

**KRAJOWA RADA IZB ROLNICZYCH**

Adres do korespondencji:  
Parzniew, ul. Przyszłości 5, 05-804 Pruszków tel. 881 939 421  
e-mail: sekretariat@krir.pl  
www.krir.pl

KRIR/JM/ 536 /2023

Warszawa, 28.04.2023 r.

**Pan Dariusz Salamończyk**  
**Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu**

**Szanowny Panie Ministrze,**

W odpowiedzi na pismo z dnia 12 kwietnia 2023 r., znak: SPS-WP.020.69.4.2023, przy którym przekazano do konsultacji publicznych rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (druk nr 3146), przekazuję następujące uwagi samorządu rolniczego.

Projekt ustawy przede wszystkim ma na celu uporządkowanie prawa własności w działalności gospodarczej. Nowelizacja przepisów proponuje podmiotom gospodarczym „przekształcenie” za odpłatnością dotychczasowego użytkownika wieczystego gruntu w prawo własności. W doktrynie prawa europejskiego użytkowanie wieczyste nie jest formą własności, a jedynie inną formą władania nieruchomością i jako takie w dłuższej perspektywie winno być wyeliminowane z obrotu prawnego.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 221) działalność gospodarcza to zorganizowana działalność zarobkowa, wykonywana we własnym imieniu i w sposób ciągły. Art. 6 w ustępie 1 pkt 1 tej ustawy wyłącza zaś *działalność wytwórczą w rolnictwie w zakresie upraw rolnych oraz chowu i hodowli zwierząt, ogrodnictwa, warzywnictwa, leśnictwa i rybactwa śródlądowego* spod działania przepisów ustawy.

Należy podkreślić, że samorząd rolniczy od wielu lat zgłasza potrzebę dookreślenia definicji działalności rolniczej, która byłaby stosowana w całym systemie prawnym w sposób jednolity, a nie różnie w zależności od aktu prawnego. Doświadczenia ostatnich lat wskazują także, że producenci rolni nie mogli skorzystać z analogicznego wsparcia dla podmiotów gospodarczych przygotowanego przez państwo w ramach programu „Tarcza antykryzysowa” lub z pomocy dla podmiotów poszkodowanych w kryzysie energetycznym.

Zaproponowana zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn) oraz innych ustaw, proponuje jedną zmianę w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (ugnrSP) – klarowne i wprost odwołanie się do przepisów prawnych zawartych w ugn w zakresie sprzedawania nieruchomości dotychczasowemu użytkownikowi

SEKRETARIAT SZEFY KANCELARII SEJMU  
DS. 175. 180. 2023

wieczystemu oraz podkreślenie Innej podstawy prawnej sprzedaży nieruchomości wykorzystywanej do celów prowadzenia działalności gospodarczej.

Tak więc, z jednej strony ustawodawca wyklucza działalność rolną spod działania ustawy ze wszystkimi obowiązkami i przysługującymi prawami, a z drugiej odwołuje się do jej zapisów przy sprzedaży dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu prawa własności nieruchomości.

Należy podkreślić, że podobne przekształcenie użytkowania wieczystego miało już miejsce w prawie polskim w 2018 r. i było to przekształcenie z mocy prawa (*ex lege*). Skorzystali z niego użytkownicy wieczyści gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Niestety terminy wskazane w ówczesnej ustawie były krótkie i część uprawnionych nie mogło skorzystać z przysługującej bonifikaty.

Zdaniem samorządu rolniczego, derogowanie z obrotu prawnego prawa użytkowania wieczystego powinno się odbywać w sposób płynny i rozłożony w czasie np. przy zawieraniu nowych umów. Projekt, co do zasady przyznaje prawo przekształcenia dotychczasowego użytkowania wieczystego bez ograniczenia czasowego. Pozostawiając właściwemu organowi (gminie, starostwie, wojewodzie) decyzję w tym zakresie.

Dodatkowo art. 198g zawiera zapis o roszczeniu o sprzedaż gruntów o ograniczonym potencjale alternatywnego zagospodarowania. Proponowany nowy art. 198g ogranicza do 12 miesięcy niektórym podmiotom czasokres wystąpienia z żądaniem sprzedaży nieruchomości lub wskazuje, komu żądanie takie nie przysługuje. Są to m.in. użytkownicy wieczyści, którzy otrzymali w użytkowanie nieruchomość przed 1 stycznia 1998 roku, lub jeśli użytkownik wieczysty nie wykonał nałożonego na niego zobowiązania związanego z gruntem, lub dotyczy to nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Ważne jest, że roszczenie to dotyczy tylko gruntów zabudowanych. W 1991 roku została utworzona Agencja Nieruchomości Rolnej Skarbu Państwa, która w imieniu Skarbu Państwa gospodarowała nieruchomościami rolnymi znajdującymi się w Zasobie WRSP. Obecnie funkcję tą sprawuje Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działając na podstawie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W uzasadnieniu projektu zabrakło zatem bardzo istotnej informacji dotyczących wpływu proponowanych rozwiązań na obrót gruntami rolnymi Skarbu Państwa z KOWR, jak i Lasów Państwowych.

Odpłatność za przekształcenie wydaje się także uzasadnioną potrzebą wynikającą z przepisów unijnych (pomoc de minimis). Należy jednak zwrócić uwagę na różne przeznaczenie gruntu w działalności rolniczej i w działalności gospodarczej. Zaproponowany przepis w art. 32

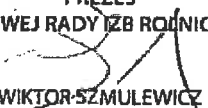
ust. 1 określający, że „sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego nie może nastąpić przed upływem 10 lat od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste” w świetle intencji ustawodawcy (czyli eliminowania z obrotu prawnego użytkowania wieczystego) wydaje się niespodziewany.

Zaproponowane w przedmiotowej noweli przekształcenia będą miały bezpośredni wpływ na ceny gruntów rolnych – zapewne ceny wzrosną. Obecnie w bardzo trudnej sytuacji ekonomicznej znajduje się wiele gospodarstw rolnych i może się okazać, że nie będą mogli skorzystać z przysługującego im uprawnienia.

W związku z powyższym, samorząd rolniczy wnosi o pominięcie w proponowanej noweli zmian dotyczących nieruchomości gruntowych wykorzystywanych na cele rolnicze, a w szczególności pochodzących z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, jak i Lasów Państwowych.

Przedstawiając powyższe.

*Pozostaję z poważaniem*

PREZES  
KRAJOWEJ RADY IZB ROLNICZYCH  
  
WIKTOR SZMULEWICZ