STANOWISKO

Zarządu Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej

dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w związku z Uchwałą KRIR dot. działań Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 09.03.2017r.

Mając na uwadze zapisy ustawy o izbach rolniczych z dnia 14 grudnia 1995 r. (Dz.U. 1996 Nr 1, poz. 3), tj. z dnia 17 czerwca 2002 r. (Dz.U. Nr 101, poz. 927), tj. z dnia 30 maja 2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 1079), tj. z dnia 28 lipca 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1315) a w szczególności art. 5 ust. 1 pkt 1 upoważniający izbę do sporządzania analiz, ocen, opinii z zakresu rynku rolnego i przedstawianie ich organom administracji rządowej i samorządu terytorialnego; a ponadto wskazując na brzmienie pkt 2 ust. 1 art. 5 wyżej cytowanej ustawy w związku z brzmieniem art. 38 umożliwiającym Zachodniopomorskiej Izbie Rolniczej przedstawianie organom centralnym wniosków w sprawie sytuacji w rolnictwie w Województwie Zachodniopomorskim wskazujmy na szereg nieprawidłowości w funkcjonowaniu Agencji Nieruchomości Rolnych.

Powołując się na art. 6 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r., który definiuje zadania stawiane przed Agencją Nieruchomości Rolnych wynikające z polityki państwa tj.:

- ✓ *tworzenie oraz poprawa struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych;*
- ✓ *tworzenie warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa;*
- ✓ *restrukturyzacja oraz prywatyzacja mienia Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolnicze;*
- ✓ *obrót nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa użytkowanymi na cele rolne;*
- ✓ *administrowanie zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne;*
- ✓ *zabezpieczenie majątku Skarbu Państwa;*
- ✓ *inicjowanie prac urządzeniowo-rolnych na gruntach Skarbu Państwa oraz popieranie organizowania na gruntach Skarbu Państwa rodzinnych gospodarstw rolnych;*

Zachodniopomorska Izba Rolnicza z niepokojem stwierdza, iż właściwe zapisy ustawowe odnośnie kształtowania porządku prawnego, wykonywane przez Agencję Nieruchomości Rolnych, **nie przynoszą pozytywnych, zakładanych uprzednio skutków**, w tym najważniejszego celu tj. **tworzenia warunków celem racjonalnego wykorzystania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa i poprawienia struktury agrarnej gospodarstw rodzinnych w Województwie Zachodniopomorskim**.

Prawo rolne, które w zakresie gospodarowania nieruchomościami rolnymi zostało przez Prawo i Sprawiedliwość poprawione, jest przyjazne dla gospodarstw rodzinnych. Mamy natomiast duże wątpliwości obserwując, że ANR zdaje się nie wykorzystywać w pełni otrzymanych instrumentów prawnych. Agencja nie korzysta w 100% z możliwości, które daje *ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.*

Uznajemy, iż ogromna szansa jaką było przyjęcie rozwiązań prawnych zaproponowanych po jesieni 2015 roku została faktycznie niewykorzystana przez sposób wykonywania przepisów przez Agencję Nieruchomości Rolnych jak również poszczególne oddziały terenowe.
Przykładem pozytywnej współpracy jest natomiast Filia ANR w Koszalinie.

I.

W trakcie kontroli sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu WRSP przez Oddziały Terenowe Agencji Nieruchomości Rolnych w Szczecinie, Warszawie i Wrocławiu (informacja o wynikach kontroli znak LSZ-4101-05-00/2013), **Najwyższa Izba Kontroli** stwierdziła m.in. występowanie niekorzystnego dla jednego z priorytetów polityki państwa zapisanego w art. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego zjawiska nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych.
NIK nie wyjaśniła, jak należy określić ową *nadmierną koncentrację*, jednocześnie wskazując na ANR jako realizatora zadań wynikających z polityki rolnej państwa.

II.

Najdalej idące zastrzeżenia pojawiają się w obszarze związanym z działaniem **Rad Społecznych** przy dyrektorach oddziałów terenowych ANR.

Skład owych rad nie odzwierciedla struktury obszaru gospodarczego związanego z rolnictwem, stając się w naszym odczuciu właściwie gronem dowolnie kształtowanym.
Samorząd rolniczy, zrzeszający na mocy ustawy wszystkich rolników, nabył wieloletnie doświadczenie związane z funkcjonowaniem poszczególnych organów Izby, wypracowywaniem opinii, wniosków, stanowisk, wymianą informacji i konsultacjami na poszczególnych szczeblach działania naszej organizacji. Z tego punktu widzenia chcielibyśmy wyartykułować istotne wątpliwości:

- czy organizacje wchodzące w skład poszczególnych rad społecznych posiadają podmiotowość społeczną i w jakim zakresie?
- czy organizacje te przeprowadzają regularnie konieczne konsultacje wśród zrzeszonych rolników ?
- czy dysponują niezbędnymi narzędziami i strukturą organizacyjną w celu wypracowywania reprezentatywnych opinii ?
- czy dysponują dostateczną wiedzą w zakresie potrzeb miejscowych producentów rolnych, w związku z opiniowaniem rozdysponowania konkretnych nieruchomości ?
- czy partykularne interesy liderów związków (nie posiadających żadnych struktur w terenie) nie są ważniejsze niż ogólne potrzeby środowiska rolniczego w zakresie obrotu gruntami rolnymi ?

Kwestie związane z rozdysponowaniem gruntów są kluczowe dla zabezpieczenia bytu gospodarstw rodzinnych, dlatego rolnicy muszą mieć pewność, że decyzje Rady Społecznej są miarodajne, racjonalne i oparte na gruntownej znajomości analizowanej problematyki.

III.

Kompletna analiza działania Agencji Nieruchomości Rolnych pozwala na wysunięcie wniosku o braku realizacji zadań określonych ustawą oraz pozostałymi źródłami prawa.

Należy wskazać, iż od czasu zmiany władz Agencji Nieruchomości Rolnych właściwie nie dokonano zmian organizacyjnych oraz personalnych, dostosowujących ANR do zapisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości rolnych, które to zmiany mogły faktycznie usprawnić działania organu administracji. Jako szczególnie istotą z punktu widzenia wykonywania zadań samorządu rolniczego wskazujemy bezczynność ANR odnośnie przekazywania niezbędnych informacji.

Pomimo szeregu próśb formułowanych w rozmowach oraz pismach, w tym ostatnio od jesieni 2016, zachodniopomorski samorząd rolniczy nie uzyskał danych na temat:

- ile umów dzierżawy zawarto po 1 maja 2016 roku,
- kim są podmioty wydzierżawiające (rolnicy indywidualni czy podmioty prawa handlowego),
- ile umów dzierżawy i z jakimi podmiotami przedłużono w latach 2014 – 2016,
- jakie były powody przedłużenia tych umów oraz kto ze strony podejmował decyzje w tym zakresie,
- jakie działania były podejmowane w sytuacji gdy nie przedłużono trwania umów dzierżawy,
- jaka powierzchnia nieruchomości powróciła do Zasobu Skarbu Państwa,
- jaka powierzchnia jest przedmiotem działań windykacyjnych,
- jakie czynności podjęto celem odzyskania nieruchomości posiadanych bez tytułu prawnego.

Brak takiej wiedzy ważnej również z punktu widzenia działania ANR czyni iluzorycznym wykonywanie nadzoru w ramach samorządu rolniczego.

Stwierdzamy, że brak jest właściwego nadzoru nad wykonywaniem umów dzierżawy oraz umów sprzedaży. Zwiększenie nadzoru w tym zakresie wyraźnie zaleca **Najwyższa Izba Kontroli** jako jeden z głównych wniosków pokontrolnych.

Wskazując na działania Agencji Nieruchomości Rolnych dotyczące realizowania obowiązków ustawowych Zachodniopomorska Izba Rolnicza stwierdza, iż ANR nie podjęła skutecznych działań, o których informowała Izba, odnośnie zabezpieczenia majątku Skarbu Państwa oraz żądania zwrotu nieruchomości będących we władaniu osób bez tytułu prawnego.

Co więcej, rolnicy wielokrotnie wskazywali na fakt, iż dokonywano tak zwanych „technicznych przedłużeń umów dzierżawy" w ten sposób, iż podmioty prawa handlowego po zakończonych zbiorach zamiast dokonywać zwrotu nieruchomości natychmiastowo przy użyciu znacznych środków dokonywały zasiewów stawiając w ten sposób ANR przed faktem dokonanym, blokując rozdysponowanie gruntów na powiększanie gospodarstw rodzinnych rolników.

Krytycznie oceniamy podejmowane kroki prawne w tym zakresie. Stwierdzamy fakt, iż praktyka ta doprowadziła do konfliktów z rolnikami, które stały się kanwą pociągania do odpowiedzialności karnej rolników.

Notowano przypadki wstrzymywane finalizacji procedur przetargowych z uwagi na zastrzeżenia osób, które z racji bezumownego użytkowania gruntów z Zasobu WRSP, na mocy art.29 ust. 3 bc pkt. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nie zostały zakwalifikowane do udziału w przetargach ograniczonych. Wiele z tych osób utrudniało przebieg postępowań przetargowych w poprzedniej turze (wiosna 2016) ze względu na bezumowne użytkowanie gruntów z Zasobu WRSP.

Nie sposób nie uwypuklić faktu, iż pomimo szeregu wniosków, do chwili obecnej ANR nie dysponuje danymi na temat wysokości roszczeń Skarbu Państwa wobec bezumownych użytkowników. Brak jest w posiadaniu ANR danych w zakresie wartości nieruchomości, które również na zasadzie czynności cywilnych odpłatnych winny zostać zwrócone do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.
Tymczasem samorząd rolniczy wielokrotnie wyrażał stanowisko, że wobec użytkowników bezumownych konieczna jest polityka określana jako *zero tolerancji*. Obliguje nas do tego szczególnie zadanie ujęte w art. 5 ust. 1 pkt 10 ustawy o izbach rolniczych, tj. *kształtowanie i upowszechnianie zasad etyki i rzetelnego postępowania w działalności gospodarczej*.

IV.

Programy wtórnych restrukturyzacji nieruchomości rolnych spowodowały nieuzasadnione ekonomicznie podziały gruntów, znaczne obszary zostały tak podzielone, iż ich znaczenie ekonomiczne - przede wszystkim dla rolników prowadzących rodzinne gospodarstwa rolne - znacznie spadło. Osoby dysponujące kilkoma hektarami w przeciągu jednego przetargu

powiększyły powierzchnie nieruchomości o kilkaset a nawet 1000 procent. **Działanie to zdaje się mieć przeciwskuteczne znaczenie niż te określone ustawą.**

V.

ZIR wyraża głębokie zaniepokojenie działaniami Agencji Nieruchomości Rolnych przejawiającymi się przede wszystkim w:

- niewykonywaniu zaleceń pokontrolnych NIK

(szczególnie w zakresie konieczność uwzględniania struktury obszarowej gospodarstw przy typowaniu nieruchomości do sprzedaży, monitoring rynku wtórnego celem przeciwdziałania nadmiernej koncentracji nieruchomości)

- nie wykonaniu raportów otwarcia w czasie zmiany kadry kierowniczej ANR,
- dokonywanie obrotu nieruchomościami rolnymi bez zasięgnięcia obligatoryjnej opinii samorządu rolniczego, **wbrew dwustronnym porozumieniom, których ważność nie wygasła** (na szczeblu wojewódzkim pomiędzy Zachodniopomorską Izbą Rolniczą a ANR OT w Szczecinie z dnia 19.03.2013r., aneksowane 8.09.2013r.)
- wadliwe przeprowadzanie procedury przetargowej poprzez rozpatrywanie zastrzeżeń przetargowych składanych przez osoby nieuprawnione, co doprowadziło do nieuzasadnionego, szkodliwego dla rolników przedłużenia procedur zawierania umów dzierżaw; Agencja mając pełną świadomość celu, w jakim działają takie osoby („ustawienie" przetargu), zaniechała stosownych pouczeń lub też określenia, że zachowanie takie jest łamaniem przepisów prawa karnego.
- Nadal istotną kwestią jest pozyskiwanie przez Ministra spraw Wewnętrznych informacji o nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców
- Najwyższa Izba Kontroli nie zbadała skutków nabycia nieruchomości przez cudzoziemców wbrew przepisom ani postepowania w sprawach nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy.

VI.

Postulujemy powołanie komisji, celem rzeczywistego zweryfikowania stanu spraw związanych z wykonywaniem nadzoru właścicielskiego wobec nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Liczymy na poważne rozmowy dotyczące racjonalnego obrotu nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa pomiędzy ZIR, Ministerstwem Rolnictwa oraz biurem prezesa ANR, w celu doprowadzenia do akceptowanej przez rolników sytuacji zawiązanej z realizacją obowiązanych przepisów prawa.

PREZES ZARZĄDU
Julian Sierpiński