

Na plenarnym posiedzeniu Sejmu w czwartek 10 marca, posłowie przeprowadzili tzw. pierwsze czytanie, wywołujące kontrowersje, rządowego projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (druk nr 293, można zapoznać się z nim [tutaj](#)). Senatorowie mogli wysłuchać informacji na temat proponowanej regulacji już 8 marca, na posiedzeniu senackiej komisji rolnictwa. Frekwencja była wysoka. Obecni byli posłowie i liczni goście. Wiceminister rolnictwa Zbigniew Babalski rozpoczynał swoje wypowiedzi zarówno w Senacie, jak i w Sejmie podobnie: *mam wrażenie, że ci, którzy najbardziej emocjonalnie wypowiadają się o tym projekcie, w ogóle go nie czytali, a komentarze medialne nie odzwierciedlają rzeczywistych intencji rządu.*

Ochrona polskiej ziemi przed niekontrolowanym wykupem

Wiceminister Babalski w Senacie i w Sejmie jasno określił cel rządu. Jest nim powstrzymanie niekontrolowanego obrotu polską ziemią. W opinii wiceministra rolnictwa, dotychczas obowiązująca ustawa o ustroju rolnym oraz nowa, przyjęta przez Sejm ubiegłej kadencji w sierpniu, ochrony tej nie zapewniają. W opinii ministra ustawa jest spóźniona o ok. 15-16 lat, ponieważ znaczna część polskiej ziemi jest już dziś w dzierżawie. Z kolei w uzasadnieniu projektu doczytać można, że chodzi o wykupywanie ziemi przez „osoby krajowe i zagraniczne, które nie gwarantują zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze (...) Podkreślenia wymaga, że w dniu 1 maja 2016 r. mija 12 lat członkostwa Polski w Unii Europejskiej. W tym dniu zakończy się określony w ust. 4.2 załącznika XII do Aktu o przystąpieniu Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej 12-letni okres ochronny na zakup polskiej ziemi rolnej przez cudzoziemców. Istnieje zagrożenie, że po tej dacie ziemia rolna w Polsce będzie przedmiotem wzmożonego zainteresowania nabywców z innych krajów Unii Europejskiej, zwłaszcza tych, w których ceny ziemi rolnej są znacznie wyższe niż w Polsce, oraz gdzie istnieją silne bariery prawne uniemożliwiające nabycie ziemi rolnej przez cudzoziemców, a także przez własnych obywateli, niebędących rolnikami.”.

Sytuacja podobna w całej Europie, a nasz problem też tam widzą

Przedstawiając propozycję regulacji, wiceminister Babalski przekazał, że przyjęte rozwiązania są wzorowane na doświadczeniach polskich oraz przykładach z Francji (gdzie 78 proc. ziemi jest w dzierżawie), Niemiec, Hiszpanii. W pisemnym uzasadnieniu poświęcono opisaniu sytuacji w innych krajach obszerne akapity. Jako element naświetlania przywołana została także opinia Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego, instytucji doradczej organów UE. Porusza ona problem masowego wykupu ziemi w Europie, w tym w naszym kraju.

Odbudowa portfela polskiego rolnika, a ewentualny spadek cen to nie problem rolników

Uzasadnienie projektu oraz wypowiedzi przedstawicieli rządu formułują drugi cel wprowadzenia regulacji. Jest nim ochrona interesu ekonomicznego rolników. Mówiąc krótko, ceny ziemi rolnej są niebotycznie wysokie, nie na kieszeń polskiego rolnika. Jak podkreślił wiceminister rolnictwa w Senacie, od dłuższego czasu trwa w Polsce spekulacyjny obrót ziemią windujący ceny, na który polskiego rolnika nie stać. Jak się wyraził, po ośmiu latach 10 mld zł zostało "zdjętych" z polskich rolników poprzez sprzedaż i dzierżawę. Trzeba podjąć próbę odbudowania portfela polskiego rolnika.

Od 1992 r. cena 1 ha wzrosła z 500 zł do 30, nawet ponad 40 tys. zł w 2015 r. Wstrzymanie sprzedaż państwowej ziemi na okres pięciu lat ma uspokoić ten swoisty galop cenowy. Zdaniem przedstawiciela rządu, wysokość czynszu dzierżawnego nie może być decydująca o rozstrzygnięciu przetargu. Ceny dzierżaw były dotąd w niekontrolowany sposób przebijane. Zauważalny „głód ziemi” powoduje nieracjonalne licytowanie. Zgłaszaniem zarzutem, że wprowadzenie ustawy spowoduje spadek cen ziemi, w opinii ministra polski rolnik nie powinien się przejmować. Przewodniczący senackiej komisji rolnictwa przyznał, że głównym postulatem protestujących rolników było obniżenie ceny ziemi, bo nie stać ich na powiększanie areалу.

Wstrzymać obrót, ale nie ziemią w ogóle, tylko wyłącznie państwową i tylko rolną

Projekt przewiduje wstrzymanie sprzedaż państwowej ziemi rolnej na okres 5 lat. Jest najważniejszy środek do osiągnięcia celu. Jak czytamy w uzasadnieniu, „*powyższe rozwiązanie jest konieczne ze względu na interesy ekonomiczne państwa, ale też troskę o polskich rolników, którzy powinni mieć równe szanse w dostępie do państwowej ziemi rolnej w Polsce.*” Najważniejszym z zarzutów, formułowanych przez krytyków tego zabiegu, jest zduszenie obrotu ziemią na rynku. Przedstawiciel rządu wyjaśniał, że zamierzeniem rządu nie jest zatrzymanie obrotu ziemią, a po pierwsze wstrzymanie na 5 lat sprzedaży, po drugie tylko ziemi rolnej, którą jest własnością państwa.

Minister odpierał także zarzut, że nastąpi zamrożenie budownictwa. Wskazał art. 2 ust. 1, który formułuje szeroki katalog odstępstw. Wstrzymanie obrotu państwową ziemią nie obejmuje: po pierwsze nieruchomości przeznaczonych w mpzp lub suikzp lub dwz na cele inne niż rolne, w szczególności: na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo-rekreacyjne; po drugie, nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych; po trzecie domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych; po czwarte nieruchomości rolnych o powierzchni do 1 ha.

Uznaniowość prezesa agencji i wystawienie go na pokusy?

Ust. 2 art. 2 wskazuje jednak, że *„Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości lub ich części innych niż wymienione w ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi”*. Krytycy, podkreślają, że pozostawienie tej furtki z tak nieostrym uzasadnieniem otwiera pole do uznaniowości, której być nie powinno. Na ten zarzut wiceminister rolnictwa odpowiedział w Senacie: *jest nadzór nad prezesem*.

Rolnik, to polska rodzina, tak mówi konstytucja

Projektując zmiany wprowadzające zmiany w szeregu innych ustaw, regulacja ustanawia kolejne zasady budzące krytykę. Jedną z nich jest zapis *„Agencja (nieruchomości rolnych) może wyrazić zgodę na: 1) przeniesienie własności nieruchomości nabytej z Zasobu – w przypadku gdy nabywca nieruchomości jest osobą fizyczną: a) zamierzającą powiększyć gospodarstwo rodzinne albo b) posiadającą kwalifikacje rolnicze w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego i zamierzającą utworzyć gospodarstwo rodzinne”*. Krytycy pytają, dlaczego ustawa nie przyjmuje unijnej definicji rolnika (osoba fiz. i os. pr., a także grupy osób). Przecież są też spółki rodzinne.

Uzasadnienie projektu nie pozostawia wątpliwości. Podstawą ustroju rolnego w Polsce jest gospodarstwo rodzinne. Nie cytując szeregu akapitów uzasadnienia, wystarczy wspomnieć, że do ustawy o ustroju rolnym ma być wprowadzona preambuła, podkreślająca tę ustrojową podstawę. A gospodarstwem rolnym ma być formalnie gospodarstwo w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, tj. nie mniejsze niż 1 ha.

„Samochód możemy wyprodukować w każdym kolorze, byleby był czarny” (H. Ford)

Projekt wprowadza zasadę (artykuły 2a-2c do ustawy o ustroju rolnym), że nabywcą ziemi rolnej może być tylko rolnik indywidualny. A powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych. Wspomniane obostrzenia nie będą dotyczyły nabywcy, gdy będzie nią m.in. samorząd, skarb państwa oraz osoba bliska zbywcy. Poza tym nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty może nastąpić za zgodą prezesa ANR. Krytyków tego rozwiązania, w tym wiceprzewodniczącą sejmowej komisji rolnictwa, niepokoi wpływ prezesa ANR na obrót prywatny, zbyt daleka ingerencja we własność prywatną, co daje możliwość arbitralnych decyzji i wystawia na "niepotrzebne pokusy". Na ten zarzut wiceminister odpowiedział, że agencja będzie interweniować tylko, gdy rolnik chcący sprzedać ziemię nie znajdzie kupca. Poza tym, wierzy w odpowiedzialność urzędników.

Wskazane wyżej elementy nie wyczerpują listy kontrowersji zgłaszanych przez krytyków, ani listy pozytywów, wskazywanych przez autorów ustawy. Jak powiedział wiceminister Zbigniew Babalski, teraz formalnie rozpoczęła się dyskusja nad zaproponowanymi rozwiązaniami. I jest czas na tę dyskusję. Miejmy nadzieję, że zostanie produktywnie wykorzystany.