Prawo co dnia

Rolnik z miasta kupi ziemię bankruta

PROJEKT | Ograniczenia w obrocie ziemią rolną powinny objąć grunty powyżej 2 ha – uważa Krajowa Rada Izb Rolniczych.

RENATA KRUPA-DĄBROWSKA

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi pracuje nad zmianami w przepisach o obrocie ziemią rolną. Projekt budzi ogromne emocje. Nie wszystkie propozycje się podobają.

Wolny obrót od 2 ha

Chodzi o projekt zmian do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (ukur). Niedawno zakończyły się jego konsultacje publiczne. MRiRW uwzględniło tylko część uwag.

Krajowa Rada Izb Rolniczych (KRIR) zaproponowała, by uwolnić obrót zabudowanych działek rolnych o powierzchni do 2 ha i niezabudowanych do 1 ha. Dziś spod działania ustawy o ustroju rolnym są wyłączone jedynie grunty do 3 tys. mkw. powierzchni.

Pomysł podoba się mec. Maciejowi Obrębskiemu, specjalizującemu się w prawie nieruchomości.

– To bardzo dobre rozwiązanie – uważa. – Dzięki temu łatwiej byłoby pozyskać grunty pod inwestycje, bo ich brak zaczyna doskwierać. Jednocześnie dalej grunty rolne byłyby chronione przez ukur. Wątpię, by osoba, która posiada 100 ha ziemi, podzieliła je na działki po 2 ha tylko po to, by sprzedać je deweloperom.

Propozycja KRIR nie została jednak zaaprobowana przez ministerstwo.

Rada Izb ostro skrytykowała propozycję, by wyłączyć spod działania ukur nieruchomości rolne zbywane przez syndyka masy upadłości oraz komornika. – Dwa lata temu argumentem za objęciem rygorami ukur 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? – pyta w opinii KRIR Wiktor Szmulewicz, prezes Krajowej Rady Izb Rolniczych.

Inaczej na to patrzy Business Centre Club. Organizacja chwali propozycję wyłączenia spod działania ukur sprzedaży ziemi na licytacji oraz przez syndyka masy upadłości osobom, które nie są rolnikami indywidualnymi.

– Obecne regulacja w niewystarczający sposób zabezpieczają interesy wierzyciela – uważa Łukasz Bernatowicz, radca prawny i ekspert BCC.

RZECZPOSPOLITA
PISALIŚMY O TYM:
Będą zmiany w zbyciu ziemi
„Obrót ziemią rolną: nie będzie ograniczeń w egzekucji i darowiznach dla rodzeństwa"
4 kwietnia 2018 r.
archiwum.rp.pl

Nie tylko losowe

Pod adresem projektu ukur padło też wiele krytycznych uwag Krajowej Rady Notarialnej.

14 mln ha
ziemi rolnej znajduje się obecnie na frenie całej Polski. Przeważa ziemia V i VI klasy

1,4 mln
osób w kraju posiada status rolnika indywidualnego

Chodzi o prawne warunki zbycia ziemi przez rolnika. Dziś przez dziesięć lat od jej nabycia nie może jej sprzedać, chyba że zwolni z tego zakazu sąd. Projekt przewiduje, że dyrektor generalny KOWR, a nie sąd, będzie decydować, czy rolnik może sprzedać grunt – tylko rolnikowi indywidualnemu – przed upływem pięciu, a nie jak dziś dziesięciu lat od nabycia. Wciąż jednak zakłada, że zgoda na wcześniejsze zbycie może nastąpić tylko z przyczyn losowych.

Zdaniem KRN powinno się brać pod uwagę także inne powody, nie tylko losowe, czyli również gospodarcze i społeczne.

– To prawda, przesłanki losowe są zbyt wąskie. Nie rozumiem, dlaczego tego rodzaju zgody nie może otrzymać np. osoba, która nie chce już prowadzić gospodarstwa rolnego i zamierza je sprzedać osobie, która nie jest rolnikiem – zastanawia się mec. Maciej Obrębski. – Poza tym określenie „przyczyny losowe" jest nieostre i można je różnie interpretować. Dlatego warto doprecyzować, o jakie konkretnie przypadki losowe chodzi – dodaje.

Natomiast BCC chwali ministerialną propozycje, by to dyrektor KOWR, a nie sąd, wydawał zgodę na wcześniejszą sprzedaż.

– Pozwoli to na rozstrzyganie sprawy w administracyjnym, prostszym postępowaniu, a nie w sądzie – ocenia Łukasz Bernatowicz.

Wyłączenia dla parków narodowych

BCC podoba się również propozycja wyłączenia spod ukur nabycia nieruchomości rolnych przez parki narodowe oraz spółdzielnie produkcji rolnej, które korzystają z prawa pierwokupu.

Niezależny Samorządny Związek Zawodowy Rolników Indywidualnych Solidarność nie szczędzi słów krytyki. Związkowcom nie podoba się propozycja rozszerzenia pojęcia „osoba bliska" na rodzeństwo i rodziców.

Pozwoli to na obchodzenie ukur – ostrzega w opinii Teresa Hałas, przewodnicząca tego związku. ©℗

etap legislacyjny | opiniowanie

@ masz pytanie, wyślij e-mail do autorki
r.krupa@rp.pl

Wymagania straży pożarnej były nierealne

Taniej we własnym aucie

NOWE PRAWO

czas praktycznego egzaminu prawo jazdy. Powstanie też