

**Uchwała Nr 20 /2017
Rady Dialogu Społecznego w Rolnictwie
z dnia 6 grudnia 2017 r.**

w sprawie uwag do projektu ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Na podstawie §5 pkt 7 Zarządzenia Nr 11 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 kwietnia 2016 r. w sprawie powołania Rady Dialogu Społecznego w Rolnictwie oraz § 4 pkt 5 Regulaminu funkcjonowania Rady Dialogu Społecznego w Rolnictwie, uchwala się co następuje:

§ 1.

Rada Dialogu Społecznego w Rolnictwie przyjmuje Stanowisko w sprawie uwag do projektu ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Jerzy Wierzbicki

Stanowisko
Rady Dialogu Społecznego w Rolnictwie
z dnia 6 grudnia 2017 r.
w sprawie uwag do projektu ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego
oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Rada Dialogu Społecznego w Rolnictwie poniżej przedstawia uwagi do projektu ustawy.

I. Wstęp

W preambule do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. (Dz. U. 2016.2052 t. j. z dnia 16 grudnia 2016 r.) jest napisane: „*W celu wzmocnienia ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, dla zapewniania właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, w trosce o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich, uchwala się niniejszą ustawę*”.

Ustawodawca z art. 23¹ Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej wywodzi legitymację do uprzywilejowania gospodarstw rodzinnych w stosunku do podmiotów prawa handlowego. Należy zwrócić szczególną uwagę, że art. 20² Konstytucji Rzeczypospolitej statuuje zasadę społecznej gospodarki rynkowej.

Zasada ta ma znaczenie dla obrotu nieruchomościami rolnymi, ponieważ w sensie cywilnym rolnik indywidualny w przypadku prowadzenia działalności rolniczej (np. *działalność wytwórcza w zakresie produkcji zwierzęcej*) traktowany jest, jako przedsiębiorca³. O tym, czy

¹Art. 23. [Gospodarstwo rodzinne jako podstawa ustroju rolnego] Podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne. Zasada ta nie narusza postanowień art. 21 i art. 22.

² Art. 20. [Zasada społecznej gospodarki rynkowej]

Spółeczna gospodarka rynkowa oparta na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych stanowi podstawę ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej.

³ Uchwała Sądu Najwyższego (3), III CZP 108/14 z 26 lutego 2015 r.

rolnik jest traktowany, jako przedsiębiorca przesądza cel produkcji – czy produkuje wyłącznie na własne potrzeby, czy również na potrzeby zarobkowe?

W preambule, ustawodawca odwołał się do bezpieczeństwa żywnościowego Rzeczypospolitej. Racjonalnym zatem wydaje się, że polityka kształtowania ustroju rolnego nie powinna zmierzać do ograniczania form prowadzenia działalności rolniczej, wyłącznie do gospodarstw rodzinnych. Uzasadnieniem dla tak sformułowanego wniosku jest dbałość o bezpieczeństwo żywnościowe, które trudno będzie zabezpieczyć bez udziału podmiotów, które zajmują się produkcją towarową. Ustawodawca nie powinien w tak wyraźny sposób różnicować pozycji rolnika indywidualnego, w stosunku do podmiotów prawa handlowego, zwłaszcza, że rolnik indywidualny (*posiadający łączną powierzchnię użytków rolnych o powierzchni nie przekraczającej 300*) z pewnością nie produkuje wyłącznie na własne potrzeby i z pewnością nie wykonuje wszystkich prac osobiście. Gospodarstwo rolne, niezależnie od tego czy jest rodzinne, czy nie jest, podlega tym samym zasadom rynkowym.

II. UWAGI

W ocenie Rady, projektowana ustawa w zakresie odnoszącym się do działalności prowadzonej w formie spółek prawa handlowego w sposób negatywny wpłynie na: (1) obrót nieruchomościami rolnymi; (2) bezpieczeństwo żywnościowe Rzeczypospolitej Polskiej; (3) sukcesję; (4) rozwój rolnictwa.

Zarówno systematyka Kodeksu cywilnego, jak również przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz innych ustaw - pozwalają przyjąć, że oprócz prowadzenia działalności rolniczej w formie gospodarstw rodzinnych, prawo zezwala na prowadzenie działalności rolniczej w formie spółek cywilnych, osobowych, kapitałowych i spółdzielni produkcyjnych.

Opinia Wojewódzkiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego albo Izby Rolniczej

W ocenie Rady, racjonalnym jest, żeby wystarczającym dla spełnienia warunków do wydania decyzji zezwalającej na sprzedaż nieruchomości rolnej było wydanie wyłącznie jednej opinii przez WODR albo Izbę Rolniczą. Decyzja w przedmiocie skierowanie wniosku do WODR albo Izby Rolniczej winna należeć wyłącznie do wnioskodawcy. Zasadnym wydaje się, że w przypadkach, gdy nabywca prowadzi już działalność rolniczą, opinia powinna być wydawana przez WODR albo Izbę Rolniczą, która jest właściwa dla miejsca położenia nieruchomości na, której prowadzona jest działalność rolnicza. Ponadto, opinia powinna mieć określone ramy, tak żeby w przypadku wydania negatywnej opinii, nabywca mógł zapoznać się z motywami uzasadniającymi odmowę. Ustawodawcy winno zależeć na tym, żeby opinie

były weryfikowalne i możliwe do zaskarżenia na późniejszym etapie postępowania administracyjnego.

A. Członkowie zarządu o kwalifikacjach rolniczych, większość udziałów/akcji należąca do rolników indywidualnych, którzy bezpośrednio dysponują większością głosów na ZW/WZA

W ocenie Rady, zmiany proponowane w zakresie:

- (1) obowiązku posiadania przez wszystkich członków zarządu kwalifikacji rolniczych;
- (2) obowiązku posiadania większości akcji w kapitale akcyjnym oraz obowiązku posiadania większości udziałów - przez rolników indywidualnych;
- (3) dysponowania przez rolników indywidualnych bezpośrednio większością głosów na ZW/WZA

- uznać należy za nieproporcjonalne ograniczenia, które mogą negatywnie wpłynąć na rozwój działalność prowadzonej przez rolników indywidualnych, co wydaje się nie być celem ustawodawcy. Rolnicy do rozwoju potrzebują zarówno transferu wiedzy oraz kapitału. Żaden rozsądny inwestor (w tym student SGGW) nie będzie zainteresowany we wspólnym prowadzeniu działalności rolniczej, jeżeli nie będzie miał wpływu na prowadzoną działalność. Projektowane zmiany powodują, że takiego wpływu będzie pozbawiony.

B. Sprzedaż nieruchomości rolnej objętej prawem pierwokupu, a sankcja nieważności

W ocenie Rady, sankcji nieważności, w przypadku wprowadzenia do umowy sprzedaży nieruchomości rolnej postanowień, które stanowią podstawowe instytucje prawa cywilnego związane z *rozwiązaniem, zmianą, odstąpieniem, ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego* - uznać należy, za zbyt daleko ingerujące w zasadę swobody umów. Wydaje się, że racjonalny ustawodawca na podstawie kilku doświadczeń związanych z obrotem nieruchomościami rolnymi, nie powinien zakładać, że umowy pomiędzy sprzedawcą, a kupującym będą tak kształtowane, żeby udaremnić możliwość skorzystania przez KOWR z przysługującego prawa pierwokupu. Konstrukcja przepisu w proponowanym brzmieniu może rodzić trudność w konstruowaniu umów w formie aktu notarialnego z obawy przed sankcją nieważności i powstaniem odpowiedzialności dyscyplinarnej oraz odszkodowawczej po stronie notariusza, który sporządzi nieważny akt notarialny.

C. Ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej

Wprowadzanie obowiązku zamieszczania ogłoszenia w przedmiocie sprzedaży nieruchomości rolnej w BIP jest prawnie wątpliwe, ponieważ dotyczy własności prywatnej i stanowi daleko idącą ingerencję ustawodawcy w prawo własności. Należy zwrócić uwagę, że KOWR, jako pierwszy będzie dowiadywał się o potencjalnym nabywcy. Racjonalnym wydaje się, żeby ogłoszenie mogło być zamieszczone w prasie lokalnej, dzienniku o zasięgu wojewódzkim albo krajowym. Skan takiego ogłoszenia oraz odpowiedź na ogłoszenie sprzedawca byłby zobowiązany przesłać do wiadomości KOWR.

Płatność KOWR w terminie 14 dni od dnia wykreślenia hipoteki

Długi termin na dokonanie płatności, zwłaszcza, że nie możliwe jest precyzyjne określenie, kiedy dojdzie do wykreślenia ograniczonego prawa rzeczowego. Tego typu postanowienie może prowadzić do zachwiania płynności finansowej jednej ze stron transakcji).

D. Prawo pierwokupu KOWR nabycia udziałów/akcji w spółce prawa handlowego

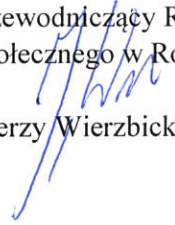
W ocenie Rady, określenie areалу poprzez zakreszenie wielkości powierzchni w przedziale od 1 ha albo łącznej ilości powierzchni co najmniej 1 ha może być niezgodne z art. 1 a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w obowiązującym brzmieniu, ponieważ przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych, o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. W przypadku, gdy Spółka posiada kilka nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, ale łącznej powierzchni przekraczające 1 ha, przepisy znowelizowanej ustawy będą miały zastosowanie, a KOWR przysługiwało będzie prawo pierwokupu. Wyżej wskazane ograniczenie w wysokości 0,3 ha ma swe uzasadnienie w ustawie o gospodarce nieruchomościami, która to ustawa zakazuje podziału nieruchomości rolnych na działki mniejsze niż 0,3 ha (*z pewnymi wyjątkami np. regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami*).

E. Zmiana wspólnika/przystąpienie nowego wspólnika do spółki osobowej, a prawo KOWR do złożenia oświadczenia w przedmiocie nabycia nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej

W ocenie Rady, projektowana zmiana nie uwzględnia treści istniejących już umów spółek, które reguluje sytuację w których ze spółki występuje wspólnik/wstępuje nowy wspólnik i związanych z tym rozliczeń pomiędzy wspólnikami. Należy pamiętać, że wspólnicy nie muszą być zainteresowani sprzedażą nieruchomości rolnej w związku ze zmianą wspólnika, a w takiej sytuacji KOWR może nabyć nieruchomość rolną, a wspólnicy nie mogą się sprzeciwić. Projektowana regulacja, różnicuje sytuację

prawną wspólników (w tym akcjonariuszy) spółek kapitałowych w stosunku do wspólników spółek osobowych, ponieważ w przypadku spółek kapitałowych – KOWR uprawniony jest do skorzystania z prawa pierwokupu i nabycia udziałów/akcji w spółkach prawa handlowego, które są właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 1 ha albo nieruchomości rolnej o łącznej powierzchni co najmniej 1 ha.

Mając na uwadze, przedstawione powyżej uwagi, sygnalizujemy gotowość do współpracy i wymiany doświadczeń. Uważamy, że ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego może reglamentować obrót nieruchomościami rolnymi w sposób umożliwiający zachowane bezpieczeństwa żywnościowego Rzeczypospolitej Polskiej, płynną sukcesję, rozwój rolnictwa z udziałem rolników indywidualnych i gospodarstw towarowych prowadzonych w formie spółek prawa handlowego i spółdzielni produkcyjnych.

Przewodniczący Rady
Dialogu Społecznego w Rolnictwie

Jerzy Wierzbicki