



**Stanowisko
Zarządu Związku Miast Polskich
z dnia 22 lipca 2016r.
w sprawie przepisów regulujących kwestię sprzedaży gruntów rolnych**

Związek Miast Polskich pozytywnie ocenia działania zmierzające do pilnej korekty przepisów ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wprowadzone z dniem 1 maja br. przepisy spowodowały, bowiem ogromne problemy przedsiębiorców i indywidualnych osób chcących realizować projekty inwestycyjne na nieruchomościach rolnych, a także mogły mieć negatywny wpływ na procesy rozwojowe wspólnot samorządowych.

Za właściwe uważamy część przepisów zawartych w uchwalonej przez Sejm w dniu 6 lipca 2016 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece (druk senacki nr 233). Postulujemy równocześnie o poprowadzenie procesu legislacyjnego w taki sposób, aby ostateczna treść ustawy uwzględniała także niektóre z propozycji zawartych:

- w poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (druk nr 672),
- oraz w poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (druk nr 660).

Uważamy, bowiem że obowiązujące obecnie wyłączenie z definicji nieruchomości rolnej tylko obszarów, na których funkcjonuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest niewystarczające.

Wiele nieruchomości rolnych położonych jest w granicach specjalnych stref ekonomicznych lub w granicach miejskich stref aktywności gospodarczej i zabudowana jest domami, budynkami gospodarczymi, garażami, czy też ogródkami przydomowymi. Ograniczenie zbywania takich nieruchomości koliduje z ich przeznaczeniem i ogranicza znacząco rozwój gospodarczy lokalnych wspólnot samorządowych.

W naszej opinii powinna być zagwarantowana swobodna sprzedaż nieruchomości rolnych, których przeznaczenie na cele inne niż rolne gwarantują również, oprócz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub ostateczne pozwolenie na budowę.

Za konieczne do wprowadzenia w nowelizowanych przepisach uważamy także rozwiązanie prawne przesądzające, że w stosunku do czynności prawnych przenoszących własność nieruchomości rolnych, a będących następstwem czynności podjętych przed dniem 1 maja 2016r., stosuje się przepisy obowiązujące przed tym terminem.

Dzięki wprowadzeniu tej regulacji możliwe będzie realizowanie zobowiązań podjętych przed dniem 1 maja 2016r oraz finalizacja wielu rozpoczętych już inwestycji.

Aktualnie obowiązujące przepisy nie rozstrzygają, bowiem kwestii, jakie prawo jest właściwe dla różnego rodzaju umów przedwstępnych czy warunkowych, niezwiązanych z realizacją prawa pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych. Na mocy wprowadzonej w życie z dniem 1 maja br. ustawy skuteczne przeniesienie nieruchomości rolnych jest prawnie niemożliwe.

Zarówno pojedyncze osoby, jak i samorządy terytorialne, przedsiębiorcy, notariusze, a także Skarb Państwa narażeni są w ten sposób na duże szkody. Niejednokrotnie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości wiązały się z zapłatą części ceny, zaliczek, zadatków. Poniesione zostały różnego rodzaju koszty związane z operatami szacunkowymi, badaniami geologicznymi, zaciągnięte zostały kredyty i pożyczki.

Obecnie brzmienie przepisów prawnych nie daje możliwości dokończenia rozpoczętych umów, co spowodować może znaczące skutki społeczne i gospodarcze.

Prezes
Związku Miast Polskich

Zygmunt Frankiewicz