

**STANOWISKO ZWIĄZKU PRZEDSIĘBIORCÓW I PRACODAWCÓW  
DOTYCZĄCE PROJEKTU USTAWY O WSTRZYMANIU SPRZEDAŻY  
NIERUCHOMOŚCI ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA  
ORAZ O ZMIANIE NIEKTÓRYCH USTAW.**

Przedmiotowy projekt ustawy, będący aktualnie przedmiotem prac w Sejmie, należy ocenić negatywnie, jako zbyt radykalny w proponowanych rozwiązaniach, a przez to szkodliwy m.in. dla polskich przedsiębiorstw z wielu branż.

Jak wynika z proponowanego kształtu preambuły do ustawy – a pamiętać należy o tym, że wprowadzanie do tekstu ustawy preambuły jest rozwiązaniem rzadko stosowanym, przez co szczególnie istotna staje się jej treść – wprowadzenie w życie przedłożonego projektu miałooby skutkować m.in. wzmocnieniem ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych i zapewnieniem obywatelom bezpieczeństwa żywnościowego. Wydaje się, że w kontekście upływającego 1 maja 2016 roku dwunastoletniego okresu przejściowego, w czasie którego cudzoziemcy z terenu Unii Europejskiej mogli nabywać nieruchomości rolne wyłącznie po uzyskaniu odpowiedniego zezwolenia, cele te są słuszne i realistycznie nakreślone. Istotnie bowiem, ze względu na różnicę ceny ziemi w Polsce i w innych krajach europejskich, istnieje poważne ryzyko spekulacji polskimi gruntami, dokonywanej m.in. przez zagraniczne fundusze. Mimo tej uwagi, należy zastanowić się, czy zaproponowane przez projektodawcę rozwiązania, nie stanowią postulatów zbyt daleko idących, czyniących więcej szkody, niż pożytku, innymi słowy, ujmując rzecz potocznie – czy nie wylewa się w tym przypadku dziecka z kąpielą? Odpowiedź jest prosta i niesatysfakcjonująca – projektodawca tak daleko zaszedł w formułowaniu pomysłów na ochronę polskiej ziemi przed spekulacją, że przy okazji *de facto* uniemożliwił realizowanie znacznej liczby inwestycji realizowanych na terenach formalnie uznanych za grunty rolnicze.

Dla porządku przyznać należy, że nie jest to pierwszy krok poczyniony w tym kierunku. Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 roku o kształtowaniu ustroju rolniczego, procedowana

jeszcze za kadencji poprzedniej ekipy rządzącej, wprowadzała daleko idącą kontrolę Agencji Nieruchomości Rolnych nad obrotem ziemią rolniczą. Dodatkowo, w ramach tej ustawy ustanowiono rozbudowaną sieć podmiotów dysponujących prawem pierwokupu nieruchomości rolnej – przysługiwałoby ono w pierwszej kolejności dotychczasowemu dzierżawcy takiej nieruchomości (o ile by istniał), następnie właścicielowi sąsiadującej z nieruchomością działki rolnej, w końcu Agencji Nieruchomości Rolnych. Dodatkowo, wykonujący prawo pierwokupu, mógłby w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, bądź oświadczenia o nabyciu tej nieruchomości wystąpić do sądu o ustalenie ceny nieruchomości, jeśli ta znacząco odbiegałaby od wartości rynkowej. Pierwotnie ustawa ta miała wejść w życie 1 stycznia 2016 roku, jednak ustawą z dnia 16 grudnia 2015 roku o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, przesunięto ten termin na dzień 1 maja 2016 roku. Tym samym, omawiany w tym stanowisku projekt ustawy stanowi nowelizację obowiązującej w tej chwili ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego. Reasumując, można śmiało stwierdzić, że wystarczyło zaledwie kilka miesięcy, by ustawodawca wygenerował totalny chaos legislacyjny w zakresie obrotu ziemią rolniczą. Deweloperzy, biura pośrednictwa nieruchomości etc., nie mogą cieszyć się podstawową pewnością dotyczącą otoczenia prawnego, w jakim przyjdzie im funkcjonować w najbliższym czasie.

Pominąwszy już nawet całe mnóstwo dyskusyjnych przepisów, dotyczących choćby kompetencji Agencji Nieruchomości Rolnych, w przedmiotowej ustawie najistotniejszy jest artykuł 2a, zgodnie z którym, co do zasady, nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny. Nieruchomością rolną, w rozumieniu art. 2 pkt 1 aktualnie obowiązującej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, jest nieruchomość rolna w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Art. 46 ze zn. 1 Kodeksu cywilnego, nieruchomość rolną definiuje jako nieruchomość, która jest lub może być wykorzystywana do prowadzenia działalności

## Związek Przedsiębiorców i Pracodawców

Zarząd: Cezary Kaźmierczak – prezes, wiceprezisi: Tomasz Pruszczyński, Dorota Wolicka, Marcin Nowacki

wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Innymi słowy, zgodnie z projektem ustawy, w zasadzie żadna nieruchomość położona na obszarze pozamiejskim, nie może zostać sprzedana nie rolnikowi, chyba że w planie zagospodarowania przestrzennego obszar został przeznaczony na cele inne niż rolne. Tymczasem, na koniec grudnia 2010 roku, pokrycie planistyczne dla Polski wynosiło niewiele ponad 26% powierzchni kraju. W praktyce zatem, większość inwestycji budowlanych powstaje w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, a nie plan zagospodarowania. Niestety przedstawiony projekt nie przewiduje takiego wyjątku. Oznacza to, że przyjęcie go w proponowanym kształcie, oznaczałoby paraliż budowlany, a zarazem i ogromne kłopoty wielu przedsiębiorstw funkcjonujących w tej branży. W najbardziej pesymistycznym scenariuszu można przypuszczać, że wprowadzenie w życie projektowanej ustawy, wiązałoby się z koniecznością zamknięcia wielu przedsiębiorstw budowlanych. W związku z powyższym, prezentowany projekt ustawy, zamiast być przydatnym i rozwiązywać istotny problem, mogący w niedalekiej przyszłości boleśnie dotknąć polską gospodarkę, w tym rodzime rolnictwo, jest w istocie projektem szkodliwym, działającym na niekorzyść wszystkich: rolników, którzy – w jego myśl – nie mogliby sprzedać własnej ziemi, inwestorów, którzy nie mogliby przeprowadzać inwestycji budowlanych, a tym samym przedsiębiorstw budowlanych, architektów i podwykonawców, którzy musieliby utrzymać się na rynku przy nagle malejącej liczbie zamówień. W rezultacie, omawiany projekt, zamiast stanowić narzędzie służące ochronie polskiej ziemi, stałby się największym hamulcem rozwoju obszarów wiejskich.

W toku prac Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi zarekomendowano przyjęcie poprawki, wyłączającej spod zakresu obowiązywania ustawy w proponowanym kształcie nieruchomości rolne, które w dniu wejścia w życie ustawy, w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne. Należy uznać to za dobry prognostyk i liczyć na to, że w toku dalszych prac legislacyjnych

## Związek Przedsiębiorców i Pracodawców

Zarząd: Cezary Kaźmierczak – prezes, wiceprezesi: Tomasz Pruszczyński, Dorota Wolicka, Marcin Nowacki



projekt będzie możliwy do zaakceptowania przez szerokie grupy społeczne, w tym podmioty bezpośrednio zainteresowane nie spekulacją ziemią rolniczą, a przeprowadzaniem na działkach rolniczych inwestycji budowlanych, niezbędnych dla rozwoju terenów wiejskich. W przedstawionym jednak kształcie, przedmiotowy projekt należy ocenić zdecydowanie negatywnie.

## Związek Przedsiębiorców i Pracodawców

Zarząd: Cezary Kaźmierczak – prezes, wiceprezesa: Tomasz Pruszczyński, Dorota Wolicka, Marcin Nowacki

ul. Nowy Świat 33, 00-029 Warszawa, email/ [biuro@zpp.net.pl](mailto:biuro@zpp.net.pl), tel/ 22 826 08 31, [www.zpp.net.pl](http://www.zpp.net.pl)