

Warszawa, 26 marca 2015 r.

ZUS -03- 26

DKS-II-0702-1/1/15
DKS/174/15

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
wpłynęło dn. 30.03.15.
nr. 1773 podpis *W*

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

W odpowiedzi na oświadczenie nr BPS/043-71-3056/15 złożone przez senatora Andrzeja Pająka wraz z innymi senatorami podczas 71. Posiedzenia Senatu RP w dniu 5 marca 2015 r. w sprawie ustawy chroniącej polską ziemię przed wykupem jej przez cudzoziemców uprzejmie informujemy, że zasady nabywania nieruchomości rolnych w Polsce przez cudzoziemców reguluje ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2014 r., poz. 1380), zgodnie z którą nabycie nieruchomości rolnej przez cudzoziemca wymaga uzyskania przez niego zezwolenia wydawanego w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej oraz w przypadku nieruchomości rolnych – minister właściwy do spraw rozwoju wsi. W myśl art. 8 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, tj. do 1 maja 2016 r. Po upływie tego okresu, tj. po 1 maja 2016 r., wymóg uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych będzie w dalszym ciągu

obowiązywał podmioty pochodzące spoza Europejskiego Obszaru Gospodarczego (kraje UE, Islandia, Liechtenstein i Norwegia) oraz Konfederacji Szwajcarskiej.

Przedstawiony powyżej stan prawny został wprowadzony do ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w art. 8 ust. 2 i stanowi dostosowanie prawa do przepisów prawa wspólnotowego. Przepis ten odzwierciedla postanowienia Traktatu Akcesyjnego podpisanego 16 kwietnia 2003 r. w Atenach, na mocy którego Polska przystąpiła do Unii Europejskiej. Z tą chwilą związana została prawem wspólnotowym, które ma pierwszeństwo przed prawem krajowym. Na prawo wspólnotowe składają się m.in. postanowienia Traktatów założycielskich i Traktatu Akcesyjnego. Jedną z głównych zasad, na których opiera się Wspólnota Europejska, wyrażoną w art. 67 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską jest swoboda przepływu kapitału, z której wynika swoboda nabywania nieruchomości, udziałów i akcji. Zgodnie z tą normą prawa wspólnotowego zakazane są wszelkie ograniczenia w przepływie kapitału oraz w płatnościach między państwami członkowskimi. Istniejące ograniczenia w tym zakresie, które mogą być stosowane przez Polskę znajdują podstawę prawną w załączniku nr XII do Traktatu Akcesyjnego, którego postanowienia stanowią prawo wspólnotowe i dotyczą aktualnie jedynie nabywania nieruchomości rolnych i leśnych, co do 1 maja 2016 r. obwarowane jest obowiązkiem uzyskania zezwolenia. Mając powyższe na uwadze nie jest możliwe wprowadzenie całkowitego bądź częściowego zakazu sprzedaży nieruchomości rolnych cudzoziemcom. Powyższe spowodowane jest faktem, że nie jest możliwe nałożenie ograniczeń w obrocie gruntami rolnymi jedynie w stosunku do cudzoziemców, gdyż byłoby to sprzeczne z postanowieniami Traktatu o przystąpieniu do Unii Europejskiej. Jedyne ograniczenia w tej materii mogą wynikać z przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Należy natomiast wskazać, że po upływie okresu przejściowego, wynikającego z ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości rolnych przez cudzoziemców, obrót nieruchomościami rolnymi (w tym także w stosunku do podmiotów pochodzących z Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej) podlegać będzie ograniczeniom, wynikającym z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.



Obrót nieruchomościami rolnymi w Polsce można podzielić, bowiem na dwie kategorie. W pierwszej grupie będzie to obrót nieruchomościami stanowiącymi własność osób prywatnych, zarówno osób fizycznych jak i osób prawnych. Do drugiej grupy natomiast należy zaliczyć transakcje, których przedmiotem są nieruchomości Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Agencję Nieruchomości Rolnych. W przypadku obrotu pomiędzy podmiotami prywatnymi zastosowanie ma ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r., poz. 803, z późn. zm.). Natomiast zasady sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa regulują przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 z późn. zm.).

Aktualnie w Sejmie Rzeczypospolitej Polskiej są trzy poselskie projekty ustaw nowelizujące obrót nieruchomościami rolnymi tj.: projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (druk nr 1659), projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (druk nr 1925) oraz projekt ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk nr 3109). Należy wskazać, że poselski projekt ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk nr 3109), który przewiduje kompleksowe uregulowanie obrotu nieruchomościami rolnymi, został wniesiony dnia 1 lipca 2014 r. Dnia 3 lutego 2015 r. ww. projekt został skierowany do pierwszego czytania w Komisji do spraw Unii Europejskiej oraz Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi, natomiast dnia 19 marca 2015 nastąpiło pierwsze czytanie w ww. Komisjach.

Należy ponadto wskazać, że Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi powołał Zespół do spraw analizy poselskich propozycji zmian ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Do zadań Zespołu należy wypracowanie propozycji rozwiązań uzupełniających lub zastępujących poselskie propozycje, które będą mogły być wykorzystane w dalszych pracach legislacyjnych. Wiele propozycji zawartych w ww. projektach zasługuje na uwagę i powinno być przedmiotem dalszych prac legislacyjnych. Zaproponowane regulacje przewidują wprowadzenie do obowiązującego porządku prawnego daleko idących zmian w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi, mających przede wszystkim na celu poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych oraz zapewnienie nabywania nieruchomości rolnych w pierwszej kolejności przez rolników indywidualnych prowadzących gospodarstwa

rodzinne. W szczególności na uwagę zasługują propozycje wprowadzenia przepisów, które przeciwdziałać będą nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz spekulacji tymi nieruchomościami, a jednocześnie zapobiegać będą rozdrabnianiu gospodarstw rolnych. Ponadto przewiduje się wprowadzenie szeregu zmian w przepisach dotyczących gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa mających przede wszystkim na celu nabywanie państwowych nieruchomości rolnych na powiększanie i tworzenie gospodarstw rodzinnych.

Po pierwszym maja 2016 r. zasady obrotu nieruchomościami w dalszym ciągu będą regulowane przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Od dalszych prac parlamentarnych zależeć natomiast będzie, jakie zmiany do tych ustaw zostaną wprowadzone.

Z powrotem

MINISTER
Z up.
Jerzy W. Pichlewicz
PEŁNOMOCNIK RZĄDU DO SPRAW
DEBATELACJI GOSPODARCZYCH
SEKRETARZ STANU