



The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.

Bartosz Mickiewicz, Antoni Mickiewicz

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

ROLA AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W PROCESIE REALIZACJI POLITYKI GRUNTOWEJ

ROLE OF AGRICULTURAL PROPERTY AGENCY IN PROCESS OF LAND POLICY IMPLEMENTATION

Słowa kluczowe: polityka gruntowa, sprzedaż gruntów, dzierżawa gruntów, kształtowanie ustroju rolnego

Key words: land policy, sale of land, land lease, shaping of farming system

JEL codes: Q18

Abstrakt. Przedstawiono politykę gruntową przez pryzmat funkcjonowania Agencji Nieruchomości Rolnych. W okresie lat 1992-2015 ANR realizowała podstawowe zadania wynikające z ustawy w sprawie restrukturyzacji sektora państwowego w rolnictwie. W tym okresie z ZWRSP z 4,7 mln ha gruntów do sprzedaży przekazano 2,7 mln ha (56,7%), a 0,6 mln ha (13,7%) rozdysponowano w sposób trwały. W dyspozycji ANR pozostaje 1,4 mln ha (29,7%), w tym 1,0 mln ha (21,6%) gruntów będących w dzierżawie. W 2003 roku na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na ANR nałożone prawo pierwokupu państwowego, która była nadrzędna wobec pierwokupu sąsiedzkiego. Spośród 643,8 tys. umów przenoszących własność nieruchomości rolnych, ANR złożyła deklaracje nabycia gruntów w 629 przypadkach, które dotyczyły powierzchni 16,7 tys. ha. W 2016 roku mija 12-letni okres ochronny na zakup polskiej ziemi rolnej przez cudzoziemców. W związku z tym wprowadzono w 2015 roku nowe regulacje prawne, zamykające dostęp do zakupu ziemi przez obcokrajowców.

Wstęp

Polityka gruntowa jest częścią polityki rolnej. Zajmuje się ustrojowymi i ekonomicznymi aspektami rolnictwa, mającymi na celu kształtowanie struktury agrarnej, struktury własnościowej oraz relacji między czynnikami produkcji. Polityka gruntowa obejmuje różne płaszczyzny produkcji rolnej i życia społeczności wiejskiej, którą realizuje przez pryzmat ziemi, jako podstawowego czynnika produkcji. O charakterze polityki rolnej decydują jej cele, zasady, istniejące stosunki produkcji i warunki gospodarowania. Będąc polityką strukturalną odpowiada za właściwe wykorzystanie gruntów rolnych, których zasoby są ograniczone, przy czym mają tendencje do kurczenia się i są nieodnawialne. Grunty rolne podlegają konkurencyjnym sposobom wykorzystania pod wpływem nacisku ze strony urbanistów, drogowców, instytucji odpowiedzialnych za infrastrukturę czy jako miejsce wydobywania kopalin.

Polityka gruntowa mierza do kształtowania struktury agrarnej, stanowiącej podstawowy warunek efektywnego gospodarowania i możliwości korzystania ze współczesnej nauki i techniki. Prawidłowa struktura agrarna zapewnia właściwe relacje między podstawowymi czynnikami produkcji, ziemi, kapitału i pracy. Struktura agrarna obrazuje rozkład gospodarstw rolnych według ich obszaru, w odpowiednich przedziałach wielkościowych. Struktura agrarna jest także kategorią statystyczną, za pomocą której wyraża się potencjał jednostek produkcyjnych. Wśród procesów sprzyjających koncentracji gruntów można wymienić scalanie i wymianę gruntów. W ujęciu struktury własnościowej ważne jest stwierdzenie, w czyich rękach znajduje się ziemia. Mówi się o własności indywidualnej, spółek, zespołów i wspólnot. Grunty mogą być użytkowane jako własność prywatna, dzierżawa, użyczenie lub własność państwowa.

Problematyka, cel i zakres badań

Prawidłowa polityka gruntowa wymaga stosowania reguł gospodarki rynkowej, prawa podaży i popytu, swobodnego dostępu do ziemi i przepływu między użytkownikami. Polityka gruntowa leży wprawdzie w kompetencjach państw członkowskich, jednak podlega również pewnym ograniczeniom wynikającym z zapisanej w traktatach zasady swobodnego przepływu kapitału i towarów. Rząd może wprowadzić ograniczenia dla transakcji, jeśli istnieje nadrzędny interes publiczny przemawiający za tymi ograniczeniami. Ograniczenia są dozwolone, gdy mają na celu zapobieżenie spekulacjom, utrzymanie lokalnych tradycji i zapewnienie odpowiedniego użytkowania gruntów. Wskutek przejmowania ziemi i koncentracji gruntów rugowane są gospodarstwa rolne, które do tej pory użytkowały dane tereny. Efektem jest utrata możliwości pracy i życia na obszarach wiejskich. Grunty rolne nie są zwykłym towarem, którego można po prostu więcej wyprodukować. Ziemia jest ograniczonym zasobem i w związku z tym nie może podlegać zwykłym regułom rynkowym. W Polsce nie wystąpiło zjawisko masowego wykupu ziemi przez obcokrajowców, lecz obserwując tendencje koncentracji ziemi w Europie, podejmuje się środki zapobiegawcze w postaci regulacji ustawowej.

Przedstawiono w syntetyczny sposób działalność Agencji Nieruchomości Rolnej (ANR) obejmującą lata 1992-2015. Podkreślono znaczenie sprzedaży i dzierżawy Zasoby Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP) oraz innych kierunków rozdysponowania mienia państwowego. W rozwoju ANR występowały wyraźnie dwa etapy, przy czym pierwszy obejmował okres do 2003 roku, w którym ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego nałożyła na ANR obowiązek dbania o obrót ziemią. O trzecim etapie można mówić od 2016 roku, poprzez wprowadzenie dalszych ograniczeń swobody obrotu ziemią.

W opracowaniu bazowano głównie na raportach ANR (dawniej AWRSP), ustawodawstwie oraz danych statystycznych GUS.

Rola Agencji Nieruchomości Rolnej w kształtowaniu polityki gruntowej

ANR jest prawnym następcą Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, powstałej w 1991 roku z myślą o restrukturyzacji sektora państwowego w rolnictwie. W momencie powołania ANR, państwowe gospodarstwa rolne (PGR) użytkowały 4,7 mln ha ogólnej powierzchni (18,5% użytków rolnych kraju), 1666 państwowych przedsiębiorstw gospodarstw rolnych, przy średniej wielkości jednego gospodarstwa na poziomie 2821 ha. Ponadto ANR przejęła grunty z Państwowego Funduszu Ziemi w wysokości 608 tys. ha oraz ziemie pochodzące z innych źródeł i tytułów. W gospodarstwach rolnych zatrudnionych było 470 tys. pracowników, którzy wraz z rodzinami stanowili prawie dwumilionową społeczność. Pracownicy zlokalizowani byli w 6 tys. osiedlach i dysponowali 337 tys. mieszkaniami.

W obliczu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej (UE) należało przestrzegać wspólnotowej zasady swobodnego zakupu nieruchomości przez obywateli krajów członkowskich UE. Kwestie warunków, na których miał odbyć się obrót ziemią rolniczą, stanowił istotny element polskich negocjacji o członkostwo w UE. Wynegocjowano 12-letni okres przejściowy (do 1 maja 2016 roku), przy czym Polska pierwotnie proponowała 18-letni okres przejściowy. Rząd polski zdecydował ponadto, że okres przejściowy na zakup ziemi przez rolników będzie zależał także od regionu kraju. Na terenach północno-zachodnich rolnicy z UE mogli kupić ziemię po 7 latach dzierżawy.

Obawy towarzyszące pełnej liberalizacji obrotu nieruchomościami doprowadziły do wprowadzenia ustawy z 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, która uczyniła Agencję strażnikiem określonego modelu gospodarstwa rolnego. W ustawie zdefiniowano pojęcie rolnika i określono pojęcie rodzinne gospodarstwo rolne, które nie powinno być większe niż 300 ha. Wprowadzono kryterium osobistej pracy, posiadania kwalifikacji rolniczych oraz zamieszkiwanie na obszarze kraju. Mocą ustawy z 2003 r. uczyniono Agencję odpowiedzialną za realizację dwóch odrębnych procesów, tzn. dokonywanie dalszej restrukturyzacji sektora państwowego w rolnictwie oraz przestrzegania właściwego obrotu ziemi między rolnikami indywidualnymi (powyżej 5 ha) [Dz.U. 2003, nr 64, poz. 592].

Kierunki i sposoby zagospodarowania mienia Skarbu Państwa

Przejęte do ZWRSP nieruchomości, zwłaszcza nieruchomości pochodzące z dużych gospodarstw PGR, przed ich dalszym rozdysponowaniem poddawano restrukturyzacji. Restrukturyzacja polegała na identyfikacji czynników produkcji, a następnie na wyodrębnianiu ich z majątku przedsiębiorstwa. Ekonomiczna efektywność restrukturyzacji wyrażała się w bezpośrednich korzyściach uzyskiwanych przez ANR w postaci przychodów ze sprzedaży lub dzierżawy części mienia dawnych PGR. Najpierw wydzielano mniejsze jednostki gospodarcze, które nie tylko były zdolne do samodzielnego i racjonalnego funkcjonowania, ale także dopasowane do możliwości organizacyjnych i finansowych nowych użytkowników. Z uwagi na występujące pod wieloma względami różnicowanie PGR (powierzchnia, rozłóg, ukierunkowanie produkcyjne, sposób organizacji gospodarstw itp.), dla każdego przedsiębiorstwa został opracowany indywidualny program jego restrukturyzacji. W programach tych uwzględniano także potrzeby, przez przygotowanie możliwie szerokiej i zróżnicowanej oferty nieruchomości, w tym również o niewielkich powierzchni, które choć same nie tworzyły gospodarstwa, mogły stanowić podstawę do poprawy struktury obszarowej już istniejących gospodarstw.

Sprzedaż gruntów zasobu Skarbu Państwa

Sprzedaż jest najbardziej trwałym i pożądanym sposobem wykorzystania oraz zagospodarowania gruntów. Sprzedaż następowała w trybie publicznego przetargu ustnego (licytacja) lub w formie przetargu ofert pisemnych (konkurs ofert). Przy sprzedaży nieruchomości rolnych ANR przygotowała rozwiązania organizacyjno-prawne, umożliwiające finansowanie zakupów kredytami preferencyjnymi. Jednocześnie umożliwiono spłaty w formie ratalnej, które rozłożone były na wiele lat. Kredyty preferencyjne były realizowane przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (ARiMR).

W latach 1992-2015 łącznie sprzedano 2678,1 tys. ha gruntów, co stanowiło 56,7% gruntów przejętych przez ANR. Średnioroczna sprzedaż wynosiła 116,4 tys. ha i była najniższa w 2015 roku (76,7 tys. ha). Posługując się liczbą zawartych umów na sprzedaż gruntów z ZWRSP, najwięcej umów podpisano na grunty o małej powierzchni do 1 ha (135,7 tys.), co stanowiło 44,7% wszystkich umów. Przeciętna powierzchnia nieruchomości sprzedanych na jedną umowę osobom fizycznym wynosiła 7,1 ha, osobom prawnym zaś 54,8 ha. Przy sprzedaży gruntów o większym obszarze, tj. powierzchni 100-500 ha podpisano 2665 umów, 500-1000 ha – 288 umów i ponad 1000 ha – 37 umów. Grunty te stanowią podstawę funkcjonujących obecnie gospodarstw wielkoobszarowych [ANR 2015].

Tabela 1. Sprzedaż gruntów z Zasobu AWRSP i cena ziemi rolniczej

Table 1. Sale of land from resource of Agency of Agricultural Property of the State Treasury and price of agricultural land

Rok/ Year	Sprzedaż gruntów z ZWRSP [tys. ha]/ Sale of land from resource of AAP [thous. PLN]	Dynamika sprzedaży (rok poprzedni=100) Dynamics of sale (previous year=100)	Cena ziemi rolniczej uzyskiwane przez ANR/ Price of agricultural land achieved by AREA [PLN]	Cena ziemi rolniczej w obrocie prywatnym/Price of agricultural land in private trade [PLN]
1992	9,5	100	500	1190
1996	192,6	167	1874	3003
2000	120,1	101	3554	4786
2004	104,5	103	4682	6606
2008	78,2	75	12540	15388
2012	132,2	106	19288	25442
2015	76,7	64	29546	38579
Razem/ Total	2678,1	×	×	×

Źródło: Raporty z działalności ANR za lata 1992-2015

Source: Reports of AREA from 1992-2014 years

Równolegle z procesem sprzedaży ziemi w analizowanym okresie w sposób istotny wzrastała jej cena, przy czym cena ziemi rolniczej w obrocie prywatnym była każdorazowo wyższa od cen uzyskiwanych przez ANR. Wysoka cena ziemi w obrocie prywatnym była pochodną sytuacji gospodarczej, gdyż rolnicy po 2004 roku rzadko sprzedawali swoje gospodarstwa rolne, z uwagi na otrzymywane dopłaty bezpośrednie i inne środki wsparcia w ramach WPR.

Dzierżawa nieruchomości rolnych Skarbu Państwa

Dzierżawa gruntów wchodzących w skład ZWRSP okazała się ważną, a przy tym realizowaną na szeroką skalę formę przekształceń własnościowych w rolnictwie. Dla wielu rolników nastawionych na rozwijanie produkcji towarowej, punktem wyjścia do powiększenia gospodarstwa rolnego przy dotkliwym braku kapitału, stała się dzierżawa, jako najdogodniejszy sposób ekspansji obszarowej.

W analizowanym okresie powierzchnia gruntów pozostawionych do dyspozycji rolników w formie dzierżaw miała tendencje spadkowe. Ponadto w procesie dzierżaw występowało zjawisko powrotów gruntów do ANR. Przyczyny powrotów z dzierżaw były różne, w tym wygasanie umów zawartych na czas określony, wypowiedzenie jednostronne przez ANR lub rezygnacja ze strony dzierżawców. Dzierżawcy z kolei mogli rezygnować z powodu niechęci do dzierżawy, wynikającej z przyczyn ekonomicznych (słabe grunty, wysoki czynsz, brak opłacalności). Ponadto rezygnacja następowała z powodu chęci zakupu tej nieruchomości. Nie wszystkie grunty powracające z dzierżawy były ponownie wydzielane rolnikom, mogły być przekazane nieodpłatnie uprawnionym podmiotom, np. gminom. W tym okresie ANR wydzielowała kilkakrotnie 4,7 mln ha, z tego blisko 2,7 mln ha sprzedała, w dzierżawie własnej pozostawiła sobie 1,0 mln ha. Ogólnie biorąc w polityce dzierżaw ANR dążyła do ograniczenia liczby umów dzierżaw obejmujących małe powierzchnie, z uwagi na wysokie koszty obsługi umów [ANR 2015].

Tabela 2. Grunty wydzielane i grunty powracające z dzierżaw

Table 2. Land in lease and land coming back from lease

Rok/ Year	Grunty [tys. ha]/ Land [thous. ha]		Udział gruntów powracających z wydzielawio- nych/Share of land coming back from lease [%]
	wydzielane/ in lease	powracające z dzierżaw/land coming back from lease	
1995	2745,0	156,0	5,7
1996	2928,0	228,0	7,8
2000	2618,4	257,0	9,8
2001	2508,0	249,0	9,9
2002	2407,5	204,0	8,4
2003	2342,0	198,0	8,4
2004	2305,0	163,0	7,1
2005	2205,8	161,0	7,3
2006	1905,6	132,0	6,9
2007	1838,7	106,0	5,8
2008	1784,0	90,0	5,0
2009	1685,9	124,0	7,3
2010	1586,8	116,0	7,3
2011	1465,4	133,0	9,1
2012	1319,1	158,0	12,0
2013	1180,5	170,0	14,4
2014	1089,4	147,0	13,5
2015	1023,9	99,0	9,7

Źródło: jak w tab. 1

Source: see tab. 1

Działanie ustawy z 2011 roku w zakresie wyłączenia 30% powierzchni dzierżawionej

W 2011 roku weszła w życie *Ustawa o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* [Dz.U. z 2011 r. nr 233, poz. 1382], która miała umożliwić indywidualnym rolnikom powiększenie własnych gospodarstw w ramach limitów określonych ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego. Podstawowym celem ustawy było przyspieszenie przemian agrarnych, gdyż nie zawsze większość gruntów w ramach prywatyzacji własności państwowej, trafiała w chłopskie ręce. W ramach restrukturyzacji własności publicznej pozostawało nadal około 1,6 mln ha będących własnością Skarbu Państwa, które nadal znajdowały się w dzierżawie. Ustawa wprowadzała nowy przepis, obligujący ANR do przedstawienia dzierżawcom propozycji zmian umów dzierżaw dotychczas zawartych, polegającej na wyłączeniu z tych umów 30% powierzchni użytków rolnych. Dotyczyło to gospodarstw, których łączna powierzchnia nie przekraczała 428,5 ha. Powierzchnia

powyższa stanowiła minimalną powierzchnię gruntu, która po wyłączeniu 30% nie przekraczała 300 ha i nie podlegała przepisom znowelizowanej ustawy [Dz.U. z 2011 r. nr 233, poz. 1382]. Według szacunków ANR wyłączeniu podlegać powinno około 150 tys. ha gruntów rolnych. Realizując zapisy ustawy ANR wysłała 1085 zawiadomień, proponując wyłączenie 135,7 tys. ha. Dzierżawcy wyrazili zgodę na wyłączenie 77,4 tys. ha (57,0%), głównie na terenie województw: zachodniopomorskiego (17 tys. ha), wielkopolskiego (11 tys. ha), warmińsko-mazurskiego i dolnośląskiego (po 9 tys. ha), pomorskiego i kujawsko-pomorskiego (po 8 tys. ha), opolskiego i lubuskiego (po 6 tys. ha). W stosunku do 410 umów (37,8%) obejmujących powierzchnię 58,3 tys. ha dzierżawcy odrzucili zaproponowane warunki wyłączenia gruntów [ANR 2015].

Właściwości ustawy z 2015 roku o kształtowaniu ustroju rolnego

We wstępie do nowych regulacji prawnych podano, że ustawa wprowadza do systemu prawa nowe regulacje w sferze gospodarowania nieruchomościami rolnymi, które mają na celu poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienie prowadzenia gospodarstw rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego [Dz.U. 2015, poz. 1433] zakłada również ograniczenie nabywania nieruchomości rolnych przez osoby nieuprawnione, nabywające je w innych celach niż prowadzenie produkcji rolniczej. Przewiduje ona w tym zakresie specyficzny mechanizm prawny polegający na tym, że przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części wchodzących w skład gospodarstw rolnych na podstawie umowy sprzedaży odbywa się za pośrednictwem ANR, która w imieniu i na rzecz zbywcy oferuje do sprzedaży ziemię za ustaloną cenę.

Ustawa zmierza do wzmocnienia ochrony ziemi rolniczej w Polsce przed jej spekulacyjnym wykupywaniem przez osoby krajowe i zagraniczne, które nie gwarantują zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze. Zasadniczym elementem przeciwdziałania spekulacyjnemu wykupywaniu nieruchomości rolnych i zagwarantowaniu ich wykorzystania na cele rolnicze jest poddanie obrotu nieruchomościami rolnymi ścisłej kontroli. W ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego przewiduje się, że nabywcami nieruchomości rolnych mogą być zasadniczo tylko rolnicy indywidualni. Wyjątek stanowią będą osoby bliskie zbywcy, a ponadto jednostki samorządu terytorialnego, Kościół oraz Skarb Państwa. W ten sposób zmierza do zapewnienia, że ziemia rolna pozostanie w rękach rzeczywistych rolników. W związku z tym wprowadza się instrumenty kontroli, aby nabywca nieruchomości rolnej w rzeczywistości powiększył lub utworzył gospodarstwo rolne i osobiście je prowadził. Nabycie własności nieruchomości rolnej musi się łączyć z wymogiem osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nabyta nieruchomość. Zobowiązanie do użytkowania gruntów określono na okres 10 lat. Kontrola obrotu nieruchomościami rolnymi przez ANR w ramach prawa pierwokupu oraz prawa nabycia dotyczy każdej nieruchomości rolnej, a nie jak dotychczas nieruchomości rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha. Z kolei sprzedaż nieruchomości rolnych ZWRSP zbywana będzie w drodze przetargu ograniczonego [Dz.U. 2015, poz. 1433].

Podsumowanie

Polityka miała dominujący wpływ na stanowienie prawa w zakresie gospodarki ziemią, na każdym etapie rozwoju rolnictwa. Po okresie ograniczania własności prywatnej w rolnictwie, od 1964 roku stosunki cywilno-prawne w rolnictwie regulował Kodeks cywilny. Regulacje prawne w myśl przepisów tego kodeksu oznaczały istotny postęp w stosunku do poprzedniego okresu.

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z 2003 roku dawała wykładnię wielu pojęć, w tym zdefiniowała pojęcie nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego (o obszarze nie mniejszym niż 1 ha), scharakteryzowała rolnika indywidualnego oraz określiła kwalifikacje rolnicze niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego [Dz.U. 2003, nr 64, poz. 592].

Motywe wprowadzenia nowej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego było, że w 2016 roku mija 12-letni okres ochronny na zakup polskiej ziemi rolnej przez cudzoziemców. Istniało

przypuszczenie, że po tej dacie polska ziemia rolnicza będzie przedmiotem wzmożonego zainteresowania nabywców z innych krajów UE, z uwagi na znacznie niższe jej ceny w Polsce. Tymczasem korporacje UE zainteresowane są zakupem większych obszarowo użytków rolnych, które w Polsce nie występują. Ponadto niewielki udział cudzoziemców w ich innowacyjnymi sposobami gospodarowania ma ożywczy wpływ na przemiany agrarne.

W znolizowanej ustawie z 2015 roku o kształtowaniu ustroju rolnego powtórzono podstawowe cele i pojęcia, a ponadto wprowadzono obostrzenia dotyczące obrotu nieruchomościami, co może spowodować zastój w przemianach struktury własnościowej gospodarstw rolnych. Doprecyzowano przepisy mówiące o tym, kogo można uznać za rolnika, czyli osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha. Osoba pragnąca nabyć nieruchomość powinna posiadać kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkiwać w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego oraz prowadzić przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Do innych istotnych ustaleń można zaliczyć fakt, że przewiduje się wstrzymanie sprzedaży nieruchomości albo ich części wchodzących w skład ZWRSP na okres 5 lat. Ponadto nabywca nieruchomości z ZWRSP zobowiązany jest do nieprzenoszenia własności przez okres 10 lat i do osobistego prowadzenia działalności rolniczej. Każdy przypadek obrotu nieruchomości, a nie tylko tych dotyczących obszaru powyżej 5 ha (0,3 ha), musi być zgłoszony do ANR.

Polska wprowadziła najbardziej restrykcyjne przepisy w tym zakresie. Wstępując do UE Polska zobowiązała się, że po okresie 12 lat obywatele UE w żadnym przypadku nie będą traktowani w sposób mniej korzystny niż byli w dniu podpisania traktatu o przystąpieniu Polski do UE. Ustawodawca poszedł natomiast o krok dalej, łamiąc ustalenia traktatowe, nie złagodził i nie zwolnił tempa przy wprowadzaniu kolejnych ograniczeń, poprzez co ingeruje w podstawy prawa własności.

Literatura/Bibliography

- ANR. 2015. *Raport z działalności ANR* (Report on the activities of the Agricultural Property Agency). Warszawa: Agencja Nieruchomości Rolnych.
- GUS. 2015. *Rocznik statystyczny rolnictwa* (Statistical Yearbook of Agriculture). Warszawa: GUS.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (The Act of 11 April 2003 on shaping the agricultural system). Dz.U. 2003, nr 64, poz. 592.
- Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Act of 16 September 2011 amending the Act on shaping the agricultural system and amending some other acts). Dz.U. z 2011 r. nr 233, poz. 1382.
- Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Act of 5 August 2015 on shaping the agricultural system). Dz.U. 2015, poz. 1433.

Summary

The study presents land policy on the background of the functioning of the Agricultural Property Agency. In the years 1992-2015 the Agency realized the basic tasks resulting from the law on the restructuring of the state sector in agriculture. During that period, the land resources from Agricultural Property of the State Treasury in quantity of 4.7 million hectares, 2.7 million hectares were transferred for sale (56.7%), 0.6 million hectares (13.7%) were committed in a lasting manner. The disposal of the Agency remains 1.4 million hectares (29.7%), including 1.0 million ha (21.6%) of land being in lease. In 2003, on the basis of the Act on shaping the agricultural system, Agency got the right of first state refusal, which was superior to the neighbor preemption. From 643.8 thous. agreements transferring ownership of agricultural property, the Agency submitted declarations of land acquisition in the 629 cases that concerned the area of 16.7 thous. ha. In 2016 passed a 12-year protection period for the purchase of Polish agricultural land by foreigners. Therefore the new legal regulations were introduced in 2015, closing access to the purchase of land by foreigners.

Adres do korespondencji

dr hab. Bartosz Mickiewicz, prof. nadzw. ZUT (orcid.org/000-0002-4787-2477)

prof. dr hab. Antoni Mickiewicz

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, Wydział Ekonomiczny
ul. Żołnierska 47, 71-210 Szczecin

e-mail: bartosz.mickiewicz@zut.edu.pl, antoni.mickiewicz@zut.edu.pl