiduje, że prawo takie będzie miało m.in. osoba bliska, spadkobierca, Skarb Państwa czy też Agencja Nieruchomości Rolnych). Niemniej, wyłączone zostają wszystkie inne podmioty, w tym spółki prawa handlowego i spółdzielnie.

Nabywcę ziemi rolnej przez podmiot niedopuszczony ustawą będzie co prawda teoretycznie możliwe, ale dopiero po uzyskaniu akceptacji takiego nabywcy decyzją administracyjną wydaną przez prezesa ANR. Prezes agencji został wyposażony w szerokie uprawnienia do wydawania decyzji. Będzie mógł wyrazić taką zgodę wyłącznie jeżeli zbywcy uda się przekonać go, że nie było możliwości nabycia nieruchomości przez podmioty dopuszczone ustawą, a proponowany

Państwo zabierze ojcowiznę polskim rolnikom



MATERIAŁY PRASOWE

JÓZEF FORYTEK, AGNIESZKA WOJCIECHOWSKA

Proponowane przez PiS przepisy spowodują, że nacjonalizacja ziemi rolniej będzie możliwa niemal w każdej sytuacji, gdy zmienia ona właściciela, również przy dziedziczeniu – alarmują adwokaci.

nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej, a nado że w wyniku takiego nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. Już na pierwszy rzut oka widać, że niedookreślone kryteria, jakimi ma się kierować prezes Agencji przy wydawaniu decyzji, mają charakter całkowicie uznaniowy. A to może rodzić ryzyko korupcji, nie wspominając o długotrwałości postępowania administracyjnego i znaczących formalnościach.

Ziemia o małej wartości

Jak przewidują ekonomiści, sytuacja, gdy ziemia rolna stanie się towarem, którego nie będzie można sprzedać, gdyż prawie 90 proc. polskiego społeczeństwa z góry zostanie wykluczonych z kręgu nabywców, będzie skutkowało znacznym obniżeniem wartości polskiej ziemi, a tym samym obniżeniem wartości istniejących zabezpieczeń hipotecznych ustanowionych dla rolników, którzy zaciągali kredyty na swoją działalność.

W ostatnich latach wartość polskiej ziemi rolnej miała tendencję wzrostową. Rolnicy, którzy zaciągali kredyty, zabezpieczając je hipotecznie na ziemi rolnej, mogą mieć poważny problem, jeżeli wartość gruntów rolnych w najbliższych latach spadnie i banki zażądają dodatkowego zabezpieczenia kredytu. Istnieje poważne ryzyko, że banki będą bardzo ostrożne, jeżeli chodzi o finansowanie sektora rolniczego, a spora część dotychczasowych kredytów może zostać wypowiedziana ze względu na brak wystarczających zabezpieczeń.

Agencja przejmie wszystko

Jeszcze większe obawy rolników powinniśmy potęgować przepisy, które uprawniamy ANR do wywłaszczania

rolników i nacjonalizacji ich gospodarstw rolnych według całkowicie dowolnych kryteriów. Artykuł 4 nowej u.k.u.r. przewiduje, że jeżeli nabywcę nieruchomości rolnej następuje w wyniku umowy innej niż sprzedaż lub w wyniku jednostronnej czynności prawnej (np. darowizna), lub też orzeczenia sądu, organu administracji publicznej, orzeczenia sądu wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym lub innej czynności prawnej czy też zdarzenia prawnego, np. takiego jak zasiedzenie nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, to ANR będzie mogła złożyć jednostronne oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej.

Nacjonalizacja ziemi rolniej przez Agencję będzie możliwa praktycznie w każdej sytuacji, gdy zmienia ona właściciela, a więc w stosunkach większych najczęściej w drodze dziedziczenia. Tak

głównie ze względu na trudności praktyczne w ustalaniu kręgu sąsiadów. Żyjący wszyscy, że relacje pomiędzy sąsiadami nieraz są dalekie od poprawnych, a istnienie takiego uprawnienia mogłoby na wiele lat paraliżować obrót ziemią, dobrane stało, że akurat te zapisy nie zostały powtórzone w nowym projekcie.

Udziały i akcje w spółkach

Zadziwiająca „nowość” jest przyznawanie Agencji prawa pierwokupu udziałów i akcji spółek, które są właścicielami nieruchomości rolnych (nie dotyczy to tylko spółek giełdowych, których cena ma charakter rynkowy). Agencja ma zostać wyposażona w prawo do przeglądania ksiąg handlowych i dokumentów takiej spółki oraz żądania od niej informacji na temat zobowiązań nieujętych w jej księgach. Do

datkowo na spółki osobowe, które są właścicielami nieruchomości rolnych, nałożono obowiązek zawiadamiania Agencji o zmianie bądź przystąpieniu nowego wspólnika (art. 3b ust. 1 nowej u.k.u.r.), ponieważ ANR będzie mogła oświadczenie o nabyciu nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. To rozwiązanie rodzi wątpliwości dotyczące naruszania swobody prowadzenia działalności gospodarczej.

Nie dla byłych właścicieli

Kolejną doniosłą zmianą, która ma zostać wprowadzona, jest uchylenie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, przyznającego prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości rolnej Skarbu Państwa byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom. Odbiera się następcom prawnym, jedynym przywilej ułatwiający odzyskiwanie zawłaszczonego bezprawnie przez państwo mienia, które co warto podkreślić, na mocy dotychczas obowiązujących regulacji prawnych i tak nie gwarantowało zwykłej resytacji mienia, lecz jedynie przyznawało możliwość jego nabycia w pierwszej kolejności na warunkach ustalonych przez ANR, czym niejednokrotnie znaczne utrudniło sprzedaż nieruchomości osobom przypisanym.

Odbierając spadkobiercom prawo pierwszeństwa nabycia, projekt nie przewidywał żadnych regulacji rekompensujących wyrządzoną im szkodę i ogólnie pojętą dziejową krzywdę.

Kto straci najwięcej

Należy zauważyć, że projektowane zmiany uderza nie tyle w cudzoziemców, którzy jeżeli mieli taki zamiar, to



MATERIAŁY PRASOWE

nie dotąd w państwach o gospodarce rynkowej uprawnienia bez wyjątków wskazanych kryteriów, według których ma ona działać. Powstaje pytanie, czy wprowadzenie takich zmian nie będzie stanowiło naruszenia konstytucji, zwłaszcza jej zasadniczych przepisów chroniących jednostkę przed arbitralną ingerencją państwa w jej podstawowe prawa i wolności.

Na pierwszy rzut oka widać, że proponowane przepisy naruszają art. 21 ust. 1 konstytucji (przewidyujący możliwość wywłaszczenia nieruchomości tylko na cel publiczny i za słusznym odszkodowaniem), art. 31 ust. 3 (zakaz ingerencji w zakres korzystania z prawa własności i prawa dziedziczenia, o ile nie jest to konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego) w zw. z art. 32 (przewidyującym równość wobec prawa wszystkich podmiotów). Przede wszystkim w sposób rażąco narusza zaś istotę chronionego konstytucyjnie prawa własności i prawa dziedziczenia (art. 64 konstytucji).

Projektowane regulacje naruszają też przepisy Unii Europejskiej, zwłaszcza art. 63 ust. 1 traktatu o UE przewidujący nieakceptowany w prawie państwie wspólnotowym wyjątek stałego zamieszkania na terenie nieruchomości rolnej przez jej nabywcę oraz wyjątek zamieszkania państwa z końcowością osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego (wyrok TSUE z 23 września 2003 r. w sprawie Ospelt Schlosse Weissenberg, C-452/01, pkt 54). Powołane przepisy są także sprzeczne z art. 1 protokołu nr 1 do konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, proklamującej ochronę szeroko pojętego prawa własności. @

Autorzy są adwokatami w kancelarii Forystek & Partnerzy, specjalizując się w prawie nieruchomości