



Pan Krzysztof Jurgiel  
Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z pismem z dnia 8 listopada 2017 r. znak: GZ.sp.0210.8.2017 dotyczącym projektu ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o 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: rozszerzenie wyłączeń ustawowych wymienionych w art. 1a poprzez dodanie ogródków przydomowych przynależnych do lokali sprzedawanych z Zasobu WRSP, jest to zmiana zasadna, ale budzi wiele wątpliwości, ponieważ w wypadku ogródków przydomowych nie ma limitu 0,3 ha, podczas gdy rolnik chcący zbyć swoje siedlisko zajmujące obszar przekraczający tę granicę musi zmierzyć się z rygorami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Ponadto proponujemy zmianę art. 1a pkt. 1 lit. b w zakresie zwiększenia areалу nieruchomości rolnej do 2 ha zabudowanej lub do 1 ha niezabudowanej, dla którego nie będzie miała zastosowanie ustawa.
- 2) Do pkt 1 zmiany dotyczącej lit c w art. 1a pkt 3: projekt wprowadza wyłączenie spod stosowania wymogów ukur nabycia nieruchomości rolnych przez byłego małżonka w wyniku podziału majątku wspólnego dokonanego po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa. Zmiana ta wydaje się być niezgodna z zasadami legislacji. Po pierwsze Kodeks postępowania cywilnego nie posługuje się terminem „podział majątku wspólnego dokonanego po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa”. Przepisy postępowania cywilnego stanowią tylko o zniesieniu współwłasności w ogóle. I tutaj pojawia się kolejna wątpliwość — dlaczego ustawodawca wyłącza tylko byłych małżonków a 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 mogą mieć problem z dokonaniem zniesienia współwłasności, gdyż co trzeba zaznaczyć — 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 będzie praktycznie niemożliwe.
- 3) Do pkt 3 zmiany dotyczącej lit b w art. 2 pkt 6: zmiana wydaje się dobra, lecz niewystarczająca w zakresie, w jakim pomija osoby pozostające we wspólnym pożyciu z daną osobą, z którą prowadzi gospodarstwo domowe; warto oprzeć się na definicji domownika z art. 6 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników.
- 4) Do pkt 4 zmiany dotyczącej lit a w art. 2a ust. 3, pkt 1 lit. e: pomimo, iż przepis zmienia wyraz „zakupu” na „nabycie” w przypadku pozyskania gruntów przez parki narodowe na cele związane z ochroną przyrody, należałoby wprowadzić przepisy zabezpieczające przed rozdysponowaniem ich na cele inne niż ochrona przyrody dookreślając co rozumie się przez „cel ochrony przyrody”, np. i konieczność przeznaczenia na ten cel przez 20 lat.
- 5) Do pkt 4 zmiany dotyczącej lit b w art. 2a: zauważa się, że zaproponowane rozszerzenie katalogu przypadków w art. 2a ust. 4, w których możliwe będzie nabycie nieruchomości rolnej za

zgodą Dyrektora Generalnego KOWR centralizują władzę w KOWR, co może nadmiernie przedłużać procedury administracyjne.

6) Do pkt 4 zmiany dotyczącej lit a w art. 2a ust. 3 pkt 5: nabycie nieruchomości rolnej od syndyka masy upadłości będzie zwolnione ze stosowania ustawy. Warto wskazać, że syndyk będzie mógł praktycznie sprzedawać grunty rolne komukolwiek, niekoniecznie rolnikom indywidualnym. Podobnie komornik — będzie mógł sprzedawać na licytacji komu chce. Dość wspomnieć, że w 2016 r. argumentem za objęciem rygorami ustawy komorników i syndyków było to, aby cudzoziemcy i „rolnicy z Marszałkowskiej” nie kupowali za bezcen gruntów rolnych od bankrutujących rolników, by chronić polską ziemię. Teraz już będą mogli kupować. Gdzie tu konsekwencja?

7) Do pkt 4 zmiany dotyczącej 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.

8) Do pkt 4 zmiany dotyczącej lit b w art. 2a ust. 4 pkt 1 lit c: wiele wątpliwości budzi brak definicji „nadmiernej koncentracji gruntów rolnych”, ponieważ jest to pojęcie, które będzie można dowolnie interpretować, dlatego wymaga doprecyzowania

9) Do pkt 4 zmiany dotyczącej lit b w art. 2a ust. 4 pkt 1 lit. d: zapis zbędny w obliczu zobowiązania nabywcy do prowadzenia gospodarstwa przez 10 lat i nieoddawanie go przez ten czas w posiadanie innym podmiotom; poza tym przepis jest tak sformułowany, że obciąża warunkiem zbywcę, który nie będzie miał żadnego wpływu na następcze decyzje nabywcy; tak nie powinno być, uwaga powyższa dotyczy okoliczności utworzenia gospodarstwa rolnego; trzeba zwrócić uwagę, że przepis ten nie zobowiązuje zbywcę do wykazania omawianej okoliczności, lecz jego stanowcze brzmienie oznacza, że taki fakt ma zaistnieć (nie użyto określenia "wykaże on").

10) Do pkt 4 zmiany dotyczącej 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

- 11) Do pkt 4 zmiany dotyczącej lit. b w art. 2a ust. 4 pkt 4 - katalog ten należałoby poszerzyć co najmniej o szkoły rolnicze oraz wprowadzić przepisy zabezpieczające przed rozdysponowaniem gruntów na inne cele dydaktyczne i rolnicze dookreślając co się przez nie rozumie.
- 12) Do pkt 4 zmiany dotyczącej lit. b w art. 2a ust. 4 pkt 5 lit. b - mając na uwadze długotrwałość postępowań przetargowych termin 12 miesięcy wydaje się dużo za krótki; poza tym, co rozumie projektodawca przez "rozpoczęcie inwestycji"?; ogłoszenie przetargu, podpisanie umowy z wykonawcą, wpis w dzienniku budowy? Przepis powinien również dotyczyć parków narodowych.
- 13) Do pkt 4 zmiany dotyczącej lit. b w art. 2a ust. 4 pkt 6: Wprowadza się prawnie możliwość zbywania przez spółki prawa handlowego, za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR, nieruchomości rolnej w wyniku podziału spółki albo łączenia spółek. Nabywca musi spełniać wyliczone w ustawie wymagania. Budzi wątpliwości możliwość nabycia takiej nieruchomości przez spółki prawa handlowego, których członkami zarządu są rolnicy indywidualni. Przepis ten stwarza szerokie pole do nadużyć, gdyż by spełnić wymagania dotyczące kwalifikacji zarządu spółki prawa handlowego jako rolników indywidualnych wystarczające będzie okrojenie składu zarządu do osób, które mają kwalifikacje a pozostałych uczynić prokurentami. Wszystko pozostanie praktycznie po staremu. Czemu taka regulacja ma służyć — nie wiadomo. Przy okazji trzeba zauważyć, że ustawodawca wprowadził wymóg, aby taka spółka nabywająca przez 10 lat utrzymywała skład zarządu złożony tylko z rolników indywidualnych.
- W art. 2a ust. 4 pkt 6 lit. c - niezrozumiałym wydaje się łączenie zagadnień zobowiązań osobistych członków organu wykonawczego spółki handlowej ze sprawami reprezentowanej spółki; formalnoprawnie są to odrębne byty prawne posiadające zdolność do czynności prawnych, zdolność sądową itd.; poza tym dlaczego ów wymóg ma dotyczyć członków organu zarządzającego, a nie organów nadzoru, czy też wszystkich wspólników?; nadto, co ze spółkami osobowymi takimi jak spółki jawne, których wspólnicy prowadzą sprawy spółki (brak zarządu)? Pytanie powstaje także, co innymi podmiotami, np. spółdzielniami, które na wniosek zbywcy będą chciały nabyć nieruchomość rolną, czy członkowie zarządu takich osób będą zwolnieni z tych obostrzeń?
- W art. 2a ust. 4 pkt 6 lit. d - warunek posiadania kwalifikacji rolniczych przez wszystkich członków zarządu jest kuriozalny wobec faktu, że działalnością rolniczą spółki może zajmować się wyspecjalizowany personel zatrudniony przez spółkę w tym celu; należy domniemywać, że ów wymóg nie dotyczy wspólników spółek osobowych;
- W art. 2a ust. 4 pkt lit. g - projektodawca winien przy okazji wprowadzonych zmian doprecyzować lub spróbować zakreślić ogólne ramy przesłanek, których spełnienie warunkowałoby brzmienie opinii wydawanych przez ODR oraz izby rolnicze; dotychczasowe rozwiązania nie sprzyjają ujednoczeniu praktyki w tym względzie;
- Proponuje się wykreślenie w art. 2a ust. 4 całego pkt 6.
- 14) Do pkt 4 zmiany dotyczącej lit. c w art. 2a ust. 4a-4d: Ustawodawca precyzuje funkcjonujące od 2016 r. procedury starania się o wyrażenie przez Dyrektora Generalnego KOWR zgody na zbycie/nabycie nieruchomości rolnej. Przeniesiono do ustawy to, co do tej pory było tylko wytycznymi ANR i KOWR. Tu konkretnie chodzi o uszczegółowienie spełnienia przesłanki z art. 2a ust. 4 pkt 1 a), tj. wykazania, że nie było zainteresowania zakupem nieruchomości np. przez rolnika indywidualnego. Wprowadza się konieczność zamieszczania takich ogłoszeń na stronach internetowych KO WR jednakże nie wprowadza się żadnego mechanizmu przeciwdziałającemu nadużyciom. Wystarczy choćby wyobrazić sobie sytuację, w której ktoś czyta sobie, ot tak, czy to z nudów, czy ze złości takie ogłoszenia i wysyła zapotrzebowanie, nie mając przy tym w ogóle chęci zakupu. Dla osoby, która chce sprzedać nieruchomość to już jest koniec — zgody nie dostanie. Zaś osoba, która wysłała taką odpowiedź na ogłoszenie dla zgrywu i nie chce wcale zawrzeć umowy, nie ponosi żadnych konsekwencji.
- Projekt ustawy nie określa terminu, w jakim ma nastąpić zawarcie umowy sprzedaży, w przypadku gdy w odpowiedzi na ogłoszenie o sprzedaży zgłosi się podmiot „uprzywilejowany” wg. UKUR. Sama deklaracja, że taki podmiot jest zainteresowany nabyciem za cenę podana w ogłoszeniu, nie chroni sprzedającego przed negatywnymi skutkami, w sytuacji kiedy

zainteresowany np. nie będzie miał środków finansowych, lub będzie uporczywie unikał finalizacji sprzedaży.

Art. 2a ust. 4b: należy zastanowić się nad wprowadzeniem jeszcze ostatecznego terminu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, w tym uiszczenia ceny;

Poza tym sformułowanie punktu 4b budzi wątpliwości pod względem prawidłowej legislacji. Jest tam zapisane, że „uważa się, że odpowiedź na ogłoszenie nie została złożona również w przypadku, gdy...”. Dlaczego ustawodawca nie posługuje się pozytywnym wyliczeniem, np. kiedy uważa się, że odpowiedź została złożona, tylko negatywnym kiedy nie została? Trudno coś takiego się w ogóle czyta, nie mówiąc o zrozumieniu. Należy zastanowić się nad wprowadzeniem jeszcze ostatecznego terminu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, w tym uiszczenia ceny. Poza tym punkty te 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. 4d - przekazanie przez KOWR zainteresowanemu odpowiedzi na ogłoszenie o zamiarze sprzedaży nieruchomości „niezwłocznie” — co to znaczy niezwłocznie? Już dzisiaj wiemy, że termin 30 dni na wydanie decyzji przez KOWR zamienia się w pół roku, a co dopiero „niezwłocznie”...

W art. 2a ust 4a dotyczącym spełnienia warunku na wyrażenie zgody Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej należy wykreślić z ust. 4a pkt 2, oraz wykreślić ustęp 4b, 4c, 4d, ponieważ nakłada się nadmierne ograniczenia na zbycie nieruchomości rolnych.

- 15) Do pkt 4 zmiany dotyczącej lit. c w art. 2a ust. 4e i lit. d ust. 5d: Izby rolnicze mają opiniować zamierzoną działalność rolniczą na nabytym gruncie, zarówno w stosunku do nabywców będących osobami fizycznymi jak i spółek. Konieczne jest współdziałanie Ministra Rolnictwa z izbami rolniczymi w zakresie dokumentów, na podstawie których izby rolnicze będą oceniały zamierzoną działalność rolniczą. Brak szczegółowych uregulowań może prowadzić do dowolności w ich doborze i interpretacji.
- 16) Do pkt 4 zmiany dotyczącej lit. e w art. 2a ust. 6a: czy przepis ten zmierza do przejęcia własności nieruchomości rolnej ze wstrzymaniem się zapłaty jej równowartości pieniężnej do wykreślenia hipoteki? A co w sytuacji, gdy poprzedni właściciel zamierza uregulować wierzytelność zabezpieczoną tą hipoteką ze środków uzyskanych od KOWR?
- 17) Do pkt 4 zmiany dotyczącej lit. e w art. 2a ust. 6b: 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 wskazany 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 6 (osoby chcące utworzyć gospodarstwo rolne, chcące powiększyć gospodarstwo rolne, uczelni publicznej, państwowej lub samorządowej osoby prawnej, spółki prawa handlowego zbywającej nieruchomość rolną w wyniku podziału spółki, albo łączenia spółek). Takie uregulowania po raz kolejny dają jednostronne, władcze i dowolne uprawnienia KOWR.
- 18) Do pkt 4 zmiany dotyczącej lit. f w art. 2a ust. 7 proponuje się wykreślenie zmiany, ponieważ okres na powiadomienie przez KOWR zbywcy nieruchomości rolnej o wysokości równowartości pieniężnej tej nieruchomości nie powinien być wydłużany z jednego do dwóch miesięcy.
- 19) Do pkt 5 zmiany dotyczącej lit. a w art. 2b ust. 2 pkt 2 ustawodawca wprowadził wymóg, aby spółka prawa handlowego nabywająca nieruchomość rolną przez 10 lat utrzymywała skład zarządu złożony tylko z rolników indywidualnych. Jest to spora dolegliwość, gdyż zakazuje się

pełnić pewnej grupie osób funkcje w podmiotach gospodarczych, chodzi o nie-rolników, w sytuacji gdy nabywany grunt rolny stanowi tylko ułamek nabywanych gruntów rolnych lub dotyczy zupełnie marginalnego pola działalności spółki.

- 20) Do pkt 5 zmiany dotyczącej lit. b w art. 2b ust. 2a: niedopuszczalnym i szkodliwym społecznie zdaje się rozwiązanie, zgodnie z którym nabywca nieruchomości rolnej przed upływem 10 lat nie będzie mógł przenieść własności tejże nieruchomości na rzecz swoich bliskich, które nie spełniają warunku bycia rolnikiem indywidualnym. Zachodzi tutaj sprzeczność nowo wprowadzanego ustępu 2a z ustępem 4. W ust. 2a ustawodawca dopuszcza zbycie albo oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości rolnej w okresie 10 lat pewnej grupie podmiotów, np. osobom bliskim, z tym, że od teraz osoby bliskie będą musiały się już legitymować statusem rolnika indywidualnego, którego to statusu nie musiały mieć na podstawie przepisów z 2016 r. Z kolei w ust. 4 praktycznie powieliła treść ust. 2a, z tym, że takiego ograniczenia do statusu rolnika indywidualnego nie ma. Projektodawca chyba nie zauważył sprzeczności. Podobnie sprawa dotyczy innych podmiotów wymienionych w tym ust. 2a.
- 21) Do pkt 5 zmiany dotyczącej lit. c w art. 2b ust. 3: zmianę należy ocenić jednoznacznie negatywnie; kwestię ewentualnego zwolnienia jak dotychczas należy pozostawić do oceny sądu powszechnego, nie zaś przekazać do właściwości Dyrektora Generalnego KOWR - organu administracji publicznej, albowiem mając na uwadze uprawnienia związane z możliwością przejęcia własności takiej nieruchomości rolnej przez ten sam organ rodzą się wątpliwości natury zgodności takiego rozwiązania z ustawą zasadniczą.
- 22) Do pkt 6 zmiany dotyczącej 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.
- 23) Do pkt 9 zmiany dotyczącej lit. b w art. 4 ust. 4 pkt 1: kolejne ograniczenie dla rolników indywidualnych. Do tej pory prawo nabycia KOWR nie przysługiwało 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. Czemu takie ograniczenie ma służyć — nie wiadomo.
- 24) Do pkt 10 zmiany dotyczącej lit. a w art. 6 ust. 1a: użyte sformułowanie, że do okresu 5 letniego zamieszkiwania zalicza się okres zamieszkiwania w innej gminie bezpośrednio poprzedzający zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest albo była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, daje możliwość nieograniczonej spekulacji i nieuczciwych zachowań. Będzie dochodziło do sytuacji, przemeldowywania się pod potrzeby przetargu, oraz zawierania krótkich umów dzierżawy z osobami prywatnymi.
- 25) Do pkt 10 zmiany dotyczącej lit. b w art. 6 ust. 3a: zmiana zmierzająca w pożądanym kierunku, lecz niewystarczająca w zakresie, w jakim pomija, że w sytuacji niemożności uzyskania takiego zaświadczenia, staż może zostać udokumentowany zeznaniami dwóch świadków, a ostatecznie uznany na mocy sądy pracy w przypadku odmowy uznania przez pracodawcę tego stażu. Należałoby odrzucić zaproponowane brzmienie przepisu, zamiast niej należy dopisać pkt 6) do ust. 3, który pozwoli na uznanie za staż prac wykonanie obowiązków w prowadzonym przez rodziców gospodarstwie rolnym bez powstania stosunku o pracę.
- 26) Do pkt 11 zmiany dotyczącej lit. a w art. 7 ust. 1 i lit. c w art. 7 ust. 5a: 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 kiedyś tam 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 kto i kiedy to zweryfikuje.

Do art. 3 dokonującym zmiany w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa proponujemy następujące zmiany:

**1) Do pkt 1 zmiany dotyczącej lit a art. w 24 ust. 1:**

Uwaga WIR: art. 24 ust. 1 pkt 1 - w odniesieniu do nieruchomości rolnych państwowych winien zostać utrzymany dotychczasowy rygorizm także dla arealów poniżej 0,3 ha;

Proponujemy zmianę powierzchni do 0,3 ha na powierzchnię do 2 ha.

**2) Do pkt 3 zmiany dotyczącej lit. b w art. 29 ust. 2:** Niezrozumiale jest wprowadzenie powierzchni powyżej 0,3 ha, od której to dopiero KOWR będzie miał ustawowy obowiązek organizowania przetargów ograniczonych. Brak tu konsekwencji ustawodawcy, bowiem w UKUR zapisano, że jej zapisy nie mają zastosowania do nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha (a więc do 0,29 ha), zaś w ustawie o gnrSP wprowadza się obowiązek przetargów ograniczonych dopiero dla nieruchomości powyżej 0,3 ha (a więc od 0,31 ha). Można zatem wywieść, że KOWR bez żadnych ograniczeń będzie mógł dokonywać podziałów nieruchomości rolnych na działki o powierzchni 0,3 ha (minimalna powierzchnia przy podziale nieruchomości rolnych) i sprzedawać je w przetargach licytacyjnych.

Proponujemy zwiększyć tą powierzchnię do 2 ha.

**3) Do pkt 3 zmiany dotyczącej lit. d w art. 29 ust. 3bb:** Ustawodawca, zakłada że w przetargach ograniczonych będą w sposób szczególny uprzywilejowane osoby, które nie ukończą 40 lat. Wystarczy, że taka osoba wydzierżawi prywatnie działkę o pow. 1 ha i już zostanie dopuszczona do przetargu ograniczonego. W myśl projektowanej zmiany nie musi ona spełniać obowiązku 5 letniego zamieszkiwania w gminie, w której ma ten 1 ha, nie musi spełniać obowiązku 5-letniego osobistego prowadzenia swojego 1 ha gospodarstwa, a nawet nie musi mieć kwalifikacji rolniczych. Jak to się ma do obostrzeń wprowadzanych w UKUR? Wg ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, jeżeli ktoś chce utworzyć lub powiększyć swoje gospodarstwo to musi spełnić szereg wymagań, jak choćby mieć kwalifikacje rolnicze czy musi się zobowiązać, że będzie zamieszkiwać przez 5 lat na terenie gminy na obszarze, której jest położona nieruchomość, która wejdzie w skład jego gospodarstwa. Projektowane zmiany nie chronią ziemi państwowej z Zasobu WRSP, może ona trafiać w ręce tzw. „słupów”.

Proponujemy wprowadzenie w pkt 1) po słowach „- w przypadku gdy osoba ta w dniu ogłoszenia wykazu nieruchomości Zasobu przeznaczonych do sprzedaży ma nie więcej niż 40 lat;” lit d „d) Stosuje się również do rolniczych spółdzielni produkcji rolnej”.

**4) Do pkt 3 zmiany dotyczącej lit. e art. 29 ust. 3bd:** spójnik "lub" należy zastąpić spójnikiem "albo" tak, aby warunki określone w lit. a i b traktować rozłącznie; dotychczasowe doświadczenia uczą, że użycie spójnika "lub" wywoływało liczne kontrowersje, albowiem d. ANR nie była w stanie wykluczyć sytuacji gdy dana osoba wygrywała przetargi na większość działek pochodzących z podziału jednej nieruchomości, lecz położonych w różnych miejscowościach; stąd też proponowana zmiana zdaje się lepiej realizować zamierzenia ustawodawcy; w konsekwencji negatywnie należy ocenić projekt zastąpienia w lit. b "miejscowości" "obrębem ewidencyjnym", który jako mniejsza jednostka ewidencyjna również może uniemożliwić należyte wykonanie intencji prawodawcy zawartej w tym przepisie, które można sprowadzić do postulatu środowisk rolniczych "jeden rolnik - jedna działka z tego samego zasobu"

**5) Do pkt 6 zmiany dotyczącej 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) pozwoleniu 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 budowy 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 rolne 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.

*Pozostaję z poważaniem*

PREZES  
Krajowej Rady Iz Rolniczych

*Wiktor Szmulewicz*

