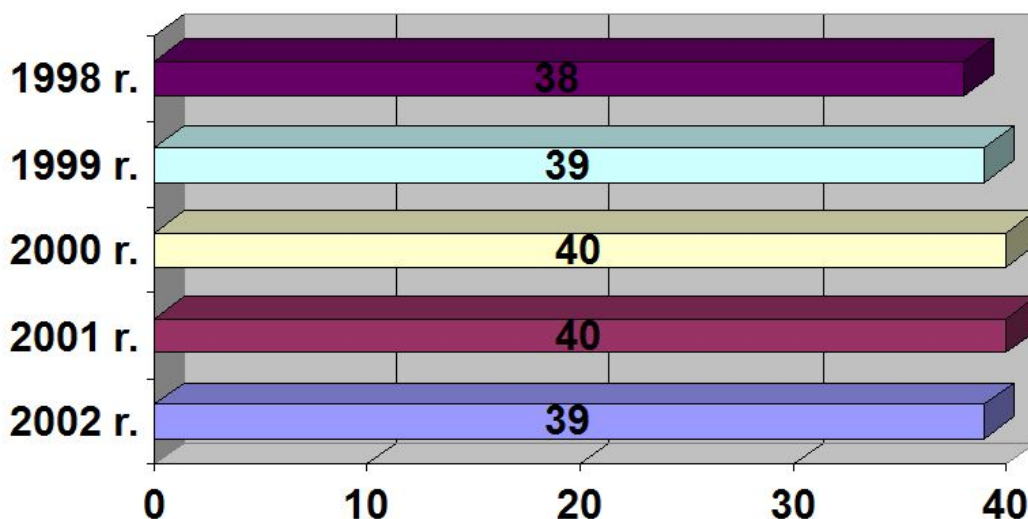


Ocena różnic strukturalnych

Ocena różnic strukturalnych bazujących na zestawieniu liczby i struktury gospodarstw rolnych w Polsce i Unii Europejskiej, areału gruntów znajdujących się we władaniu różnych grup gospodarstw, a także porównanie tempa zmian tych wskaźników jednoznacznie prowadzi do wniosku, że dystans dzielący nas od krajów Unii, nie tylko jest ogromny, lecz jeszcze się powiększa (rys. nr 5).

Różnic tych nie da się nadrobić w ciągu kilku lat. W perspektywie integracji stało się to jedną z podstawowych barier w procesie poprawy konkurencyjności polskiego rolnictwa. W perspektywie integracji stało się to jedną z podstawowych barier w procesie poprawy konkurencyjności polskiego rolnictwa.

**Rys. nr 5. Polska przestała gonić Unię
średni poziom rozwoju gospodarczego z
uwzględnieniem mocy nabywczej złotego.
UE = 100**



Źródło: Rzeczpospolita 6 listopada 2003 r., opracowanie własne.

Prywatny obrót gruntami rolnymi to w szczególności około 100 tys. transakcji sprzedaży rocznie, w których stronami są

rolnicy. Przedmiotem większości z tych transakcji są niewielkie obszarowo nieruchomości (przeciętnie jest to około 3 ha). Z tych właśnie względów – pomimo znacznej skali prywatnego obrotu – w niewielkim stopniu przyczyniał się on dotychczas do pozytywnych zmian strukturalnych. Sytuacja ta będzie się stopniowo poprawiała. Powolne, ale postępujące zmiany w strukturze polskich gospodarstw rolnych powodują, że w obrocie prywatnym coraz częściej zaczną pojawiać się także większe nieruchomości, ułatwiając powiększanie gospodarstw rolników indywidualnych, ale także stwarzając okazję do ich nabywania przez inne osoby lub podmioty.

Na umacnianie się tendencji do koncentracji ziemi i wzrastającą rolę prywatnego obrotu gruntami wpływać będą następujące okoliczności:

- znacznie wzrosła grupa gospodarstw średniej wielkości (20-50 ha) – gospodarstwa te, bądź część ich gruntów, z czasem również mogą stać się przedmiotem obrotu rynkowego;
- w związku ze współfinansowaniem ze środków Unii Europejskiej, zwiększy się skuteczność oddziaływania jednego z podstawowych instrumentów stymulujących przekazywanie gospodarstw następcom, czyli rent skumulowanych, dotąd finansowanych z budżetu państwa;
- znacznie zwiększy się, dzięki środkom Unii Europejskiej, skala inwestycji w gospodarstwach rolnych, co da impuls do dalszego ich rozwoju;
- uruchomienie współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej programów regionalnych wpłynie na ożywienie gospodarcze i przyczyni się do tworzenia alternatyw dla osób rezygnujących z prowadzenia gospodarstw rolnych na rzecz innej działalności gospodarczej lub podjęcia pracy najemnej.

W ciągu 10 lat restrukturyzacji i prywatyzacji trwale rozdysponowanych zostało ponad 1,6 mln ha gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, z tego 1,4 mln w drodze

sprzedaży. Proces prywatyzacji jest kontynuowany – corocznie sprzedawanych jest około 150 tys. ha gruntów Zasobu. W konsekwencji w coraz większym zakresie w obrocie prywatnym zaczną się pojawiać także i te grunty. W celu ukierunkowania przepływu gruntów w prywatnym obrocie rynkowym na rolników prowadzących gospodarstwa rodzinne, a więc na tych, którzy osobiście prowadzą swe gospodarstwa, a także w celu kontroli tych nabywców, którzy chcieliby kupować grunty w innych celach niż powiększenie takiego gospodarstwa do 300 ha użytków rolnych, Agencję wyposażono w uprawnienie wchodzenia w prawa nabycia, jako strony zawierającej wstępnie umowy. Przy konstruowaniu tego rozwiązania znalazła praktyczne zastosowanie formuła pierwokupu, stanowiąca szczególny cywilno-prawny instrument ingerowania w prawo własności – w tym wypadku prawo wyboru kupującego.

1. Ustawa, tworząc preferencje dla gospodarstw rodzinnych, znajduje solidne oparcie w Konstytucji, która takie właśnie gospodarstwa uznała za podstawę ustroju rolnego w Polsce.
2. Powstała możliwość dyskretnej kontroli państwa nad prywatnym rynkiem ziemi rolniczej. Przedmiotem zainteresowania państwa nie jest cały obrót, a jedynie te transakcje, w których nabywcy nie spełniają określonych ustawowo kryteriów.
3. Istnieje możliwość elastycznego stosowania instrumentu pierwokupu, stosownie do miejscowych warunków i okoliczności towarzyszących transakcji.
4. Utrudnienia i komplikacje w procedurze zawierania transakcji sprzedaży gruntów, jakie wprowadziła ustawa należy uznać za relatywnie niewielkie.
5. Ujawnienie stanu posiadania gruntów rolnych konieczne jest przy zawieraniu każdej transakcji nabycia gruntów rolnych.
6. Koszt wiążące się ze stosowaniem instrumentu pierwokupu państwowego będą relatywnie niewielkie i finansowane w ramach

zadań Agencji Nieruchomości Rolnych.

7. Ustawa zawiera stosowne ograniczenia, które powinny przeciwdziałać ewentualnym próbom jej obchodzenia. Ustawa już zdążyła odegrać istotną rolę, stając się jednym z czynników oddziałujących na stopień poparcia dla idei integracji. Z pewnością złagodziła ona społeczne obawy przed niekontrolowanym przez państwo tzw. „wykupem” ziemi przez cudzoziemców.

8. Transakcje zawarte z naruszeniem przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego są nieważne.

Właściwe wdrożenie ustawy do praktyki jest więc zadaniem o szczególnym znaczeniu. Proces ten powinien nastąpić sprawnie z uwagi na charakter przyjętych rozwiązań. Warto w szczególności zwrócić uwagę na następujące okoliczności[1]:

W ramach prawnych obowiązujących przed 16 lipca 2003 r. nie istniały jakiegokolwiek ograniczenia w nabywaniu gruntów rolnych. Gdyby założyć, że taki stan obowiązywałby nadal, każdy polski obywatel mógłby nabyć dowolny areał gruntów, nie będąc nawet zobowiązanym do ich rolniczego użytkowania. Dotychczasowa swoboda nabywania gruntów, przy braku praktycznie jakichkolwiek instrumentów kontroli obrotu prywatnego, stanowiłaby zagrożenie dla przyszłych, niezbędnych przemian strukturalnych polskiego rolnictwa.

Relatywnie krótki czas jej stosowania uwidoczniał skalę problemu, jakim są w znaczącej części niezgodne ze stanem faktycznym dane ewidencji gruntów oraz nieaktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

[1] Dyskretny nadzór państwa, Rzeczpospolita 11 lipca 2003 r.

Dla osób szukających pomocy w pisaniu prac z różnych dziedzin polecamy serwis [pisanie prac](#) z prawa, administracji, zarządzania, marketingu, pedagogiki i wielu innych dziedzin.