

---

## **Projekt ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw**

Przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 23 lutego 2016 r. projekt ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw **zmierza do wzmocnienia ochrony ziemi rolniczej w Polsce przed jej spekulacyjnym nabywaniem przez osoby, które nie gwarantują zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze.** Obowiązujące obecnie w tej materii przepisy prawne w niewystarczający sposób przeciwdziałają spekulacyjnemu nabywaniu nieruchomości rolnych.

Dla realizacji tego celu niezbędne jest wstrzymanie sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. Powyższe rozwiązanie spełnia postulaty zgłaszane przez rolników, którzy chcą mieć równe szanse w dostępie do państwowej ziemi rolnej w Polsce, a w skutek ustawicznego wzrostu cen nieruchomości rolnych nie mają obecnie wystarczających środków na ich zakup. Z tego względu podstawowym sposobem zagospodarowania nieruchomości Zasobu powinny być korzystne dla rolników trwałe dzierżawy. Zgodnie z projektem wstrzymanie sprzedaży nieruchomości Zasobu **nie będzie dotyczyć:**

- 1) nieruchomości i ich części przeznaczonych na inne cele niż rolne, w szczególności na inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo– rekreacyjne lub
- 2) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych, lub
- 3) domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych,
- 4) nieruchomości rolnych o powierzchni do 1 ha.

Należy ponadto wskazać, że Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, będzie mógł wyrazić zgodę na sprzedaż innych nieruchomości niż wymienione wyżej, jeśli będą za tym przemawiać względy społeczno-gospodarcze (np. wtedy gdy izba rolnicza albo inne organizacje rolnicze wystąpią o przeprowadzenie przetargu ograniczonego na sprzedaż na rzecz rolników indywidualnych).

Przeciwdziałaniu spekulacyjnemu nabywaniu nieruchomości rolnych i zagwarantowaniu ich wykorzystaniu na cele rolnicze służyć mają zawarte w projekcie ustawy propozycje zmian w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz.

---

803) oraz ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r. poz. 1014).

### **Najważniejsze zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego**

Nabywcami nieruchomości rolnych **będą mogli być co do zasady tylko rolnicy indywidualni** (tj. rolnicy posiadający kwalifikacje rolnicze, prowadzący osobiście co najmniej przez **5 lat gospodarstwo rolne o powierzchni nie przekraczającej 300 ha użytków rolnych i zamieszkujący w tym gospodarstwie**, a także podlegający ubezpieczeniu społecznemu rolników w pełnym zakresie w przypadku jeżeli powierzchnia gospodarstwa przekracza 20 ha użytków rolnych). **Te wymogi ustawowe nie będą dotyczyć osób bliskich zbywcy (tj. zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, dzieci rodzeństwa, małżonka, osób przysposabiających i przysposobionych)**, jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa. Rolnik indywidualny będzie mógł nadal przenieść własność nieruchomości rolnej w drodze umowy darowizny, dożywocia czy też sprzedaży. **Nieruchomości rolne będą mogły być nabywane także w drodze dziedziczenia, zapisu windykacyjnego oraz orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym.** Za zgodą Prezesa Agencji, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, od której odwołanie przysługiwać będzie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, nieruchomości rolne będą mogły nabyć także inne podmioty dające gwarancję należytego prowadzenia działalności rolniczej, oraz jeśli w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. Zgodę na nabycie będzie mogła uzyskać również osoba fizyczna zamierzająca utworzyć gospodarstwo rodzinne, jeśli posiada kwalifikacje rolnicze, daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej i co ważne zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

W przypadku niewyrażenia zgody na nabycie nieruchomości, Agencja na wniosek zbywcy będzie obowiązana do nabycia tej nieruchomości za zapłatą ceny rynkowej.

Aby wyeliminować możliwości spekulacyjnego zakupu ziemi rolnej przez osoby, których zasadnicza aktywność życiowa i zawodowa ma miejsce poza rolnictwem, a zakup ziemi traktują oni jako formę lokaty kapitału, niezbędne jest wprowadzenie zakazu zbycia lub oddania nieruchomości rolnej w posiadanie innemu podmiotowi bez zgody sądu przez okres 10 lat od dnia jej nabycia. Powyższe regulacje nie będą dotyczyć Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

---

W celu zapewnienia powiększania i tworzenia gospodarstw rodzinnych, a także przeciwdziałania spekulacyjnemu wykupowi nieruchomości rolnych zamierza się utrzymać dotychczas obowiązujące prawo pierwokupu Agencji oraz prawo nabycia gruntów rolnych, w przypadku przeniesienia własności w innej formie niż sprzedaż. Prawo pierwokupu będzie przysługiwało także dzierżawcy będącemu rolnikiem indywidualnym. Uprawnienia do prawa pierwokupu i nabycia w określonych ustawie przypadkach nie będą przysługiwać, a w szczególności jeżeli nabywcą będzie osoba bliska zbywcy.

Nowym rozwiązaniem jest przyznanie Agencji prawa pierwokupu akcji lub udziałów w spółkach prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych. Ponadto w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do handlowej spółki osobowej, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa, będzie mogła złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Proponowane przepisy mają na celu zapobieżenie faktycznemu przejmowaniu nieruchomości rolnych przez osoby, które nie są rolnikami a stały się wspólnikami w spółkach osobowych, bądź stały się akcjonariuszami lub udziałowcami w spółkach prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych i faktycznie władają tymi nieruchomościami poprzez „kontrolowanie” tych spółek.

### **Najważniejsze zmiany w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa**

Nieruchomości rolne Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w pierwszej kolejności będą wydzierżawiane albo sprzedawane na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych. Powyższa regulacja spełnia postulaty zgłaszane podczas protestów rolników oraz przez organizacje rolnicze i jednostki samorządu terytorialnego.

Warunkiem nabycia nieruchomości z Zasobu jest aby suma powierzchni gruntów nabywanych wraz z gruntami nabytymi wcześniej z Zasobu, oraz z gruntami stanowiącymi już własność nabywcy nie przekroczyła 300 ha użytków rolnych. Ponadto zmniejszono limit nabywanych gruntów Zasobu z 500 ha do 300 ha użytków rolnych. Powyższe regulacje mają zapewnić zwiększenie podaży gruntów Zasobu na powiększanie i tworzenie gospodarstw rodzinnych.

Projekt ustawy zakłada zniesienie pierwszeństwa w nabyciu gruntów Zasobu przysługującego byłym właścicielom nieruchomości i ich spadkobiercom. Osoby te w praktyce często nabywały nieruchomości w powyższym trybie po cenie oszacowania, po czym zbywały je na

---

rzecz innych podmiotów za dużo wyższą cenę, obciążając je niejednokrotnie zawyżoną hipoteką, co uniemożliwia Agencji skorzystanie z prawa pierwokupu. W rezultacie rolnicy indywidualni nie mają możliwości powiększania swoich gospodarstw rodzinnych.

Wszystkie nieruchomości rolne w pierwszej kolejności zbywane będą w drodze przetargów ograniczonych. Zasadnym jest także umożliwienie udziału w tych przetargach, osobom poniżej 40 roku życia, którzy nie są rolnikami indywidualnymi, gdyż nie spełniają tylko wymogu 5-letniego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, a którym umożliwi to utworzenie gospodarstwa rodzinnego.

Projekt ustawy zakłada wykluczenie z udziału we wszystkich rodzajach przetargów osób, które mają zaległości finansowe wobec wskazanych jednostek sektora finansów publicznych albo nie opuściły gruntów Zasobu mimo wezwania Agencji.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży składać będzie pod odpowiedzialnością karną oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Regulacja ta ma na celu uniemożliwienie nabywania nieruchomości przez osoby, które w istocie nabywają grunty Zasobu na rzecz innych osób za ich pieniądze, co zapewni, że nieruchomości zbywane będą na rzecz osób, które rzeczywiście zainteresowane są prowadzeniem gospodarstwa rodzinnego.

Nieruchomości rolne nabyte z Zasobu nie będą mogły być zbyte bez zgody Agencji w okresie 10 lat od dnia ich nabycia, a nabywca będzie musiał przez ten okres prowadzić na nich osobiście działalność rolniczą. Zgody Agencji wymagać będzie również obciążenie tych nieruchomości hipoteką.

Przewidziano także zmiany w Kodeksie cywilnym, które przewidują m.in. wprowadzenie zasady, zgodnie z którą nieruchomość rolną poprzez zasiedzenie nabyć może jedynie rolnik indywidualny, jeżeli nabywana nieruchomość wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych.

Pozostałe zmiany w zakresie innych ustaw wymienionych w projekcie mają charakter pomocniczy w stosunku do wcześniej omówionych zmian. Nowelizacja ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.) umożliwi Agencji realizację prawa pierwokupu poprzez wykluczenie wcześniejszego obciążenia danej nieruchomości nadmiernymi hipotekami, które nie mają pokrycia w wartości rynkowej nieruchomości. Z kolei nowelizacja ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520, z późn. zm.) ma umożliwić Agencji uzyskanie niezbędnych przy wykonywaniu jej zadań informacji.

---

Przyjęcie zmian legislacyjnych zawartych w projekcie prowadzi do rzeczywistego, a nie jedynie deklaracyjnego oparcia ustroju rolnego w Polsce na gospodarstwach rodzinnych, będzie to więc wypełnienie normy art. 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z którym podstawą ustroju rolnego w Polsce są gospodarstwa rodzinne.