

Do części gruntów wstrzymanie sprzedaży nie będzie miało zastosowania

# Ziemia na nowych zasadach

Wszystko wskazuje na to, że jeszcze w tym roku rząd zdecyduje o akceptacji i przesłaniu do Sejmu ustawy przedłużającej moratorium na sprzedaż państwowych gruntów. Uchwalone niespełna 5 lat temu prawo obowiązuje do końca kwietnia 2021 r.

Właśnie dlatego resort rolnictwa przygotował projekt nowelizacji ustawy o zmianie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Dokument znalazł się w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów na IV kwartał bieżącego roku. Uzasadniając potrzebę wprowadzenia tego aktu prawnego, napisano, że 30 kwietnia 2021 r. upłynie okres, na jaki wstrzymano zbywanie nieruchomości wchodzących w skład ZWRSP. „Należy wskazać, że wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, podstawowym sposobem zagospodarowania nieruchomości Zasobu stała się dzierżawa, a dotychczasowe doświadczenia wskazują, że forma ta jest korzystna dla rolników” – czytamy w uzasadnieniu. Projekt ustawy przewiduje przedłużenie okresu wstrzymania sprzedaży państwowej ziemi o kolejne 5 lat, tj. do 30 kwietnia 2026 r. Jednocześnie zakłada jednak zwiększenie z 2 do 5 ha powierzchni nieruchomości rolnych, wobec których wstrzymanie sprzedaży nie będzie miało zastosowania. „Ponadto proponuje się, aby wstrzymanie sprzedaży nie dotyczyło udziałów we współwłasności nieruchomości, wobec których wstrzymanie sprzedaży nie ma zastosowania” – czytamy w Biuletynie Informacji Publicznej KPRM. Osobą odpowiedzialną za opracowanie projektu jest sekretarz stanu Szymon Giżyński, który po



27 listopada na stronach Rządowego Centrum Legislacji ukazał się projekt ustawy, który oficjalnie trafił do konsultacji społecznych. Z dokumentem w formacie PDF można zapoznać się, skanując znajdujący się powyżej kod QR

odejściu z MRiRW wiceministra Jana Białkowskiego odpowiada za sprawę ziemi.

## Nie tędy droga

Chęć przedłużenia moratorium dziwi ekspertów, którzy podkreślają, że taka ustawa nie jest w ogóle potrzebna. – *Uważam, że poza przepisami, które powinny chronić przed wyjściem z produkcji rolnej dobrych jakościowo gruntów czy też zapobiegać podziałom gospodarstw, żadnych zbędnych ograniczeń nie powinno być. Gdy zaczyna się nadmiernie ingerować w rynek, w tym także rynek ziemi, zwykle nie przynosi to dobrych skutków* – mówi prof. Walenty Poczta, dziekan Wydziału Ekonomicznego Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu. Dodaje, że państwo jako właściciel zawsze może decydować, czy chce sprzedać ziemię czy też nie. – *Do*

*tego nie są potrzebne specjalne przepisy* – przekonuje prof. Poczta.

W podobnym tonie wypowiada się Tomasz Ciodyk, były dyrektor w biurze prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, a dziś prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. – *Zablokowanie sprzedaży w takim zakresie, w jakim zrobiono to w 2016 roku, było błędem* – podkreśla Ciodyk i dodaje: – *Z perspektywy czasu widać, że restrykcyjne przepisy nie doprowadziły do istotnego spadku cen gruntów rolnych, zarówno w przypadku państwowej ziemi, jak i w obrocie prywatnym.*

Na negatywne konsekwencje zbytnej ingerencji państwa w rynek ziemi zwraca uwagę również Mariusz Olejnik, p.o. prezesa Federacji Związków Pracodawców – Dzierżawców i Właścicieli Rolnych: – *Nasza organizacja opowiada*

się za uwolnieniem rynku ziemi i wznowieniem sprzedaży.

W uzasadnieniu projektu rządowego możemy przeczytać, że w okresie od 30 kwietnia 2016 r. do 30 czerwca 2020 r., łączna powierzchnia sprzedanych nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wyniosła 11 464 ha (tj. 11 593 szt.), w tym za zgodą ministra rolnictwa sprzedano 2528 ha (tj. 119 szt.), z czego 99 ha (33 szt.) stanowiły grunty o powierzchni od 2 do 5 ha

### Sprzedaż nadal rośnie

Jak aktualnie wygląda sprzedaż państwowych gruntów? Okazuje się, że z roku na rok sprzedaje się coraz więcej. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa tylko od stycznia do końca października br. sprzedał 4213 ha gruntów (plan roczny na poziomie 5850 ha został wykonany w 72 proc.). To więcej niż w całym 2019 r., gdy nabywców znalazło 3665 ha. Jeżeli szybkie tempo utrzyma się do końca roku, to jest szansa, że sprzedaż państwowych gruntów zbliży się do założonej w planie wielkości. – *To spora zmiana w stosunku do tego, co obserwowaliśmy wcześniej. Przyznam, że sam jestem zaskoczony, bo od 5 lat nieustannie słyszymy od polityków, że ziemi w ogóle nie powinno się sprzedawać* – komentuje Grzegorz Brodziak, członek zarządu Federacji ZPDiWR. Co stoi za dynamicznym wzrostem sprzedaży? Wojciech Adamczyk, rzecznik prasowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wyjaśnia, że przyczyniło się do tego wiele

Rząd w uzasadnieniu projektu nowelizacji ustawy podkreśla, że wystąpił „wyraźny wzrost średnich cen sprzedaży gruntów rolnych Zasobu uzyskanych w 2019 r. w porównaniu do roku 2018” (wzrost o ponad 4 500 zł/ha). „Aby zatem nie dopuścić do ewentualnego dalszego wzrostu ww. cen, niezbędne jest wprowadzenie odpowiednich rozwiązań prawnych, które pozwolą na zminimalizowanie lub całkowite wyeliminowanie pojawiającego się zagrożenia, związanego z możliwością rozwoju tego niekorzystnego zjawiska. Optymalnym rozwiązaniem w tym zakresie jest przedłużenie okresu wstrzymania sprzedaży nieruchomości Zasobu o kolejne 5 lat. Tak ustalony okres pozwoli na stabilizację cen sprzedaży ww. gruntów, gwarantując jednocześnie, że w dłuższej perspektywie czasowej nie dojdzie do ponownych gwałtownych wzrostów”.

### Sprzedaż nieruchomości Zasobu WRSP w 2020 r. (od 1 stycznia do 30 września)

Lp	OT KOWR	Plan sprzedaży na 2020 r. (w ha)	Powierzchnia sprzedana w 2020 r. (w ha)	Wykonanie planu sprzedaży (w %)
1	Bydgoszcz	260	420	162%
2	Koszalin	325	469	144%
3	Łódź	120	130	109%
4	Pruszcz Gdański	300	319	106%
5	Olsztyn	475	412	87%
6	Warszawa	280	216	77%
7	Gorzów Wlkp.	580	444	77%
8	Kraków	150	96	64%
9	Kielce	130	76	59%
10	Rzeszów	280	148	53%
11	Poznań	300	149	50%
12	Lublin	500	239	48%
13	Opole	220	102	46%
14	Białystok	270	104	39%
15	Szczecin	630	230	37%
16	Częstochowa	230	65	28%
17	Wrocław	800	129	16%
Razem		5 850	3 748	64%

czynników, w tym nowela ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. – *Nowelizacja ustawy z 2019 roku dała możliwość sprzedaży nieruchomości rolnych do jednego hektara w przetargach nieograniczonych. Wcześniej wszystkie nieruchomości rolne były najpierw oferowane w przetargach ograniczonych, a jeśli nie znalazły nabywców, to dopiero wtedy były oferowane w przetargach nieograniczonych* – tłumaczy Adamczyk i dodaje, że stale zwiększa się liczba nieruchomości przygotowanych do sprzedaży. Poza tym wprowadzono oprogramowanie „Monitoring postępu sprzedaży”, które pozwala

na bardziej zintegrowane działania jednostek terenowych KOWR.

### Rekordowy październik

Jak wyglądają szczegółowe dane z bieżącego roku? Od 1 stycznia do 30 września sprzedaż nieruchomości Zasobu WRSP wyniosła 3748 ha. Z tej powierzchni uprawnionym podmiotom sprzedano bez przetargu 1019 ha – w ramach przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu, a 2729 ha sprzedano w trybie przetargowym. We wspomnianym okresie podpisano łącznie 3628 umów sprzedaży. Odbyły się 20 204 przetargi na sprzedaż nieruchomości Zasobu na powierzchnię 13 153 ha, z czego rozstrzygnięto 4005 przetargów na powierzchnię 2771 ha. W tym okresie skuteczność przetargów na sprzedaż nieruchomości ZWRSP mierzona liczbą przetargów rozstrzygniętych w relacji do przetargów odbytych wyniosła 20 proc. „Skuteczność przetargów mierzona powierzchnią rozstrzygniętych przetargów do powierzchni zaoferowanej do sprzedaży wyniosła 21 proc.” – podaje KOWR.

Warto podkreślić, że tylko w październiku przeprowadzono łącznie 3276 przetargów ogółem, z czego 2961 przetargów na sprzedaż (co stanowi 90 proc. przetargów ogółem), w tym 313 przetargów z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. W październiku najwięcej przetargów na sprzedaż gruntów przeprowadził OT w Rzeszowie – 400, OT w Koszalinie – 302, OT w Warszawie – 280, OT w Olsztynie – 269, OT w Gorzowie Wielkopolskim – 263, OT w Szczecinie – 249 i OT w Łodzi – 244. W październiku oddziały terenowe ogłosiły 663 wykazy na sprzedaż 821 nieruchomości o powierzchni 732 ha oraz opublikowały 2150 ogłoszeń o przetargu na sprzedaż 2975 nieruchomości o powierzchni 1843 ha. Od początku roku oddziały KOWR ogłosiły 6147 wykazów na sprzedaż 9032 nieruchomości o powierzchni 7492 ha oraz opublikowały 16 888 ogłoszeń o przetargu na sprzedaż 24 476 nieruchomości o powierzchni 16 620 ha.

## Tak było wcześniej

Dla porównania – z raportu na temat działalności KOWR wynika, że w 2019 r. zrealizowana sprzedaż nieruchomości Zasobu WRSP wyniosła 3665 ha. Z tej powierzchni uprawnionym podmiotom sprzedano bez przetargu 820 ha (w tym 660 ha dzierżawcom w ramach przysługującego im prawa pierwszeństwa w nabyciu), a 2845 ha sprzedano w trybie przetargowym.

Ogłoszono 30,1 tys. przetargów na sprzedaż, oferując 17,5 tys. ha. Rozstrzygniętych zostało 5 tys. przetargów, w których wyłoniono nabywców na powierzchnię 3,1 tys. ha. Skuteczność przeprowadzanych przetargów wyniosła 17 proc. W 2018 r. oddziały terenowe KOWR ogłosiły 28,5 tys. przetargów na sprzedaż, oferując 16,8 tys. ha. Rozstrzygniętych zostało 4,5 tys. przetargów, w których wyłoniono nabywców na powierzchnię 2,6 tys. ha. Skuteczność przeprowadzanych przetargów wyniosła blisko 16 proc.

## Historia sprzedaży ziemi

W ciągu 27 lat, tj. od 1992 do końca 2019 r., z ZWRSP sprzedano łącznie blisko 3 mln ha gruntów, tj. 57 proc. powierzchni przejętej do Zasobu od czasu jego utworzenia. Największa sprzedaż gruntów ZWRSP nastąpiła w 1996 r. i wyniosła 192,6 tys. ha, w kolejnych latach sprzedaż była mniejsza i wahała się w przedziale od 100 do 150 tys. ha. Minimum sprzedaży wystąpiło w 2008 r. – 78,2 tys. ha. Od tego roku nastąpił wzrost sprzedaży w kolejnych latach do poziomu 147,7 tys. ha w 2013 r. W 2016 r. sprzedaż wyniosła 17,0 tys. ha, w 2017 r. spadła do 3,5 tys. za ha, a w 2018 r. – 2,6 tys. ha. W latach 1992-2018 cena gruntów rolnych ZWRSP wzrosła ponad 50-krotnie, od 500 zł za ha w 1992 r. do 26 402 zł za ha w 2018 r., osiągając najwyższy poziom w 2016 r. – 32 225 zł

za ha. Wzrost ceny sprzedaży 1 ha gruntów rolnych ZWRSP od 1992 r. przerwany był krótkim okresem stabilizacji w latach 2000-2003. Największa dynamika wzrostu cen miała miejsce w latach 2003-2009, w którym to okresie nastąpił wzrost cen o 300 proc., w latach 2009-2015 wzrost cen wyniósł prawie 100 proc. W wyniku ograniczenia sprzedaży w 2017 r. cena obniżyła się w porównaniu z 2016 r. o 3,7 proc. do 31 058 zł za ha i następnie w 2018 r. o 15 proc. do 26 402 zł za ha. W poprzednich latach spadek wystąpił jedynie w 2000 r. i 2001 r. – wyniósł odpowiednio 3,5 proc. i 3,9 proc. Od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2018 r. sprzedano grunty rolne ZWRSP o łącznej powierzchni 22 089 ha, z tego w 2016 r. – 17 024 ha, w 2017 r. – 3 469 ha, a od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. – 1 596 ha.

Powierzchnia ogółem sprzedanych gruntów ZWRSP w latach 2016-2018 (I półrocze) stanowiła 28 proc. łącznej powierzchni gruntów sprzedanych w 2015 r. (75 576 ha), tj. przed wprowadzeniem ograniczeń w sprzedaży nieruchomości ustawą o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości ZWRSP. W porównaniu z 2015 r. nastąpiła również zmiana struktury sprzedaży. W 2015 r. grunty powyżej 10 ha stanowiły prawie 80 proc. sprzedanych gruntów, w 2016 r. 89,7 proc., natomiast w I kwartale 2018 r. już tylko 24,6 proc. Liczba transakcji dotyczących powierzchni powyżej 10 ha stanowiła w 2015 r. 14,9 proc. ogółu transakcji, w 2016 r. 13,3 proc., a w I połowie 2018 r. 0,3 proc. Liczba transakcji dotyczących powierzchni poniżej 2 ha stanowiła w I półroczu 2018 r. 97,4 proc. ogółu transakcji, podczas gdy w 2015 r. 62,0 proc.

Z tytułu sprzedaży gruntów rolnych w 2016 r. uzyskano wpływy w wysokości 1 233 932 tys. zł, w 2017 r. w wysokości 872 218 tys. zł, a w I półroczu 2018 r. w wysokości 322 406 tys. zł. Dla porównania – w 2015 r. wpływy te wyniosły 2 028 219 tys. zł. ■

**Tekst i fot. Krzysztof Zacharuk, (dk)**

**Łączna liczba i powierzchnia nieruchomości Zasobu sprzedanych w okresie od 30 kwietnia 2016 r. do 30 czerwca 2020 r.**

Lata	Liczba sprzedanych nieruchomości (szt.)			Powierzchnia sprzedanych nieruchomości (ha)		
	razem	w tym za zgodą MRiRW		razem	w tym za zgodą MRiRW	
		razem	w tym w grupie obszarowej 2-5 ha		razem	w tym w grupie obszarowej 2-5 ha
V-XII 2016	780	3	–	577	78	–
2017	2 926	25	0	3 469	389	0
2018	2 995	21	8	2 520	491	25
2019	3 153	42	15	3 025	905	44
I-VI 2020	1 739	28	10	1 873	666	30
<b>Razem</b>	<b>11 593</b>	<b>119</b>	<b>33</b>	<b>11 464</b>	<b>2 528</b>	<b>99</b>