

LECH OSTROWSKI

*Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej
w Warszawie*

ZAKUP GRUNTÓW PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Wchodzenie Polski do struktur Unii Europejskiej (UE) to szansa na nowoczesność i restrukturyzację naszego rolnictwa, ale dostosowanie do tych zmian wiąże się z pewnymi ustępstwami na rzecz partnerów. Rolnictwo najtrudniej dostosowuje się do tych wymogów. Jest tu wiele problemów, a popracie dla tych działań na wsi jest wciąż niskie. Nie zmieniają tej sytuacji wielomilionowe subwencje w ramach programów SAPARD, ISPA czy PHARE na budowę dróg, wodociągów, przedsiębiorczości i tworzenie nowych miejsc pracy na obszarach wiejskich i co ważne także na restrukturyzacją potencjału wytwórczego gospodarstw rolnych. Obawy rolników wynikające, głównie z braku dobrej informacji w tych sprawach są wciąż większe niż akceptacja dokonujących się zmian. Wśród tych lęków „obrona polskiej ziemi” należy do najbardziej nośnych haseł i jest wykorzystywana ponad wszelką miarę przez polityków, a rzadko wiąże się z rzetelną informacją.

Polska wśród innych krajów Środkowowschodniej Europy ma relatywnie najkorzystniejsze przepisy prawne wyznaczające możliwości obrotu gruntami i nieruchomościami rolnymi. W 1998 roku odsetek gruntów stanowiących własność prywatną wynosił 84% i był to jeden z najwyższych wskaźników w Europie. Tylko Irlandia ma wyższy odsetek gruntów prywatnych (87%), natomiast Belgia, Dania, Francja czy Niemcy to kraje, w których farmerzy gospodarują tylko w ok. 40-70% na gruntach własnych, zaś pozostałe grunty to dzierżawy. Natomiast w krajach postkomunistycznych proces zaawansowania przekształceń własnościowych w rolnictwie jest ogólnie biorąc słaby, grunty prywatne np. w Czechach stanowią ok. 13%, na Węgrzech 17%, a w krajach byłego ZSRR te wskaźniki są jeszcze niższe i zwykle nie przekraczają 5-10%.

Wskazując na te różnice warto podkreślić, że w Polsce ziemia ciągle jest traktowana jako kapitał szczególnej wartości mający nie tylko cechy ekonomiczne, ale społeczne, moralne i patriotyczne. Tego faktu nie zmienia również to, że ziemia w Polsce ma niską cenę. Ta niska cena wynika przede wszystkim ze słabej opłacalności produkcji rolniczej jaka utrzymuje się z pewnymi wahaniami

w całym okresie dekady lat dziewięćdziesiątych. Innym ważnym czynnikiem niskich cen ziemi rolniczej jest wysoka podaży gruntów popegeerowskich oferowanych do sprzedaży. Największa podaży gruntów skarbowych przypadła szczególnie w latach 1994-1997 na ziemiach północnych i zachodnich, a także wzdłuż tzw. ściany wschodniej. Obecnie rynek gruntów skarbowych uległ w części województw znacznemu ograniczeniu, ale nie zmieniło to istotnie cen ziemi rolniczej, które rosną z roku na rok tylko nieznacznie powyżej inflacji¹.

W 1998 roku średnia cena 1 ha gruntów na rynku sąsiedzkim wynosiła 4379 zł i była wyższa o blisko 44% od ceny przeciętnej gruntów skarbowych (3048 zł za 1 ha). Obydwie te ceny były niskie i w przeliczeniu marki niemieckie stanowiły ok. 1,5-2,0 tys. DM. W tym samym czasie średnia cena za 1 ha ziemi w Czechach wynosiła ok. 2,7-3,0 tys. DM, a we wschodnich landach Niemiec 5,5-6,0 tys. DM. Na przykład w Turynii, cena za 1 ha gruntów ornych sięgała do 10 tys. DM, a w landach zachodnich do 15-17 tys². DM. Były to różnice w stosunku do cen płaconych w Polsce 5-10 krotne i to one m.in. wywoływały dość powszechne przekonanie, że Polska po wejściu do UE zostanie wykupiona przez obcokrajowców.

Już teraz spotykamy się na rynku z transakcjami, które noszą cechy spekulacyjne z myślą o zrobieniu dobrych interesów po liberalizacji w Polsce handlu ziemią rolniczą w relacjach z obcym kapitałem. To między innymi ta sprawa nakręca koniunkturę zakupu gruntów w niektórych gminach na Warmii, Mazurach czy w opolskim. Te zakupy głównie dotyczą działek rekreacyjnych i siedlisk zlikwidowanych gospodarstw np. położonych w sąsiedztwie jezior z przeświadczeniem, że otwarcie granic zwiększy ceny tych gruntów w zasadniczy sposób. Doświadczenia innych krajów UE uczą, że skala takich operacji jest jednak wyraźnie skromniejsza niż zakładano przed poluzowaniem obrotu gruntów zakupywanych przez obcokrajowców. Potwierdzają to doświadczenia Grecji, Hiszpanii, Austrii i Danii, tj. tych krajów, w których te problemy w różnym zakresie miały podobnie emocjonalne oceny jak w Polsce. Zakupy spekulacyjne gruntów trzeba ograniczać i jest to sprawa zrozumiała, ale ich występowanie jest bardzo ograniczone i nie może blokować możliwości właściwego kształtowania polityki gruntowej w całym sektorze.

Sprzedaż ziemi cudzoziemcom

W Polsce po 1989 roku wprowadzono daleko idącą liberalizację rynku ziemi. Zniesiono normy obszarowe gospodarstw, które funkcjonowały w różnym zakre-

¹ Zob. L.Ostrowski: Rynek ziemi rolniczej. Seria RAPORTY RYNKOWE, z. 2, MRiGŻ, IERiGŻ, AWRSP, Warszawa czerwiec 1999.

² M.Jean-Christophe Bureau: Barm Asset Values and Agricultural Support, CCNM/EME-EF/CA (98)9, OECD, Paris 1998, s. 11 i następne.

sie w PRL, a maksymalna wielkość gospodarstw była kształtowana w praktyce i tak znacznie poniżej normy ustalonej na 50 ha w Dekrecie PKWN z 1944 roku. Zlikwidowano także dla następcy i kupującego wymóg posiadania wykształcenia rolniczego, uproszczono procedury obrotu, ale te wszystkie zmiany nie dotyczyły zakupu ziemi rolniczej przez cudzoziemców.

Handel ziemią z cudzoziemcami regulują postanowienia art. 4 ustawy z 24 marca 1920 roku (jednolity tekst Dz. U. nr 54 z 1996 roku, poz. 245 i z 1997 roku nr 140, poz. 939 i z 1998 roku nr 106, poz. 668). Cudzoziemcem jest przede wszystkim osoba fizyczna nie posiadająca obywatelstwa polskiego i osoba prawna mająca siedzibę za granicą. Osoby prawne mające siedzibę na terytorium Polski są uznawane za cudzoziemców tylko wtedy, gdy są kontrolowane bezpośrednio lub pośrednio przez osoby stanowiące cudzoziemców w rozumieniu wyżej wymienionej ustawy. Ar.1 ust.1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ustanawia wymóg uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości na własność lub na wieczyste użytkowanie. Zezwolenia takiego udziela Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji za zgodą Ministra Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości o charakterze rolnym również za zgodą Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. Uzyskanie takiego zezwolenia jest również konieczne w przypadku zamiaru nabycia lub objęcia przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium RP, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, jeżeli:

1. W wyniku nabycia lub objęcia udziałów lub akcji spółka stanie się kontrolowaną przez cudzoziemca w rozumieniu ustawy;
2. Spółka ta jest już kontrolowana przez cudzoziemca, a udziały lub akcje nabywa lub obejmuje cudzoziemiec nie będący udziałowcem lub akcjonariuszem spółki.

Zgodnie z ukształtowaną od 1990 roku polityką w tym zakresie, przesłanką umożliwiającą otrzymanie zezwolenia na nabycie nieruchomości przez osoby fizyczne, jest polska narodowość bądź polskie pochodzenie oraz małżeństwo z obywatelem polskim. Osobom, które nie spełniają tych warunków, zezwoleń takich udziela się tylko w przypadku zamieszkania na stałe w Polsce na podstawie tzw. „Karty stałego pobytu”, którą wydaje wojewoda. Te zezwolenia zwykle mają na celu uwzględnienie niezbędnych „potrzeb mieszkaniowych”. Inną przesłanką umożliwiającą zezwolenie na zakup nieruchomości lub gruntu jest prowadzenie działalności gospodarczej w ramach spółek handlowych, a także fundacji i stowarzyszeń zarejestrowanych na podstawie prawa polskiego.

Podsumowując, prawo polskie - stosownie do przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców - umożliwia im zakup wszystkich nieruchomości na terenie Polski z uzależnieniem od uprzedniego uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Skala sprzedaży

Do 1985 roku w Polsce udzielono znikomą liczbę zezwoleń na nabycie nieruchomości. W latach 1986-1989 łącznie wydano 395 zezwoleń, a tylko w 1990 roku - 565, w 1991 roku - 604, w 1992 roku - 876, w 1993 roku - 967, w 1994 roku - 1291, w 1995 roku - 1342 w 1996 roku - 1454 na nabycie nieruchomości, 80 zezwoleń na nabycie lub objęcie udziałów względnie akcji oraz 41 tzw. zezwoleń generalnych na zakup akcji przez cudzoziemców w spółkach giełdowych, w 1997 roku - udzielono 2001 zezwoleń na nabycie nieruchomości, 487 zezwoleń na akcje lub udziały oraz 85 promes tzw. zezwoleń generalnych, w 1998 roku - liczba udzielonych zezwoleń na zakup nieruchomości wyniosła 2189, a 446 zezwoleń dotyczyło udziałów lub akcji. W 1999 roku liczba zezwoleń na zakup nieruchomości sięgnie 2,5 tys.

W latach 1990-1995 liczba decyzji odmownych wynosiła - 449, a w latach 1996-1999 - takich odmów było - 352, z tego w 1998 roku - 112. Dotyczyły one zezwolenia na zakup nieruchomości oraz 5 decyzji odmawiających udzielenia zezwolenia na nabycie akcji.

Zezwolenia na nabycie gruntów dotyczyły odpowiednio: w latach 1990-1995 łącznie 7115 ha, natomiast w 1996 roku taki obszar obejmował - 2439 ha, w 1997 roku - 2942 ha i w 1998 roku - 4355 ha, a w 1999 roku sięgnie 5 tys. ha. Najwięcej zezwoleń w 1998 roku wydano obywatelom następujących państw:

1. RFN - 303 zezwolenia na nabycie ok. 155 ha gruntów rolnych,
2. WNP - 35 zezwoleń na nabycie ok. 7 ha,
3. Szwecji - 32 zezwolenia na nabycie ok. 13 ha,
4. Austrii - 37 zezwoleń na nabycie ok. 8 ha.

Wyraźnie większego obszaru gruntów dotyczyły zezwolenia wydane spółkom z udziałem kapitału zagranicznego, w tym :

1. niemieckiego - 503 zezwolenia na nabycie 1206 ha,
2. holenderskiego - 269 zezwoleń na nabycie 853 ha,
3. francuskiego - 66 zezwoleń na 207 ha,
4. amerykańskiego - 64 zezwolenia na 194 ha
5. szwedzkiego - 62 zezwolenia na 139 ha.

W 1998 roku do MSWiA wpłynęły 3334 wnioski z tego rozpatrzono 3171 i w 2635 przypadkach wydano decyzje pozytywne, w 105 wydano promesę zezwolenia, a w 117 przypadkach podjęto decyzje odmowne i 314 sprawach umorzono postępowania z urzędu lub na skutek wycofania wniosku.

Największej powierzchni dotyczyły zezwolenia wydane w 1998 roku spółkom z siedzibą w Polsce i ze 100% udziałem kapitału zagranicznego, tj. ok. 2471 ha (w 1997 roku - 2047 ha), następnie spółkom z udziałem kapitału zagranicznego i polskiego, tj. ok. 1495 ha (w 1997 roku - 645 ha). Osoby fizyczne uzyskały zezwolenia na nabycie ok. 370 ha (w 1997 roku - 274 ha). Inne pod-

mioty gospodarcze uzyskały natomiast zezwolenie na zakup 18 ha gruntów. Rozkład przestrzenny gruntów, na które wydano zezwolenia był następujący:

1. warszawskie, ok. 494 ha i 333 zezwoleń,
2. katowickie, ok. 440 ha i 186 zezwoleń,
3. wrocławskie, ok. 299 ha i 95 zezwoleń,
4. poznańskie, ok. 238 ha i 123 zezwolenia,
5. ciechanowskie, ok. 237 ha i 9 zezwoleń,
6. piotrkowskie, ok. 217 ha i 923 zezwolenia,
7. szczecińskie, ok. 199 ha i 64 zezwolenia,
8. skierniewickie, ok. 181 ha i 934 zezwolenia.

Ochrona gruntów w innych krajach

W dyskusjach o przyszłym kształcie naszej polityki gruntowej w kontekście wejścia Polski do UE jest często podnoszony problem „wykupienia Polski przez obcokrajowców”, chociaż doświadczenia w tym zakresie innych krajów tego nie potwierdzają. Bardzo często zgłaszana jest również argumentacja, że inni lepiej niż my chronią własne kraje przed inwazją kapitału do rolnictwa związanego z wykupem gruntów. W procesie wchodzenia do UE właściwie 3 kraje (Grecja, Dania i Austria) wynegocjowały okresy przejściowe dotyczące przepisów w zakresie zakupu gruntów przez cudzoziemców. Lęki w tych krajach dotyczące masowego wykupu ziemi przez obcych, wynikały z tych samych uwarunkowań historycznych co w Polsce, chociaż nasze doświadczenia w tym zakresie - szczególnie w relacji do Niemców - są wyraźnie gorsze. Obawa o wykupienie atrakcyjnych gruntów w Danii i Austrii w większym stopniu wiązała się z terenami rekreacyjnymi (np. Tyrol), a w mniejszym stopniu z gruntami rolnymi. W staraniach o okresy przejściowe dla swobodnego zakupu ziemi rolniczej ostatecznie wynegocjowano okresy 3 i 5 letnie i zwykle wiązały się one z uzasadnieniem dotyczącego ważnego interesu państwa, czy ochrony terenów w strefie przygranicznej (Grecja). W praktyce wcale nie udowodniono, że te tereny były szczególnie atrakcyjne dla zagranicznych inwestorów, np. w relacji do gruntów na wybrzeżu hiszpańskim, w Toskanii, czy na Wyspach Karaibskich. Na Węgrzech istnieje natomiast zakaz kupowania ziemi rolniczej przez osoby prawne, a także wprowadzano limit zakupu dla osób prywatnych (300 ha). W Danii łączny obszar gruntów posiadanych przez 1 gospodarstwo nie może przekraczać 150 ha, a odległość między polami należącymi do tego gospodarstwa nie może być większa niż 2 km. W Niemczech też istnieje kontrola ruchu gospodarstwa i obrotu gruntów. Państwo interweniuje przy nadmiernym rozdrobnieniu ziemi, nadmiernej koncentracji (gospodarstw powyżej 500 ha w landach zachodnich) i sprzedaży ziemi nierolników.

Kontrola zakupu ziemi przez cudzoziemców jest w wielu krajach prowadzona w sposób pośredni i dotyczy np. stawianych wymogów dotyczących kwalifikacji rolniczych, konieczności uprawiania kupowanej ziemi i co jest zrozumiałe,

także zachowania norm obszarowych, jeżeli w danym kraju takie istnieją. Jak widać przepisy te nie są specjalnie restrykcyjne i były wprowadzane w okresie wchodzenia danego kraju do UE. Zwykle w takich sytuacjach nie ma mowy o okresach przejściowych dochodzenia do swobodnego zakupu gruntów, a już na pewno nie takich jak to jest postulowane przez lobby rolnicze w Polsce. Mimo tych liberalnych przepisów odsetek ziemi rolniczej posiadanej przez obcokrajowców waha się od ok. 16% w Niemczech i 11% w Wielkiej Brytanii do 6% w Holandii i ok. 4% we Francji.

Interes narodowy w tych krajach trudny był do udowodnienia przy badaniu w dłuższym okresie czasu przyjętych przejściowo ograniczeń w obrocie gruntami rolnymi z obcokrajowcami, a zmiany te wcale nie spowodowały wykupu gruntów na większą skalę, niż to miało miejsce wcześniej, tzn. w okresie przed rozpoczęciem procesu wchodzenia do UE. Polska w rozmowach negocjacyjnych występowała o 10 letni okres przejściowy, chociaż lobby chłopskie domagało się 13, a nawet 30 lat. Sprawa ta nadal nie została rozstrzygnięta. Trudno jednak sobie wyobrazić żeby Polska wynegocjowała w tej kwestii specjalne przywileje, których uzasadnienie ekonomiczne wiążące się z interesem narodowym jest po prostu niemożliwe. Skala zakupu gruntów w Polsce przez obcokrajowców jest wciąż skromna, nawet jeżeli przyjmiemy, że część transakcji zawarto poza oficjalną statystyką i z naruszeniem prawa.

Nie można na zakupu gruntów przez cudzoziemców patrzeć tylko z punktu widzenia zjawisk ocenianych jako negatywne, gdyż na ewentualnym dopływie obcego kapitału do rolnictwa skorzysta także nasza wieś, przede wszystkim za tym kapitałem przyjdą w większym zakresie niż dotychczas nowe techniki i technologie, nowe wzory gospodarowania, a także organizacji pracy zespołowej producentów broniących swoich interesów. Zniszczenie w Polsce w czasie reformy ustrojowej spółdzielczości rolniczej zasługuje na odbudowę, gdyż na Zachodzie ta forma własności prywatnej ma znakomite wyniki i takie wzory gospodarowania zasługują na intensywnie upowszechnianiu, również za sprawą sąsiadów, nawet gdyby mieli być nimi Duńczycy, Niemcy czy Holendrzy.

Ziemia w Polsce jest 6-10 razy tańsza niż w krajach wysoko rozwiniętych UE, a możliwości swobodnego zakupu ziemi przez obcokrajowców z pewnością wywoła wzrost jej ceny. Ziemi na rynku w perspektywie będzie w Polsce coraz więcej. Gospodarstwa będą koncentrowały grunty, a przeciętny obszar gospodarstwa w granicach 8 ha w dłuższej perspektywie będzie tylko zaszłością historyczną. Czy transakcje sprzedaży, a także dzierżawy muszą być prowadzone przy niskich cenach? W 1998 roku średnie ceny gruntów w Polsce były niskie i to zarówno na rynku sąsiedzkim i transakcjach z AWRSP, natomiast czynsze dzierżawne dla gruntów ornych były ustalane na poziomie 500 zł za 1 ha, a duża część gruntów, szczególnie w sektorze chłopskim, dzierżawiona była po niższych cenach, a 1/3 tylko za podatek. Dobra koniunktura w rolnictwie, także za sprawą

dopływu obcego kapitału da w Polsce szansę 3-4 krotnego wzrostu cen. W takiej sytuacji decyzja o likwidacji gospodarstwa dostarczy kapitału, który lepiej niż obecnie służyć będzie rodzinie chłopskiej, np. w utworzeniu alternatywnego źródła dochodów i w stracie w nowym zawodzie zarówno na wsi jak i w mieście.

Obecne przepisy dobrze służą naszym interesom

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ma charakter typowo reglamentacyjny. Nie zakazuje ona cudzoziemcom nabywania nieruchomości w Polsce, ale wprowadza ograniczenia prawno-administracyjne ze względu na osobę nabywcy. Ustawa umożliwia kontrolę nabywania nieruchomości ze względu na interes państwa, a funkcję tę pełni MSWiA. W ostatnich latach zainteresowanie nabywaniem gruntów w Polsce przez cudzoziemców dynamicznie rośnie, chociaż jest to nadal rynek bardzo wąski i chociaż wzbudza wiele kontrowersji natury politycznej i historycznej, to narazi nie obserwujemy większego zainteresowania gruntami i nieruchomościami rolnymi w naszym kraju, podobnie jak to miało miejsce w innych krajach wchodzących do UE. Wchodzenie Polski do struktur europejskich związane jest jednak z poluzowaniem ograniczeń jakie w tym zakresie istnieją, a odroczenie uregulowań w tej materii nawet na okres 3-5 lat wymagało będzie trudnych negocjacji z UE. W 1999 roku utrzymały się dotychczasowe tendencje na rynku ziemi rolniczej zakupywanej przez cudzoziemców, tzn. był to rynek atrakcyjny, chociaż trudny ze względu na obowiązujące ograniczenia legislacyjne. Ważnym argumentem w staraniu się o zakup ziemi w Polsce przez obcokrajowców były nadal zapewne i takie argumenty, że grunty rolne są u nas relatywnie tanie, a średnia cena 1 ha jest niższa od średniej we Francji, Niemiec czy Belgii. Spekulacyjny zakup ziemi rolniczej nie będzie jednak zjawiskiem masowym i będzie dotyczył np. gruntów rolnych w sąsiedztwie miast (budowa supermarketów), inwestycji liniowych (autostrady), ale są to sytuacje łatwe do przewidzenia, w których bardzo często nie obcokrajowcy, a Polacy są organizatorami takich inwestycji. W Polsce jest obecnie 56 supermarketów i prawie wszystkie do tej pory zostały zbudowane na gruntach rolnych przekwalifikowanych na nierolnicze.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie określa żadnych przesłanek Ministrowi Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w kwestii udzielania czy też odmowy zgody na wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnej przez cudzoziemca. Organ ten działa w oparciu o subiektywne kryteria, ocenę sytuacji w terenie, gdzie jest położona nieruchomość, a także bierze pod uwagę aktualne założenia prowadzonej polityki rolnej.

Zgodnie z praktyką ukształtowaną od kilku lat, odmowa wyrażenia zgody na nabywanie nieruchomości rolnych następuje najczęściej w przypadkach gruntów o znacznych powierzchniach, których zbycie cudzoziemcom spotka się z negatywnym odbiorem społecznym, jak również wówczas, gdy deklaracje cudzoziemca zawarte we wniosku dotyczą użytkowania takiej nieruchomości w sposób

sprzeczny z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ma to na przykład miejsce, gdy cudzoziemiec zamierza użytkować nieruchomości rolną na inne cele niż rolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmawia również wyrażenia zgody na zakup gruntów, gdy osoba prawna będąca cudzoziemcem deklaruje zgodne z planem rolnicze wykorzystanie nieruchomości, ale jednak prowadzenie gospodarstwa rolnego nie należy do zakresu jej działania, określonego w statucie.

Nie bez znaczenia, przy odmowie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości rolnych, jest także okoliczność mieszkania przez cudzoziemca na stałe poza granicami i nie deklarowanie osiedlenia się w Polsce. Taka sytuacja nie gwarantuje racjonalnego gospodarowania ziemią i jest najczęściej przyczyną odmowy sprzedaży gruntów.

Z informacji Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi wynika, że w 1998 roku do decyzji o zakup gruntów rolnych przez cudzoziemców wpłynęły 233 wnioski, które dotyczyły łącznie 1827,7 ha użytków rolnych, z tego zgodę wyrażono na 135 wniosków i dotyczyły one 429,4 ha. odmownie załatwiono 50 wniosków, a 38 miało wady prawne i zostały zwrócone ubiegającym się o zgodę. Ponadto minister w 1998 roku rozpatrzył 61 wniosków dotyczących nabycia przez cudzoziemców akcji lub udziałów w spółkach prawa polskiego będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi gruntów rolnych. Wnioski te łącznie dotyczyły 1844,4 ha, z tego zgodę wydano w 37 wnioskach, które obejmowały 177,3 ha, w 5 przypadkach wydano decyzje odmowne, a w 19 stwierdzono tzw. brak właściwości.

Propozycje zmian zachowania 3-5 letniego okresu przejściowego w zmniejszaniu barier dla swobodnego zakupu ziemi przez cudzoziemców, jeżeli byłyby możliwe do osiągnięcia w negocjacjach z UE, dałyby szansę lepszemu przygotowania tych zmian, procedur organizacyjnych, administracyjnych i prawnych, a co najważniejsze przygotowania społeczeństwa do takich zmian w jednoczącej się Europie. W tym czasie jednak nie trzeba tylko koncertować się na wyjaśnieniu obaw, ale przygotować rolników do umiejętnego wykorzystania korzyści jakie przyniesie wsi wejście Polski do UE. Interes chłopski nie może być przecież rozumiany tylko w kategoriach własnej zagrody, gdyż świat się zmienia, a obrona tradycyjnych rozwiązań, które funkcjonowały od lat też ma swoje granice. Dwie sprawy wymagają w tym zakresie unormowania. Pierwsza to ograniczenie możliwości tworzenia bardzo dużych majątków, czemu mogłyby np. przeciwdziałać wyraźne normy obszarowe lub mechanizm ekonomiczny wyłączający np. formy pomocy ekonomicznej państwa i funduszy unijnych z jakich nie mogłyby korzystać gospodarstwa (np. większe niż 500 ha). Drugi problem to pierwszeństwo miejscowych rolników w przejmowaniu gruntów rolnych przed obco-krajowcami. W wypadku uspołecznienia procesu obrotu gruntami i restrukturyzacji rolnictwa te sprawy z powodzeniem załatwiałyby na przykład izby rolnicze, ARiMR czy inna organizacja rządowa lub samorząd rolniczy.