

# Zdrada ustawowa

Jeszcze przed Protestem Rolników pojawiło się znamienne określenie ukryte w słowie *stup*. Dla uściślenia sprawy i by pozbyć się wątpliwości, co oznacza, trzeba zatem ukuć jego definicję, co czynimy:

***Stup* to ktoś, kto nie ujawniając związku między sobą a osobą trzecią, kupuje ziemię z pozorów dla siebie a w istocie w imieniu tej osoby, by potem tę ziemię jej przekazać.**

Najczęściej osobą trzecią jest tu podmiot nieuprawniony do zawarcia umowy kupna wprost od sprzedającego, który to pozorny nabywca, korzystając z usługi *stupa*, podstępem wślizguje się w prawo własności, do którego wprost nie ma uprawnienia. Dodajmy, że sprzedawcą najczęściej jest podmiot występujący w imieniu Skarbu Państwa, czyli obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR).

Pozorny nabywca wyłudza zatem bezprawnie uprawnienie poprzez usłużność *stupa* i zdobywa własność, która właściwie wynika z przestępstwa.

Stąd wniosek, że własność zdobyta podstępem (poprzez *stupa*) jest pozorną własnością a jej nowy właściciel poprzez pozorne nabycie jej jest tylko pozornym właścicielem, czyli przywłaszczycielem cudzej własności. Całe to postępowanie pozornego nabycia własności jest wysoce nagannym postępkim, który nigdy nie powinien być uznany za prawny. W samej rzeczy *stup* uczestniczy w oszustwie i złodziejstwie, stając się oszustem i złodziejem a jednocześnie zbywcą (paserem) wyników swego oszustwa i złodziejstwa. Przy tym najczęściej rolę mózgu w sprawie gra pozorny nabywca jako docelowy nabywca, chcący się uwłaszczyć bez uprawnienia na cudzej własności lub jego pomagierzy – najczęściej wynajęci w tym celu prawnicy, pomagający w oszukiwaniu i okradaniu ogółu obywateli poprzez wyłudzenie własności Skarbu Państwa.

Zauważmy, że osobą trzecią może tu być zarówno osoba fizyczna jak i prawna.

Dotąd osobami fizycznymi w opisanym procederze są nieuprawnieni do nabywania ziemi rolnej w Polsce cudzoziemcy, czyli osoby nie mające obywatelstwa polskiego, natomiast osobami prawnymi są spółki lub inne podmioty prawne, w których zarząd wynikający z własności mają lub mieć mogą cudzoziemcy.

Z powyższego wynika, że działalność *stupa* jest zdradą interesu narodowego Państwa Polskiego oraz ogółu obywateli Rzeczypospolitej Polskiej. Opiszmy jednak większą zdradę.

\*\*\*

Zobaczmy, jak reguluje sprawy własności ziemi niedawno powstała nowa ustawa z 5 sierpnia 2015 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, która wchodzi na mocy swego art. 26 w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku – nazwijmy ją w skrócie ustawą.

W art. 9 ust. 1 ustawy czytamy:

W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja, **prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy**, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) **umowa dzierżawy została zawarta** w formie pisemnej, w tym w formie aktu notarialnego, **oraz była wykonywana co najmniej 3 lata**, licząc od dnia przekazania umowy do dyrektora oddziału;
- 2) nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej.

Co oznacza, że *stup*, który tymczasowo posiada ziemię nabytą dla pozornego nabywcy, może wydzierżawić tę ziemię swemu mocodawcy na okres trzech lat i to w zupełności wystarczy, by podstępem wyłudzający poprzez *stupa* ziemię z zasobów Skarbu Państwa stał się legalnym posiadaczem tej ziemi. Dokładnie tak samo może postąpić ANR – wydzierżawiając lub przedłużając dzierżawę cudzoziemcowi działającego jako osoba fizyczna lub przez osobę prawną. Wystarczy, by cudzozie-

mieć założył w Polsce gospodarstwo rolne o powierzchni minimum 1 ha lub stworzył spółdzielnię produkcji rolnej, która będzie przez niego w części lub całości obciążona długiem. Bez żadnych ograniczeń cudzoziemiec uwłaszczy się na uprzednio wyłudzonej ziemi lub wyłudzi następną przez wejście w prawo pierwokupu wynikłe z trzyletniej dzierżawy ziemi ANR lub innego podmiotu. **Nie został tu uczyniony żaden zakaz sprzedaży ziemi dla cudzoziemców a wręcz na odwrót ustawa daje przyzwolenie na zalegalizowania wieloletniego bezprawnia dziejącego się za pośrednictwem *ślupów* oraz na przedłużenie procederu wyłudzenia ziemi ze Skarbu Państwa przez cudzoziemców.**

Następnie ustawa wymienia innych uprawnionych do pierwokupu, czyli rolników graniczących z działką na sprzedaż, co wydaje się sensowne. Jednakże dalej jest ustęp 3 cytowanego wcześniej artykułu, gdzie czytamy:

W przypadku braku uprawnionych do pierwokupu, o których mowa w ust. 1 i 2, albo niewykonania przez nich tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha.

Co to oznacza? Prosto – **ANR wchodzi w prawo pierwokupu działki rolnej niezależnie od podmiotu, który ją sprzedaje, czyli w samej rzeczy ogranicza prawo własności ziemi w sposób rażąco naruszający samą istotę prawa własności gwarantowanego przez Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej.** Konstytucja w art. 21. mówi:

1. Rzeczpospolita Polska **chroni własność i prawo dziedziczenia.**
2. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

A dalej Konstytucja w art. 64 podaje:

1. **Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.**
2. **Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.**
3. **Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.**

Czemu mówimy także o dziedziczeniu, które w Konstytucji jest podane jako osobne prawo podlegające ochronie oprócz prawa własności, choć w samej swej istocie dziedziczenie jest częścią samego prawa własności? Zapis ustawy jest zamachem na prawo własności jako samoistne prawo, ale pozostaje kwestią otwartą, jak może wpłynąć na prawo dziedziczenia w odniesieniu do prawa innych krajów i umów międzynarodowych z tymi krajami, gdyż dalej w art. 10 ust. 1 ustawy czytamy:

Jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha następuje w wyniku zawarcia **umowy innej niż umowa sprzedaży, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości** za zapłatą równowartości pieniężnej.

Sformułowanie **umowa inna niż umowa sprzedaży** nie daje jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, czy narusza to prawo do dziedziczenia, pomimo tego, że w polskim prawie spadek jest jednostronną czynnością prawną a nie umową, nie ma bowiem gwarancji, że tak nie jest w innych krajach lub nie może być w przyszłości. Czym jest umowa inna niż umowa sprzedaży? Może to być umowa darowizny, dożywocia, zamiany a także leasingu nieruchomości. Ziemię nabywać można od różnych podmiotów, ale także od tak zwanego Skarbu Państwa. Jakie to ma znaczenie przy zbyciu praw własności do ziemi? To bardzo proste – **zarówno przy obdarowaniu jak i przy dożywociu, zamianie czy leasingu nieruchomości prawo pierwokupu ma Skarb Państwa, w imieniu którego występuje ANR.** ANR zawłaszcza tym sposobem zarówno prawo do darowania ziemi (na przykład dziecku przez rodzica) jak i prawo do przekazania ziemi w celu otrzymania dożywot-

niego utrzymania, a także zamiany, traktowanej jako sprzedaż, lecz nie będącej sprzedażą, gdyż wynika ona z treści umowy zamiany oraz w wypadku umowy leasingu nieruchomości, czyli nowej formy przeniesienia własności nieruchomości jako narzędzia finansowania inwestycji. Ci, którzy pisali ten przepis, doskonale wiedzieli, gdzie i jak zastosować jego uprawnienia. Z pozoru miało to posłużyć zakazowi darowizny ze strony *stupa* na rzecz jego mocodawcy, jednak zabrakło zapisu ograniczającego uprawnienia wynikłe z tego artykułu osobom występującym w interesie cudzoziemców po stronie zbywcy i samych cudzoziemców po stronie nabywcy ziemi. Ograniczono prawa wszystkim właścicielom ziemi w tym rolnikom, czego nie zrobiono w Polsce nawet w czasach minionego ustroju, który, co prawda, nie honorował prawa własności, wprowadzając tak zwane wieczyste użytkowanie (na okres 99 lat), jednakże nigdy nie ograniczał rolnikowi prawa do zbycia ziemi w dowolnej formie. Był tylko jeden mroczny okres w historii Polski po II Wojnie Światowej, który wprowadzał takie obostrzenia – czyli czas przymusowej kolektywizacji, czyli zmuszania chłopów do oddawania ziemi do tak zwanych spółdzielni produkcyjnych i przymusowego do nich wstępowania albo nawet zrzekania się ziemi na Skarb Państwa. Z rosyjska szło się do *kolchozu* lub *sowchozu*. Dziś okres dominacji sowieckiej minął, ale podobne praktyki, jak widać, tłą się w umysłach autorów tej ustawy. Gdzie dziś zatem rolnika chce się upakować? Z izraelska nazywa się takie miejsce *kibuc*<sup>1</sup>. Dosłownie to samo co twory kolektywizacji sowieckiej. Czyli perspektywicznie rolnika chce się upakować do *kibucu*, a tam zamieni się w *kibucnika*.

To jednak może zbyt daleko idące wnioski, jednak wypowiedzenie wcześniejszego przypuszczenia nie jest bezzasadne, gdy wiemy, co było treścią i podstawą Protestu Rolników – gdzie **pierwszoplanowym był postulat o zakazie sprzedaży Polskiej Ziemi cudzoziemcom**, a owoc w postaci analizowanej ustawy, jaki obecnie wydał ten protest w wyniku karygodnej postawy liderów związków zawodowych<sup>2</sup> i podstępnych posłów i to nie tylko ugrupowań rządowych, bo za ustawą głosowała praktycznie cała sala sejmowa (384 posłów) przy dwu przeciw i dwunastu wstrzymujących się od głosu – owoc ten jest wyjątkowo zgniły.

Wróćmy jednak do samej ustawy, gdzie wcześniej w art. 6 ust. 8 czytamy:

Do postępowań dotyczących wzruszenia decyzji ostatecznych wydanych na podstawie niniejszej ustawy, nie stosuje się art. 145–145b oraz art. 154–156 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli od dnia, w którym decyzje te stały się ostateczne, upłynęło 5 lat.

Czymże jest chociażby art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego (KPA)? Zacytujmy go w całości:

§ 1. Organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która:

- 1) wydana została z naruszeniem przepisów o właściwości,
- 2) wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa,
- 3) dotyczy sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną,
- 4) została skierowana do osoby nie będącej stroną w sprawie,
- 5) była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały,
- 6) w razie jej wykonania wywołałaby czyn zagrożony karą,
- 7) zawiera wadę powodującą jej nieważność z mocy prawa.

§ 2. Nie stwierdza się nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1 pkt 1, 3, 4 i 7, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne.

Co to oznacza? Przykładowo: ktoś zawłaszczył czyjąś własność, niech to będzie własność ANR a ANR wydał jednak decyzję dotyczącą tego zawłaszczenia (oczywiście bezinteresownie i tylko w trosce o praworządność), która **wydana została z naruszeniem przepisów o właściwości i bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa**, to po zaledwie pięciu latach taka decyzja i całe bezprawie popełnione za jej sprawą oraz w wyniku samego proceduru sprawy ulega

<sup>1</sup> Spółdzielcze gospodarstwo rolne w Izraelu, gdzie ziemia i środki produkcji są własnością wspólną.

<sup>2</sup> Za wyjątkiem pisma Zbigniewa Obrockiego z 25 sierpnia 2015 roku do Prezydenta o zawetowanie ustawy.

zalegalizowaniu. Podkreślam – całe bezprawie – ulega tym sposobem zalegalizowaniu w oparciu o przedawnienie, a ten, który zawłaszczył ziemię staje się jej legalnym dzierżawcą czy właścicielem – w zależności od typu sprawy. Dla ustawodawcy jednak oczywistą jest rzeczą, że autorzy tego zapisu stworzyli go dla dobra toczonych latami postępowań ustalających własność ziemi. A przecież w **wyniku tego zapisu bezprawnej decyzji po pięciu latach nie można będzie unieważnić**. Dla każdego, kto rozumie, na czym polega stosowanie prawa, jasnym jest jednak, że otwiera się tu pole do nadużyć na szkodę Skarbu Państwa.

**Jeśli zatem ustawa wyklucza działanie KPA w tak ważnych sprawach, jak trzymanie się w postępowaniu administracyjnym litery prawa, to czemu się dziwimy, że ta sama ustawa ogranicza fundamentalne prawo – czyli prawo własności?**

I dalej w art. 23 ust 1 ustawy, czytamy:

**Agencja, na wniosek osoby władającej nieruchomością Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa bez tytułu prawnego, może po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej miejscowo izby rolniczej umorzyć, odroczyć lub rozłożyć na raty należności powstałe z tego tytułu przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli osoba ta władała nieruchomością w dobrej wierze lub przez okres ponad 10 lat.**

Dotychczas prawo do zasiedzenia własności zgodnie z art. 172. § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego następowało w dobrej wierze po dwudziestu latach a w złej wierze po trzydziestu latach, tu natomiast Ustawodawca łaskawie skrócił władanie w złej wierze do lat dziesięciu a w dobrej wierze do zera, co daje prawo dla ANR do nadużyć na taką skalę, o jakiej dotąd w Polsce nie słyszano. **ANR staje się skutkiem tego wszechwładnym decydentem, kto i na jakich warunkach może przejąć ziemię**. Wystarczy w tym celu umorzyć zaległości bezprawnych użytkowników, wytworzyć tym sposobem nieistniejącego dzierżawcę, który to nielegalny dotąd użytkownik po trzech latach dzierżawy (na mocy art. 9 ust. 1 ustawy) wchodzi w prawo pierwokupu – czyli uwłaszcza się na bezprawnie zajętej ziemi. Dodajmy tylko, że niejednokrotnie długi takich nielegalnych użytkowników przekraczają wartość ziemi, którą zagarnęli.

\*\*\*

W tym krótkim artykule pomińmy inne zapisy ustawy, szczególnie te, które sprawiają największy kłopot, czyli nowelizacje innych ustaw. Zauważmy jednak, że **ustawa narusza fundament demokratycznego Państwa Prawa, jakim jest Rzeczypospolita Polska, czyli prawo własności i zagraża pośrednio prawu do dziedziczenia**. Ustawa miała nie dopuścić do wyprzedazy Polskiej Ziemi po 1 stycznia 2016 roku, gdzie rzekomo umowy stowarzyszeniowe z Unią Europejską dozwolają cudzoziemcom na tak zwany swobodny obrót ziemią. Jednakże takie same umowy obowiązują inne kraje Unii i w wielu z nich wprowadzono uprost zapis o zakazie sprzedaży ziemi cudzoziemcom, a nawet ograniczenie do sprzedaży ziemi wyłącznie do krajowych rolników i to danego regionu kraju unijnego. Czyżby tu ktoś chciał wmówić Ustawodawcy i ogółowi Polaków, że prawo unijne inaczej działa w Polsce niż w pozostałych krajach Unii? W czyim interesie działa zatem grupa ludzi z partii, które skleciły taką ustawę? Komu służą posłowie, senatorowie i Prezydent – którzy uchwalają taką ustawę i bez zająknięcia podpisują się pod nią, kiedy można było ją skierować do Trybunału Konstytucyjnego, żeby ten bardziej jako Rada Konstytucyjna (niż jako Trybunał w toku postępowania zwykłego) zaopiniował Prezydentowi tę ustawę już w samym postępowaniu ustawodawczym (czyli legislacyjnym)? Odpowiadając sobie na to pytanie, zrozumiałym się staje tytuł tego artykułu.

Z Bogiem.

*Andrzej Marek Hendzel*