



KOMISJA WSPÓLNOT EUROPEJSKICH

Bruksela, dnia 16.7.2008
KOM(2008) 461 wersja ostateczna

SPRAWOZDANIE KOMISJI DLA RADY

**Przegląd środków przejściowych dotyczących nabywania nieruchomości rolnych
przewidzianych w traktacie o przystąpieniu z 2003 r.**

SPRAWOZDANIE KOMISJI DLA RADY

Przegląd środków przejściowych dotyczących nabywania nieruchomości rolnych przewidzianych w traktacie o przystąpieniu z 2003 r.

Komisja przedstawia Radzie niniejsze sprawozdanie zgodnie z Aktem dotyczącym warunków przystąpienia do Unii Europejskiej Republiki Czeskiej, Republiki Estońskiej, Republiki Cypryjskiej, Republiki Łotewskiej, Republiki Litewskiej, Republiki Węgierskiej, Republiki Malty, Rzeczypospolitej Polskiej, Republiki Słowenii i Republiki Słowackiej oraz dostosowań w Traktatach stanowiących podstawę Unii Europejskiej (akt przystąpienia z 2003 r.) Dla siedmiu z dziesięciu państw członkowskich ustanowiono w akcie okresy przejściowe odnoszące się do zakupu gruntów rolnych przez cudzoziemców, zastrzegając, że „ogólny przegląd tych środków przejściowych zostanie przeprowadzony w trzecim roku od daty przystąpienia. W tym celu Komisja przedłoży sprawozdanie Radzie.”

Sprawozdanie Komisji dotyczące tych środków przejściowych oraz ich skutków zostało poprzedzone analizą sytuacji w sektorze rolnym w odpowiednich państwach, przeprowadzoną dla Komisji przez konsultanta¹.

1. Podstawa prawna sprawozdania Komisji

Na podstawie aktu przystąpienia z 2003 r. Estonii, Litwie, Łotwie, Polsce, Republice Czeskiej, Słowacji i Węgrom (siedmiu nowym państwom członkowskim zwanym dalej 7NPC) przyznano **okresy przejściowe** na utrzymanie istniejących przepisów **ograniczających nabywanie gruntów rolnych i lasów**² w drodze odstępstwa od zasady swobodnego przepływu kapitału określonej w art. 56 Traktatu WE. Na mocy art. 24 tego aktu poszczególne środki przejściowe są wymienione odpowiednio w załącznikach V, VI, VIII, IX, X, XII oraz XIV. W rozdziałach tych załączników odnoszących się do swobodnego przepływu kapitału przewiduje się, że „**ogólny przegląd** tych środków przejściowych zostanie przeprowadzony w trzecim roku od daty przystąpienia. W tym celu Komisja przedłoży **sprawozdanie Radzie**. Rada, działając jednomyślnie na wniosek Komisji, może **podjąć decyzję o skróceniu lub zakończeniu okresu przejściowego** [...]”

2. Uzgodnienia przejściowe

Swobodny przepływ kapitału stanowi jedną z fundamentalnych swobód zagwarantowanych w prawie wspólnotowym. Obejmuje on inwestycje w nieruchomości³ niezależnie od okresów przejściowych ustanowionych na zakup gruntów rolnych przez cudzoziemców w siedmiu nowych państwach członkowskich. Wydaje się, że główną przyczyną starania się, a następnie przyznania tych środków

¹ Centre for European Policy Studies (Centrum Studiów Polityki Europejskiej), „Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real estate” („Przegląd przejściowych ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych nakładanych przez nowe państwa członkowskie”) (http://ec.europa.eu/internal_market/capital/reports).

² Przedmiotem badania jest nabywanie gruntów rolnych i lasów. Przegląd nie obejmuje 5-letnich okresów przejściowych przyznanych Cyprowi, Republice Czeskiej, Polsce i Węgrom w odniesieniu do drugiego miejsca zamieszkania.

³ Zob. klasyfikacja przepływów kapitałowych przedstawiona w załączniku I do dyrektywy Rady 88/361/EWG z dnia 24 czerwca 1988 r. w sprawie wykonania art. 67 Traktatu (Dz.U. 1988 L 178, s. 5). Mimo że dyrektywa ta została uchylona przez Traktat z Maastricht, Europejski Trybunał Sprawiedliwości traktuje tę klasyfikację jako punkt odniesienia.

jest **potrzeba ochrony warunków społeczno-ekonomicznych działalności rolnej w związku z wprowadzeniem jednolitego rynku i objęciem Wspólną Polityką Rolną 7NPC**. W szczególności środki te miały być odpowiedzią na obawy związane z możliwym **przejściowym wpływem na sektor rolny w wyniku początkowych znacznych różnic w cenach gruntów i dochodach w porównaniu z resztą UE**. Tymczasowe odstępstwa miały również złagodzić **proces prywatyzacji** oraz przywracania gruntów rolnych rolnikom w niektórych krajach. Terminy obowiązywania takich ograniczeń wyznaczono, mając na uwadze potrzebę zmniejszenia negatywnego wpływu na rozwój sektora rolnego w 7NPC wywieranego przez długotrwałe ograniczenia inwestycji zagranicznych w tym sektorze, co, jak uważano, mogło na wiele lat zahamować wydajność i konkurencyjność. Okresy przejściowe wynoszą odpowiednio 12 lat dla Polski oraz 7 lat dla Estonii, Litwy, Łotwy, Republiki Czeskiej, Słowacji i Węgier.

3. Cele sprawozdania

Celem Komisji było dokonanie przeglądu środków przejściowych oraz ich skutków z zamiarem wyrażenia opinii na temat **możliwości skrócenia okresu obowiązywania środków przejściowych**. Zważywszy na przyczyny zastosowania tymczasowych odstępstw Komisja postanowiła zbadać, **czy rozwój, jaki nastąpił w 7NPC, pozwolił rozwiązać początkowe obawy** na tyle, aby **odstępstwa mogły być wycofane przed terminem**. Wiązało się to z koniecznością przeprowadzenia badania i analizy postępów od czasu negocjacji akcesyjnych i porównania z sytuacją i kierunkami rozwoju w „starych” państwach członkowskich.

4. Podejście metodologiczne

Aby zrozumieć obecny i przyszły wpływ ograniczeń w nabywaniu gruntów w badaniu skupiono się na dwóch pytaniach: czy w 7NPC nadal istnieje obawa przed masowym przejmowaniem gruntów przez cudzoziemców; oraz jak dalece ograniczenia w nabywaniu gruntów przez cudzoziemców wpłynęły na efektywność wymiany i rozdziału gruntów oraz wzrost wydajności w 7NPC. W centrum uwagi znalazły się następujące kluczowe kwestie: porównawcza analiza przejściowych ograniczeń w 7NPC; inne czynniki oddziałujące na rynki obrotu gruntami; kierunki rozwoju rynków obrotu gruntami rolnymi w ostatnich latach, zwłaszcza w odniesieniu do cen sprzedaży i dzierżawy gruntów oraz stopień ich konwergencji z państwami UE-15; oraz analiza kluczowych wskaźników wydajności rolnictwa w 7NPC w porównaniu do odpowiednich wskaźników w państwach UE-15.

5. Przegląd sytuacji po trzech latach członkostwa w UE

*Ograniczenia prawne w 7NPC w nabywaniu nieruchomości rolnych przez cudzoziemców***Ograniczenia** w nabywaniu nieruchomości rolnych przez cudzoziemców **zostały różnie sformułowane w poszczególnych 7NPC**. Dotyczy to zwłaszcza definicji „cudzoziemca” oraz warunków, jakie cudzoziemcy muszą spełnić, aby (w drodze wyjątku) uzyskać prawo własności do nieruchomości rolnych (załącznik I). Jeśli chodzi o definicję cudzoziemca, Węgry są jedynym krajem, który nie uznaje spółek za właścicieli gruntów rolnych (jest to ograniczenie niedyskryminujące). Jeśli chodzi o warunki uzyskania (w drodze wyjątku) prawa własności, każde z 7NPC dopuszcza nabywanie gruntów rolnych przez cudzoziemców, którzy przez co najmniej trzy poprzednie lata uprawiali dane grunty jako rezydenci. Republika Czeska i Litwa zezwoliły nawet takim osobom na nabywanie gruntów rolnych w ogóle. Z kolei Estonia, Litwa i Słowacja dopuszczają

nabywanie gruntów przez spółki, w których większość udziałów posiadają cudzoziemcy, jeśli mają one siedzibę w tych państwach. Dodatkowo w Estonii ograniczenia nie dotyczą działek mających poniżej 10 ha, a w Polsce – poniżej 1 ha (z wyjątkiem regionów granicznych). Wreszcie Węgry zezwalają na nabywanie bardzo niewielkich gospodarstw rolnych (poniżej 6000 m²) oraz nieruchomości pod budynki rolne konieczne do celów intensywnej hodowli zwierząt. Co najważniejsze **żadne z 7NPC nie nakłada na cudzoziemców żadnych ograniczeń jeśli chodzi o dzierżawę gruntów rolnych**. Na przykładzie tych różnic widać, że nie obowiązuje całkowity, surowy zakaz nabywania gruntów przez obcokrajowców, w związku z czym nie można uważać, że jest on niezbędny do osiągnięcia celów przejściowych.

Z uwagi na różnice istniejące w 7NPC warto przyjrzeć się, na ile w rzeczywistości cudzoziemcy byli w stanie kupować grunty rolne. Według oficjalnych statystyk udział obcokrajowców we własności gruntów rolnych jest raczej niewielki. Na przykład na Węgrzech transakcje dotyczące gruntów rolnych z udziałem cudzoziemców stanowiły mniej niż 0,2% całkowitych obrotów w latach 2005 i 2006. Wśród wszystkich 7NPC największy procent takich transakcji został zanotowany w tym samym okresie na Łotwie, ale nawet tam nie przekroczył 2%. Z drugiej strony krajowi rzeczoznawcy biorący udział w badaniach podkreślali, że oficjalne statystyki mogą zaniżać rzeczywisty procent zagranicznej własności gruntów rolnych z uwagi na fakt, iż nie uwzględniają one transakcji dokonywanych przez lokalnych pośredników lub na podstawie nieformalnych umów nieodnotowywanych w rejestrach.

Ograniczenia prawa własności a rynki obrotu gruntami

Ważne, aby skutki ograniczeń dotyczących nabywania własności nieruchomości przez cudzoziemców rozważyć w szerszej perspektywie funkcjonowania rynków obrotu gruntami. W kontekście 7NPC należy pamiętać, że **ograniczenia nie dotyczą dzierżawy gruntów rolnych**. Do innych, instytucjonalnych czynników wpływających na transakcje dotyczące gruntów rolnych należą ograniczenia i niedoskonałości rynków kapitałowych. Duże znaczenie i wpływ na rozdział gruntów mają też koszty transakcji na rynkach obrotów gruntami i nieprecyzyjne prawa własności. Problemy z niepewnymi prawami własności, a przede wszystkim **niedokończona prywatyzacja**, chociaż w różny sposób i w różnym stopniu, to jednak oddziałują zarówno na rynek sprzedaży, jak i na rynek dzierżawy i stanowią główny czynnik rzutujący na ceny sprzedaży i dzierżawy gruntów.

Inwestycje zagraniczne

Zagraniczne inwestycje w rolnictwie wywierałyby znaczące, długoterminowe skutki, jeśli chodzi o dopływ niezbędnego kapitału i wiedzy, funkcjonowanie rynków obrotu gruntami i wydajność produkcji rolnej. Z całkowitej kwoty bezpośrednich inwestycji zagranicznych w 7NPC wynoszącej ok. 170 mld EUR (w 2004 r.) na sektor rolny jak na razie przeznaczono poniżej 1 mld EUR. Mimo tego, biorąc pod uwagę tymczasowo obowiązujące ograniczenia, stanowi to wciąż znaczny dopływ kapitału. Kwota ta świadczy, że „nieformalna” własność gruntów rolnych przez cudzoziemców przekracza obecnie oficjalne statystyki, ale również wskazuje na inwestycje w gospodarstwa należące do spółek i dzierżawę gospodarstw. Do bezpośrednich (horyzontalnych) skutków inwestycji w sektorze rolnym, pozostających wciąż na niskim poziomie, można dodać (możliwie) o wiele bardziej znaczące (pionowe) zewnętrzne efekty inwestycji w przemysł spożywczy, których

całkowita kwota wynosi obecnie ok. 9 mld EUR. Wszystko to pozwala złagodzić proces transformacji w sektorze rolnym.

Wpływ przystąpienia do UE na rynki obrotu gruntami w 7NPC

Przystąpienie do UE wywarło pośredni wpływ na rynki rolne w 7NPC, stając się impulsem do bezpośrednich inwestycji ze strony dawnych 15 państw członkowskich, co pogłębiło wyżej omówione skutki. Przystąpienie do UE pobudziło reformy sektora finansowego i zachęciło instytucje finansowe z państw UE-15 do zwiększania swej obecności, co poskutkowało lepszym dostępem do kredytów i ubezpieczeń, usuwając główne przeszkody na drodze do większej efektywności rynków obrotu gruntami. Przystąpienie do UE wiązało się też ze zwiększeniem **dotacji** dla rolników z 7NPC w ramach Wspólnej Polityki Rolnej (WPR). Mimo że gospodarstwa rolne znajdujące się w 7NPC kwalifikują się tylko do części dotacji dostępnych dla gospodarstw rolnych w państwach UE-15, dotacje te stanowią znaczną część ich dochodów. Przyczyniają się one do poprawy warunków socjalnych wśród rolników w 7NPC, a wraz z lepszym dostępem do kredytów stwarzają lokalnym inwestorom bodźce i możliwości nabywania gruntów rolnych i jak dotąd doprowadziły do znacznego wzrostu dochodów gospodarstw rolnych, liczby transakcji gruntowych i cen gruntów.

Zmiany na rynkach obrotu gruntami w 7NPC

Ilościowo znacznie więcej gruntów jest dzierżawionych⁴ niż sprzedawanych. We wszystkich 7NPC, oprócz Polski i Łotwy, ponad połowa gruntów rolnych jest dzierżawiona, co znacznie przewyższa średnią w państwach EU-15. Jednak w przypadku Polski i Łotwy stosunek ten jest niższy niż średnia w EU-15.

W ostatnich latach na rynek obrotu gruntami szczególny wpływ miała sprzedaż publiczna w ramach programów prywatyzacji gruntów. Dotyczy to zwłaszcza Republiki Czeskiej, ale również Polski i Litwy. Prywatyzacja została już zasadniczo zakończona w Estonii i na Łotwie, jeśli zaś chodzi o Węgry i Słowację, znajdują się tam nadal grunty publiczne, które w przyszłości mogą być prywatyzowane, ale obecnie nie ma to większego wpływu na rynek obrotu gruntami.

Do celów badania wykorzystano krajowe statystyki cen sprzedaży i dzierżawy gruntów. Komisja korzystała również z danych Eurostatu, o ile były dostępne. Zarówno zakres, jak i jakość badań statystycznych są w trakcie opracowywania, a wyniki są podawane z opóźnieniem. Z dostępnych danych wynika, że w okresie 2000–2006 we wszystkich krajach, z wyjątkiem Republiki Czeskiej i Słowacji, odnotowano znaczący wzrost **cen sprzedaży gruntów** (załącznik II) mierzonych w walutach krajowych z uwzględnieniem inflacji. Średni wzrost cen wahał się w przedziale od 10% rocznie w Polsce do niemal 60% na Łotwie. Należy zauważyć, że większość skoków cenowych odnotowano w okolicach roku przystąpienia do UE. Natomiast w Republice Czeskiej i na Słowacji ceny w rzeczywistości spadły po 2001 r. W tym okresie w Republice Czeskiej zdecydowanie wzrosła sprzedaż publiczna w związku z prywatyzacją pozostałości gruntów państwowych.

⁴ Dzierżawa gruntów ma szczególnie duże znaczenie na Słowacji, Węgrzech, w Republice Czeskiej, Estonii i na Litwie, gdzie udział dzierżawionych gruntów rolnych wynosi ponad 50%. Na Łotwie stosunek ten wynosi 24%, a w Polsce – 22%. W latach 2003–2005 stosunek dzierżawionych gruntów do gruntów uprawnych ogółem nieznacznie się zmniejszył (1%–4%) we wszystkich krajach z wyjątkiem Węgier, gdzie wzrósł o 3%.

Ogólne rzecz biorąc, **ceny dzierżawy** nie rosły szybciej niż ceny sprzedaży gruntów, choć w niektórych krajach odnotowano odmienne tendencje (załącznik II). W Polsce na początku okresu 2000–2006 odnotowano wzrost cen, ale pod koniec tego okresu tendencja ta odwróciła się. Mimo to ceny dzierżawy rosły w tym okresie średnio o 4% rocznie. W pozostałych krajach odnotowano stały wzrost cen, od około 6% rocznie na Węgrzech do ponad 20% na Litwie. Zważywszy jednak, że rynek dzierżawy był otwarty dla cudzoziemców, podczas gdy rynek sprzedaży gruntów pozostawał w dużej mierze zamknięty, na uwagę zasługuje fakt, że całościowo ceny dzierżawy wzrastały we względnie umiarkowanym tempie.

Pod koniec okresu ceny w poszczególnych 7NPC pozostawały nadal na różnych poziomach (załącznik III). Na przełomie 2005 i 2006 r. najniższe **cenę sprzedaży gruntów** mierzone we wspólnej walucie były w Estonii i na Litwie, gdzie nie przekraczały 800 EUR/ha. Znacznie wyższe ceny odnotowano w Polsce (1927 EUR/ha⁵) oraz w Republice Czeskiej i na Słowacji (odpowiednio 1625 EUR/ha i 1017 EUR/ha). Najwyższy poziom cen utrzymywał się na Łotwie: 3591 EUR/ha. Jednak różnice w poziomach cen mogą po części wynikać z błędów statystycznych, ponieważ poszczególne kraje prawdopodobnie stosują odmienne podstawy obliczeń. I znowu tendencje wśród **cen dzierżawy** były odmienne. Spośród krajów prowadzących statystykę na najniższym poziomie utrzymywały się ceny na Słowacji, gdzie 1 ha kosztował 18 EUR (w 2005 r.), a na najwyższym – na Węgrzech (67 EUR/ha⁶). Pomiędzy nimi uplasowały się Republika Czeska, Litwa i Polska, gdzie ceny wynosiły odpowiednio 32 EUR, 33 EUR i 41 EUR za hektar⁷.

Ukształtowanie cen wydaje się świadczyć o tym, że czynniki instytucjonalne, inne niż otwartość na obecność cudzoziemców, nadal wywierają duży wpływ na rozwój rynków rolnych. Należą do nich ograniczenia i niedoskonałości rynków kapitałowych, koszty transakcji na rynkach obrotu nieruchomościami i niejasne prawa własności, jak również niedokończona prywatyzacja. Wydaje się też, sądząc po względnie niewielkim wzroście cen dzierżawy, że ryzyko podwyżek cen w związku z obecnością cudzoziemców jest do opanowania.

W związku ze wzrostem cen stopniowo zmniejszają się różnice w **cenach sprzedaży gruntów** w nowych i starych państwach członkowskich (załącznik III), ale do końca tego procesu jest jeszcze daleko. Porównanie z Niemcami Wschodnimi może się okazać przydatne, ponieważ region ten przeszedł podobne transformacje, jakie zachodzą w 7NPC, chociaż jego granice z UE pozostawały całkowicie otwarte od wczesnych lat 90. XX w. W porównaniu do tego regionu Polska osiągnęła mniej więcej połowę poziomu cenowego, podczas gdy w Republice Czeskiej, na Węgrzech i w Republice Słowackiej poziom ten jest nieco niższy. Jedynie na Łotwie poziom cenowy jest porównywalny do Niemiec Wschodnich oraz do cen w sąsiedniej Szwecji (należy jednak pamiętać o wspomnianych różnicach w metodach obliczeniowych). Zważywszy, że rynki dzierżawy są otwarte dla cudzoziemców, wydaje się dziwnym, że zasadniczo **cenę dzierżawy** nie osiągnęły większego stopnia konwergencji niż ceny sprzedaży gruntów.

⁵ Dane dotyczące cen nieruchomości rolnych w 2005 r. pochodzące z badania pt. „Przegląd przejściowych ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych nakładanych przez nowe państwa członkowskie”. Dostępne dane Eurostatu z 2005 r. dotyczą wyłącznie gruntów ornych: 2049 EUR/ha

⁶ Dane z 2006 r. W 2005 r.: 63 EUR/ha.

⁷ Dane z 2006 r. W 2005 r.: odpowiednio 32 EUR, 22 EUR i 35 EUR.

Spółeczno-ekonomiczna struktura sektora rolnego

Przekształcenia zachodzące w sektorze rolnym w 7NPC, prowadzące do lepszego wykorzystania gruntów i bardziej wydajnej produkcji, przyniosły znakomite rezultaty, mierzone przede wszystkim plonami, ale również w coraz większym stopniu wzrostem wydajności pracy. Na przykład produkcja zboża (pszenicy) w 7NPC z Europy Środkowej i Wschodniej wynosi obecnie od około 60% (Polska) do 90% (Republika Czeska) plonów uzyskiwanych w państwach UE-15. Kraje bałtyckie nadal pozostają w tyle. Jeśli zaś chodzi o produkcję mleka, wszystkie 7NPC zbliża się do średniego uzysku w krajach UE-15.

Sytuacja nie jest jednak aż tak optymistyczna, jeśli chodzi o wydajność. Na przykład różnice w wydajności pracy (wartość dodana brutto na pracownika) zarówno pomiędzy poszczególnymi nowymi państwami członkowskimi, jak i względem państw UE-15 nadal są znaczne, mimo że z biegiem czasu się zmniejszają.

6. Wnioski

a) Obawy wyrażane w trakcie negocjacji akcesyjnych z 7NPC, zwłaszcza w odniesieniu do wpływu, jaki na sektor rolny mogą wywierać znaczne różnice w cenach gruntów i dochodach w porównaniu z resztą UE, są istotne, ale nie mogą przysłańać podstawowych kwestii, które nadal do pewnego stopnia hamują strukturalne reformy sektora rolnego konieczne do zwiększenia wydajności i dochodów w 7NPC. Rynki obrotu gruntami rolnymi w 7NPC są determinowane przez czynniki instytucjonalne, takie jak niedokończona prywatyzacja, niejasne zasady własności i współwłasności czy uciążliwe i kosztowne procedury przenoszenia praw własności do gruntów.

b) Znacząca obecność cudzoziemców dzierżawiących grunty rolne w 7NPC nie spowodowała widocznego szoku w systemie, a być może przyczyniła się nawet do rozwiązania wyżej wspomnianych problemów instytucjonalnych. Mogła ona wywrzeć pozytywny wpływ na reformę rolną poprzez wprowadzanie nowych technologii i dostarczanie tak bardzo potrzebnego kapitału na cele produkcyjne. Dodatkowo w niektórych 7NPC obecność cudzoziemców może pomóc w zmniejszeniu dominacji właścicieli dużych gospodarstw rolnych nad drobnymi, rozproszonymi rolnikami posiadającymi niepewne tytuły własności do gruntów, co pozwala im blokować ceny gruntów i uniemożliwia upraszczanie procedur podziału gruntów w celu łączenia przyległych nieruchomości.

c) W badaniu Komisji wykazano, że w ciągu ostatnich lat różnice w dochodach i cenach gruntów pomiędzy 7NPC a państwami UE-15 uległy zmniejszeniu. Nadal jednak cenom daleko do pełnej konwergencji, chociaż nie było to oczekiwane, ani traktowane jako konieczny warunek wycofania odstępstw. W ramach państw UE-15 również istnieją widoczne, choć mniejsze, rozbieżności w cenach, które jednak kształtują się na wyższym średnim poziomie cenowym. W krajach UE-15 koszty transakcji, zwłaszcza dotyczące nabycia nieruchomości przez cudzoziemców, mogą również odgrywać ważną, choć mniejszą, rolę. Dotychczasowy rozwój cen dzierżawy w 7NPC może sugerować, że po otwarciu rynków obrotu gruntami w takim samym stopniu, jak w krajach UE-15, w 7NPC nie tylko nie doszłoby do szoku cenowego, ale też ceny sprzedaży gruntów dalej zbliżałyby się stopniowo do poziomu konwergencji takiego, jak w krajach UE-15.

d) Społeczno-ekonomiczne warunki produkcji rolnej uległy poprawie i powinny się nadal polepszać. Jednak wydajność w 7NPC jest nadal o wiele niższa niż w

krajach UE-15. Oznacza to, że władze 7NPC powinny nadal zajmować się problemem czynników instytucjonalnych opóźniającymi proces racjonalizacji użytkowania gruntów i produkcji rolnej. Z korzyścią dla tego procesu jest i powinna nadal być obecność cudzoziemców w sektorze rolnym, obecnie na zasadzie dzierżawy, a docelowo własności gruntów.

e) Zważywszy na termin dany na przygotowanie niniejszego sprawozdania w akcie przystąpienia z 2003 r. przeanalizowany okres był z konieczności zbyt krótki⁸, aby możliwe było uzyskanie pełniejszych dowodów empirycznych potwierdzających wpływ przystąpienia do UE na nabywanie gruntów rolnych przez cudzoziemców. Jednak przeprowadzone przez Komisję badanie pokazuje, że 7NPC powinny dobrze wykorzystać pozostały okres obowiązywania odstępstw do wspierania rozwoju sektora rolnego, aby przygotować się na jego nieunikniony koniec. W tym kontekście władze 7NPC powinny rozważyć możliwość stopniowego znoszenia ograniczeń w nabywaniu gruntów przez cudzoziemców tak, z korzyścią dla reform rolnych. Można by na przykład rozważyć wprowadzenie poniższych niewielkich zmian, które już częściowo obowiązują w niektórych z 7NPC:

- zwiększenie minimalnej powierzchni gruntów, które cudzoziemcy mogą nabywać bez ograniczeń. Granicą mogłoby być na przykład 10 hektarów, jak w Estonii; oraz
- umożliwienie cudzoziemcom dzierżawiącym nieruchomości rolne nieograniczonego nabywania budynków gospodarskich i gruntów, na których te budynki się znajdują.

Odpowiedź Komisji:

Z uwagi na sytuację w 7NPC w czasie przeprowadzania śródkresowego przeglądu środków przejściowych dotyczących nabywania gruntów rolnych, Komisja nie doszła do wniosku, że należałoby skrócić terminy obowiązywania tych środków.

⁸ Dane statystyczne dostępne w momencie przyjęcia niniejszego sprawozdania dotyczyły wyłącznie 2006 r. i tylko części państw członkowskich. Najbardziej wyczerpujące dane na temat cen gruntów do celów porównawczych pomiędzy „nowymi” a „starymi” państwami członkowskimi dotyczą lat 2004 i 2005.

ZAŁĄCZNIK I: Ograniczenia prawne w odniesieniu do nabywania gruntów rolnych w 7NPC

	Republika Czeska	Estonia	Węgry	Łotwa	Litwa	Polska	Słowacja
Czy obywatel UE może kupować grunty rolne mimo ograniczeń?	Tak, <ul style="list-style-type: none"> jeśli małżonek jest Czechem jeśli przez co najmniej 3 lata mieszkał i prowadził gospodarstwo rolne w Republice Czeskiej, może tam kupić dowolną działkę 	<u>Działki < 10 ha:</u> Tak. Nie ma żadnych dodatkowych warunków. <u>Działki > 10 ha:</u> Tak <ul style="list-style-type: none"> jeśli małżonek jest Estończykiem jeśli przez co najmniej 3 lata mieszkał i prowadził gospodarstwo rolne w Estonii, może kupić dzierżawioną działkę 	Tak, <ul style="list-style-type: none"> jeśli małżonek jest Węgrem jeśli przez co najmniej 3 lata mieszkał i prowadził gospodarstwo rolne na Węgrzech, może kupić dzierżawioną działkę 	Tak, <ul style="list-style-type: none"> jeśli przez co najmniej 3 lata mieszkał i prowadził gospodarstwo rolne na Łotwie, może kupić dzierżawioną działkę jeśli małżonek jest Łotyszem, ale tylko na zasadzie współwłasności 	Tak, <ul style="list-style-type: none"> jeśli małżonek jest Litwinem jeśli przez co najmniej 3 lata mieszkał i prowadził gospodarstwo rolne na Litwie, może tam kupić dowolną działkę 	<u>Działki < 1 ha niepołożone w strefie przygranicznej</u> Tak, <ul style="list-style-type: none"> jeśli mieszka w Polsce co najmniej od 5 lat jeśli małżonek jest obywatelem polskim <u>Inne działki:</u> jeśli małżonek jest obywatelem polskim jeśli przez co najmniej 3 lata mieszkał i prowadził gospodarstwo rolne w Polsce, może kupić dzierżawioną działkę 	Tak <ul style="list-style-type: none"> jeśli małżonek jest Słowakiem jeśli przez co najmniej 3 lata mieszkał i prowadził gospodarstwo rolne na Słowacji, może kupić dzierżawioną działkę
Czy grunty rolne mogą kupować osoby prawne	Tak	Tak	Nie	Tak	Tak	Tak	Tak
Czy grunty rolne mogą kupować osoby prawne z siedzibą w danym kraju, których udziały należą cudzoziemców?	Tak, jeśli cudzoziemcy posiadają mniejszość udziałów	Tak	Nie	Tak, jeśli cudzoziemcy posiadają mniejszość udziałów	Tak	Tak, jeśli cudzoziemcy posiadają mniejszość udziałów	Tak

ZAŁĄCZNIK II: Ceny gruntów rolnych w 7NPC w latach 2000–2006
Mierzone w walucie krajowej za hektar, wg cen z 2005 r.

SPRZEDAŻ		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	Republika Czeska (CZK)	61134		48976	50501	50601	48279	45118
	Estonia (EEK) *)		3850		4985		7255	
	Łotwa (Łaty)			370	383	733	1602	2346
	Litwa (LTL)	1139	1185	1663	1398	1439	1851	2441
	Węgry (1000HUF) *)					174	196	[373] **)
	Polska (PLN) ***)	5476	5649	5375	6088	6776	8244	9171
	Słowacja (SKK)	50672	47113	45438	41781	38908	37850	36303
Dzierżawa		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	Republika Czeska (CZK) *)	599	716	762	788	867	960	940
	Estonia (EEK)							
	Łotwa (Łaty)							
	Litwa (LTL)	35	44	47	49	60	77	110
	Węgry (1000HUF)		12837	12780	14851	14871	15720	17101
	Polska (PLN) *)	132	104	101	122	200	141	164
	Słowacja (SKK) *)		368	462	479	562	684	

Źródła: Eurostat, o ile nie podano inaczej. Dane Eurostatu wyliczone wg cen z 2005 r. na podstawie obecnie obowiązujących cen w bazie danych Eurostatu.

*) Dane na podstawie źródeł krajowych, zebrane w „Przeglądzie przejściowych ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych nakładanych przez nowe państwa członkowskie”

***) Dane z 2006 r. pochodzące z systemu FADN, odnoszące się do gruntów ornych.

***) Dane Eurostatu, odnoszące się do gruntów ornych.

ZAŁĄCZNIK III: Ceny gruntów rolnych w 7NPC i wybranych państwach UE-15 w latach 2000–2006

Liczone wg obecnie obowiązujących cen w euro za hektar

SPRZEDAŻ		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	Republika Czeska	1556	1403	1528	1522	1561	1621	1625
	Estonia *)		218		297		464	
	Łotwa			546	526	1031	2301	3591
	Litwa	294	321	468	390	406	536	734
	Węgry *)					676	742	[1550 **)
	Polska ***)	1194	1415	1307	1308	1465	2049	2385
	Słowacja	895	878	888	912	946	981	1017
	Dania	10330	12211	12920	14669	15995	18787	22791
	Niemcy	9081	9427	9465	9184	9233	8692	8909
	Niemcy Zachodnie *)	16830	17246	16966	16489	16035		
	Niemcy Wschodnie *)	3631	3811	4014	3831	3944		
	Francja *)	4913	5384	5778	6079	6567		
	Niderlandy	35713	37150	40150	34160	31432	30235	31290
	Szwecja	1989	1988	2019	2126	2455	3351	3706
Dzierżawa		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	Republika Czeska *)	15	20	24	24	27	32	32
	Estonia							
	Łotwa							
	Litwa	9	12	13	14	17	22	33
	Węgry		41	45	53	57	63	67
	Polska *)	29	26	25	26	43	35	41
	Słowacja *)		7	9	10	14	18	
	Dania	328	346	368	391	399	397	456
	Niemcy		164		174		176	
	Niemcy Zachodnie *)		225		261			
	Niemcy Wschodnie *)		104		116			
	Francja *)	124	123	124	123	122		
	Niderlandy	405	443	445	445	447	462	466
	Szwecja	107	104	108	110	110	108	110

Źródła: Eurostat, o ile nie podano inaczej.

*) Dane na podstawie źródeł krajowych, zebrane w „Przełądzie przejściowych ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych nakładanych przez nowe państwa członkowskie”

***) Dane z 2006 r. pochodzące z systemu FADN, odnoszące się do gruntów ornych.

***) Dane Eurostatu, odnoszące się do gruntów ornych.