

*Zarządzanie
gruntami rolnymi
w krajach Europy
Środkowo-Wschodniej*

nr 6

Warszawa 2005

Andrzej Zadura



EKONOMICZNE I SPOŁECZNE UWARUNKOWANIA
ROZWOJU POLSKIEJ GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
PO WSTĄPIENIU POLSKI DO UNII EUROPEJSKIEJ

**Zarządzanie
gruntami rolnymi
w krajach Europy
Środkowo-Wschodniej**

Zarządzanie gruntami rolnymi w krajach Europy Środkowo-Wschodniej

Autor:
dr inż. Andrzej Zadura

Redakcja naukowa:
dr hab. Alina Sikorska, prof. IERiGŻ-PIB



**EKONOMICZNE I SPOŁECZNE UWARUNKOWANIA
ROZWOJU POLSKIEJ GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ
PO WSTĄPIENIU POLSKI DO UNII EUROPEJSKIEJ**

Warszawa 2005

Pracę zrealizowano w ramach tematu
**Zróźnicowanie regionalne w rozwoju rolnictwa oraz jego wpływ
na problemy ekonomiczne i społeczne obszarów wiejskich**
w zadaniu *Analiza „Rynek ziemi rolniczej”*

Opracowanie komputerowe
mgr inż. Bogdan Buks

Redakcja techniczna
Tadeusz Majewski

Projekt okładki
AKME Projekty Sp. z o.o.

ISBN 83-89666-18-9

*Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej
– Państwowy Instytut Badawczy
00-950 Warszawa, ul. Świętokrzyska 20, skr. poczt. nr 984
tel.: (0·prefiks·22) 50 54 444
faks: (0·prefiks·22) 827 19 60
e-mail: dw@ierigz.waw.pl
<http://www.ierigz.waw.pl>*

Spis treści

Od autora	7
1. Albania	8
2. Bośnia i Hercegowina	11
3. Bułgaria	12
4. Chorwacja	17
5. Czechy	19
6. Estonia	22
7. Litwa	23
8. Łotwa	27
9. Macedonia	31
10. Niemcy	32
11. Rumunia	33
12. Serbia	38
13. Słowacja	40
14. Słowenia	44
15. Ukraina	47
16. Węgry	48
Podsumowanie	54
Summary	58
Materiały źródłowe	61

Od autora

Przedmiotem niniejszego opracowania jest przedstawienie stanu przywracania (restytucji) praw własności do gruntów rolnych, funkcjonowania rynków ziemi, systemów rejestracji obrotu ziemią i aktów własności gruntów oraz komasacji i wymiany gruntów w krajach Europy Środkowo-Wschodniej, które z początkiem lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia podjęły wyzwanie prywatyzacji państwowego i spółdzielczego (kolektywnego) rolnictwa. Kwestie te definiowane są najczęściej w literaturze naukowej z tego zakresu jako problemy zarządzania gruntami (*land management*).

Przekształcenia własnościowe polskiego rolnictwa wykorzystują rozwiązania prawne funkcjonujące w innych krajach, czego przykładem może być ustawa z dnia 19 października 1991 r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*. Treść niektórych zawartych w niej przepisów wzorowano na rozwiązaniach przyjętych w prawie niemieckim. Także niektóre z rozwiązań regulujących obrót gruntami rolnymi, między innymi w Danii i Francji, wykorzystano w ustawie z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

Obecnie pojawiają się u nas postulaty uchwalenia ustawy o dzierżawie gruntów rolnych, w uzasadnieniu których wskazuje się na istnienie takich regulacji prawnych w innych krajach. Od początku transformacji naszego rolnictwa przedmiotem kontrowersji stało się nabywanie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców oraz sprawa restytucji praw własności do gruntów, określana u nas mianem reprivatyzacji. Wydaje się zatem, że poznanie i ocena efektów działania regulacji prawnych funkcjonujących w innych krajach może być użyteczna dla analityków i twórców systemów doskonalących zarządzanie gruntami w Polsce.

W przedstawionej analizie pominięto charakterystykę systemu zarządzania gruntami rolnymi w naszym kraju gdyż jest on przedmiotem oddzielnych publikacji w bogatej literaturze prawno-ekonomicznej dostępnej dla polskiego czytelnika.

Pragnę podziękować osobom, których wkład w wymianę informacji międzynarodowej stanowił dla mnie inspirację do wykonania tego opracowania. W szczególności dziękuję panu Thierry de l'Escaille – sekretarzowi generalnemu Europejskiego Stowarzyszenia Właścicieli Ziemi, panu Paulowi van der Sluys – sekretarzowi generalnemu Europejskiego Stowarzyszenia Organizacji Rozwoju Obszarów Wiejskich, panu Vladimirovi Evtimov z subregionalnego biura Organizacji ds. Wyżywienia i Rolnictwa ONZ w Budapeszcie, panu dr. Robertowi Sebestyen z Węgierskiego Funduszu Ziemi, pani dr. Elenie Horskovej ze Słowackiego Uniwersytetu Rolniczego w Nitrze oraz wielu innym, niewymienionym z imienia i nazwiska koleżankom i kolegom, pracownikom ministerstw i agencji rolnych, z których życzliwości korzystałem w rozpoznawaniu sytuacji na rynkach ziemi rolniczej ich krajów. Szczególnie serdecznie dziękuję pani prof. Alinie Sikorskiej z Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej – Państwowego Instytutu Badawczego w Warszawie, która zwróciła moją uwagę na implikacje zarządzania gruntami w Europie wpływające na sytuację w gospodarce gruntami rolnymi w naszym kraju.

1. Albania

W 1946 r. w Albanii rozpoczęto reformę rolną, w wyniku której ziemia dużych prywatnych posiadłości przydzielana była drobnym rolnikom lub bezrolnym mieszkańcom wsi. Równoległe z reformą rolną zapoczątkowano masową kolektywizację wsi. W rezultacie jej zakończenia w 1968 r. 140 tys. ha gruntów rolnych znalazło się w użytkowaniu 77 państwowych gospodarstw rolnych, a 560 tys. ha w użytkowaniu 415 rolniczych spółdzielni produkcyjnych.

Obecnie ponad 85% powierzchni gruntów rolnych w Albanii znajduje się w prywatnym posiadaniu. Lasy stanowią własność państwową, prywatną lub własność grupową. Obcokrajowcy nie mają prawa zakupu gruntów rolnych i lasów, a jedynie prawo dzierżawy gruntów rolnych (do 99 lat) oraz możliwość tworzenia wspólnych przedsiębiorstw rolnych z podmiotami krajowymi. Przedsiębiorstwa z udziałem kapitału zagranicznego użytkują jednak dotychczas zaledwie 700 ha gruntów rolnych.

Reaktywowanie gospodarstw prywatnych rozpoczęte zostało pod nadzorem Ministerstwa Rolnictwa jeszcze przed rokiem 1990 (ustawa nr 7501). Proces ten polegał na nadziale gruntów państwowych pomiędzy byłych członków gospodarstw kolektywnych i pracowników państwowych gospodarstw rolnych. Przedmiotem nadziału był areal gruntu ornego, sadu, plantacji winorośli bądź oliwek w przeliczeniu na członka rodziny. W wyliczeniu nadziału gruntu uwzględniano również jakość gleby, oddalenie pól od ośrodka gospodarczego oraz, co jest szczególnie istotne w górzystej Albanii, ukształtowanie powierzchni pól. Łącznie przekazano w użytkowanie (bez tytułu własności) dla 350 tys. rodzin 439 tys. ha gruntów rolnych będących uprzednio w użytkowaniu spółdzielni produkcyjnych. Następnie 91 tys. rodzin otrzymało w użytkowanie 123 tys. ha gruntów pochodzących z gospodarstw państwowych. Ustawa nr 7501 nie przewidywała zwrotu gruntów na własność bądź rekompensat za utracone grunty dla ich byłych właścicieli

W 1993 r. albański parlament uchwalił ustawę o restytucji praw własności byłych właścicieli (ustawa nr 7698) oraz ustawę o rekompensatach pieniężnych i nieruchomościach zamiennych (ustawa nr 7699). Na mocy ustawy nr 7699 byli właściciele gruntów lub ich spadkobiercy uprawnieni zostali do pełnej rekompensaty finansowej do maksimum 15 ha utraconej powierzchni gruntu. W przypadku roszczeń do większej powierzchni naliczanie rekompensat odbywa się według następującej formuły:

- przy powierzchni 15-100 ha, każdy hektar powyżej 15 ha rekompensowany jest jako 0,1 ha,

- przy powierzchni 100-1100 ha, każdy hektar powyżej 100 ha rekompensowany jest jako 0,02 ha,
- powierzchnia powyżej 1100 ha nie jest rekompensowana.

Wyliczona łączna powierzchnia stanowiąca podstawę do wypłaty rekompensaty nie mogła przekroczyć 43,5 ha. Rekompensaty finansowe ustalane były w zależności od zakwalifikowania gruntu do jednej z 7 kategorii, gdzie stawki rekompensat wynosiły od 520 do 3000 euro/ha. W roku 2004 uchwalona została ustawa nr 9235 o restytucji i rekompensatach z tytułu utraconej własności, na mocy której restytucja własności do gruntów rolnych lub wysokość rekompensaty za utracone grunty powiększone zostały do maksimum 60 ha.

W rzeczywistości, zwrot nieruchomości odbywa się na terenie tej samej wsi, gminy lub powiatu gdzie dokonano wywłaszczenia. Przy fizycznym zwrocie gruntów zamiennych uwzględniane jest, w miarę możliwości, poprzednie usytuowanie gruntów w stosunku do ośrodka gospodarczego oraz lokalizacja pól (grunt płaski, pagórkowaty bądź położony w terenie górskim). Ustawa nr 9235 zakłada zakończenie procesu restytucji do roku 2006 oraz wypłatę rekompensat finansowych do roku 2014.

Przebieg procesu restytucji nadzoruje powołany przez parlament centralny komitet państwowy i jego odpowiedniki na szczeblu regionalnym. Na mocy rozporządzenia premiera w roku 2003 powołana została również grupa robocza weryfikująca stan zasobu gruntów, które mogą być przeznaczone na cele restytucji i rekompensat oraz rozpatrująca skargi odnośnie już rozdysponowanych nieruchomości. Grupa wypracowała procedury restytucji i rekompensat odnoszące się do gruntów rolnych, terenów pod zabudowę, lasów, pastwisk górskich i terenów zielonych na nizinach.

W wyniku dotychczasowej realizacji wymienionych ustaw na koniec roku 2004 w użytkowaniu prywatnym było 562 tys. ha gruntów rolnych (średnio 1,06 ha na jedną rodzinę), z czego status rolnika (gospodarstwo powyżej 0,1 ha) miało 388 tys. użytkowników gruntów. Na cele restytucji pozostało jeszcze około 130 tys. ha gruntów.

Albania ma bardzo rozdrobnioną strukturę gospodarstw rolnych, gdyż tylko 11,5 % gospodarstw, położonych głównie na terenie nizin nadmorskich, ma powierzchnię przekraczającą 2 ha, a 51% gospodarstw nie przekracza powierzchni 1 ha (tab. 1)

Ponad 40% gospodarstw składa się z więcej niż 4 działek położonych w odległości 2-5 km od ośrodka gospodarczego. Dodatkowe utrudnienie stanowi brak nawodnień, gdyż były gospodarstwa uspołecznione użytkowały systemy irygacyjne funkcjonujące w modułach obsługujących powierzchnie od 10 do 12 ha. Obecnie arealy te podzielone zostały pomiędzy 20-25 użytkowników bez

możliwości użytkowania części modułów. Powoduje to znaczny spadek plonów na działkach nienawadnianych.

Tab.1. Struktura wielkości gospodarstw rolnych w Albanii

Wielkość gospodarstw w ha	Gospodarstwa	
	liczba	procent
0,1 - 0,5	92 924	24,0
0,5 - 1,0	104 585	27,0
1,0 - 2,0	145 857	37,5
powyżej 2,0	44 564	11,5
Ogółem	387 930	100,0

Źródło: *Bulletin of Ministry of Agriculture. Tirana, 2003.*

Elementem decydującym o dużym rozdrobnieniu pól w albańskim rolnictwie są warunki naturalne tego kraju. W Albanii obszary położone powyżej 200 m n.p.m. zajmują 71,5% jej ogólnej powierzchni. Niewielkie gospodarstwa i brak możliwości zatrudnienia poza rolnictwem powodują, że średnia cena ziemi w obrocie wolnorynkowym osiąga bardzo wysoką wartość (ok. 30 tys. euro), oderwaną od realnego standardu życia albańskich rolników. Dlatego prywatny obrót ziemią zarejestrowany w latach 1998-2004 dotyczył tylko 6 tys. ha tj. 0,01% ogólnej powierzchni gruntów rolnych. Banki akceptują ziemię jako zabezpieczenie hipoteczne kredytów udzielanych na cele budownictwa, ale nie na zakupy samej ziemi.

Z powodu niedostatku ziemi, prywatna dzierżawa gruntów spotykana jest głównie na obszarach miejskich. Ocena jej skali sprawia trudność, ponieważ zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, jedynie dzierżawy na okres dłuższy niż 9 lat podlegają rejestracji, ale i tak większość umów zawieranych na okresy dłuższe niż 9 lat nie jest rejestrowana przez strony umowy.

Z pomocą Banku Światowego przeprowadzono pilotowy projekt wymiany gruntów na terenie czterech gmin. Rolnicy doceniają znaczenie wymiany gruntów, lecz ograniczone zaufanie do instytucji państwa, zwłaszcza wśród starszego pokolenia, nie daje możliwości przeprowadzania tego procesu na szerszą skalę. Dotychczas nie zostały również uchwalone przepisy regulujące prowadzenie prac komasacyjnych.

Badania ankietowe przeprowadzone wśród rolników wykazały, że 2% spośród nich dokonało już wzajemnej wymiany gruntów. Niektórzy rolnicy próbują zblokowanej uprawy tych samych roślin na sąsiadujących polach lub tworzenia grup producenckich. W roku 2003 stwierdzono istnienie 300 grup producenckich, przy czym tworzyły je od dwóch do pięciu rodzin.

W roku 1994 uchwalono ustawę o rejestracji nieruchomości prywatnych i publicznych, tworząc podległe radzie ministrów, centralne biuro rejestracji nieruchomości z 35 oddziałami regionalnymi. Terytorium Albanii podzielone zostało na 3064 okręgów katastralnych, z czego 2928 stanowią okręgi na terenach wiejskich, gdzie okręg katastralny obejmuje obszar jednej wsi. Początkowo proces wdrażania systemu rejestracji nieruchomości prowadzony był pod nadzorem Ministerstwa Rolnictwa i finansowany przez fundusz pomocowy rządu USA. Drugi etap systemu rejestracji, realizowany w latach 1993-1998, finansował częściowo Bank Światowy. Od roku 1999 wszystkie prace nad rejestrem nieruchomości finansowane są z budżetu krajowego, dzięki czemu dokonano aktualizacji granic większości (80%) działek gruntowych oraz wykonano część mapową i informatyczną systemu. Zakończenie prac nad rejestrem nieruchomości na terenie całego kraju przewidziane jest na koniec 2006 roku.

Celem naliczania opłat podatku za posiadanie gruntów rolnych, Albania podzielona jest na 4 strefy podatkowe. Pierwsza strefa zawiera najwyższe stawki podatku naliczane od najlepszych gleb położonych na terenie nadmorskich równin. Strefa czwarta grupuje powiaty zlokalizowane na terenach położonych powyżej 1600 m n.p.m., o gorszej jakości bonitacyjnej niż gleby w trzech poprzednich strefach i niższym udziale gleb irygowanych użytkowanych przez rolników dysponujących słabszym wyposażeniem technicznym.

2. Bośnia i Hercegowina

Powierzchnia użytków rolnych Bośni i Hercegowiny liczy 2,6 mln ha. Około 80% powierzchni kraju zajmują tereny góryste, co istotnie ogranicza użycie maszyn w pracach polowych.

Na obszarze Bośni i Hercegowiny, które po II wojnie światowej wchodziły w skład byłej Jugosławii, wszystkie nieruchomości łącznie z budynkami mieszkalnymi zostały upaństwowione, co spowodowało, że odtworzenie dokumentacji dowodzącej własności nieruchomości natrafia na ogromne trudności. W roku 1992 parlament uchwalił ustawę o restytucji nieruchomości upaństwowionych po II wojnie światowej, jednak doprowadziło to do znacznego rozdrobnienia gruntów. Pewną orientację o strukturze gospodarstw w Bośni i Hercegowinie dają dostępne statystyki (tab. 2). Podstawowe problemy wymagające pilnego rozwiązania w zarządzaniu gruntami rolnymi to stworzenie systemu ewidencji i rozpoczęcie komasacji gruntów.

Na gospodarce rolnej i leśnej zdecydowanie negatywny wpływ wywarły lata wojny (1992-95). W trakcie działań wojennych zniszczono wiele dróg dojazdowych do pól, szereg gospodarstw zostało opuszczonych bądź zamieszka-

łych przez osoby przesiedlone, a pewne obszary ziemi przestały być uprawiane. Problemem stały się pola minowe pokrywające około 250 tys. ha gruntów rolnych. Koszt usunięcia min szacuje się na 2-7 USD/m², a dodatkowo trzeba brać pod uwagę, że 20% użytków rolnych uległo również skażeniom.

Tab. 2. Struktura wielkości gospodarstw w Bośni i Hercegowinie
(dane za rok 1991)

Wielkość gospodarstw w ha	Gospodarstwa	
	liczba	procent
poniżej 1	180 673	33,9
1-3	178 138	33,4
3-5	86 272	16,2
5-8	56 115	10,5
8-10	16 661	3,1
powyżej 10	14 669	2,9
Ogółem	532 528	100,0

Źródło: Custovic H., Bukale., *Bosnia and Hercegowina Case Study. International Workshop. Prague, 2005.*

Bośnia i Hercegowina podejmuje wysiłki na rzecz przywrócenia racjonalnej gospodarki w rolnictwie korzystając z pomocy instytucji międzynarodowych według strategii rozwoju rolnictwa opracowanej przy udziale FAO. Z pomocą organizacji niemieckiej (BVVG) opracowano pilotowy projekt katastru, a z pomocą UNDP projekt optymalnej organizacji zagospodarowania ziemi przez gospodarstwo państwowe.

3. Bułgaria

Powierzchnia użytków rolnych w Bułgarii wynosiła w 2003 r. 5 325 tys. ha, z czego 450 tys. ha czasowo nie było użytkowane (tab. 3).

Bułgaria była jednym z pierwszych krajów Europy Środkowo-Wschodniej, gdzie uchwalono ustawę o restytucji praw własności do ziemi i według oficjalnych danych 90% gruntów zostało już zwrócone ich poprzednim właścicielom. Według niektórych źródeł (Nedalkow N., Country Report – Bułgaria. CELK Center. Budapest, 2005) pełna restytucja objęła tylko 70% właścicieli gruntów, gdyż taka część z nich była w posiadaniu dokumentów umożliwiających im dysponowanie swoim prawem własności do gruntów. Byli to z reguły właściciele drobnych działek, gdyż wcześniejsza reforma rolna prze-

prowadzona w Bułgarii (w 1921 r.) nie zmieniła istotnie przeludnienia bułgarskiej wsi.

Tab. 3. Powierzchnia użytkowania gruntów w Bułgarii
w latach 1998-2003 w tys. ha

Rodzaj użytku	Rok		
	1998	2000	2003
Grunty orne	3 392	3 400	3 238
Ogrody	142	124	82
Sady	117	99	80
Winnice	151	143	122
Inne plantacje trwałe	12	10	9
Trwałe użytki zielone	1 829	1 804	1792
Szklarnie, namioty foliowe, uprawy pod osłonami	2	2	2
Razem użytki rolne	5 645	5 582	5 325

Źródło: Ministerstwo Rolnictwa i Leśnictwa Bułgarii – Raport roczny 2004.

Bułgaria posiada bogatą bazę legislacyjną w zakresie praw własności i obrotu ziemią, w tym ustawę o dzierżawie gruntów. Obfitość legislacji przyczyniła się również do pojawienia się problemu nieprzejrzystości przepisów, przykładem tego jest, że ustawa o własności i użytkowaniu gruntów rolnych uchwalona w 1991 r. była już nowelizowana aż 35 razy. Na mocy tej ustawy restytucją praw własności do ziemi objęci zostali byli właściciele gruntów lub ich spadkobiercy. Mogli oni otrzymać grunt lub rekompensatę za utracony grunt przyznawaną w formie bonów rekompensacyjnych, w postaci gruntu komunalnego albo udziałów w spółkach komunalnych i państwowych posiadających grunty. Z uwagi na możliwość przyznania gruntów komunalnych w formie rekompensat, są one w okresie przejściowym wydzierżawiane poprzez odnawialne kontrakty jednoroczne bez notarialnej rejestracji.

Metody wyceny wartości gruntów na potrzeby restytucji regulowane są w oparciu o rozporządzenia Rady Ministrów i załącznik do ustawy o podatkach lokalnych. W Bułgarii działa 3 tys. licencjonowanych rzeczoznawców wyceny nieruchomości. Licencje na wycenę nieruchomości rolnych wydaje Ministerstwo Rolnictwa i Leśnictwa.

Uprawnienia do restytucji posiadają wyłączeni obywatele bułgarscy oraz osoby nieposiadające takiego obywatelstwa. Z uwagi na to, że właścicielami gruntów rolnych i lasów mogą być wyłącznie obywatele bułgarscy, osoby nieposiadające bułgarskiego obywatelstwa, które uzyskały prawo własności

w ramach restytucji, obowiązane są do sprzedaży lub innego przeniesienia swojego prawa własności do odzyskanej nieruchomości rolnej lub leśnej.

Początkowo organem odpowiedzialnym za wdrażanie przepisów ustawy o własności i użytkowaniu gruntów była Krajowa Komisja Rolna podległa Ministerstwu Rolnictwa. Komisja, poprzez swoje terenowe odpowiedniki, zajmowała się rejestracją roszczeń do gruntów rolnych i leśnych oraz przyznawaniem praw własności. Mocą wyroku Sądu Najwyższego uznano, że decyzje Komisji są równoznaczne z nadaniem aktu notarialnego. Decyzje Komisji, na wniosek zainteresowanych właścicieli, są rejestrowane przez sądy.

Od roku 1992 roszczenia dotyczące restytucji praw własności do ziemi rozpatrywały wyłącznie sądy, przy czym podstawą dokumentowania praw własności były ocalałe rejestry katastralne sprzed 1944 r., oraz inne dokumenty pisemne bądź testamenty ustne. Według szacunków wykonanych przez Bułgarskie Stowarzyszenie Inwestorów 25% odzyskanych gruntów to grunty otrzymane „w starych granicach”. Około 10% nadzielonych gruntów jest przedmiotem sporów sądowych odnośnie prawidłowości dokumentowania praw własności.

W roku 2003 Ministerstwo Rolnictwa i Leśnictwa przeprowadziło pierwszy Spis Rolny, który daje pewien obraz obecnej struktury użytkowników gruntów w Bułgarii. Rachmistrze spisowi przeprowadzili wywiady w 668 tys. gospodarstw użytkujących grunty rolne o powierzchni 2 901 tys. ha (tab. 4). Wyniki spisu wykazały, że 77% badanych gospodarstw użytkowało poniżej 1 ha gruntów, co stanowiło mniej niż 7% ogólnego areału gruntów będących przedmiotem spisu. Z kolei 3,9 tys. dużych gospodarstw użytkowało 76% gruntów. W gospodarstwach objętych spisem dzierżawa było powszechną formą użytkowania gruntów, osoby fizyczne gospodarowały na 50%, a osoby prawne na 70% użytkowanych przez siebie gruntów. Trzeba zaznaczyć, że w Bułgarii forma własności wyznacza również pewne odmienności w charakterze produkcji. Gospodarstwa spółdzielcze specjalizują się w uprawie zbóż i roślin oleistych, podczas gdy uprawy pracochłonne (warzywa, tytoń, kwiaty, plantacje winorośli) prowadzone są w gospodarstwach osób fizycznych. W gospodarstwach prowadzonych przez osoby fizyczne blisko 80% zatrudnionych pracowało w niepełnym wymiarze czasu pracy.

Ministerstwo Rolnictwa i Leśnictwa prowadzi również rejestrację gospodarstw ubiegających się o dofinansowanie w ramach funduszy SAPARD. W roku 2001 celem uzyskania tej formy wsparcia w rejestrze było 34 tys., a w 2003 roku 44 tys. takich gospodarstw.

Tab. 4. Rodzaj i struktura gospodarstw rolnych w Bułgarii objętych Spisem Rolnym w roku 2003

Rodzaj gospodarstw	Liczba gospodarstw	Powierzchnia użytkowanych gruntów w tys. ha	Średnia wielkość gospodarstwa w ha
Gospodarstwa należące do osób fizycznych	661 340	877	1,3
Przedsiębiorstwa prowadzące działalność rolno-handlową	2 976	340	114,4
Spółdzielnie rolnicze	1 992	1 168	586,6
Spółki	1 339	470	351,0
Inne osoby prawne	353	46	130,3
Razem	668 000	2 901	4,3

Źródło: Ministerstwo Rolnictwa i Leśnictwa Bułgarii. *Spis Rolny 2003*.

W Bułgarii pierwsze transakcje kupna-sprzedaży gruntów pozyskanych w drodze restytucji rozpoczęły się w końcu lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, ale znaczący rozwój rynku ziemi nastąpił dopiero w roku 2001. Od tego czasu wzrastająca liczba transakcji sprzedaży gruntów wskazuje na stopniową odbudowę rynku ziemi. Ceny gruntów rolnych utrzymują się na umiarkowanym poziomie z uwagi na niskie ceny produktów rolnych i mały popyt na żywność. W przeciwieństwie do powszechności udzielania kredytów hipotecznych na zakup mieszkań, banki nie udzielają kredytów na zakup gruntów rolnych i nie uznają ich jako dostatecznego zabezpieczenia takich kredytów.

Większość transakcji sprzedaży ziemi ma miejsce w okolicach Sofii i innych, większych miast oraz wybrzeża Morza Czarnego, gdzie nabywcy liczą na zmianę przeznaczenia gruntów z rolnych na tereny budowlane. Głównymi nabywcami takich gruntów są duże spółki traktujące nabywanie ziemi rolnej jako inwestycję długoterminową, choć koszt przeprowadzenia procedury zmiany przeznaczenia gruntów przekracza niekiedy koszt ich nabycia. Również rolnicy zaczęli nabywać grunty celem poprawy istniejącego rozłogu pól, ponieważ średnie gospodarstwo bułgarskie składa się przeciętnie z pięciu kawałków gruntu.

Wszystkie transakcje sprzedaży ziemi muszą być przeprowadzane w formie aktu notarialnego. Akty notarialne rejestrowane są we właściwym terytorialnie sądzie poprzez lokalny oddział, powołanej w roku 2000, agencji katastralnej podporządkowanej Ministerstwu Sprawiedliwości. Przeciętna cena gruntu rolnego zależy od jego lokalizacji oraz jakości i waha się w bardzo sze-

rokiem przedziale. Ministerstwo Rolnictwa i Leśnictwa prowadzi internetowy serwis informacji o ofertach zakupu i sprzedaży gruntów obejmujący obszar całego kraju dostępny dla zarejestrowanych użytkowników serwisu. Według danych tego Ministerstwa w roku 2003 średnia cena gruntu rolnego wyniosła 825 euro/ha, przy czym zmieniło swoich właścicieli 34 tys. ha gruntów rolnych.

Obecny system rejestracji gruntów w Bułgarii, który jest wzorowany na rozwiązaniach belgijskich i francuskich, uważa się za niewystarczający. Wraz z powstaniem Agencji Katastralnej, rozpoczęto budowę wspieranego środkami Banku Światowego, nowego systemu rejestracji katastralnej gruntów. Po zakończeniu budowy tego systemu przewidzianego na rok 2006, w rejestrze znajdzie się około 2,6 mln nieruchomości. W prace związane z wykonaniem map katastralnych zaangażowane jest 2,5 tys. ekspertów geodezyjnych i informatyków. Największe trudności w budowie systemu stwarzają wysokie koszty sprzętu oraz braki specjalistów zarządzających funkcjonowaniem systemu.

Ustawowo regulowany okres trwania dzierżawy gruntów rolnych w Bułgarii wynosi od 5 do 50 lat, stąd dzierżawy krótsze niż 5 lat nie podlegają rejestracji. Procedury ustawowe są często ignorowane, zwłaszcza przez osoby będące krewnymi, w takich przypadkach umowa werbalna najczęściej zastępuje pisemną umowę dzierżawy. Według danych z 2004 r. 60% umów dzierżawy zawarte zostało w formie pisemnej, z czego 24% w formie aktu notarialnego, a 28% w formie wpisu do rejestru katastralnego. W regionach średniego upowszechnienia dzierżaw przeciętna wysokość czynszu dzierżawnego waha się od 2,5 do 15 euro/ha, a czynsz płacony w naturze wynosi ok. 1 tony zboża/ha. W regionach dużej powszechności dzierżaw wysokość opłaty czynszowej wynosi odpowiednio 2,5-7,5 euro lub 600 kg zboża w przeliczeniu na 1 ha. Maksymalny obszar dzierżawionego gruntu nie może przekroczyć 600 ha. Dzierżawcy przysługuje prawo pierwszeństwa zakupu dzierżawionej ziemi. Prywatni rolnicy często dzierżawią grunty od spółdzielni rolniczych, emerytów lub osób mieszkających w miastach. Drobnymi właścicielami gruntów wydzierżawiają je również spółdzielniom rolniczym, które w powszechnej opinii są znacznie gorszymi płatnikami czynszu niż prywatni rolnicy.

W Bułgarii istnieje również zasób dostępnych do sprzedaży i dzierżawy gruntów będących własnością komunalną i państwową. Przy dzierżawie tych gruntów priorytet mają osoby bezrolne lub posiadające mniej niż 0,5 ha ziemi. Zasób gruntów państwowych zarządzany jest przez jednostkę podległą Ministerstwu Rolnictwa, która w roku 2003 dokonała następującego rozdysponowania tych gruntów:

- wymieniła 7 tys. ha z prywatnymi właścicielami gruntów,

- sprzedała 1,7 tys. ha w drodze przetargów dla właścicieli bonów kompensacyjnych oraz oddała 0,5 tys. ha w ramach kompensat za mienie utracone,
- wydzierżawiła 35 tys. ha,
- przekazała nieodpłatnie 12 tys. ha bezrolnym mieszkańcom wsi oraz 19 tys. ha dla rolniczych placówek naukowo-badawczych i szkół.

Dotychczasowa restytucja praw własności do ziemi doprowadziła do rozdrobnienia powierzchni pól, co w ocenie Ministerstwa Rolnictwa wymaga przeprowadzenia komasacji na ok. 90% powierzchni drobnych gospodarstw. Istniejące przepisy umożliwiają wykorzystanie na cele komasacyjne wolnych gruntów Skarbu Państwa (w drodze wymian i dzierżawy). Dotychczas komasacja, prowadzona przy wsparciu subsydiami rządowymi z Holandii i Francji, ma miejsce w skromnej, pilotowej skali tylko w dwóch powiatach.

Konstytucja Bułgarii zabrania nabywania gruntów rolnych przez cudzoziemców (z wyjątkiem ustawowego dziedziczenia). Dziedziczący cudzoziemiec zobowiązany jest do pozbycia się swojego prawa własności do gruntu w drodze sprzedaży lub w innej formie transferu tego prawa. Spółki tworzone z udziałem kapitału zagranicznego, niezależnie od wielkości tego udziału, nie mają przymiotu cudzoziemskości i mają prawo własności gruntów. Nie jest prowadzona oficjalna statystyka gruntów posiadanych przez cudzoziemców.

W związku ze spodziewaną akcesją Bułgarii do UE, rząd wystąpił o dziesięcioletni okres przejściowy na nabywanie gruntów przez cudzoziemców. W oficjalnym uzasadnieniu konieczności wystąpienia o okres przejściowy powoływano się na dysproporcje w cenach ziemi – w Bułgarii jest ona kilkakrotnie tańsza niż w „starych” krajach UE – w związku z czym obywatele Bułgarii, z racji niższego poziomu dochodów, winni mieć równe szanse w konkurencji z inwestorami zagranicznymi. Jednocześnie wśród przedstawicieli rządu pojawiają się opinie, że cudzoziemscy rolnicy winni mieć prawo nabywania gruntów rolnych w Bułgarii.

4. Chorwacja

Chorwacja posiada 3,1 mln ha gruntów rolnych, z czego 1 mln ha znajduje się nadal w użytkowaniu gospodarstw państwowych i rolniczych spółdzielni produkcyjnych. Od 1991 r. przywracana jest utracona własność ich byłym właścicielom.

Źródła chorwackie nie podają pełnej statystyki użytkowania gruntów rolnych. W trakcie Spisu Rolnego przeprowadzonego w 2003 r. zarejestrowano 449 tys. gospodarstw prywatnych (rodzinnych) o średniej powierzchni gospo-

darstwa wynoszącej 1,9 ha użytków rolnych. Gospodarstwa te są bardzo rozdrobnione, gdyż tylko 21 tys. spośród nich ma powierzchnię powyżej 20 ha użytków rolnych. Według danych przeprowadzonego spisu w rolnictwie chorwackim funkcjonowało również 1364 spółek, w które przekształciły się były spółdzielnie produkcyjne. Średnia powierzchnia takich spółek wynosiła 160 ha użytków rolnych. Część z nich nadal stanowią spółki państwowe, które będą dopiero prywatyzowane. Gospodarstwa spółek objęte spisem rolnym miały w swoim użytkowaniu 218 tys. ha gruntów rolnych, z czego 189 tys. ha (87%) stanowiły grunty dzierżawione.

W Chorwacji grunty bez udokumentowanej własności traktowane są od roku 2001 jako własność Skarbu Państwa sprzedawana, dzierżawiona lub oddawana w użytkowanie, w większości w drodze przetargów publicznych. Przetargi przeprowadzają lokalne władze administracyjne pod nadzorem Ministerstwa Rolnictwa. Osoby fizyczne mają prawo pierwokupu dzierżawionych gruntów skarbu państwa. Rezultat przetargu i umowa kupna/dzierżawy gruntu muszą być zaaprobowane przez Ministerstwo Rolnictwa.

Do obowiązków lokalnych władz administracyjnych należy sporządzanie, aprobowanych przez Ministerstwo Rolnictwa, programów zarządzania gruntami Skarbu Państwa. Standardowy wzór programu zarządzania gruntami Skarbu Państwa zawiera powierzchnię gruntów, ich dotychczasowych użytkowników oraz określenie przeznaczenia gruntów na potrzeby restytucji, sprzedaży, dzierżawy lub oddania w użytkowanie. Organ władzy lokalnej nie może podejmować decyzji o dysponowaniu tymi gruntami przed zaaprobowaniem przez Ministerstwo Rolnictwa wspomnianego programu zarządzania gruntami.

Dotychczas władze lokalne przedłożyły Ministerstwu Rolnictwa 338 programów zarządzania gruntami Skarbu Państwa, z których zaaprobowane zostały 263 programy obejmujące łącznie 474 tys. ha gruntów. W niedalekiej przyszłości ministerstwu przedłożonych zostanie kolejnych 138 programów.

Przepisy dopuszczają bezpośrednią sprzedaż gruntu bez przetargu (po cenie rynkowej), o ile strona kupująca przedstawi dowody, że przemawia za tym interes państwa. Wniosek ministra rolnictwa o zawarciu takiej transakcji musi być zaaprobowany przez rząd Republiki. Na wniosek ministra rolnictwa rząd może również wyrazić zgodę na oddanie gruntu państwowego w użytkowanie w drodze przetargu ofert. Zagraniczne osoby fizyczne i przedsiębiorstwa nie mogą kupować gruntów rolnych, lasów i terenów leśnych.

Począwszy od roku 2001 sprzedano 16 tys. ha, wydzierżawiono 23 tys. i oddano w użytkowanie 9 tys. ha gruntów państwowych w trakcie odpowiednio 52, 47 i 20 przetargów. Rynek ziemi wspierany jest subsydiami budżetu pań-

stwa, który zwraca rolnikom – nabywcom ziemi – 25% wartości nabytego gruntu.

Podobnie jak w innych państwach powstałych z rozpadu byłej Jugosławii, tradycje komasacji gruntów w Chorwacji sięgają końca XIX wieku. Począwszy od uchwalenia pierwszej ustawy o komasacji gruntów (1891 r.), do roku 1950 na terytorium obecnej Chorwacji wykonano prace komasacyjne na obszarze 400 tys. ha. W 1954 r. uchwalona została nowa ustawa o komasacji gruntów, w oparciu o jej ustalenia do 1991 r. skomasowano 654 tys. ha gruntów. Realizację projektów komasacji łączono wówczas z melioracją gruntów. Wykonawstwo projektów komasacji gruntów na rzecz państwowych gospodarstw rolnych często prowadzone było bez ewidencji w rejestrach katastralnych, w związku z czym w trakcie prywatyzacji powstał problem nieewidencjonowanych gruntów państwowych. Obecnie państwowe służby geodezyjne wykonują stosowne pomiary tych gruntów. We współpracy z organizacjami niemieckimi rozpoczęto również wdrażanie dwóch pilotowych projektów komasacji gruntów.

5. Czechy

Republika Czech jest dobrze rozwiniętym gospodarczo krajem Europy o długoletniej tradycji przemysłowej, gdzie w rolnictwie pracuje tylko 3,7% czynnej zawodowo populacji. Na terytorium Czech i Słowacji wraz z powstaniem w 1918 r. niepodległej Czechosłowacji, ówczesny rząd przeprowadził radykalną reformę rolną likwidującą wielką własność ziemską. Po II wojnie światowej czechosłowackie rolnictwo uległo prawie całkowitej nacjonalizacji i uspołdzielczeniu. Obecne władze Czech i Słowacji uznały, że tytuły prywatnej własności ziemi w tych krajach uległy zawieszeniu na okres lat 1948-1989, co stanowi podstawę do ich restytucji.

Według stanu na rok 2003 ogólna powierzchnia gruntów rolnych w Republice Czech wynosiła 4,3 mln ha, z czego 3,6 mln ha było własnością osób fizycznych, a 0,7 mln ha stanowiło własność państwa będącą w zarządzie Państwowego Funduszu Ziemi, utworzonego na mocy ustawy z 1991 roku. W latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia znacząca część rolniczych spółdzielni produkcyjnych uległa przekształceniu w spółki prawa handlowego (głównie spółki akcyjne). Obecnie najbardziej dynamiczną formą zarządzania gruntami rolnymi w Czechach są spółki prawa handlowego, które w ciągu ostatnich trzech lat powiększyły trzykrotnie swój udział w użytkowaniu gruntów.

Grunty państwowego funduszu ziemi użytkowane są przez ponad 50 tys. podmiotów prawnych, z czego 26% gruntów funduszu użytkują osoby fizyczne, po 22% spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i spółki akcyjne, a 30% spół-

dzielnie produkcyjne. Średnia wielkość gospodarstwa utworzonego na Zasobie Państwowego Funduszu Ziemi znajdującego się w użytkowaniu osoby fizycznej wynosi 39 ha, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością 669 ha, spółki akcyjnej 1502 ha, a spółdzielni produkcyjnej 1465 ha. Około 40% prywatnych rolników traktuje pracę w rolnictwie jako dodatkowe zajęcie obok zatrudnienia w sektorach pozarolniczych.

Grunty Państwowego Funduszu Ziemi oraz lasy państwowe są od roku 1999 sprzedawane osobom fizycznym z prawem stałego pobytu na terytorium Republiki Czech. Właściciele gruntów rolnych w Czechach z reguły nie użytkują ich osobiście, aż 95% ogółu gruntów rolnych to grunty dzierżawione. Regulowana wysokość czynszu dzierżawnego wynosi co najmniej 1% oficjalnej, dekretowanej przepisami, ceny gruntu. Rynkowa wysokość czynszu dzierżawnego wynosi średnio 1,5% oficjalnej ceny gruntu. Oficjalna cena ziemi stosowana jest w trakcie restytucji, spadkobrania, wymiany gruntów, określania wysokości czynszu dzierżawnego i obciążeń podatkowych. Ceny oficjalne służą też jako ceny bazowe do ustalania rynkowych cen gruntów.

Formuła liczenia cen oficjalnych opracowana została przez Instytut Ekonomiki Rolnej i jest corocznie uaktualniana przez Ministerstwo Finansów. Wyróżnia się 42 kategorie cen oficjalnych, przy czym za podstawę przy ich ustalaniu brane są pod uwagę warunki klimatyczne, ukształtowanie terenu oraz ocena profilu glebowego. Ostateczną cenę gruntu określa zysk brutto możliwy do osiągnięcia z danego typu gleby przy przyjęciu standardowego zestawu potencjalnie uprawianych roślin i kosztów poniesionych na ich uprawę.

Niski poziom czynszu nie motywuje dzierżawców do zakupu ziemi. W latach 1992-2002 tylko 174 tys. ha gruntów było przedmiotem rynkowego obrotu ziemią. Nabywcami gruntów często są osoby, które chciałyby zmienić ich przeznaczenie z gruntu rolnego na teren budowlany, stąd transakcje kupna-sprzedaży ziemi w większości występują w okolicach atrakcyjnych rekreacyjnie lub w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich.

Badania rynku ziemi prowadzone od 10 lat przez Instytut Ekonomiki Rolnej Republiki Czech na 1/3 powierzchni kraju wykazują niewielką skalę transakcji kupna-sprzedaży gruntów rolnych. W badanych powiatach obejmowały one od 0,2 do 0,4% ogólnej powierzchni. Podstawowymi przyczynami takiej sytuacji jest niska opłacalność działalności rolniczej i niskie ceny czynszu dzierżawnego. Przedmiotem większości transakcji są na ogół działki nieprzekraczające 1 ha, przeznaczone głównie na cele nierolnicze. Średnia cena ziemi sprzedawanej na cele rolne, której powierzchnia stanowiła powyżej 5 ha wyniosła w 2004 r. 2520 euro za hektar, podczas gdy rynkowa wysokość czynszu dzierżawnego to około 25 euro/ha. Ograniczeniem na rynku ziemi jest brak możliwo-

ści otrzymania kredytów hipotecznych na zakup nieruchomości rolnych, gdyż czeskie banki uznają, że wartość gruntów nie stanowi wystarczającego zabezpieczenia ryzyka takiej transakcji. Pewne ożywienie w obrocie ziemią wprowadziła przyjęta w 2001 roku ustawa zezwalająca na sprzedaż gruntów państwowych po cenie oficjalnej obniżonej o 10%.

W latach 1991-2003 zgłoszono 228 tys. roszczeń restytucyjnych, z czego rozstrzygnięto 98,6% spraw. W przypadkach braku możliwości zwrotu skonfiskowanego majątku, Państwowy Fundusz Ziemi oferuje inne nieruchomości lub rekompensatę w formie bonów skarbowych. Fundusz ma również prawo sprzedaży gruntów państwowych, tworzenia spółek zarządzania nieruchomościami państwowymi lub administrowania tymi nieruchomościami. Fundusz jako administrator gruntów państwowych może przeznaczać je na cele komasacji oraz wspierać komasację. W ramach komasacji grunty państwowe przeznaczane są z reguły na tworzenie śródpolnych korytarzy ekologicznych i realizację projektów z zakresu gospodarki wodnej. Ogółem na wszystkie realizowane formy komasacji zarezerwowano około 200 tys. ha gruntów z Zasobu Funduszu Ziemi.

Ostateczne rozstrzygnięcie roszczeń restytucyjnych skomplikowało uchwalenie ustawy w 1999 roku, według której długoletni dzierżawcy nabyli prawo kupna dzierżawionych gruntów i ustanowiono preferencje dla zakupu gruntów państwowych przez jednostki samorządu terytorialnego oraz traktowania Zasobu Funduszu jako substytutu mienia utraconego. Wprowadzenie tej ustawy oceniane jest negatywnie przez Ministerstwo Rolnictwa, ponieważ nałożone na Fundusz obowiązki prowadzą do sytuacji w której państwo wyzbywa się własnej rezerwy gruntów i zmuszane będzie do kosztownych wywłaszczeń w sytuacji, gdy niektóre z gruntów mogą okazać się niezbędnie potrzebne na cele publiczne takie jak budowa dróg czy kształtowanie krajobrazu.

Od roku 1993 rejestracja aktów własności gruntów i innych praw do nieruchomości w Czechach prowadzona jest przez Krajowe Biuro Geodezji, Kartografii i Katastru posiadające 14 oddziałów regionalnych. Rejestr zawiera dane o lokalizacji działki gruntowej, jej właścicielu, rodzaju użytkowania i zabudowy działki. Dane te dostępne są również w internecie.

Na ziemiach czeskich, wzorem rozwiązań niemieckich, obowiązywało prawo przejmowania gospodarstwa przez najstarsze dziecko, co w naturalny sposób przeciwdziałało fizycznemu rozdrabnianiu gospodarstw. W sensie formalno-prawnym prawo własności do gruntów ma jednak bardzo wielu właścicieli, gdyż według danych z roku 1998 w ewidencji rejestru katastralnego było 12 900 tys. działek i 2 962 tys. aktów własności do gruntów.

Komasacja gruntów w Czechach regulowana jest przepisami ustawy wydanej w 1991 r. Komasacja zwykła to zamiana gruntów pomiędzy kilkoma wła-

ścicielami na obszarze mniejszym niż jeden obręb katastralny. Ten typ wymiany gruntów był szeroko stosowany we wczesnej fazie transformacji czeskiego rolnictwa na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia. Komasacja kompleksowa obejmuje kilka elementów organizacji przestrzeni produkcyjnej łącznie z pracami wodnymi, kształtowaniem krajobrazu itp. W latach 1991-2003 prace w ramach komasacji zwykłej i kompleksowej objęły areał 286 tys. ha, tj. blisko 24 tys. ha rocznie. Począwszy od roku 2000 koszt tych prac pokrywany jest z budżetu krajowego z częściowym udziałem funduszy UE (SAPARD i EAGGF). Kontynuowana jest realizacja projektów komasacji zwykłej na obszarze 197 tys. ha i komasacji kompleksowej na obszarze 269 tys. ha. Od roku 2003, w związku z reformą administracji publicznej, zadania 77 terenowych biur realizacji projektów urządzania obszarów wiejskich zatrudniających 1400 pracowników przekazano pod nadzór Ministra Rolnictwa.

6. Estonia

W Estonii, podobnie jak we wszystkich państwach regionu nadbałtyckiego, w okresie międzywojnia ubiegłego wieku przeprowadzono radykalną reformę rolną. Dlatego w Estonii, podobnie jak na Litwie i Łotwie, dominującym typem gospodarstw indywidualnych przed II wojną światową były gospodarstwa rodzinne. W okresie po roku 1940, kiedy Estonia utraciła niepodległość, osoby prywatne mogły użytkować jedynie drobne działki gruntu bez prawa własności. Wraz z uchwaleniem ustawy o reformie rolnej w 1991 r. restytucja praw własności do ziemi prowadzona była pod hasłem „przywróćmy dawne granice naszej własności”. Na mocy tej ustawy prawo pierwokupu ziemi uzyskali również właściciele budynków znajdujących się na tym gruncie. W roku 1992 uchwalona została kolejna ustawa o reformie rolnej likwidująca gospodarstwa kolektywne. W jej wyniku na bazie majątku 360 gospodarstw kolektywnych powstało 11,7 tys. gospodarstw prywatnych i 700 przedsiębiorstw rolnych w formie spółek prawa handlowego.

Restytucja praw własności do ziemi doprowadziła do rozdrobnienia gruntów, gdyż w istocie odtworzyła granice pól z lat trzydziestych ubiegłego wieku. Podjęte próby komasacji gruntów blokowane były przez uczestników tego procesu nieakceptujących zmian starego przebiegu granic pól. Komasacje wspierane kredytami Banku Światowego w latach 1997-2002 i współpracą z rządem holenderskim również nie przyniosły większych efektów, z racji braku zainteresowania właścicieli gruntów, z których wielu nie jest użytkownikami posiadanej ziemi. Często także koszt przeprowadzenia komasacji jest równy rynkowej cenie gruntu, stąd prace te muszą być w całości subsydiowane z budżetu.

Powierzchnia użytków rolnych w Estonii (dane za rok 2000) wynosiła 1 458 tys. ha, z czego 1 132 tys. ha stanowiły grunty orne. Cechą rynku ziemi w Estonii jest rozpowszechnienie zakupów na cele nierolnicze, ponieważ zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na tereny budowlane nie jest opodatkowana. Tego rodzaju transakcje są szczególnie częste w okolicach dużych miast (Tallin, Tartu) i wybrzeża morskiego. W związku z akcesją Estonii do UE ceny gruntów wzrosły i w roku 2004 wynosiły średnio 351 euro za 1 hektar. W Estonii istnieje możliwość zaciągnięcia kredytu na zakup gruntów rolnych za pośrednictwem Fundacji Rozwoju Obszarów Wiejskich, choć prowadzi ona działalność kredytową w skromnej skali i w roku 2002 udzieliła jedynie 72 takich kredytów.

Dotychczas w Estonii działki na 80% ogólnej powierzchni gruntów mają udokumentowanych właścicieli wpisanych do rejestru katastralnego. Instytucją odpowiedzialną za prowadzenie katastru jest Krajowy Urząd Ziemski podporządkowany Ministerstwu Środowiska. W ciągu ostatnich 5 lat stworzono system publicznej informacji o nieruchomościach. Dane katastralne działek wraz z ich mapami dostępne są do publicznej wiadomości na stronie internetowej urzędów ziemskich, natomiast informacje odnośnie praw własności, zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych, są umieszczane na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości po uprzedniej rejestracji i wniesieniu stosownej opłaty skarbowej.

7. Litwa

Powierzchnia użytków rolnych Litwy wynosi 4,2 mln ha. Prywatyzacja rolnictwa na Litwie rozpoczęła się w 1990 r. wraz z uchwaleniem ustawy o użytkowaniu ziemi przez osoby posiadające prawo do mieszkań i wspólnej własności na terenach wiejskich. Zagospodarowaniem gruntów Skarbu Państwa zajmuje się Krajowy Urząd Ziemski działający w ramach Ministerstwa Rolnictwa. Urząd odpowiada za restytucję praw własności, sprzedaż i dzierżawę gruntów, administrowanie rezerwą gruntów dotychczas nierozdzielonych oraz współdziała z państwowym system rejestracji gruntów i katastru.

W roku 1991 uchwalono ustawę o restytucji praw własności do ziemi oraz ustawę o reformie rolnej. Według przepisów tych ustaw ziemia rolnicza mogła być przejmowana tylko przez obywateli litewskich, mieszkających stale na terytorium Republiki Litwy. Prawo własności ziemi obejmowało maksimum 80 ha, w tym nie więcej niż 50 ha użytków rolnych, przy czym przywrócone ono zostało tym właścicielom, którzy posiadali grunt przed rokiem 1940 oraz ich spadkobiercom. Ustawa restytucyjna przewidywała zwrot własności w naturze, w formie gruntu zamiennego lub rekompensaty pieniężnej.

W roku 1997 przyjęto nową ustawę o warunkach odzyskania praw własności do ziemi. W myśl tej ustawy areał objęty prawem przywrócenia własności wzrósł do 150 ha łącznie z powierzchnią lasów i gruntów pod wodami. Prawo przywrócenia własności przyznano wszystkim obywatelom Litwy niezależnie od miejsca ich zamieszkania. Ustawa przyznała pewne przywileje w nadziei gruntów dla osób zasłużonych oraz ofiar represji i deportacji. Równocześnie podjęte zostały prace nad opracowaniem map glebowych z określeniem granic działek gruntowych, dróg gminnych i służebności gruntowych. Ostatnia nowelizacja tej ustawy miała miejsce w październiku 2004 r.

Do 1 sierpnia 2004 r. złożono 750 tys. wniosków o przywrócenie praw własności do 4,2 mln ha gruntów położonych na terenach wiejskich. Władze wydały decyzje przywracających prawa własności do 3,8 mln ha gruntów. Wydano również ponad 100 tys. decyzji o finansowej rekompensacie za przejętą ziemię rolniczą, lasy i grunty pod wodami.

Na Litwie wyróżnia się trzy typy użytkowników gruntów rolnych: gospodarstwa farmerskie, gospodarstwa spółek i gospodarstwa prywatne (rodzinne). Gospodarstwa farmerskie uważane są za bardziej efektywne niż gospodarstwa rodzinne. Dane Spisu Rolnego za rok 2003 wykazywały, że średnia wielkość gospodarstwa użytkowanego przez osobę fizyczną wynosiła 9,1 ha a przez osobę prawną 528 ha.

Obecnie średnie gospodarstwo litewskie, użytkowane przez osobę fizyczną jest mniejsze niż miało to miejsce przed II wojną światową, ponieważ wtedy średnia wielkość takiego gospodarstwa wynosiła 12,4 ha. Obecnie większość tych gospodarstw (83%) ma powierzchnię poniżej 10 ha. Duże gospodarstwa posiadające ponad 100 ha użytków rolnych stanowią jedynie 0,7% ogółu gospodarstw. Z uwagi na istniejące rozdrobnienie gospodarstw, rozpoczęto wdrażanie w 2001 r. przy współpracy duńskiej, pierwszego pilotowego projektu komasacji gruntów w rejonie dwóch gmin (Dotnuva, Kedainiai) na obszarze 392 ha gruntów prywatnych i 32 ha gruntów państwowych. Projekt zakończony został w końcu 2001 r. i w wyniku wymiany 86 ha gruntów poprawiono rozłóg pól w 19 gospodarstwach. W latach 2002-2003, ponownie przy udziale partnerów duńskich, zrealizowano kolejny projekt obejmujący trzy powiaty o różnym stopniu rozdrobnienia gruntów.

W styczniu 2004 r. parlament litewski przyjął ustawę o ziemi zawierającą regulacje dotyczące komasacji gruntów. W świetle przepisów ustawy zadania związane z komasacją gruntów należą do kompetencji starostw powiatowych. Komasacja może być rozpoczęta na wniosek co najmniej pięciu właścicieli gruntów zamieszkałych w tej samej miejscowości. Starosta powiatowy może włączyć do obszaru objętego komasacją wolne grunty państwowe znajdujące się

na komasowanym terenie. Od roku 2005, zgodnie programem promocji obszarów wiejskich na lata 2004-2005 prace komasacyjne finansowane są w 75% z funduszy strukturalnych UE, przy 25-procentowym wsparciu środkami budżetu krajowego.

Przewiduje się, że po zakończeniu procesu restytucji pozostanie około 0,4 mln ha wolnej ziemi państwowej. Ziemia ta będzie wykupywana przez osoby fizyczne i prawne korzystające ze wsparcia z funduszy krajowych i środków UE. Urzędy ziemskie otrzymały już 7,5 tys. wniosków od osób fizycznych na nabycie 65 tys. ha oraz 156 wniosków od osób prawnych na nabycie 34 tys. ha takich gruntów. Grunty państwowe sprzedawane są w drodze przetargów lub bez przetargu. Ten drugi sposób nabycia gruntów ma zastosowanie w przypadku kupców posiadających prawo pierwszeństwa (dotyczy to m.in. dzierżawców sprzedawanego gruntu).

Z danych Krajowego Urzędu Ziemskiego wynika, że w roku 2003 na Litwie miało miejsce w ciągu miesiąca przeciętnie 3650 transakcji kupna-sprzedaży, dzierżawy i darowizn gruntów rolnych obejmujących łącznie 8,9 tys. ha. Świadczy to o dobrym rozwoju rynku ziemi na Litwie.

Obecnie na Litwie utrzymuje się duży popyt na grunty rolne. Według informacji pracowników Krajowego Urzędu Ziemskiego średnia cena gruntu rolnego o niskiej urodzajności wynosiła w roku 2004 od 230 do 290 euro/ha, podczas gdy cena gruntu o wysokiej urodzajności wahała się od 570 do 1000 euro/ha. Rynkowa wysokość czynszu dzierżawnego wynosiła odpowiednio 14-28 i 43-86 euro/ha. Minimalna wysokość czynszu dzierżawnego za grunt państwowy stanowiła 1,5%, a maksymalna 4% wartości gruntu wycenionego przez rzeczoznawcę. Ceny gruntów budowlanych były o ok. 30 razy wyższe niż ceny gruntów rolnych. Najwyższe ceny na grunty budowlane utrzymują się w okolicach dużych miast – Wilna, Kowna i Kłajpedy. Banki nie traktują gruntów rolnych jako zabezpieczenia hipotecznego zakupu ziemi z uwagi na nadal niską cenę tych gruntów.

Zgodnie z kodeksem cywilnym prawo dzierżawy gruntów państwowych i prywatnych mają obywatele litewscy i obcokrajowcy. Umowy dzierżawy muszą być sporządzane w formie pisemnej. W przypadku dzierżawy dłuższej niż trzy lata do umowy musi być załączony plan działki. Długość okresu dzierżawy określana jest przez strony umowy, jednakże okres dzierżawy gruntu państwowego nie może przekroczyć 99 lat, a minimalny okres dzierżawy państwowego gruntu rolnego o przeznaczeniu rolniczym wynosi 5 lat. Grunty państwowe wdzierżawiane są w drodze przetargu lub bez przetargów. Procedurę pominięcia przetargu stosuje się w przypadku gruntów zabudowanych obiektami dzierżawionymi lub posiadanyymi przez osobę zamierzającą przystąpić do ogłoszonego

przetargu. Dzierżawca gruntu może go poddzierżawić jedynie za pisemną zgodą wydzierżawiającego.

Transakcje kupna-sprzedaży gruntów muszą być przeprowadzone w formie aktu notarialnego. Stan własności ziemi ewidencjonowany jest w rejestrach prowadzonych przez Państwowe Centrum Rejestracji Nieruchomości w Wilnie i podległe mu oddziały regionalne. Centra rejestracji podlegają Ministerstwu Sprawiedliwości funkcjonując w ścisłym współdziałaniu z Ministerstwem Finansów, Ministerstwem Ochrony Środowiska i Krajowym Urzędem Ziemskim.

Rejestr nieruchomości zawiera dane tekstowe i dane graficzne dotyczące ponad pięciu milionów nieruchomości, w tym gruntów, budynków, budowli i infrastruktury na obszarze 1403 okręgów katastralnych. System zawiera dane dotyczące stanu praw własności do danej nieruchomości, obciążeniach wierzytelnościami, służebności, oraz o innych tytułach prawnych zabezpieczających prawo własności danej nieruchomości. Jeden okręg katastralny na terenach wiejskich liczy 4300 ha. Obszar każdego miasta stanowi wydzielony okręg katastralny. Integralnym elementem rejestru tekstowego jest mapa katastralna stanowiąca część graficzną rejestru.

Z uwagi na jeszcze niezakończony proces restytucji praw własności dotychczas 70% terytorium Litwy posiada w pełni opracowane mapy katastralne. Wydzielanie nieruchomości i prowadzenie prac geodezyjnych dla celów katastralnych prowadzone jest przez osoby prawne posiadające stosowną licencję wydaną przez Krajowy Urząd Ziemski.

W roku 1998 rozpoczęła na Litwie działać instytucja hipoteki mająca na celu rejestrację obciążeń na majątku ruchomym i nieruchomościach administrowana przez Centralne Biuro Hipoteczne podległe Ministerstwu Sprawiedliwości. Centralne Biuro Hipoteczne wysyła na bieżąco dane o obciążeniach do rejestru nieruchomości. W roku 2002 z ogólnej liczby 34,3 tys. hipotecznie obciążonych nieruchomości, 4,5 tys. spośród nich były nieruchomościami gruntowymi.

Wycena wartości gruntu państwowego niezbędna do przeprowadzenia procesu restytucji oraz sprzedaży i dzierżawy takich gruntów dokonywana może być w sposób indywidualny z zachowaniem zasad określonych w zarządzeniu Rady Ministrów. W tym sposobie wyceny o wartości gruntu stanowi jakość gleby, a nie jej wartość rynkowa. Tego rodzaju wycena gruntu stanowi podstawę określania wysokości podatku gruntowego oraz czynszu dzierżawnego za grunty państwowe. Obecnie zaczynają przeważać opinie, że wartość gruntu powinna być określania wyłącznie w drodze tzw. wyceny masowej. Wycena masowa przeprowadzona została po raz pierwszy przez specjalistów Państwowego Centrum Rejestracji Nieruchomości w roku 2003 na obszarze Litwy podzielonym na 413 okręgów wartości gleb. Następnie przeprowadzono drugą, bardziej szczegó-

łową wycenę gruntów dzieląc kraj na 926 okręgów wartości gleb. Istota wyceny wartości gruntu przy pomocy metody masowej opiera się na założeniu, że grunty o podobnych cechach jakości, położenia i lokalnego popytu na glebę winny mieć podobną wartość pieniężną. Wymieniona wcześniej wycena indywidualna przeprowadzana przez licencjonowanych rzeczoznawców jest znacznie droższa niż wycena masowa i znajduje zastosowanie głównie w sprawach spornych lub na specjalne życzenie stron uczestniczących w transakcji obrotu nieruchomością.

Osoby prawne, przedsiębiorstwa oraz organizacje nieposiadające osobowości prawnej zarejestrowane na terytorium Litwy obowiązane są do płacenia podatku od nieruchomości, który wynosi 1% podstawy opodatkowania. Inni prywatni właściciele gruntów opłacają podatek rolny wynoszący 1,5% indywidualnie wycenionej wartości gruntu. Podatek od nieruchomości, podatek rolny i czynsz dzierżawny od gruntów państwowych należą do kategorii opłat lokalnych wpłacanych do budżetu gminy, na terenie której zlokalizowana jest dana nieruchomość.

Litwa wynegocjowała siedmioletni okres przejściowy na nabywanie gruntów rolnych i lasów przez cudzoziemców. Cudzoziemcy, którzy mają kartę stałego pobytu i zajmują się osobiście rolnictwem, mogą nabyć grunty rolne i lasy na zasadach identycznych jak obywatele litewscy po trzech latach pobytu na Litwie. Do zakupu gruntów rolnych i lasów na podobnych zasadach uprawnione są również zagraniczne osoby prawne i inne organizacje zagraniczne, które utworzyły na terytorium Litwy swoje oddziały bądź przedstawicielstwa. Od 1996 roku obcokrajowcy mogą kupować bez zezwolenia ziemię nierolniczą.

8. Łotwa

Według danych za rok 2002 powierzchnia gruntów rolnych na Łotwie wynosiła 2,5 mln ha, z czego około 0,5 mln ha gruntów marginalnych nie było użytkowanych. Proces odłogowania gruntów został obecnie zahamowany, gdyż część odłogów objęta została programami zalesiania i zakładania pastwisk.

W 1990 r. gospodarstwa państwowe i spółdzielcze użytkowały 92% gruntów. Ustawa o reformie rolnej z 1991 r. przewidywała zwrot znacjonalizowanej własności byłym właścicielom lub ich spadkobiercom, nadanie ziemi dotychczasowym prywatnym użytkownikom gruntów oraz osobom, które nie były zatrudnione w rolnictwie, ale chciały otrzymać ziemię. Celem reformy było szybkie oddanie gruntów w prywatne ręce.

Podstawę dokumentującą prawo nadania utraconych praw własności stanowiły mapy katastralne i rejestry gruntów z lat 1924-1940. W trakcie restytucji praw własności do ziemi miały miejsce dwa etapy przywracania tego prawa:

- etap 1 – przyznanie prawa użytkowania ziemi,
- etap 2 – przyznanie prawa własności ziemi dla byłych właścicieli lub ich spadkobierców bądź prawa nabycia ziemi z dokonaniem płatności kuponami reprzywatykacyjnymi.

Organem odpowiedzialnym za przywracanie praw własności była Centralna Komisja Ziemska mająca swoje odpowiedniki na szczeblu województw i gmin. Pierwszy etap restytucji zakończony został w roku 1997, a drugi etap w roku 2001. Restytucja objęła wyłącznie obywateli Łotwy. Władze zachęcały do rozwiązywania gospodarstw kolektywnych jeszcze przed rozpoczęciem procesu restytucji. W roku 1997 komisje ziemskie uległy likwidacji, a ich zadania przejęte zostały przez Państwową Służbę Ziemską działającą pod nadzorem Ministerstwa Sprawiedliwości.

W rezultacie restytucji powstało 212 tys. prywatnych nieruchomości ziemskich (gospodarstw rolnych, gospodarstw pomocniczych i działek przyzagrodowych), w tym 180 tys. nieruchomości rolnych kwalifikowanych jako gospodarstwa rolne. Średnia wielkość nieruchomości rolnej wynosi 14,3 ha, ogółem w tym 8,4 ha gruntów rolnych i 4,6 ha lasów (tab. 5).

Tab. 5. Prywatne nieruchomości ziemskie na Łotwie

Powierzchnia w ha	Liczba nieruchomości	Średnia wielkość w ha	Powierzchnia ogółem w ha	Powierzchnia ogółem w procentach
poniżej 2,0	36 697	0,9	33 027	1,1
2,1 - 5,0	37 052	3,6	133 387	4,4
5,1 - 10,0	41 632	7,4	308 077	10,1
10,1 - 20,0	48 113	14,6	702 450	23,1
20,1 - 50,0	38 814	30,2	1 172 183	38,6
powyżej 50,0	9 533	71,9	685 423	22,7
Ogółem	211 841	14,3	3 034 547	100,0

Źródło: Micurova V., *The State of Land Funds and Land Fragmentation in Latvia. International Workshop. Tonder –Denmark, 2004.*

Forma gospodarstwa pomocniczego ma na Łotwie tradycję historyczną. Przed rokiem 1940 mianem takim określano gospodarstwa mieszkańców wsi, którzy nie posiadali statusu rolnika indywidualnego. Były to osoby łączące pracę w zawodzie pozarolniczym (np. rzemieślnicy wiejscy, nauczyciele itp.)

z uprawą roli. Obecnie, według oświadczenia pracowników Państwowej Służby Ziemskiej, zamierza się odstąpić od klasyfikowania tych gospodarstw do kategorii gospodarstw pomocniczych z uwagi na brak precyzyjnych kryteriów takiej kwalifikacji.

Łotwa wynegocjowała z UE siedmioletni okres przejściowy na nabywanie gruntów rolnych i lasów przez cudzoziemców. Do tego czasu zakup ziemi przez cudzoziemca wymaga pozwolenia wydawanego przez lokalne władze właściwe dla miejsca położenia gruntu. Możliwe jest również nabywanie przez zagranicznych inwestorów udziałów w łotewskich spółkach użytkujących grunty. Jeśli jednak nie podpisano z krajem inwestora układu o ochronie inwestycji, jego udział w kapitale spółki nie może przekroczyć 50%.

W ramach restytucji odzyskiwano stosunkowo duże arealy gruntów, przy czym blisko 60% z tych nieruchomości składa się z jednego zwartego kompleksu gruntów. Na Łotwie nie występuje zatem, jak ma to miejsce w rolnictwie krajów Europy Południowej, w masowej skali problem rozdrobnienia gospodarstw. Istnieje jednak potrzeba przeprowadzenia wymiany gruntów w części gospodarstw oraz w tych miejscach, gdzie działki jednego użytkownika stanowią enklawy w zwartym rozłogu gruntów należących do innego właściciela. Niezbędne jest również dokonanie korekt „sztucznych” granic pól dostosowując je do naturalnego przebiegu cieków wodnych czy granicy lasów. W niektórych przypadkach niedogodne granice i małe działki pól stanowią rezultat zbyt pospiesznej prywatyzacji. Inspektorzy katastralni ustalili, że potrzeba korekt ukształtowania rozłogu dotyczy nieco ponad 20% gospodarstw rolnych.

Państwowa Służba Ziemska poprzez swoje biuro na szczeblu centralnym i 9 biur regionalnych, obok realizacji zadań związanych z restytucją praw własności, odpowiada za prowadzenie rejestru katastralnego nieruchomości i map katastralnych. Prowadzony do celów wymiaru podatku gruntowego rejestr katastralny zawiera opis wszystkich nieruchomości z wyszczególnieniem powierzchni każdej działki, opis budynków, wartości katastralnej gruntu i budynków, wartości wierzytelności z wyznaczeniem granic nieruchomości na mapie katastralnej. Rejestracja tytułów własności do nieruchomości prowadzona jest przez 28 regionalnych biur banku ziemi podległych Ministerstwu Sprawiedliwości. Do zadań banków ziemi należy:

- weryfikacja prawna dokumentów potwierdzających prawo własności do nieruchomości,
- rejestracja prawa własności do nieruchomości i praw pokrewnych,
- rejestracja obciążeń hipotecznych danej nieruchomości,
- wydawanie dokumentów potwierdzających prawa własności,
- udostępnianie informacji odnośnie stanu prawnego danej nieruchomości.

W rejestrze tytułów własności znajdują się również dane dotyczące ograniczeń praw własności do danej nieruchomości i wykaz służebności. Dane rejestru katastralnego jak i rejestru tytułów własności są równolegle gromadzone w komputerowej bazie danych.

Rejestracja gruntów w krajowym rejestrze tytułów własności rozpoczęta w roku 1993 została w zasadzie już ukończona. W roku 2004 w ewidencji rejestru było 852 tys. nieruchomości. W strukturze właścicieli gruntów zdecydowanie dominują osoby fizyczne, w których posiadaniu w roku 2003 znajdowało się 87,3% ogółu gruntów.

Popyt na ziemię rolną na Łotwie jest stosunkowo słaby i zaznacza się głównie w rejonach o korzystnych warunkach glebowych. W roku 2003 zarejestrowano 51 tys. aktów przeniesienia praw własności do ziemi w formie sprzedaży. W liczbie tej mieszczą się również transakcje dotyczące małych działek gruntów położonych na terenach miejskich, na które jest większy popyt niż na grunty rolne. Wobec tego w strukturze sprzedaży gruntów można wyróżnić grunty rekreacyjne, grunty rolne i grunty leśne.

Sprzedaż gruntów na cele rekreacyjne stanowi najaktywniejszy segment rynku nieruchomości, obejmuje on głównie atrakcyjne odcinki wybrzeża morskiego oraz brzegów rzek i jezior. Cena działek o powierzchni od 1 do 10 ha położonych w tym obszarze waha się 1500 do 9000 euro/ha.

W odniesieniu do gruntów rolnych największym popytem cieszą się powierzchnie od 20 do 70 ha w powiatach o najlepszych glebach. Istnieje również zjawisko spekulacyjnego wykupu gruntów rolnych. W tym przypadku kupowane są areale o powierzchni przynajmniej 100 ha.

Tab. 6. Średnie ceny gruntów rolnych na Łotwie (w euro/ha)

Region kraju	Rok				
	2000	2001	2002	2003	2004
Północ	157	174	193	243	329
Zachód	171	214	229	264	386
Wschód	143	157	157	157	214
Centrum	314	343	357	400	617
Rejon Rygi	429	300	529	843	767

Źródło: *Latvian Real Estate Review (2000-2004)*

Począwszy od roku 1998 Państwowa Służba Ziemska rozpoczęła gromadzić dane o cenach ziemi, te informacje są corocznie publikowane w formie raportu. Stanowią one użyteczne źródło informacji o rynkowej wartości gruntów i obrazują tendencje w kształtowaniu się poziomu cen gruntów na Łotwie. Wy-

nika z nich, że znaczący wzrost cen gruntów rolnych na Łotwie rozpoczął się od roku 2003 i cechują się one dużym zróżnicowaniem regionalnym. Najwyższe ceny osiągane są za urodzajne płaskie grunty w Łotwie centralnej, najniższe zaś za piaszczyste i pagórkowate ziemie położone na wschodzie kraju (tab. 6).

Grunty leśne kupowane są najczęściej przy okazji zakupu gruntów rolnych. Niekiedy nabywane są również grunty gorszej jakości celem ich późniejszego zalesienia. Cena gruntów leśnych wraz z drzewostanem waha się średnio od 750 do 2400 euro/ha.

9. Macedonia

Macedonia, państwo powstałe w roku 1991 z rozpadu byłej Jugosławii, doświadczyło w roku 2001 dużych trudności gospodarczych na skutek powstania etnicznej grupy ludności albańskiej. Od roku 2002 Macedonia weszła ponownie na ścieżkę wzrostu gospodarczego, ale jej podstawowymi problemami pozostają nadal wysoki poziom bezrobocia i rozległa szara strefa w gospodarce szacowana na około 40% wartości PKB.

W Macedonii posiadającej ok. 1,4 mln ha gruntów rolnych, ziemia znajdująca się w przeszłości w użytkowaniu agrokombinatów została przejęta na własność Skarbu Państwa i jest obecnie wydzierżawiana przez Ministerstwo Rolnictwa. Stosownie do przepisów ustawy o denacjonalizacji z roku 2000, grunty przejęte przez państwo przed rokiem 1950 zostaną zwrócone ich byłym właścicielom. Macedonia jest dopiero na początku procesu restytucji praw własności do ziemi. Nie istnieją formalno-prawne ograniczenia podziału gospodarstw oraz zakupu gruntów przez cudzoziemców. Użytkownicy zabudowanych nieruchomości gruntowych mogą ubiegać się o prawo własności tych gruntów po uzyskaniu zgody Ministerstwa Komunikacji. Rynek ziemi jest dopiero w fazie tworzenia, a wzrostowy ruch cen gruntów widoczny jest tylko na obszarach miast.

Kataster gruntowy na terytorium dzisiejszej Macedonii ustanowiony został już w roku 1929 i bazował do roku 1933 na klasycznych pomiarach geodezyjnych uzupełnionych, w latach 1954-2004 mapami terenu wykonanymi na podstawie zdjęć lotniczych. Kataster umożliwia przeprowadzenie transakcji kupna-sprzedaży gruntów na 50% powierzchni kraju. Przewiduje się, że w ciągu następnych 5 lat, po kompletnym wykonaniu nowych pomiarów geodezyjnych i sporządzeniu map, które są przeprowadzane na 44% powierzchni kraju, także te tereny zostaną objęte katastrem nieruchomości. Pozostałe 6% powierzchni kraju jest obszarem nieposiadającym dotychczas precyzyjnych pomiarów dzia-

łek gruntowych, gdzie mimo to dopuszcza się przenoszenie praw własności do gruntów.

Akty własności gruntów sporządzane przez kancelarie notarialne ewidencjonowane są w rejestrach katastralnych przez Państwowe Biuro Geodezji posiadające 29 oddziałów na terenie kraju.

10. Niemcy

Na początku lat pięćdziesiątych ubiegłego wieku Niemcy podjęły wyzwanie prywatyzacji państwowego rolnictwa skoncentrowanego na terenie byłej NRD. Mienie państwowe powstało głównie w drodze reformy rolnej przeprowadzonej w latach 1945-1949. W ramach reformy upaństwowiono majątki ziemskie o powierzchni powyżej 100 ha. Bezpośrednio po zjednoczeniu państw niemieckich, prywatyzacja nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona była przez urząd powierniczy (Treuhandanstalt). Od 1992 r. zadanie prywatyzacji nieruchomości rolnych i leśnych kontynuowane jest przez nadzorowaną przez Federalne Ministerstwo Finansów spółkę wyceny i zarządu gruntami (Bodenverwertungs und Verwaltungs GmbH – w skrócie BVVG). Prywatyzacja na terenie byłej NRD objęła ok. 2,2 mln ha gruntów.

Mienie upaństwowione w ramach reformy rolnej nie jest zwracane nieodpłatnie byłym właścicielom, natomiast unieważnione zostały wywłaszczenia przeprowadzone po 1949 r. (głównie mienia uciekinierów do RFN), a grunty rolne i lasy (ok. 550 tys. ha) zostały zwrócone właścicielom.

Na podstawie ustawy z 1994 r. (Entschädigungs und Ausgleichsleistungsgesetz – EALG) specjalna grupa nabywców może kupić nieruchomości Skarbu Państwa za 65% urzędowej ceny gruntów. Sprzedaż w ramach EALG realizowana jest tylko w odniesieniu do byłych właścicieli nieruchomości (do 50% utraconej powierzchni) oraz długoletnich dzierżawców gruntów Skarbu Państwa (umowa dzierżawy powyżej 6 lat, nie więcej niż 150 ha dla jednego podmiotu). Umowy sprzedaży nieruchomości w ramach EALG podlegają nadzorowi BVVG przez okres 20 lat. W tym okresie w przypadku zbycia takiej nieruchomości osobie trzeciej ewentualna nadwyżka uzyskanej zapłaty ponad wcześniejszą cenę zakupu od BVVG musi być przekazana na rzecz tej instytucji.

Sprzedaż innych nieruchomości rolnych będących własnością państwa dokonywana jest na podstawie przetargu ofert. O wyborze oferenta decyduje realność przedstawionego planu zagospodarowania nieruchomości i gwarancja banku zabezpieczającego finansową stronę transakcji. Nieruchomości sprzedawane na tych zasadach podlegają nadzorowi BVVG przez okres 10 lat. Jeśli

sprzedawana nieruchomość, w ocenie BVVG, może być przeznaczona na cele inne niż rolnicze, w umowie sprzedaży zamieszczany jest warunek, że w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 10 lat, nadwyżka kwoty uzyskanej ponad cenę zakupu od BVVG musi być przekazana na rzecz BVVG. Zapis tej treści zaczęto stosować w umowach sprzedaży począwszy od 2001 r.

W federalnych regulacjach prawnych Niemiec nie występują ograniczenia dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców. Odnosi się to również do nabywania akcji lub udziałów spółek będących właścicielami nieruchomości. Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych dotyczą wszystkich podmiotów (w tym obywateli RFN) i wiążą się z poprawą struktury rolnej, prawem do pozyskiwania kopalin oraz obrotem ziemią na terenie nowych landów.

Obecnie, na ogólną powierzchnię ok. 5,5 mln gruntów rolnych położonych na terenie byłej NRD, 4,5 mln ha (81%) znajduje się w posiadaniu prywatnym, 0,8 mln ha (15%) w zarządzie BVVG, a 0,2 mln ha (4%) w zarządzie (własności lub administracji) stowarzyszeń ziemskich (Landgesellschaften). Do zadań tych stowarzyszeń należy pozyskiwanie, użytkowanie i tworzenie rezerwy gruntów, poprawa struktury gospodarstw, komasacja gruntów, wspieranie zmian własnościowych i rozwoju obszarów wiejskich. Stowarzyszenia działają na mocy ustawy osiedleńczej z roku 1919 potwierdzonej traktatem unifikacyjnym z roku 1990. Posiadają one status prawny spółek z ograniczoną odpowiedzialnością. Udziałowcami stowarzyszeń jest administracja rządowa landów, BVVG, banki (np. Niemiecki Bank Osiedleńczo-Hipoteczny – DSL, banki regionalne), spółki utworzone przez organy samorządu krajowego i lokalnego oraz stowarzyszenia rolników.

W polityce gospodarki ziemią w Niemczech zakłada się utrzymanie pewnej części gruntów we władaniu państwa. Ziemia ta ma służyć realizacji „przewidywalnych funkcji administracyjnych państwa”. Jeżeli jednak nie można określić czy dana ziemia może być, w przewidywalnej przyszłości, wykorzystana w użyteczny sposób, to uznaje się, że nie ma powodu utrzymywania jej w zasobie i powinna zostać sprzedana. BVVG przykłada dużą wagę do wiarygodności koncepcji zagospodarowania przejmowanego majątku oraz osoby nabywcy lub dzierżawcy mienia.

11. Rumunia

W historii Rumunii duża własność prywatna w rolnictwie ulegała stopniowemu ograniczaniu, gdyż na terytorium obecnego państwa rumuńskiego miały miejsce trzy liberalne reformy rolne przeprowadzone w latach: 1864, 1889 i 1918. W roku 1948 władze dokonały przejęcia własności rodziny królew-

skiej i własności kościelnej oraz innych, prywatnych własności ziemskich, o powierzchni przekraczającej 50 ha. Jednocześnie rozpoczęto proces kolektywizacji mniejszych własności, który został zakończony w roku 1962. W jego wyniku w prywatnym władaniu pozostało jedynie 15% powierzchni gruntów rolnych położonych w trudno dostępnych terenach górskich. Kolektywizacja i nacjonalizacja zanegowała funkcjonowanie prawa własności do ziemi, a kulminację tych procesów stanowiło uchwalenie ustawy w roku 1974 zezwalającej na przekazanie prawa własności ziemi wyłącznie w wypadku dziedziczenia.

Ogólna powierzchnia gruntów rolnych w Rumunii wynosi 14,8 mln ha. Z wyjątkiem aglomeracji Bukaresztu w pozostałych regionach Rumunii przeważająca część pracującej populacji znajduje zatrudnienie w rolnictwie. Obecne zmiany w systemie władania ziemią w Rumunii zapoczątkowane zostały uchwaleniem w roku 1989 ustawy o katastrze i rejestracji gruntów. Zadania przestrzegania przepisów ustawy powierzono Krajowemu Urzędowi Katastru, Geodezji i Kartografii (ONCGC) oraz Ministerstwu Sprawiedliwości. Uchwalona w roku 1996 kolejna ustawa o katastrze wyznaczała systemowi katastralnemu następujące funkcje:

- techniczną – określającą miejsce, konfigurację i obszar danej działki katastralnej, kategorie użytkowanych gruntów i prawo własności,
- ekonomiczną – określającą rodzaj użytkowania gruntów, kategorie i użytkowanie innych elementów składowych ziemi oraz budynków posadowionych na działce katastralnej,
- prawną – umożliwiającą identyfikację właściciela i jego tytuł własności do nieruchomości.

W roku 1997 na mocy rozporządzenia Rady Ministrów państwowe biura notarialne stanowiące oddziały sądów rejonowych uległy przemianowaniu w Urzędy Notariatu Publicznego z przeniesieniem zadań państwowych biur notarialnych w zakresie rejestracji aktów własności ziemi do nowo utworzonych biur rejestrów gruntów. W roku 2004 rząd zdecydował o przekształceniu ONCGC w Krajową Agencję Rejestru Publicznego i Katastru (NCPI). NCPI jest wyspecjalizowaną, państwową osobą prawną podporządkowaną Ministerstwu Spraw Wewnętrznych i Administracji. Do jej właściwości należy koordynacja i integracja wszystkich czynności związanych z rejestrem nieruchomości i katastrzem, stąd agencja ta przejęła również biura rejestrów gruntów. NCPI ma swoje odpowiedniki terenowe w postaci 42 rejonowych biur katastru i rejestru aktów własności nieruchomości. NCPI podlega również Krajowe Centrum Geodezji, Kartografii i Fotogrametrii odpowiadające za realizację prac geodezyjnych związanych z prowadzeniem katastru i rejestru nieruchomości.

W ramach przygotowań do członkostwa w UE władze rumuńskie podpisały deklarację o katastrze uchwaloną na europejskim kongresie katastralnym zorganizowanym w roku 2002 w Grenadzie. Deklaracja stanowi, że każde państwo członkowskie UE zorganizuje własny system katastru dostępny wszystkim obywatelom oraz instytucjom UE. System ten ma służyć jako narzędzie rejestracji aktów własności nieruchomości, ustalaniu wymiaru obciążeń podatkowych oraz celom ochrony środowiska naturalnego i planowania przestrzennego.

W 1991 roku w Rumunii przyjęto ustawę o funduszu ziemi, która stanowiła, że właściciele gruntów zmuszeni w przeszłości do oddania ziemi do spółdzielni produkcyjnych mogli odzyskać do 10 ha gruntu rolnego i 1 ha lasu. Cały proces restytucji praw własności przeprowadzany był przez powołane do tego celu komisje restytucyjne. Proces restytucji praw własności do gruntów przebiegał przez następujące etapy:

- przedłożenie roszczenia,
- stwierdzenie uprawnień do roszczenia,
- sporządzenie bilansu gruntów w danej wsi,
- wskazanie działki gruntu, wykonanie pomiarów geodezyjnych i przekazanie gruntu,
- wydanie aktu własności gruntu.

Wymieniona ustawa zawierała klauzulę, która nie zezwalała na przeniesienie prawa własności gruntów odzyskanych w drodze restytucji przez okres 10 lat od rejestracji prawa restytucji. Przepis ten spowodował powstanie czarnego rynku obrotu ziemią, gdyż osoby zainteresowane sprzedażą gruntów uciekały się do takich wybiegów jak pozorowane darowizny czy sprzedaż gruntów w drodze umów nieformalnych.

W roku 1998 zliberalizowano ustawę o funduszu ziemi. W ramach nowych przepisów ustanowiono, że:

- dopuszczalny obszar gospodarstwa rolnego podwyższa się ze 100 do 200 ha,
- dopuszcza się w ramach tych wielkości obszarowych możliwość wymiany gruntów między osobami fizycznymi i osobami prawnymi,
- prawo pierwokupu gruntu przysługujące współwłaścicielom i sąsiadom obejmować będzie również dzierżawców gruntu,
- obywatele rumuńscy mieszkający za granicą uzyskują prawo nabycia gruntów.

Dalsza liberalizacja ustawy o funduszu ziemi spowodowała, że w jej wyniku przywrócono byłym właścicielom prawo własności do 9,2 mln ha gruntów. Nowe przepisy przewidywały również, poza zwrotem w naturze, rekompensowanie wartości znacjonalizowanej ziemi i budynków.

Rezultaty prac ustawodawczych przyczyniły się do ożywienia rynku ziemi, chociaż drobni rolnicy nie mają motywacji do pozbywania się ziemi traktując ją jako zabezpieczenie socjalne. Raport Ministerstwa Rolnictwa za lata 1998-2004 wykazał, że w tym czasie miało miejsce 267 tys. transakcji kupna-sprzedaży gruntów rolnych (bez gruntów pod siedliskami) obejmujących powierzchnię 428 tys. ha, a średnia cena ziemi wyniosła 410 euro/ha. Szacuje się, że w roku 2005 ceny ziemi rolniczej wzrosną o ok. 20% i będą trzy razy wyższe niż w roku 2003. Najważniejszym czynnikiem powodującym wzrost cen ziemi rolniczej jest spodziewana akcesja Rumunii do UE i popyt na grunty. Poprawka do Konstytucji wniesiona w 2003 r. zniósła niektóre dotychczasowe ograniczenia na zakup ziemi przez obcokrajowców „na warunkach przyjętych w krajach EU, zgodnie z innymi traktatami międzynarodowymi przy zachowaniu zasady wzajemności”. Analitycy rynku ziemi w Rumunii przewidują, że cudzoziemcy będą gotowi płacić bardzo wysokie ceny za interesujące ich grunty (dotychczas miało to miejsce wzdłuż zachodniej granicy kraju). Niektóre z gruntów mogą być kupowane w celach spekulacyjnych, stąd rozważane jest wprowadzenie 5-7 letniego okresu przejściowego na zakup gruntów przez obcokrajowców po przystąpieniu Rumunii do UE. Ograniczenie to ma dotyczyć jedynie osób fizycznych, a nie zagranicznych spółek rejestrujących swoją działalność w Rumunii.

Zakłada się, że 5 mln ha gruntów pozostanie własnością publiczno-prawną i nie będzie prywatyzowane. Pozostałe grunty państwowe będą przejściowo oddawane w długoterminowe dzierżawy, zarządzane przez najemnych administratorów, lub państwo sprzedawać będzie udziały w spółkach powstałych na bazie przekształconych państwowych gospodarstw rolnych.

W roku 1999 do realizacji zadania prywatyzacji państwowego rolnictwa powołano Agencję Własności Państwowej (AWP). Nowa ustawa uchwalona w roku 2001 powierzyła AWP prawo sprzedaży udziałów i aktywów państwowych spółek prawa handlowego oraz wydzierżawiania i oddawania w użytkowanie majątku tych spółek. Wpływy netto AWP przeznaczone są na finansowanie projektów rozwojowych rumuńskiego rolnictwa. Stosownie do informacji z końca roku 2004 AWP miała w swoim zasobie 739 spółek prawa handlowego użytkujących 1,2 mln ha gruntów rolnych. AWP sprywatyzowała dotychczas 261 spółek, a pozostałe spółki znajdują się w trakcie prywatyzacji, restrukturyzacji albo przekształceń ich statusu prawnego.

Instytucja hipoteki regulowana jest w Rumunii przepisami kodeksu cywilnego stanowiącymi, że zastaw hipoteczny (wierzytelność hipoteczna) jest prawem wierzyciela hipotecznego do zaspokojenia jego roszczeń w odniesieniu do nieruchomości bez względu na to, czyją stała się ona własnością. Dług odzyskiwany jest z wpływu osiągniętego w drodze przymusowej sprzedaży zasta-

wionej nieruchomości, przy czym zastaw hipoteczny ma pierwszeństwo przed wierzycielami osobistymi właściciela obciążonej nieruchomości. Przepisy kodeksu cywilnego uzupełnione zostały wydaniem trzech ustaw (w latach 1990, 1994 i 1999) oraz jednego rozporządzenia Rady Ministrów. Należy zastrzec, że w Rumunii ustawy i rozporządzenia dotyczące zasad stosowania instytucji hipoteki, podobnie jak ma to miejsce w innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej, uniemożliwiają by grunty rolne były zabezpieczeniem hipotecznym zaciąganych kredytów.

Ustawa o funduszu ziemi zwalniała właścicieli, którzy odzyskali swoje grunty, z płatności podatku rolnego na okres 3 lat. Z powodów socjalnych i politycznych działanie tej ustawy ulegało kolejnym przedłużeniom i dotychczas w Rumunii grunty rolnicze nie są obciążone podatkiem. W roku 1994 uchwalono ustawę wprowadzającą podatek od przychodów rolniczych. Podatkiem tym objęto prywatnych rolników oraz spółdzielnie i spółki rolnicze będące właścicielami gruntów rolnych. Podatek ten był w istocie podatkiem rolnym, ponieważ nie obciążał działalności pozarolniczej, stanowił 15% przychodów netto generowanych z uprawy gleby. Naliczany był on w zależności od rodzaju potencjalnie uprawianych roślin i jakości gleby (niezależnie od tego, czy gleba była faktycznie uprawiana, czy nie). Z uwagi na niskie dochody rolników płatność tego podatku w latach 1997-2003 była zawieszona. W roku 2001 wprowadzono kategorię podatku gruntowego, którego płatnikami są wyłącznie osoby fizyczne (bez spółdzielni i innych osób prawnych) posiadające więcej niż 10 ha gruntów rolnych, lasów i innych terenów niezabudowanych. Podatek ten stanowi 15% szacowanych przychodów z gruntów podzielonych na 5 kategorii jakości i opłacany jest przez niewielką grupę właścicieli gospodarstw. W sumie wszystkie z wymienionych rodzajów podatków bazują na jakościowej klasyfikacji gruntów, natomiast nie uwzględnia się w nich rynkowej wartości ziemi.

W okresie gospodarki centralnie planowanej dzierżawa gruntów rolnych w Rumunii była zabroniona. Obecnie dzierżawca będący osobą fizyczną musi posiadać obywatelstwo tego kraju, a w przypadku osób prawnych właściciel firmy musi mieć rumuńskie pochodzenie. Okres na jaki zawierane są umowy dzierżawy wynosi zwykle od 1 roku do 5 lat.

Negatywnym aspektem restytucji praw własności do ziemi był podział gruntów byłych spółdzielni produkcyjnych na małe arealy, gdyż średnia wielkość gospodarstwa prywatnego wynosi 1,9 ha. Ponad 60% rolników, którzy odzyskali grunty w drodze restytucji, to ludzie starzy, a ich ziemia ulega dalszym podziałom, ponieważ spadkobierców jest zazwyczaj kilku. Nowo powstałe drobne gospodarstwa prywatne nie są gospodarstwami towarowymi.

W oparciu o analizy 50 lat doświadczeń krajów UE na polu komasacji gruntów Ministerstwo Rolnictwa Rumunii przygotowało projekt ustawy o komasacji, który został przesłany do parlamentu. Z propozycją pomocy technicznej w tej sprawie wystąpiła wobec rządu rumuńskiego Organizacja ds. Wyżywienia i Rolnictwa ONZ oraz niemiecka Agencja ds. Współpracy Technicznej (GTZ) oferując wsparcie finansowe dla realizacji pilotowego projektu komasacji na terenie dwóch gmin.

12. Serbia

Powierzchnia użytków rolnych Serbii wynosi 5,1 mln ha, z czego 4,2 mln ha stanowią grunty orne. W okresie po II wojnie światowej zmiany struktury rolnictwa w Serbii zmierzały w kierunku powiększania sektora publicznego, ale własność prywatna nie uległa marginalizacji i udział gruntów znajdujących się w użytkowaniu prywatnym nie spadł nigdy poniżej 75%. W tym kraju, podobnie jak w innych państwach powstałych z rozpadu byłej Jugosławii, nie istniała przed okresem II wojny światowej duża własność ziemska, ponieważ uległa likwidacji w rezultacie reformy rolnej przeprowadzonej w roku 1919.

Według spisu z roku 2004 r., 86% gruntów ornych w Serbii stanowiło własność prywatną, 11,6% własność spółek, a 2,4% własność spółdzielni rolniczych. Przeciętna wielkość prywatnego gospodarstwa rolnego wynosiła 2,5 ha.

Dotychczas w Serbii nie rozpoczęto procesu restytucji praw własności do ziemi, istnieje jedynie projekt ustawy w tej sprawie. Projekt zakłada, że procesem restytucji objęci zostaną właściciele gruntów, którzy utracili je po II wojny światowej. Dotychczas sprywatyzowano 70 publicznych przedsiębiorstw rolnych, a dalsze 130 takich przedsiębiorstw planuje się prywatyzować w drodze otwartych przetargów lub sprzedaży udziałów tych przedsiębiorstw po ich uprzednim przekształceniu w spółki prawa handlowego.

Spółki zagraniczne oraz zagraniczne osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą w Serbii mogą nabywać nieruchomości, w tym grunty rolne, wówczas gdy nabyta nieruchomość jest użyta do prowadzenia działalności gospodarczej oraz nabywana na zasadzie wzajemności z ustawodawstwem państwa nabywcy. Zgodę na nabycie gruntu wydaje Ministerstwo Sprawiedliwości.

W Serbii funkcjonują trzy rodzaje rejestrów nieruchomości – kataster gruntowy, rejestr gruntów i rejestr tytułów własności oraz kataster nieruchomości. Kataster gruntowy prowadzony przez urzędy geodezyjne na terenie całego kraju zawiera dane dotyczące każdej działki gruntowej – jej miejsca, kształtu, klas gleby, rodzaju upraw, obciążeń, właściciela i przychodu katastralnego. Elementem katastru gruntowego jest mapa z planem działki. Kataster gruntowy

nie zawiera ewidencji tytułów własności. Dane ewidencyjne wnoszone do katastru gruntowego są automatycznie gromadzone w komputerowej bazie danych.

W rejestrze gruntów ewidencjonowana jest ziemia i budynki, a w rejestrze tytułów własności prawo do danej nieruchomości. Są to najstarsze rejestry prowadzone na terytorium Serbii, były one rozpoczęte już w okresie przed II wojną światową (obecnie obejmują 35% powierzchni kraju). Mankamentami rejestru gruntów i rejestru tytułów własności są rozbieżności w zapisach między tymi rejestrami. W obu przypadkach są prowadzone wyłącznie w formie papierowej i w okresie powojennym nie były wystarczająco aktualizowane.

Kataster nieruchomości jest systemem publicznej ewidencji nieruchomości i praw do nieruchomości. Ten system rejestracji nieruchomości zawiera dane geodezyjne o powierzchni i numerach działek, klasach gleb, rodzaju użytkowania i wartości katastralnej gruntu, użytkownika gruntu i obciążeniach nieruchomości. Pozycja i kształt każdej działki katastralnej oznaczone są w części mapowej katastru. Kataster nieruchomości nie zawiera rynkowej wartości nieruchomości. Tworzenie tego najnowszego systemu rejestracji wiąże się z dużymi nakładami finansowymi. Dotychczas został on wprowadzony w 2794 okręgach katastralnych, które stanowią 61,7% ogółu takich okręgów w kraju (razem jest ich 45 329). Dane ewidencyjne katastru nieruchomości zawarte są w równolegle prowadzonej komputerowej bazie danych. Organem odpowiedzialnym za prowadzenie rejestrów katastralnych i rejestrów praw własności oraz wszelkich związanych z nimi prac technicznych jest Główny Urząd Geodezji i jego 10 centrów regionalnych.

Rynek ziemi w Serbii jest rynkiem otwartym, bardzo aktywnym w strefie miejskiej i na granicy miast. Przenoszenie praw własności do nieruchomości musi mieć formę aktu notarialnego. Dotychczas banki komercyjne nie udzielają kredytów hipotecznych na zakup gruntów. Właściciele nieruchomości opłacają podatek w wysokości od 0,4 do 2% ich rynkowej wartości według stanu na koniec grudnia roku podatkowego, stosownie do wyceny urzędu skarbowego.

Pierwsze prace komasacyjne w gospodarstwach rolnych na terenie Serbii zaczęto prowadzić w II połowie XIX wieku. Prace komasacyjne realizowane po II wojnie światowej zostały przerwane w 1998 roku, gdy ich koszty zaczęły przekraczać rynkową wartość gruntów. W okresie najintensywniejszego prowadzenia tych prac w latach 1955-1995 udało się je wykonać na 20% użytków rolnych Serbii. W wyniku tych działań trzykrotnie zredukowano liczbę działek gruntów, a powierzchnia gruntów przeznaczona na drogi śródpolne uległa zmniejszeniu o 25%. Efekty procesu poprawy struktury agrarnej w Serbii nie są jednak uznawane za zadowalające. W opinii znawców tego problemu poważną przeszkodą w poprawie struktury gospodarstw w ramach przeprowadzanej ko-

masacji był limit powierzchni prywatnej nieruchomości (do 10 ha) i wyłączenie właścicieli gospodarstw z konsultacji projektów komasacji.

13. Słowacja

Od roku 1918 do 1993 Słowacja wchodziła w skład Czechosłowacji, z przerwą w latach 1939-1945, kiedy istniała jako Republika Słowacji. Współcześnie powstanie Republiki Słowacji nastąpiło w roku 1993. W 1918 roku na Słowacji zlikwidowano wielką własność rolną. Głównym celem ówczesnej reformy było nadanie ziemi bezrolnym i małorolnym chłopom. Po II wojnie światowej w latach pięćdziesiątych, w rezultacie masowej kolektywizacji i nacjonalizacji słowackiego rolnictwa, we władaniu państwowych gospodarstw rolnych znalazło się około 1,0 mln ha, a pozostałe grunty (1,4 mln ha) użytkowane były przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne.

Na Słowacji, podobnie jak w Czechach, uważa się, że w okresie realnego socjalizmu ziemia, w sensie prawnym, pozostała nadal prywatną własnością rolników, którzy jednak nie mogli korzystać ze swojej własności, gdyż znajdowała się w użytkowaniu rolniczych spółdzielni produkcyjnych i gospodarstw państwowych. Na Słowacji funkcjonuje potoczne określenie stosowane także niekiedy w literaturze naukowej (Csaba Csaki i zespół – Word Bank Studies, 2002), że w owym czasie z uwagi na przejęcie gruntów prywatnych bez rekompensaty przez państwowe gospodarstwa rolne i spółdzielnie produkcyjne, prawowici posiadacze tych gruntów byli „gołymi właścicielami” (tab. 7).

Tab. 7. Użytkowanie gruntów rolnych na Słowacji (dane za rok 2003 w tys. ha)

Rodzaj gruntu	Powierzchnia	
	tys. ha	w procentach
Grunty orne	1 441	59,1
Trwałe użytki zielone	874	35,8
Inne w tym ogrody	78	3,2
Plantacje trwałe (winnice, sady, plantacje chmielu)	46	1,9
Ogółem	2 439	100,0

Źródło: Slovakia – Country Report. CELK. Budapest 2004.

Organem administracyjnym o statusie państwowej osoby prawnej powołanym do przeprowadzenia procesu restytucji praw własności do gruntów jest, utworzony w roku 1992, Słowacki Fundusz Ziemi (SFZ). SFZ odtwarza rejestry użytkowania gruntów oraz mapy, na których wyznaczane są granice działek

byłych właścicieli gruntów. Odtworzone rejestry gruntów i mapy działek są dokumentami umożliwiającymi restytucję praw własności do ziemi. Możliwy jest przydział gruntu w naturze lub finansowa rekompensata za utracone mienie.

Do roku 2004 nadano i przywrócono prawo własności do 1268 tys. ha gruntów rolnych i 1280 tys. ha lasów, co stanowiło odpowiednio 52% ogółu gruntów rolnych i 64% lasów. W administracji SFZ znajdowało się w tym czasie 618 tys. ha gruntów rolnych, z czego 133 tys. ha stanowiło własność państwa, a 485 tys. ha należało do niezidentyfikowanych właścicieli.

Restytucja własności ziemi w niewielu przypadkach pozwalała na fizyczne wydzielenie gospodarstwa ze zwartego rozłogu pól. Brak realnych możliwości wydzielenia działek gruntowych w terenie powoduje, że na Słowacji funkcjonuje bardzo ograniczony, prywatny rynek ziemi. Od roku 2004 ceny ziemi sprzedawanej w transakcjach prywatnych z udziałem osób fizycznych i osób prawnych są ustalane stosownie od woli stron. Oficjalna cena gruntów stosowana do celów restytucji, dziedziczenia, wymiaru podatku rolnego, komasacji, ochrony gruntów i ustalania czynszu dzierżawnego dla SFZ regulowana jest rozporządzeniem ministra finansów. W przypadku zakupu gruntów przez instytucję państwową obowiązuje cena oszacowana przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o rozporządzenie ministra sprawiedliwości. W rozporządzeniu tym cena gruntu ustalana jest w oparciu o dane rynkowe, takie jak lokalizacja i dostęp do danej działki.

Rynek ziemi na Słowacji badany jest od kilku lat na terenie 6 powiatów (Dunajská Streda, Liptovský Mikláš, Michalovce, Rimavska Sobota, Svidník i Topoľčany). Badania te (Blaas G. i zespół, Slovak Land Market 2001 and 2003 – Survey Results) wykazały, że w transakcjach sprzedaży ziemi w tych powiatach w latach 2001-2003 osiągnięto przeciętnie 11,43 koron słowackich za jeden metr kwadratowy gruntu rolnego. Stanowi to około 2800 euro/ha. W badanym okresie we wszystkich z wymienionych powiatów sprzedano ogółem 4472 ha gruntów rolnych, w tym 2659 gruntów ornych, 1084 ha winnic, 26 sadów, 702 ha trwałych użytków zielonych i nieco poniżej 1 ha ogrodów. Wydaje się, że duży udział sprzedaży winnic wpłynął na wysokość średniej ceny sprzedanych gruntów.

Według przepisów ustawy z roku 1995 Ministerstwo Rolnictwa zarządza systemami rejestrów katastralnych w 1195, a Urząd Geodezji, Kartografii i Katastru w 2334 okręgach katastralnych. Dotychczas proces rejestracji praw własności do nieruchomości gruntowych został zakończony w 47% okręgów katastralnych, w kolejnych 20% okręgów jest w fazie rejestracji, a w pozostałych 33% okręgów nie został jeszcze podjęty.

Na Słowacji działa kilka banków komercyjnych udzielających kredytów pod zastaw hipoteczny. Dotychczas banki te nie aprobują gruntów rolnych jako zastawu hipotecznego. Jedynym bankiem udzielającym kredytów na zakup gruntów rolnych jest Słowacki Bank Gwarancji i Rozwoju, jednak i w tym przypadku kredyty te muszą być zabezpieczone hipotecznie nieruchomościami, które nie są gruntami rolnymi.

W roku 2003 na mocy ustawy zdecydowano, że grunty, których właściciele nie zostaną zidentyfikowani do końca sierpnia 2005 r. zostaną znacjonalizowane, a z dniem 1 września 2006 r., prawo własności do tych gruntów przekazane zostanie gminom. Gminy z kolei będą pozbawione prawa przekazania własności tych gruntów przez okres 10 lat. Rolnicze lobby spodziewało się, że znacjonalizowane grunty będą sprzedawane rolnikom w drodze publicznych przetargów, co ożywiłoby rynek ziemi na Słowacji. Ministerstwo Rolnictwa zdecydowało jednak, że zasób gruntów państwowych ma być przeznaczony na zamiany gruntów w związku z wywłaszczeniami pod budowę autostrad i obiektów przemysłowych oraz jako rekompensaty w kontynuowanej restytucji. SFZ prowadzi sprzedaż gruntów rolnych, które są własnością państwa, ale nie zamierza dalej prywatyzować państwowych lasów.

Zdecydowana większość gruntów rolnych (49%) na Słowacji użytkowana jest obecnie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne, które w większości przekształciły się w spółki prawa handlowego (użytkują 37% gruntów). Osoby fizyczne użytkują około 13% ogółu powierzchni rolnych. Średnia wielkość gospodarstwa użytkowanego przez spółdzielnię produkcyjną wynosi 1 600 ha, w odniesieniu do spółek jest to 930 ha, a w przypadku osób fizycznych 42 ha. Na Słowacji właścicielami gruntów rolnych mogą być zarówno osoby fizyczne, jak i osoby prawne (tab. 8).

Tab. 8. Forma prawna użytkowników gruntów rolnych na Słowacji
(dane za rok 2003)

Rodzaj użytkownika gruntu rolnego	Liczba użytkowników
Państwowe gospodarstwa rolne	5
Rolnicze spółdzielnie produkcyjne	722
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością	700
Spółki akcyjne	123
Inne osoby prawne	83
Osoby fizyczne	5874

Źródło: Ministerstwo Rolnictwa Republiki Słowacji – Green Report 2004.

Cudzoziemcy będą mogli kupować grunty rolne bez zezwolenia po roku 2010, jednak obywatele państw Unii Europejskiej, którzy na mocy prawa o czasowym pobycie w Słowacji pracowali w rolnictwie przez okres co najmniej 3 lat, począwszy od daty przystąpienia Słowacji do UE już wcześniej będą mogli kupować ziemię rolniczą bez zezwolenia. Zagraniczni przedsiębiorcy, którzy zarejestrowali własną działalność gospodarczą na terenie Słowacji są w rozumieniu prawa „cudzoziemcami krajowymi” i mogą nabywać grunty orne. Dzierżawa gruntów nie wymaga zezwolenia, stąd większość obcokrajowców decyduje się na tę formę użytkowania gruntów i rzadko podejmuje starania o uzyskanie zezwolenia na ich zakup.

Podobnie jak Czechy, Słowacja ma jeden z najwyższych wskaźników dzierżaw gruntów rolnych w Europie (95%). Grunty nieznanych właścicieli i grunty stanowiące własność Skarbu Państwa wydzierżawia SFZ. Według ostatniej instrukcji dyrektora generalnego SFZ, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2005 r. w umowach dzierżawy zawieranych przez ten Fundusz stawka czynszu dzierżawnego wynosi przynajmniej 1,5% oficjalnej ceny gruntu. Rynkowe ceny czynszu w rejonach lepszych gleb znajdujących się w prywatnym obrocie (Nitra i okolice) osiągają poziom od 2,5 do 3,0% ceny gruntów.

Umowy dzierżawy SFZ zawierane są często na okres w zależności od dalszych planów związanych z wydzierżawionym mieniem. Może nim być na przykład termin sprzedaży masy upadłościowej firmy państwowej, zakończenie przetargu na sprzedaż nieruchomości, zakończenie wynajmu budynków. Jeśli grunt wykorzystywany jest do celów komercyjnych (produkcja na rynek), minimalny okres dzierżawy wynosi 5 lat, a maksymalny 15 lat (20 lat dla sadów).

W kręgach słowackich ekonomistów zajmujących się problemami gospodarki ziemią istnieje przekonanie, że obecne regulacje prawne dotyczące dzierżaw preferują tę formę użytkowania gruntów rolnych. Uzasadnieniem dla takich ustaleń jest fakt, że grunty rolne na Słowacji są w większości użytkowane przez dzierżawców. Dzierżawcy słowaccy nie w pełni podzielają tę opinię. Uważają między innymi, że warunki dzierżaw są dla nich niekorzystne. Dotyczy to zwłaszcza pobieranej opłaty podatku gruntowego, która powoduje, że mają oni wyższe koszty produkcji niż właściciele gruntu. W konsekwencji Słowacka Izba Rolnicza wystąpiła z postulatem zniesienia podatku rolnego wobec dzierżawców gruntów. Postulat ten wydaje się być trudnym do zrealizowania, gdyż podatek rolny klasyfikowany jest w kategorii opłat gminnych i jego zniesieniu sprzeciwiają się lokalne środowiska.

Na Słowacji restytucja przywraca formalny stan posiadania gruntów jaki istniał w tym kraju bezpośrednio po zakończeniu II wojny światowej. W okresie kolektywizacji i upaństwowienia rolnictwa prowadzono prace komasacyjne

i były gospodarstwa spółdzielcze i państwowe użytkowały duże, zwarte rozłogi pól. Tak samo wygląda obecnie krajobraz wsi na Słowacji, jednak w ewidencji gruntów zarejestrowane jest ok. 12 mln działek, przy czym niektóre z nich stanowią niekiedy współwłasność kilkunastu właścicieli. Sytuacja ta jest dziedzictwem historycznym, gdyż na ziemiach słowackich, obowiązywało prawo fizycznego podziału gospodarstwa na wszystkich spadkobierców. Formalny stan podziału gruntów nie stwarza utrudnień technicznych w produkcji rolniczej, lecz wykreował mnogość czynności niezbędnych przy zmianie właściciela działki, na przykład przy transakcji sprzedaży działki warunki umowy muszą być negocjowane z kilkoma współwłaścicielami takiej działki.

Prace komasacji gruntów na ok. 2/3 użytków rolnych Słowacji organizowane są przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii oraz Ministerstwo Rolnictwa. W okresie przemian prywatyzacyjnych słowackiego rolnictwa wykonano je na powierzchni 123 tys. ha na obszarze 109 okręgów katastralnych, przy czym trzeba zaznaczyć, że w pierwszym okresie transformacji słowackiego rolnictwa właściciele gruntów nie przejawiali zainteresowania komasacją

14. Słowenia

Słowenia jest krajem o najwyższym poziomie produktu krajowego brutto spośród wszystkich państw, które przystąpiły do UE w 2004 r. (12 237 euro *per capita* według danych z 2003 r.). W słoweńskim rolnictwie pracuje 7,9% ogółu zatrudnionych, a jego udział w produkcie krajowym brutto wynosi blisko 3%. Powierzchnia użytkowanych gruntów rolnych wynosi 481 tys. ha, z czego 70% gruntów położonych jest na terenach górzystych kwalifikowanych jako grunty o niekorzystnych warunkach gospodarowania.

Po II wojnie światowej słoweńskie rolnictwo zachowało prywatny charakter, gdyż ponad 90% gruntów rolnych należało do gospodarstw prywatnych. W trakcie reformy rolnej przeprowadzonej bezpośrednio po zakończeniu II wojny światowej znacjonalizowano wyłącznie nieruchomości rolne o powierzchni ogólnej powyżej 45 ha, w tym o powierzchni gruntów rolnych przekraczającej 25 ha. Kolejna ustawa z 1953 r. stanowiła, że prywatne gospodarstwa rolne musiały oddać nadwyżkę gruntu rolnego ponad 10 ha do przedsiębiorstwa państwowego (w niektórych przypadkach nadwyżkę ponad 15 ha). Lasy pozostały prywatną własnością pod zarządem państwa z ograniczonymi uprawnieniami prywatnych właścicieli do eksploatacji zasobów drewna.

W roku 1991 osoby, które przekazały nadwyżkę powierzchni gruntu zostały uprawnione do restytucji swojej własności. W 1993 roku władze utworzyły Fundusz Rolny i Leśny (FRL), którego celem jest administrowanie państwowo-

mi zasobami gruntów rolnych i lasów przeznaczonymi na cele restytucji. Osoby zgłaszające roszczenia mogły, o ile to było fizycznie możliwe, odzyskać swoją własność w naturze. Gdy odzyskiwana nieruchomość znajdowała się w zwartym kompleksie gruntu i jej wydzielenie nie było możliwe, zgłaszający roszczenie mógł tylko uzyskać świadectwo własności do tej nieruchomości. Trzecią opcją było otrzymanie obligacji kompensacyjnej emitowanej przez państwowy fundusz restytucyjny.

Roszczący ma obowiązek zgromadzenia wszystkich dokumentów dowodzących jego prawa do nieruchomości, przy tym wymagane jest również posiadanie słoweńskiego obywatelstwa. Władze mają prawo odmowy zwrotu nieruchomości w naturze i w takim przypadku roszczący jest uprawniony do otrzymania rekompensaty.

Dotychczas wydano decyzje o zwrocie 51% przejętych gruntów rolnych i 67% lasów. FRL ma nadal w swojej administracji 140 tys. ha gruntów rolnych i 300 tys. ha lasów (z czego 50% położone jest na terenach górzystych i pagórkowatych). Grunty państwowe stanowiące 8% ogólnego areału gruntów rolnych dzierżawione są przez przekształcone w spółki były państwowe gospodarstwa rolne oraz przez 22 tys. gospodarstw prywatnych. Średnia powierzchnia gruntu dzierżawionego od FRL przez gospodarstwo prywatne wynosi 1,2 ha, natomiast spółki zarządzają bardzo dużymi przedsiębiorstwami o powierzchni od 5 do 20 tys. ha gruntów rolnych. FRL ma również prawo nabywania i sprzedaży gruntów rolnych i leśnych celem wspierania procesu restytucji, komasacji gruntów, ochrony gleby i środowiska oraz tworzenia gospodarstw efektywnych ekonomicznie.

Na mocy ustawy z 1996 roku prywatny obrót gruntami rolnymi i lasami znajduje się pod kontrolą państwa. Terenowe placówki administracji rządowej podległe Ministerstwu Rolnictwa, Leśnictwa i Żywności orzekają czy zamierzona transakcja nie narusza praw pierwokupu przysługującego w kolejności: współwłaścicielowi gruntu, dzierżawcy, pierwszym sąsiadom, innym miejscowym rolnikom, FRL, samorządowi lokalnemu oraz lokalnym przedsiębiorstwom rolnym. W przeszłości nabywca gruntu rolnego musiał udokumentować swój rolniczy status, lecz obecnie nie jest to już wymagane. W dotychczasowej praktyce banki są skłonne do udzielania kredytów hipotecznych wyłącznie spółkom komercyjnym z sektora budownictwa mieszkaniowego.

Słoweńskie rolnictwo jest bardzo rozdrobnione, gdyż przeciętne prywatne gospodarstwo rolne ma powierzchnię ok. 4 ha i składa się średnio z 7 działek gruntu. W okresie najbardziej intensywnych prac komasacyjnych przypadających na lata osiemdziesiąte ubiegłego stulecia poprawiono strukturę gospodarstw na ok. 10% ogólnej powierzchni gruntów. W latach 1990-1995 nie pro-

wadzono prac komasacyjnych. W roku 1995 uchwalona została nowa ustawa rolna, na bazie której Ministerstwo Rolnictwa uruchomiło finansowanie prac komasacyjnych. Do roku 2003 zrealizowano prace komasacyjne na obszarze 3 795 ha.

Według przepisów ustawy rolnej prace komasacyjne rozpoczynane są na wniosek przynajmniej 80% rolników (uprzednio 50%) zamieszkujących obszar objęty projektem komasacji. We wszystkich ze zrealizowanych projektów odsetek rolników zainteresowanych komasacją był większy, co usprawniło jej przebieg. Czynnikiem przyspieszającym proces komasacji stała się również restytucja praw własności i reprivatyzacja gospodarstw państwowych. Wiele byłych rolniczych spółdzielni produkcyjnych użytkowało grunty nieewidencjonowane w rejestrze katastralnym, stąd rejestracja tych gruntów prowadzona była łącznie z organizowaniem przestrzeni produkcyjnej gospodarstw przejmujących grunty od spółdzielni. Przepisy ustawy rolnej określają kilka możliwych sposobów finansowania prac komasacyjnych, jednakże rolnicy słoweńscy oczekują, że prace te będą w całości finansowane z budżetu państwa. Istotne znaczenie ma tutaj fakt, że tereny o rozdrobnionej strukturze agrarnej charakteryzują się najniższym poziomem w rozwoju rolnictwa, stąd wielu właścicieli gospodarstw nie stać na pokrycie kosztów komasacji. W planach na rok 2005 przewidziano do realizacji projekty komasacji na łączną kwotę 1250 tys. euro, ale nie określono źródeł finansowania tych prac. Przewiduje się również, że w nadchodzących latach, zintensyfikowane zostaną prace z zakresu wymiany i komasacji gruntów w związku z programem budowy autostrad. W tym przypadku koszty prac wymiennokomasacyjnych pokrywane będą przez inwestorów autostrad. Niezależnie od prac komasacyjnych, w słoweńskim rolnictwie zachodzą procesy koncentracji ziemi w efekcie ubytku części gospodarstw. W latach 1991-2000 blisko 30 tys. gospodarstw o powierzchni poniżej 10 ha uległo likwidacji (tab. 9).

Tab. 9. Struktura wielkości prywatnych gospodarstw rolnych w Słowenii

Grunty rolne w ha	Rok		
	1991	1997	2000
do 1	15 576	8 448	7 998
1,01 - 3,0	41 062	31 040	27 251
3,01 - 5,0	22 868	20 073	18 128
5,01 - 10,0	24 251	22 469	22 053
10,01 - 20,0	7 251	7 619	9 158
powyżej 20,0	923	928	1 732
Razem	111 931	90 577	86 320

Źródło: *Urząd Statystyczny Republiki Słowenii.*

Całość spraw związanych z planowaniem przestrzennym, rejestrem gruntów i budynków oraz pracami kartograficznymi i geodezyjnymi znajduje się w zarządzie Centralnego Biura Geodezji oraz jego 12 oddziałów regionalnych i 46 oddziałów branżowych nadzorowanych przez Ministerstwo Środowiska, Planowania Przestrzennego i Energii Republiki Słowenii. System rejestracji gruntów w Słowenii prowadzony jest w ramach katastru gruntowego i rejestru gruntów.

Bazową jednostką katastru gruntowego jest działka gruntu stanowiąca niepodzielny przedmiot transakcji kupna-sprzedaży. W ramach istniejących 2698 okręgów katastralnych zarejestrowanych jest 5 140 tys. działek gruntowych. Prawa własności do gruntów ewidencjonowane są w rejestrach gruntów prowadzonych przez sądy rejestrowe.

15. Ukraina

Podstawę prawną funkcjonowania rynku ziemi na Ukrainie stworzył kodeks ziemski obowiązujący od 1 stycznia 2002 r. Kodeks dopuszcza swobodę obrotu ziemią, która nie ma charakteru rolniczego, natomiast grunty rolne mogą być przedmiotem kupna-sprzedaży dopiero począwszy od 2007 roku. Równocześnie zastrzeżono, że do roku 2015 w prywatnym posiadaniu jednego podmiotu nie może być więcej niż 100 ha gruntów. Do zakupu ziemi rolnej uprawnieni są obywatele Ukrainy, którzy posiadają wykształcenie rolnicze lub doświadczenie pracy w rolnictwie albo prowadzą działalność rolniczą, oraz osoby prawne dysponujące wymaganymi dokumentami świadczącymi o zamiarze podjęcia działalności rolniczej. Kodeks stanowił, że w ciągu 3 lat władze powołają instytucje funkcjonowania rynku ziemi (rejestr gruntów i gospodarstw rolnych, instytucję hipoteki i banku hipotecznego). Po trzech latach wdrażania postanowień kodeksu natrafiono na trudności z wydzieleniem gruntów z dużych rozłogów, brak jest także instytucji rejestracji gruntów i hipoteki. Uchwalono jedynie ustawę o powołaniu banku hipotecznego.

W praktyce rozróżnia się też dwa rodzaje prawa do własności gruntu. Pierwsze z nich mają osoby, które odzyskały to prawo z wyznaczeniem granic ich własności. Druga grupa to osoby posiadające świadectwa udziałowe bez przynależnego im wydzielenia gruntu z kolektywnej własności. Konsekwencją takiego ustanowienia praw własności jest sytuacja, w której właściciel realnie otrzymanego gruntu może rozpocząć na nim działalność gospodarczą, natomiast właściciel świadectwa udziałowego bez wydzielonej działki gruntowej jest pozbawiony takiej możliwości.

Obcokrajowcy mogą dzierżawić grunty rolne, ale nie mogą ich kupić. Wyjątek stanowi nabycie prawa do własności gruntu przez fizyczną osobę zagraniczną w drodze dziedziczenia. Osoba ta musi jednak przenieść swoje prawo własności do gruntu na inny uprawniony podmiot prawny w przeciągu jednego roku.

Na Ukrainie przepisy określają czas trwania dzierżawy krótkoterminowej do 5 lat, a długoterminowej do 50 lat. Na wniosek stron umowa dzierżawy może być sporządzona w formie aktu notarialnego. Za okazaniem notarialnie poświadczonego pełnomocnictwa możliwe jest wydzierżawienie gruntu należącego do krewnego pracującego za granicą. Przepisy dopuszczają ustalenie czynszu dzierżawnego w formie pieniężnej, w naturze lub w formie świadczenia usług, względnie kombinację wymienionych form. Maksymalna wysokość czynszu za grunt będący w prywatnym posiadaniu nie może przekroczyć 10% „normatywnie oszacowanej wartości przedmiotu umowy”. Zasady szacowania wartości gruntów rolnych określa rozporządzenie rady ministrów, które dopuszcza ustalenie wyższej wysokości czynszu „na bazie konkurencyjnej”.

Dzierżawca może przekazać swoje prawo do dzierżawy (o ile umowa nie stanowi inaczej) lub poddzierżawić grunt za zgodą właściciela gruntu. Jednostronne rozwiązanie umowy dzierżawy jest możliwe jedynie w przypadkach określonych umową lub wówczas, gdy dzierżawca zalega z opłatą czynszu przez okres dłuższy niż 3 miesiące. Możliwe jest zawieranie umów dzierżawy na świadectwa udziałowe własności gruntu. W przypadku ustalenia lokalizacji i wyznaczenia granic przydzielonej działki, dotychczasowa udziałowa umowa dzierżawy ulega korekcie formalnej, ale może być też zmieniona za obopólną zgodą stron.

16. Węgry

W latach 1945-1948 na Węgrzech na skutek przeprowadzenia reformy rolnej, znacznie wzrosła liczba drobnych gospodarstw rolnych, a część dużej, prywatnej własności ziemskiej przejęły nowo powstałe państwowe gospodarstwa rolne i spółdzielnie produkcyjne. W latach 1948-1962 indywidualni rolnicy zmuszani byli do zrzeszania się w spółdzielnie rolnicze.

Reforma reprivatyzacyjna przeprowadzona w latach 1992-1996 bazowała na rekompensacie wartości utraconego mienia, restrukturyzacji spółdzielni rolniczych oraz prywatyzacji państwowych gospodarstw rolnych. W najnowszej historii Węgier była to druga reforma reprivatyzacyjna. Pierwszą reformę przeprowadzono bowiem w sierpniu 1919 roku, po upadku istniejącej zaledwie 5 miesięcy Węgierskiej Republiki Rad, której władze rozpoczęły kolektywizację

prywatnego rolnictwa. Ten fakt historyczny miał pewne znaczenie przy planowaniu rozwiązań obecnej reformy reprivatyzacyjnej, gdzie w miejsce zwrotu tych samych nieruchomości bądź nieruchomości zamiennych, rekompensata wartości utraconego mienia przebiegała w drodze emisji kuponów, którymi regulowano należności w trakcie udziału w przetargach na prywatyzowane mienie (bez względu na pochodzenie etniczne i narodowość zgłaszającego roszczenie). Kupony były również przedmiotem obrotu rynkowego lub mogły być inwestowane na giełdzie papierów wartościowych.

Na zaspokojenie roszczeń reprivatyzacyjnych przeznaczono 2500 tys. ha gruntów będących uprzednio w użytkowaniu rolniczych spółdzielni produkcyjnych i 200 tys. ha gruntów państwowych gospodarstw rolnych. Pozostałe grunty znajdujące się w użytkowaniu zrestrukturyzowanych rolniczych spółdzielni produkcyjnych zostały rozdzielone między członków tych spółdzielni. Również pozostałe państwowe gospodarstwa rolne (121) zostały zakupione przez prywatnych węgierskich inwestorów, z których 50% stanowili menadżerowie i załogi tych gospodarstw. Jedyne w 3 przypadkach inwestorami dokonującymi zakupu takich gospodarstw byli obcokrajowcy.

W 2002 r. na ogółem 9303 tys. ha gruntów rolnych i lasów, 2033 tys. ha stanowiło jeszcze własność państwową (tab. 10). W rezultacie prywatyzacji z dużych obszarów pól byłych gospodarstw państwowych i spółdzielni rolniczych wydzielono drobne działki gruntów, których faktyczni właściciele rzadko użytkują je osobiście.

Obecnie grunty rolne na Węgrzech znajdują się w użytkowaniu następujących, głównych typów gospodarstw:

- gospodarstwa farmerskie (60%) użytkujące grunty własne i dzierżawione o powierzchni od 5 do 100 ha, dysponujące słabym lub średnim wyposażeniem technicznym,
- rolnicze spółdzielnie (25%) dzierżawiące arealy o powierzchni około 1000 ha, dysponujące dobrym lub średnim wyposażeniem technicznym, stosujące nowoczesne metody produkcji rolniczej,
- spółki rolnicze (15%) gospodarujące na ziemi własnej i dzierżawionej o powierzchni od 50 do 500 ha z dobrym i średnim wyposażeniem technicznym.

Według danych za rok 2002 średni obszar przedsiębiorstwa rolniczego na Węgrzech, do którego zaliczano 7,8 tys. istniejących rolniczych spółdzielni produkcyjnych i spółek, wynosił około 500 ha, podczas gdy średnia wielkość 960 tys. gospodarstw prywatnych wynosiła 4,5 ha (tab. 11).

Tab. 10. Użytkowanie gruntów na Węgrzech (dane za rok 2002)

Rodzaj użytku	Grunty i lasy ogółem		W tym grunty i lasy Skarbu Państwa	
	w tys. ha	w proc.	w tys. ha	w proc.
Grunty orne	4 516	48,6	280	13,8
Ogrody	98	1,1	0	0,0
Sady	97	1,0	9	0,0
Winnice	93	1,0	4	0,0
Użytki zielone	1 063	11,4	233	11,5
Lasy	1 772	19,0	1 026	51,0
Grunty pod wodami	93	1,0	28	1,4
Grunty nie użytkowane	1 571	16,9	453	22,3
Ogółem	9 303	100,0	2 033	100,0

Źródło: Sebestyén R., *The National Land Fund. International Workshop. Tonder – Denmark, 2004.*

Tab. 11. Użytkownicy gruntów na Węgrzech (dane za rok 2002)

Rodzaje gospodarstw	Liczba gospodarstw w tys.	Użytkowane grunty tys. ha	Średnia wielkość w ha
Rolnicze spółdzielnie produkcyjne i spółki	7,8	3 678,0	471,5
Gospodarstwa prywatne	960,4	4 339,0	4,5
Inne	×	1 286,0	×
Ogółem	×	9 303,0	×

Źródło: Sebestyén R., *Country Report – Hungary. CELK Center. Budapest, 2005.*

Niektórzy z węgierskich specjalistów uważają, że podział dużych gospodarstw na drobne działki był błędem, gdyż połowa ogólnej powierzchni gruntów rolnych znalazła się w użytkowaniu gospodarstw o powierzchni poniżej 10 ha. Drobni rolnicy, a także część miejskich beneficjentów prywatyzacji oferuje grunty na sprzedaż lub je porzuca z powodu braku środków, wiedzy lub chęci do zajmowania się rolnictwem. Z tych powodów liczba gospodarstw prywatnych w roku 2000 zmniejszyła się w porównaniu do roku 1991 aż o 30%, przy czym liczba gospodarstw o powierzchni do 1 ha zmniejszyła się aż o połowę. Należy jednak zaznaczyć, że oficjalne dane o dużym rozdrobnieniu gospodarstw mogą być przesadzone. Na Węgrzech małe gospodarstwa są bowiem wyłączone z pewnych kategorii opłat podatkowych, stąd niekiedy zdarza się, że kilku członków rodzin rejestruje prowadzenie działalności rolniczej, podczas gdy

w rzeczywistości gospodarstwo użytkowane jest tylko przez jedną osobę. Dowodzi tego ponowny wzrost liczby rejestrowanych gospodarstw indywidualnych obserwowany na Węgrzech od roku 2001.

Okolo 70% gruntów jest wdzierzawianych. Minimalny okres dzierzawy nie jest prawnie określony i w 95% przypadków umowy dzierzawy zawierane są na okres krótszy niż 5 lat, gdyż wielu wdzierzawiających grunty liczy na wyżkę cen ziemi i możliwość szybszej, korzystnej sprzedaży gruntów. Średnia wysokość czynszu wynosi od 2 do 5% wartości ziemi.

Celem wykupu gruntów niechcianych oraz zagospodarowania części gruntów państwowych, które jeszcze nie znalazły nabywców, powołano w 2002 roku Państwowy Fundusz Ziemi (NLF). NLF jest instytucją powierniczą Skarbu Państwa w formie spółki użyteczności publicznej.

Do zasobu NLF przejęto dotychczas 1291 tys. ha (63%) gruntów państwowych, z czego 361 tys. ha gruntów rolnych i 653 tys. ha lasów. NLF gromadzi ponadto w drodze zakupu grunty rolników przechodzących na emeryturę (w wieku powyżej 60 lat). Grunty zasobu zagospodarowywane są w drodze sprzedaży, wymian i dzierżaw. Sprzedaż, dzierżawa i wymiana gruntów odbywa się w drodze przetargu. NLF utrzymuje rezerwę gruntów na cele komasacji i przysługuje mu prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży gospodarstw przez rolników rezygnujących z prowadzenia działalności rolniczej.

Kilka węgierskich banków oferuje hipotecznie gwarantowane linie kredytowe traktując grunty rolne jako zabezpieczenie kredytu. Do linii tych nie mają dostępu spółki, gdyż jako osoby prawne nie mają prawa posiadania ziemi rolnej. Banki jako osoby prawne również nie mogą posiadać ani przejmować ziemi w zamian za długi. Gospodarstwo indywidualne może posiadać tylko do ok. 300 ha gruntów rozumianych jako ekwiwalent 6000 tzw. złotych koron (ZK), które są historyczną, węgierską miarą wartości ziemi uwzględniającą jej powierzchnię, jakość i rodzaj użytkowania. System złotych koron jest wprawdzie uznawany już za zbyt staroświecki, lecz będąc łącznikiem między dawnymi a obecnymi czasami wykazuje swoją przydatność w procesie reprivatyzacji i wycenie wartości rekompensat gruntowych. Grunty rolne o wartości poniżej 15 ZK oceniane są jako grunty słabe, o wartości 15-25 ZK jako grunty średnie, o wartości 25-35 ZK jako grunty dobre, a o wartości powyżej 35 ZK jako grunty ekstra. Celem porównania systemu złotych koron do punktowej metody oceny jakości gruntów stosowanej w UE, należy do liczby złotych koron dodać 45 punktów. Grunt o wartości 25 ZK będzie miał zatem według metody UE wartość 70 punktów.

W przypadku groźby upadłości danego gospodarstwa rolnego biuro NLF zwraca się do banku z wyrażeniem chęci zakupu ziemi tego gospodarstwa. Bank i biuro uzgadniają cenę ziemi przed podpisaniem renegotjowanej umowy kredy-

towej z rolnikiem. Jeśli nie wchodzi w grę prawo pierwszeństwa zakupu przez inny podmiot, bank – bazując na renegocjowanej umowie kredytowej – z upoważnienia rolnika pośredniczy w sprzedaży ziemi, a grunt jest przejmowany do NLF. W przypadku prawa pierwszeństwa zakupu ziemia może być zakupiona przez posiadacza tego prawa według ceny oferowanej przez biuro. Wpływy ze sprzedaży przeznaczone są na pokrycie długu.

Średnia cena ziemi rolnej na Węgrzech wynosiła w 2004 roku 1900 euro/ha. Najwyższe ceny za grunty rolne osiągnęte są w zachodniej i północno-zachodniej części kraju oraz w okolicach Budapesztu, podczas gdy ceny za grunty na wielkiej równinie węgierskiej są niższe, mimo iż często są to gleby dobrej jakości. Na niższe ceny ziemi wpływa duża podaż gruntów gdzie zaniechano uprawy i niska opłacalność produkcji rolniczej. Ocenia się również, że wysokości czynszu dzierżawnego, zwłaszcza na zachodzie kraju, są zawyżone w stosunku do cen ziemi, do czego przyczyniła się większa popularność dzierżaw aniżeli zakupów ziemi.

Według ostrożnych szacunków węgierskich ekonomistów ceny gruntów rolnych w tym kraju w nadchodzących 2-3 latach wzrastać będą średniorocznie o około 30-40%. Lepiej będą się sprzedawać grunty o dużych powierzchniach (powyżej 100 ha), co może nawet spowodować brak ofert rynkowych na takie grunty. Dotychczas ceny gruntów rolnych rosną w umiarkowanym stopniu, ponieważ niewielu krajowych inwestorów dysponuje wystarczającymi środkami na ich zakup.

Najwyższej zwyczajki cen gruntów oczekiwać należy po zakończeniu okresu przejściowego, kiedy przestanie obowiązywać wydawanie zezwoleń dla obco-krajowców na zakup takich gruntów. Węgry wynegocjowały okres przejściowy (7 lat) na nabywanie gruntów przez cudzoziemców. Z wyjątkiem ustawowego dziedziczenia, cudzoziemskie osoby fizyczne i osoby prawne nie mogą nabywać gruntów rolnych i obszarów chronionych bez zezwolenia. Zezwolenie wydawane jest przez kierownika właściwego urzędu administracji publicznej, jeśli objęcie nieruchomości przez cudzoziemca nie narusza interesu lokalnych władz i innego interesu publicznego. Cudzoziemscy rolnicy, którzy chcą mieszkać i prowadzić gospodarstwo rolne na Węgrzech, po trzech latach stałego zamieszkania w tym kraju mogą nabyć grunty rolne na tych samych zasadach co obywatele węgierscy.

Pierwszy system rejestru gruntów tzw. kataster gruntowy powstał na Węgrzech za czasów monarchii austro-węgierskiej w roku 1875. System ten składał się z rejestru opisowego i części mapowej. Dane z rejestru katastralnego służyły do ustalania obciążeń podatkowych oraz do prowadzenia przez sądy księgi ziemskiej (Grundbuch), w których rejestrowano akty własności, obciążenia oraz

pozostałe prawa do ziemi i nieruchomości z nią związanych. W roku 1972 w wyniku integracji systemu katastru z księgami ziemskimi powstał zunifikowany system rejestru gruntów (ZSRG) funkcjonujący na Węgrzech przez cały okres rządów władz komunistycznych. W ZSRG zarejestrowanych jest obecnie 7,3 mln działek gruntowych i około 2 mln innych nieruchomości. W roku 2002 systemu ZSRG wyposażony został w zmodernizowane oprogramowanie komputerowe. Każda nieruchomość zarejestrowana w systemie ma swój indywidualny numer z wyszczególnieniem:

- danych opisowych adres nieruchomości, jej powierzchnię, określenie rodzaju nieruchomości (miejska, wiejska, zabudowana, do zabudowy) oraz informację o budynkach posadowionych na nieruchomości, rodzaju użytkowania gruntów rolnych, jakości gleby i wartości gruntu,
- danych o stanie własności nieruchomości, nazwisko i imię właściciela, tytuł własności,
- innych danych, dotyczących na przykład obciążenia hipotecznego, ewentualnego ograniczenia praw własności, służebności.

W rezultacie prywatyzacji około 5 mln ha gruntów rolnych podzielonych na ok. 1,5 mln działek znalazło się w prywatnym użytkowaniu. Trudny dostęp i szachownica niektórych działek stwarzają duże problemy w ich użytkowaniu. Węgry nie mają ustawy o scalaniu gruntów, jedynie w ustawie o gospodarce ziemią są zapisy dotyczące wymiany gruntów na zasadach dobrowolności, co nie reguluje kompleksowo problemu scaleń. Rolników nie stać na pokrycie kosztów scaleń bez pomocy państwa, lecz w obecnej sytuacji finansowej państwo nie jest w stanie udzielić takiej pomocy. Istnieje potrzeba realizowania programów scalania gruntów uwzględniających konieczność ochrony krajobrazu wiejskiego i urządzania obszarów wiejskich. Oczekuje się, że te problemy znajdą rozwiązania prawne w ustawie o scalaniu gruntów przewidzianej do uchwalenia przez parlament w perspektywie ok. 3 lat. Przepisy pozwalają, aby grunty Państwowego Funduszu Ziemi mogły być przeznaczane na cele poprawy rozłogu pól i rozwój gospodarstw wyspecjalizowanych w produkcji zwierzęcej. Celem zebrania niezbędnych doświadczeń w prowadzeniu scaleń, we współpracy z niemieckim Ministerstwem Rolnictwa, rozpoczęto w 15 gminach realizację węgiersko-niemieckiego pilotowego projektu scaleń gruntów (TAMA).

Podsumowanie

W krajach Europy Środkowo-Wschodniej, które w późnych latach osiemdziesiątych lub na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku rozpoczęły przekształcenia rynkowe swoich gospodarek w odniesieniu do ziemi rolniczej, nastąpiło przechodzenie od państwowej i kolektywnej własności gruntów do własności prywatnej. Likwidacja kolektywnej i państwowej własności ziemi miała na celu restytucję praw własności do gruntów prowadząc do utworzenia znaczącego sektora prywatnych gospodarstw zdolnych do przetrwania w realiach gospodarki rynkowej (Litwa, Łotwa, Węgry, Bułgaria, Rumunia, Albania).

Restytucja praw własności do ziemi odbywała się dwiema głównymi drogami. Pierwsza z nich polegała na przywróceniu praw własności do ziemi jej byłym właścicielom lub ich spadkobiercom (Czechy, Słowacja, Słowenia, Węgry, Estonia, Litwa, Łotwa). Druga droga polegała na nadaniu praw własności do ziemi jej użytkownikom (Albania, Bułgaria, Ukraina, a także w początkowym etapie reform Litwa, Łotwa i Estonia).

Transformacja własnościowa rolnictwa krajów Europy Środkowo-Wschodniej jest procesem silnie osadzonym w dziedzictwie historycznym państw tego regionu. W zdecydowanej większości tych państw podjęto, w okresie po I wojnie światowej, realizację głębokich reform rolnych mających na celu włączenie ludności wiejskiej do budowy państwowości tych krajów (Estonia, Łotwa, Rumunia, Litwa, Słowacja, Jugosławia). Przeprowadzenie reform rolnych rozwiązało kwestię restytucji wielkiej własności ziemskiej, ale jednocześnie wykreowało problem rozdrobnienia struktury agrarnej (Czechy, Słowacja).

Model transformacji stosunków własnościowych nakierowany na reaktywowanie gospodarstw indywidualnych okazał się niekiedy niemożliwy do szybkiego przeprowadzenia (Czechy, Słowacja, Bułgaria), gdyż wydzielenie prywatnych gospodarstw z istniejących dużych jednostek produkcyjnych było przedsięwzięciem trudnym do realizacji, głównie ze względów technicznych oraz kosztów takiego przedsięwzięcia. W konsekwencji proces restytucji praw własności do ziemi nie zmienił istotnie dotychczasowych struktur w rolnictwie tych krajów. Z tego powodu dominującym modelem użytkowania gruntów rolnych w Czechach, Słowacji i Bułgarii są prorynkowo zorientowane spółdzielnie produkcyjne i były państwowe gospodarstwa rolne działające w formie spółek prawa handlowego. Jednostki te najczęściej przyjmowały grunty drobnych właścicieli użytkujących je w formie dzierżaw. Pozytywnym efektem takiego rozwiązania było złagodzenie procesu transformacji własnościowej, zaś konsekwencje negatywne polegały na dominacji systemu dzierżaw hamujących transakcje

sprzedaży gruntów (Bułgaria), kontynuacji elementów starego, nieefektywnego systemu zarządzania gruntami. Brak aktywnego obrotu ziemi zmusza władze niektórych z tych krajów (Czechy, Słowacja) do administracyjnego stanowienia cen gruntów rolnych, co wpływa na zniekształcenia w funkcjonowaniu rynków ziemi rolnej.

Beneficjentami restytucji praw własności do ziemi stali się, w większości przypadków, spadkobiercy byłych właścicieli gruntów. Są to osoby, które w większości nie mieszkają na wsi, a po upływie kilkudziesięciu lat od czasu upaństwowienia lub skolektywizowania przynależnej im ziemi, utraciły swoje związki z rolnictwem. Osoby te, w wielu przypadkach, nie posiadają kwalifikacji i motywacji do zajmowania się rolnictwem i dążą do możliwie szybkiej sprzedaży swojej własności. Nadpodaż gruntów prowadzi niekiedy do spadku cen ziemi i powiększania areału gruntów odłogowanych. W celu przeciwdziałania takim procesom władze niektórych krajów zmuszone były do utworzenia instytucji zajmujących się problemem zarządzania takimi gruntami (Węgry) bądź powierzenia realizacji zadań zagospodarowania gruntów marginalnych istniejącym strukturom administracyjnym (Łotwa).

W niektórych z analizowanych krajów (Albania, Litwa, Łotwa, Estonia) w początkowym etapie przemian własnościowych celem przyspieszenia przemian dokonywano nadziałów gruntów dla członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych, pracowników państwowych gospodarstw rolnych lub innych osób mieszkających na wsi bądź wyrażających chęć prowadzenia gospodarstwa rolnego bez specjalnego uwzględniania ewentualnych roszczeń do gruntów zgłoszonych przez ich byłych właścicieli. Roszczenia takie pojawiły się na późniejszym etapie realizacji procesu restytucji, co wymagało wprowadzenia stosownych regulacji prawnych uwzględniających prawa byłych właścicieli do odzyskania ich własności.

W wybranych państwach na początku procesu restytucji zdecydowano się na opcję fizycznego zwrotu utraconej własności (Rumunia, Albania). Pełny fizyczny zwrot utraconych nieruchomości w wielu przypadkach okazał się niemożliwy do przeprowadzenia i dlatego konieczna była nowelizacja istniejących przepisów. Dopuszczono w nich możliwość nadziału gruntów zamiennych lub zastosowanie rekompensat finansowych za utracone grunty. Jedynie Węgry, nie zwracały tych samych gruntów lub zamiennych nieruchomości, ale zdecydowały się na powszechną emisję kuponów, którymi uprawnieni do restytucji regulowali swoje należności uczestnicząc w przetargach na prywatyzowane mienie.

Przeświadczenie, że restytucja praw własności do ziemi spowoduje powstanie silnej klasy rolników indywidualnych okazało się nieuzasadnione. Dotyczyło to przede wszystkim Węgier, Łotwy, Estonii i Bułgarii. Z kolei nadziały

gruntów dla byłych właścicieli lub użytkowników ziemi, zwłaszcza w Albanii, Rumunii i Bułgarii, doprowadziły do nadmiernego rozdrobnienia gospodarstw, bez realnych widoków na poprawę ich struktury obszarowej w przewidywalnym okresie.

Z porównania efektów funkcjonowania procesu restytucji wynika, że przebiegała ona sprawniej w tych krajach, w których nacjonalizacja i kolektywizacja ziemi przeprowadzona została około 50 lat temu. Na Ukrainie, gdzie procesy nacjonalizacji i kolektywizacji miały miejsce około 80 lat temu, reformy w rolnictwie zatrzymały się w większości na etapie „udziałowej” własności ziemi, co w istocie uniemożliwiło powstanie rynku ziemi i prywatnego zarządu ziemią. Dowodzi to również konieczności podejmowania działań reformatorskich, nawet wówczas, gdy wymagają one szczególnych zabiegów prawnych i wielokrotnej nowelizacji istniejących przepisów. Brak determinacji w realizacji reform w niektórych z analizowanych państw (Albania, Rumunia, Ukraina) wyrażał się głównie w opóźnianiu ich i ustanawianiu okresów abolicji dla funkcjonowania niektórych rozwiązań restytucyjnych i regulacyjnych na rynku ziemi.

Relatywnie lepsza sytuacja w zakresie wzmocnienia prywatnego sektora rolnictwa i przywrócenia ożywienia na rynku ziemi rolniczej występowała w tych krajach, gdzie w okresie gospodarki centralnie planowanej gospodarstwa prywatne funkcjonowały obok gospodarstw spółdzielczych i państwowych bądź koegzystowały z tymi gospodarstwami (Słowenia, Serbia, Bośnia i Hercegowina). Jednak istotnym ograniczeniem w procesie restytucji własności w tych krajach często nie sprzyjała ich trudna sytuacja ekonomiczna. Dotyczyło to głównie państw powstałych na bazie byłej Jugosławii. Jedynie w Słowenii, a więc w kraju wyróżniającym się najwyższym poziomem produktu krajowego brutto *per capita* spośród wszystkich nowych państw członkowskich UE, te ograniczenia nie występowały, ale sektor rolny nie jest pierwszoplanowym dla gospodarki tego kraju.

W każdym z opisywanych krajów władze utworzyły instytucję centralnego egzekutora restytucji praw własności do ziemi oraz prywatyzacji w rolnictwie. Najczęściej były to instytucje państwowe działające jako komitet państwowy, agencja lub fundusz (bank) ziemi (Albania, Bułgaria, Czechy, Rumunia, Słowacja, Słowenia, Węgry). W przypadku krajów, gdzie zadania związane z przeprowadzeniem procesu restytucji powierzono organom administracji rządowej lub samorządowej (Litwa, Łotwa, Chorwacja), przebieg takiego procesu jest monitorowany bądź kierowany przez centralne ośrodki decyzyjne.

Rozpatrywane kraje cechuje różny stopień konkurencyjności w transakcjach na rynku ziemi w zależności od istniejących ograniczeń w nabywaniu nie-

ruchomości rolnych. Ograniczenia te dotyczą obywateli danego kraju i obcokrajowców lub wyłącznie obcokrajowców. Ujemną konsekwencją ograniczania konkurencyjności na rynku ziemi są niskie ceny gruntów, co oddziałuje na zmniejszanie możliwości inwestowania w rolnictwie, ponieważ utrudnia dostęp rolników do kredytów gwarantowanych zastawem hipotecznym na grunty rolne. Ograniczenia dotyczą również możliwości wykonywania zawodu rolnika przez osoby, które dotąd się tym nie zajmowały, ale ze względu na plany inwestycyjne i zamierzenia produkcyjne mogłyby korzystnie oddziaływać na rozwój tego sektora.

Doświadczenia „starych” krajów członkowskich UE dowodzą, że postępujące otwarcie opisywanych gospodarek krajów Europy Środkowo-Wschodniej, w dłuższym dystansie czasowym wymusi szersze otwarcie rynków ziemi na konkurencję zagraniczną. W związku z tym, państwa które przystąpiły do UE, zastrzegły sobie prawo udzielania pozwoleń na zakup gruntów rolnych przez cudzoziemców (najczęściej na okres 7 lat). Dotychczasowa praktyka nie potwierdza wcześniejszych obaw o masowym wykupie gruntów przez cudzoziemców, a słaby popyt wewnętrzny na grunty rolne w opisywanych krajach może przyczynić się do przyszłej rewizji tego postanowienia traktatu akcesyjnego przez niektóre państwa.

We wszystkich wymienionych państwach trwają dalsze prace nad doskonaleniem istniejących rejestrów katastralnych i rejestrów aktów własności nieruchomości. Prace te zmierzają do odtworzenia wcześniejszych struktur prywatnego użytkowania działek (Słowacja, Czechy, Łotwa, Estonia) lub wiążą się z koniecznością opracowania nowych rejestrów, które nie były prowadzone w okresie upaństwowienia i skolektywizowania tych nieruchomości. Część z krajów położonych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (Albania, Bośnia i Hercegowina, Litwa) otrzymała na prowadzenia tych prac wsparcie sprzętowe, finansowe lub pomoc techniczną ze strony instytucji międzynarodowych bądź rządów innych państw, uzyskując tym samym szanse wdrożenia nowoczesnych, wspomaganych komputerowo, systemów ewidencji gruntów i transakcji na rynku ziemi rolnej.

Summary

The study presents the restoration of ownership rights (restitution) to agricultural land, land market performances as well as systems of land registration and consolidation in Central and Eastern European countries (CEEC), which with the last decade of XX century started privatizing their state and cooperative (collective) agriculture. This question is often defined as problem of *land management*.

In the process of transformation of Polish agriculture there are used some legal constructions originating from other countries. For example, regulations of the law dated 19 October, 1991 *on management of agricultural property of the state treasury*, are based on German experiences. Also Danish and French solutions were used in law of 11 April, 2003 *on formation of agricultural system*.

Currently it is postulated a need of law concerning the lease of agricultural land. Also, the object of permanent controversy is purchase of agricultural land by foreigners and restitution of ownership to agricultural land known in Poland under the term of reprivatisation. From this point of view, the knowledge in the land management procedures functioning in described countries seems to be useful for creators and analysts perfecting systems of Polish land legislation. This study does not describe the system of land management in Poland which is the object of separate publications accessible for Polish readers.

The current transformation of European land management is strongly placed in historical heritage of our region. In majority of CEECs, after I WW, there were performed deep agricultural reforms encouraging people for building new statehood of these countries (the Czech Republic, Estonia, Latvia, Romania, Lithuania, Slovakia, Yugoslavia). It had solved the problem of restitution of great agricultural property but, sometimes, it created a problem of crumbling the structure of land ownership (Czech Republic, Slovakia).

The constitutional transformation of CEEC agriculture means conversion from state and collective property to the private one. Liquidation of collective and state property in agriculture had on the aim significant strengthening the private farms which would be able to survive in realities of market economy. The restitution has been conducted with two main methods. The first one meant the restitution of former property (Czech Republic, Slovakia, Slovenia, Hungary, Estonia, Lithuania, Latvia) when the second one the enfranchisement for the users of state or collective land (Albania, Bulgaria, Ukraine as well as Lithuania, Latvia and Estonia in initial stage of reforms).

Quick reactivation of private farms was, sometimes, impossible (the Czech Republic, Slovakia, Bulgaria) because separation of private plots from existing, large agricultural enterprises was too difficult both from technical and economic reasons.

Therefore, the predominant users of agricultural land in these countries are still former state farms acting in the legal form of commercial companies as well as the market oriented agricultural cooperatives. All of them, in the largest degree, lease the private land. The positive side of such solution was appeasement of the process of transformation but the broadly developed system of leasing hampers the growth of land market and continues (Bulgaria) some elements of old, ineffective, land management. The lack of active land turnover forced the authorities (the Czech Republic, Slovakia) to administrative determination of land prices deforming free market performances.

In major cases, the incumbents of restitution became the heirs of legal landowners who often do not live in the country and after many years from the time of nationalization or collectivization they have not any relationships with agriculture. Many from them do not possess any qualifications and motivation to deal with agriculture aiming to possibly quick sale of received property. This situation creates the oversupply of agricultural land on the local markets leading to fall of land prices and to enlargement of acreage of fallow land. With the aim of counteraction of this process some country authorities have set up the agricultural land funds (Hungary) responsible for management of unwanted land or charged that task to state administration (Latvia, Lithuania, Croatia).

In some countries (Albania, Lithuania, Latvia, Estonia) for acceleration of initial stage of ownership transformation the state and collective land was distributed among members of agricultural cooperatives, workers of former state farms, people living in the countryside or other persons wanting to be the farmers. The claimants appeared on later stage of restitution, forced authorities to introduce the appropriate regulations taking into account the right of former owners for recovery of their property.

Some countries, on the beginning of restitution, decided about recovery of lost property in kind (Romania, Albania). As appeared later, physical recovery of all lost property was impossible therefore it was necessary to amend the existing regulations foreseeing the option of exchangeable land or financial compensations. Hungary decided on general emission of coupons entitling claimants to regulate their amount dues during the tenders on privatized property.

The conviction, that restitution would cause the rise of strong individual farms became not so evident especially in Hungary, Latvia, Estonia and Bulgaria. The distribution of land among its former users in Albania, Romania and Bulgaria has brought to excessive crumbling the structure of farms impossible for improvement in foreseeable period of time.

The process of restitution seems to be more efficient in these countries, where the nationalization and collectivization have taken place 50 years ago. In Ukraine where that process had a place 80 years ago the reform in agriculture stopped on the

„share” stage and it made impossible the rise of private land market and private land management so far. This also proves the validity of determination in execution of reforms in spite of possible mistakes on their ways. The major part of described states shows, that mistakes can be removed by improvement of existing laws. The lack of determination in realization of reform (Albania, Romania, Ukraine) was expressed by setting up the transitional periods for some solutions deciding about free turnover of land.

It seems possible that good opportunity for strengthening the private sector of agriculture is created in these countries where in period of centrally planned economy the private farms coexisted with cooperative and state farms (Slovenia, Serbia, Bosnia and Herzegovina). The considered examples do not always confirm the legitimacy of these expectations. The war in Bosnia and Herzegovina was a strong inhibitor on the way of land reforms. The process of restitution is also exceptionally difficult in other countries formed after disintegration of former Yugoslavia. This remark do not concern Slovenia being the state with high level of GDP.

In each country of our region undertaking the challenge of land restitution the authority created the central executor of land reforms acting most often in the form of state legal person as committee, agency or fund (Albania, Bulgaria, the Czech Republic, Romania, Slovakia, Slovenia, Hungary). In some countries where these organs are a part of state administration (Lithuania, Latvia, Croatia) the process of restitution is fully steered and monitored by central organs of administration.

The different degree of competitiveness on the land markets in considered countries expresses itself by introducing limitations in purchase of agricultural land by citizens of given country and foreigners or exclusively by foreigners. The restricted access to agricultural activity reduces the possibility of investing in agriculture. The countries of region which are UE members since 2004 reserved themselves the right of permission on purchase of agricultural land by foreigners (most often on period of 7 years). The current practice does not confirm the strong foreign demand on the land and, perhaps, it can be a reason for later revision of this right.

All described countries are working over creation new or improvement of existing cadastral registers. The objective of these works is reproduction of former shape of private plots (Slovakia, the Czech Republic, Latvia, Estonia) or elaboration of registers which did not be lead in the collective agriculture. Some countries of region (Albania, Bosnia and Herzegovina, Lithuania) have received the financial and technical aid from international or foreign, governmental institutions supporting creation of land registers or land consolidation projects.

The author hereby would like to thank all experts representing organizations, ministries, governmental agencies and land funds from Poland and abroad. Their inspiration extremely helped him in compiling this publication.

Materialy źródłowe

- Bandlerova A., Marisova E., Importance of Ownership and Lease of Agricultural Land in Slovakia in the Pre-Accession Period. International Conference on Agrarian Perspectives. Prague, 2002.
- Bozinovic N., Country Report – Serbia. CELK. Budapest, 2005.
- Buday Sz., Blaas G., Slovak Land Market between 2001 and 2003 – Survey Results. International Workshop. Nitra, 2005.
- Custovic H., Bukalo E., State of Land Issues in Bosnia and Herzegovina. International Workshop. Prague, 2005.
- Dauglienne V., Preparation for Land Consolidation in Lithuania. International Workshop. Prague, 2005.
- European Commission – Directorate General for Agriculture. Country Report of Slovenia. July, 2002.
- Food and Agriculture Organization of the United States., Land Tenure and Rural Development. Rome, 2002.
- Food and Agriculture Organization of the United States., The Design of Land Consolidation Pilot Projects in Central and Eastern Europe. Rome, 2003.
- Giovarelli R., Bledsoe D., Land Reform in Eastern Europe. Washington, 2001.
- Gombas L., Farsang A., Kovas M., Country Report – Hungary. CELK. Budapest, 2005.
- <http://www.foldbroker.hu>, Business Opportunities in the Hungarian Agriculture Land Market.
- <http://www.dzs.hr>, Croatia – Agricultural Census 2003.
- <http://www.agri.ee>, Estonian Ministry of Agriculture – Agriculture and Rural Development. Overview 2002.
- <http://www.vzd.gov.lv>, Latvian Real Estate Review.
- <http://www.lda.lt>, Real Estate Law – Ten Reasons to Invest in Lithuania.
- <http://www.mzgar.government.bg>, Bulgarian Ministry of Agriculture and Forestry – Annual Report 2004.
- <http://www.mpsr.sk>, Ministry of Agriculture of the Slovak Republic – Green Report 2004.
- <http://www.murs.com.ua>, Real Estate in Ukraine (Land Issues).
- <http://www.siepa.sr.gov.yu>, Land and Real Estate Property Relations in Serbia.
- <http://www.ujbl.info>, Buying and Selling Land Plots in Ukraine.

- Ilavska B., Lazur R., Actualization of Soil GIS for Land Consolidation Purposes. Final Report. Bratislava, 2003.
- Lehtveer Juss-Rein A., Market of Rural Land in Estonia. International Workshop. Nitra, 2005.
- Marzidov N., Country Report – Slovenia. CELK. Budapest, 2005.
- Micurova V., The State of Land Fragmentation and Land Management in Latvia. International Workshop, Tonder – Denmark, 2004.
- Nedalko N., Country Report – Bulgaria. CELK. Budapest, 2005.
- Nikic P., Predic T., Land Market in Bosnia and Herzegovina. International Workshop. Nitra, 2005.
- Nowa Encyklopedia Powszechna PWN. Wydawnictwo Naukowe PWN. Warszawa, 1996.
- Ossko A., Sebestyen R., Land Consolidation in Hungary. International Workshop. Prague, 2005.
- Penavić Budanko A., Medić Z., The first Wave of the Agricultural Land Reform in Croatia, International Workshop. Prague, 2005.
- Pamfil V., Development of Agricultural Land Markets in Romania. International Workshop, Nitra, 2005.
- Roszkowski W., Land Reforms in East Central Europe after WW I. Warsaw, 1995.
- Sebestyen R., The Hungarian National Land Fund. International Workshop, Tonder – Denmark, 2004.
- Sherif L., Country Report – Albania. CELK. Budapest, 2005.
- Societaets-Verlag., Niemcy w świetle faktów i liczb. Frankfurt/M, 1996.
- Stanikunas D., Agriculture in Lithuania: Development and Prospects. Lithuanian Institute of Agrarian Economics. Vilnius, 2001.
- Tanko D., Ravnikar L., Land Consolidation in Slovenia. International Workshop. Prague, 2005.
- Trnka J., Pivcova J., The Situation of Land Management and Reparcelling in the Czech Republic. International Workshop. Prague, 2005.
- Wessely R., Jetzinger D., Marosan S., Comparative Analysis and Review of Real Property Registration and Cadastre Systems in Eastern and South Eastern Europe. Center of Legal Competence. Wien, 2004.
- Zadura A., Enlargement and European Land Market. International Conference. Brussels, 2003.
- Zadura A., Prywatyzacja rolnictwa na Litwie. Agroprolog, 6-8/2001.

Zadura A., Prywatyzacja rolnictwa na Słowacji. *Wieś Jutra*, 3/202.

Zadura A., Prywatyzacja rolnictwa Skarbu Państwa w wybranych krajach Europy (maszynopis). Seminarium wewnętrzne Agencji Nieruchomości Rolnych, 2004

Zadura A., Zmiany strukturalne w rolnictwie wybranych krajów Unii Europejskiej, Europy Środkowo-Wschodniej oraz niektórych państw powstałych w wyniku rozpadu ZSRR. Sprawozdanie z seminarium międzynarodowego (maszynopis) Agencja Nieruchomości Rolnych, 2004.