



ul. Świętokrzyska 36 lok. 8, 00-116 Warszawa, tel. (22) 654 58 69, fax (22) 825 34 95
email: federacja@pfrn.pl <http://www.pfrn.pl>



I.dz. I-9/2016

Warszawa, dnia 14 stycznia 2016 r.

Szanowny Pan
Krzysztof Jurgiel
Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi
ul. Wspólna 30
00-930 Warszawa

Szanowny Panie,

W związku ze skierowaniem projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Polska Federacja Rynku Nieruchomości, zrzeszająca regionalnej stowarzyszenia skupiające osoby fizyczne wykonujące zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami i/lub zarządcy nieruchomości, działająca od ponad 20 lat, niniejszym przedstawia uwagi do zamierzonego aktu prawnego.

W przekonaniu Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości projektowana ustawa jest nadmiernie restrykcyjna, wpłynie w sposób niekorzystny na obrót nieruchomościami rolnymi stanowiącymi własność osób, przede wszystkim fizycznych, a także na możliwość tworzenia nowych gospodarstw rolnych przez młodych ludzi.

Przede wszystkim trzeba wskazać, że projektowana nowelizacja przepisów Kodeksu cywilnego prowadzi do znaczącego ograniczenia właścicieli w realizacji przysługującego im prawa własności, manifestującego się m.in. w uprawnieniu do zbycia nieruchomości i wyboru najkorzystniejszej oferty, przede wszystkim w aspekcie finansowym, jak i zniesienia współwłasności. Poważnemu zawężeniu uległo także prawo do dziedziczenia gospodarstw rolnych, co narusza prawo spadkodawcy do wyznaczenia spadkobiercy.

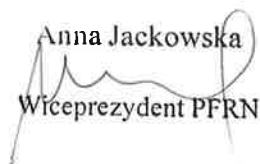
Nałożenie na nabywcę nieruchomości rolnej obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia jej nabycia, w ocenie Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, jest zbyt uciążliwe. Jedynie sąd powszechny i tylko z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy, może – jak zapisano w projektowanym art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – zezwolić na zbycie nieruchomości lub oddanie w posiadanie innym podmiotom.

Przepis ten powoduje przypisanie właściciela do ziemi, od której będzie się mógł uwolnić, jedynie w przypadku ciężkiej choroby lub trwałego kalectwa, na tyle poważnych, że uniemożliwiających prowadzenie gospodarstwa rolnego nawet przy pomocy zatrudnionych pracowników i z wykorzystaniem maszyn. Nie będzie więc mógł np. oddać gospodarstwa rolnego w dzierżawę na okres 1 roku, aby w tym czasie udać się do innego kraju w celu pogłębienia lub pozyskania specjalistycznych wiadomości, w tym praktycznych; tego rodzaju wyjazd nie spełnia warunku zaistnienia przyczyny losowej, niezależnej od właściciela gospodarstwa rolnego.

Projektowane przepisy prowadzą do znacznego ograniczenia możliwości nabywania gruntów rolnych przez osoby, które nie wywodzą się z obszarów wiejskich. Jednym z kryteriów wymienionych w projektowanym art. 2a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest rękojmia należytego prowadzenia działalności rolniczej. Brak jednak wyjaśnienia jakie zasady miałyby obowiązywać przy badaniu spełnienia tego warunku przez kandydata na nabywcę. Wypełnienie pozostałych warunków np. przez absolwenta studiów rolniczych pochodzącego z obszaru miejskiego także jest nadmiernie utrudnione.

Jednocześnie przekazując powyższe informacje liczymy na dalszy udział we pracach legislacyjnych i szansę na przedstawienie naszych rozwiązań.

Z poważaniem

Anna Jackowska

Wiceprezydent PFRN