

## Ustawa o ziemi do poprawki. Co sądzą rolnicy?

**Autor:** Redaktor Naczelny

**Data:** 26 czerwca 2016

**Już blisko 2 miesiące upłynęły od wejścia w życie „Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży ziemi z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”. Zmiany w przepisach – wbrew obawom krytyków – nie spowodowały ani gwałtownego wzrostu, ani spadku cen gruntów rolnych. Wbrew oczekiwaniom zwolenników, twórcy ustawy nie przewidzieli jednak wszystkich konsekwencji związanych z ograniczeniem obrotu rolniczymi nieruchomościami. Postanowiliśmy więc sprawdzić, jak wejście w życie nowych przepisów oceniają sami rolnicy, a także czy ich zdaniem ustawa powinna zostać znowelizowana.**

**Ustawa** o wstrzymaniu sprzedaży ziemi to jeden z najważniejszych, a jednocześnie najbardziej kontrowersyjnych aktów prawnych uchwalonych przez obecny parlament. Dowód? Długie dyskusje i ostre spory, które prowadzono zarówno w [Sejmie](#), jak i [Senacie](#), i które... trwają do dzisiaj. Zdaniem części polityków wprowadzone przepisy powodują zamęt i utrudniają życie rolnikom, zdaniem innych porządkują obrót gruntami rolnymi, uniemożliwiając dziką i niekontrolowaną wyprzedaż ziemi.

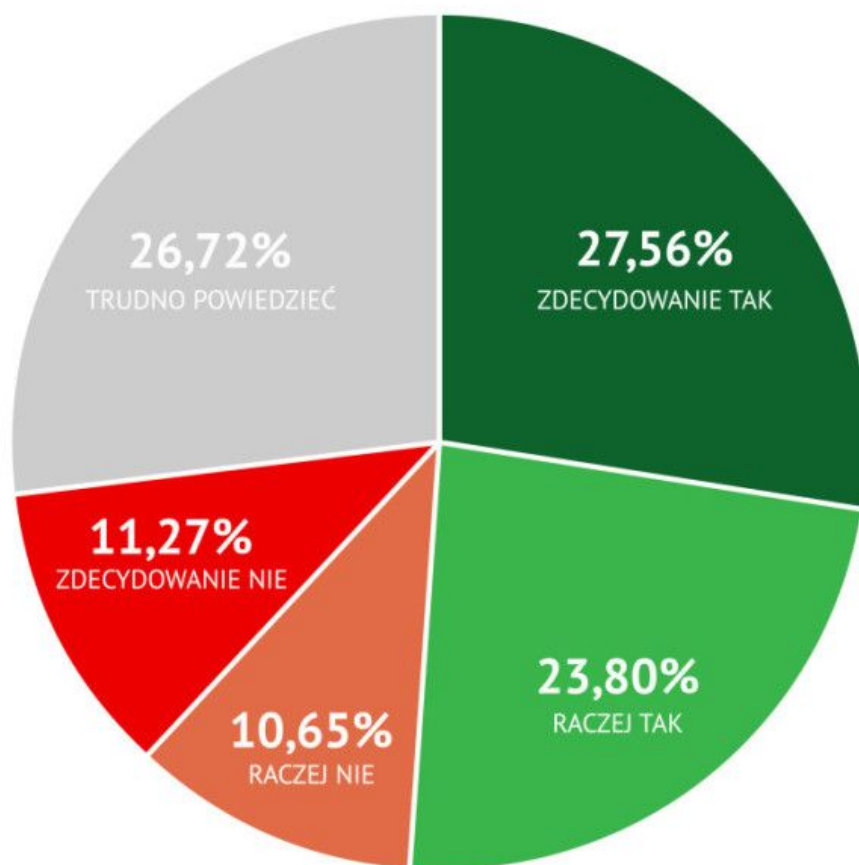
*– Prawie 200 tys. ha ziemi zostało sprzedane na tzw. „słupy” – mówił w Sejmie **Robert Telus**, poseł **Kukiz'15**. – I to jest problem, bo teraz te osoby, które kupiły tę ziemię, bo dostały jakieś pieniądze z za granicy od inwestorów, mają problem, co z tym zrobić.*

**Rząd „za” – opozycja „przeciw”** – tak najkrócej można opisać stosunek polityków do nowej ustawy. A co o obowiązujących od **30 kwietnia** przepisach myślą sami rolnicy? **agroFakt** postanowił to sprawdzić. Na nasze zlecenie, w dniach **10–15 maja**, agencja **Martin & Jacob** przeprowadziła ogólnopolskie badania opinii. Co z nich wynika?

### Ustawa? Tak, nie... nie mam zdania.

Na pytanie, czy dobrze, że „**Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży ziemi...**” **weszła w życie?**, ponad **51%** badanych odpowiedziało tak (raczej tak i zdecydowanie tak). Przeciwnego zdania (raczej nie i zdecydowanie nie) było **22%** ankietowanych.

Czy dobrze, że „USTAWA O WSTRZYMANIU SPRZEDAŻY ZIEMI...” weszła w życie?



źródło: Martin & Jacob

Wyniki badań przeprowadzonych przez agencję Martin & Jacob.

Co ciekawe **ponad 1/4 nie miała zdania** w tej kwestii.

– *Duża liczba osób niemających zdania może świadczyć o tym, że wielu rolników nie do końca zna założenia tej ustawy i niezbyt orientuje się w szczegółowych jej zapisach* – ocenia **jeden z ekspertów rynku rolnego agencji [Martin & Jacob](#)**.

Prawie 200 tys. ha ziemi zostało sprzedane na tzw. „słupy”. I to jest problem!

Robert Telus, poseł Kukiz'15

Słaba znajomość nowej ustawy to z jednej strony efekt **braku kampanii informacyjnej**, z drugiej zaś zbyt emocjonalnej **dyskusji politycznej**, która zamiast prowadzić do wypracowania jak najlepszych rozwiązań prawnych ograniczała się głównie do straszenia, że po wejściu w życie nowych przepisów **rolnicy nie będą mogli swobodnie dysponować swoją własnością**. Potrzebę wyjaśniania zapisów ustawy dostrzegła [Agencja Nieruchomości Rolnych](#), która rozpoczęła akcję informacyjną. Od początku czerwca jej pracownicy odpowiadają na pytania, które rolnicy zadają zarówno w oddziałach regionalnych, jak i przez telefon.

– *Niezależnie od tego uruchomiliśmy specjalną stronę internetową: [gospodarstwopolska.pl](http://gospodarstwopolska.pl), na której staramy się w przystępny i jasny sposób przedstawić założenia nowej ustawy* – wyjaśnia **Witold Strobel, rzecznik prasowy Agencji Nieruchomości Rolnych**. – *Oprócz tych informacji, w serwisie zamieściliśmy też **odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania**. Jeśli czyjeś wątpliwości nie zostaną rozwiane, zawsze może też wysłać własne pytanie, na które pracownicy agencji z pewnością udzielą odpowiedzi.*



Ustawa dotycząca sprzedaży ziemi od samego początku wzbudzała spore kontrowersje.

## Ustawa: nowelizować czy nie?

Przeciwnicy zmian w prawie przekonywali, że nowa ustawa spowoduje znaczący spadek cen nieruchomości rolnych i *de facto* doprowadzi do wstrzymania obrotu nimi. Pierwsze kilka tygodni obowiązywania przepisów pokazały, że [poziom cen raczej się nie zmienił](#). Spadła jednak liczba zawieranych transakcji, także tych, w których uczestniczyć ma ANR.

*– Do 15 maja do Agencji Nieruchomości Rolnych wpłynęło ok. 400 wniosków o wyrażenie zgody na sprzedaż lub kupno nieruchomości – mówi **Witold Strobel, rzecznik ANR**. – Jeśli potencjalny nabywca daje rękojmię prowadzenia gospodarstwa, to ANR nie robi problemów i zgodę na taką transakcję wydaje.*

Rzeczywiście, do tej pory na **25** rozpatrzonych wniosków **24 uzyskały akceptację**. Ta liczba nie robi jednak wrażenia na bankowcach, którzy twierdzą, że nowa ustawa praktycznie sparaliżowała rynek.

*– Wprowadzone zmiany w istocie zastopowały obrót nieruchomościami rolnymi i kredytowanie nieruchomości rolnych poprzez banki – mówi **Tadeusz Białek, dyrektor Zespołu Prawnego Związku Banków Polskich**. – Obowiązujące przepisy powodują, że kredyt nie może być właściwie zabezpieczony, Chodzi o to, że hipoteka nie może być ustanowiona na docelową wartość nieruchomości, a jedynie na wartość z dnia ustanowienia hipoteki, czyli w momencie udzielania kredytu. W ten sposób zabezpieczenie, które musi posiadać rolnik, musi być wyższe.*

I właśnie dlatego, zdaniem bankowców, [konieczna jest zmiana legislacyjna](#), która bądź usunie przepis, bądź pozwoli na ustanawianie hipotek na docelową wartość nieruchomości.

*– Nowa ustawa, ograniczając obrót ziemią, ogranicza też ekspansję większych, nastawionych prorynkowo gospodarstw, charakteryzujących się **wyższą intensywnością i efektywnością produkcji**. Jednocześnie utrudnia finansowanie zakupu gruntów lub budowy kredytem bankowym, ze względu na trudności w ustanawianiu zabezpieczeń na nieruchomościach rolnych – mówi **Piotr Domagała z Banku Zachodniego WBK**. – Szukamy jednak rozwiązań, które pozwolą udzielić zainteresowanym rolnikom tego typu wsparcia.*

Nowa ustawa, ograniczając obrót ziemią, ogranicza też ekspansję większych, nastawionych prorynkowo gospodarstw, charakteryzujących się wyższą intensywnością i efektywnością produkcji.

Piotr Domagała z Banku Zachodniego WBK

Bankowcy zwracają też uwagę, że w przypadku niespłacania kredytu przez rolnika nowa ustawa nie precyzuje jasno, czy daną nieruchomość bank będzie mógł zbyć. Nie dziwi więc, że część banków wstrzymała udzielanie kredytów hipotecznych, w których zabezpieczeniem były grunty rolne. Odpowiedzią na zastrzeżenia instytucji finansowych stały się konsultacje, które prowadzi [Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi](#). W rozmowach, oprócz przedstawicieli resortów: rolnictwa, sprawiedliwości oraz infrastruktury i budownictwa, uczestniczą też reprezentanci **Związku Banków Polskich, Krajowej Rady Notarialnej oraz Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych**. Efektem spotkań i debat ma być przygotowywany projekt nowelizacji prawa. Co zatem proponuje resort? Biuro prasowe – na razie – odmawia odpowiedzi na szczegółowe pytania, odsyłając do zamieszczonego na stronie internetowej, komunikatu:

*– Efektem przeprowadzonych rozmów jest wypracowanie rozwiązań, które nie naruszając podstawowych celów ustawy (...) ułatwią udzielanie rolnikom i właścicielom nieruchomości rolnych o niewielkim obszarze, kredytów i pożyczek, których zabezpieczeniem będzie hipoteka na nieruchomości rolnej – czytamy na stronie. W komunikacie jest też krótka informacja o planowanych zmianach, które mają dotyczyć:*

- 1) umożliwienia nabycia nieruchomości rolnych w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym przez inne podmioty niż rolnik indywidualny,*
- 2) wyłączenia spod stosowania art. 68 ust.2a ustawy o księgach wieczystych i hipotece wszystkich nieruchomości rolnych, do których nie mają zastosowania przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w tym głównie nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,*
- 3) wprowadzenia regulacji, zgodnie z którą suma hipoteki na nieruchomości rolnej, do której stosuje się przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nie będzie mogła przewyższać kwoty kredytu lub pożyczki wraz z ich kosztami (odsetki, opłaty, prowizje itp.), a nie tak jak jest w obecnym stanie prawnym wartości rynkowej nieruchomości,*
- 4) umożliwienia stosowania projektowanych korzystniejszych rozwiązań, w stosunku do postępowań wszczętych od dnia 30 kwietnia 2016 r. czyli od dnia wejścia w życie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, a także czynności prawnych dokonanych przed wejściem w życie projektowanej ustawy.*

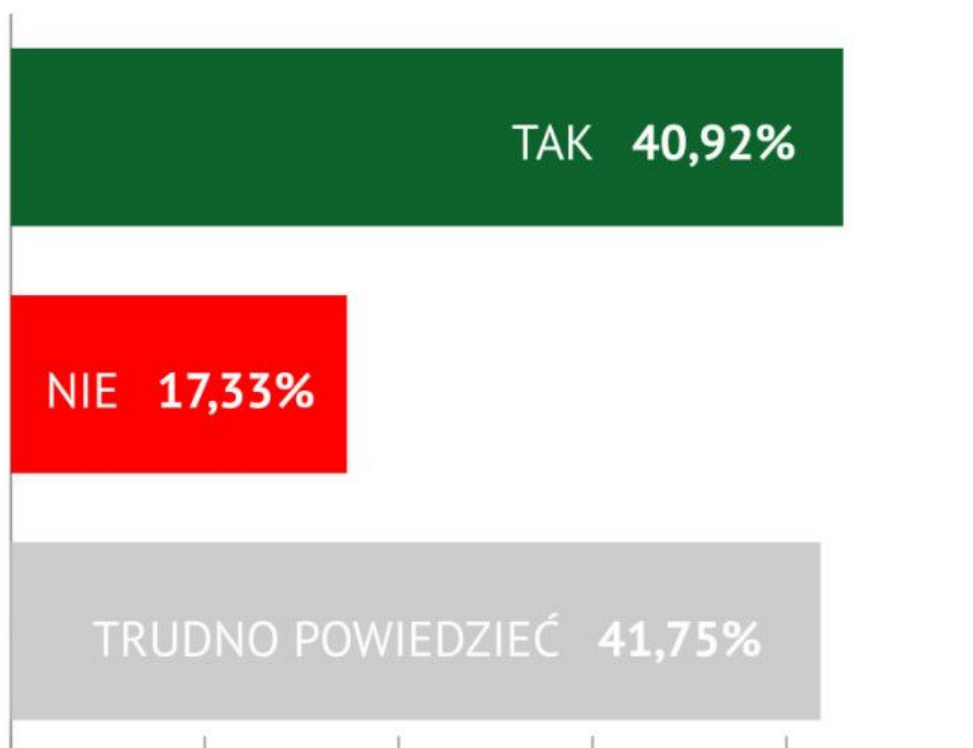
Z informacji przekazanych przez Biuro Prasowe MRiRW wynika, że projekt ma trafić pod obrady Sejmu na początku lipca. W tym miejscu warto postawić jednak krótkie pytanie: co konieczności nowelizacji myślą sami rolnicy?

## Ustawa po nowemu. Co na o rolnicy?

Jak wynika z badań, które na zlecenie agroFaktu przeprowadziła agencja [Martin & Jacob](#), blisko **41%** rolników uważa, że ustawa powinna zostać znowelizowana. Niewiele więcej nie ma w tej sprawie zdania.



Czy „USTAWA O WSTRZYMANIU SPRZEDAŻY ZIEMI...” powinna zostać znowelizowana?



źródło: Martin & Jacob

Wyniki badania przeprowadzonego przez agencję Martin & Jacob.

Na nasze pytanie, co powinno się zmienić w obowiązujących przepisach, rolnicy odpowiadają krótko: **powinna zostać zwiększona powierzchnia działek, które można sprzedać na wolnym rynku**. Obecne **3 tys. m<sup>2</sup>** to zdaniem rolników zbyt mało. Takich postulatów projekt ministerstwa jednak nie przewiduje. Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży ziemi nie jest i nie może być „łatwym” aktem prawnym, który zadowoli wszystkich. Dyskutując o konieczności zmian, warto jednak brać pod uwagę to, co mówią sami rolnicy. Warto też pamiętać, że większość z nich ideę ustawy, a więc ochrony polskiej ziemi, **popiera**.

Przeczytaj również: [Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży ziemi do poprawki](#)