



Warszawa, grudnia 2014r.

**MINISTER ROLNICTWA
I ROZWOJU WSI**

GZgn-610-49/14

dot. BPS/KRRW/0330/124/14

**Pan
Jerzy Chróścikowski
Przewodniczący Komisji
Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Senat RP**

Odpowiadając na pismo z dnia 3 grudnia 2014r. nr BPS/KRRW/0330/124/14, uprzejmie przedstawiam następujące informacje na temat zmian ustawowych w obrocie ziemią w Polsce po 2016r.

Omawiając zmiany w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi po roku 2016, należy mieć w pierwszej kolejności na uwadze uregulowania ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004 r. nr 167, poz. 1758 z późn. zm.). Zgodnie z tą ustawą, 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 2003r. 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 2016r. obwarowane jest obowiązkiem uzyskania zezwolenia.

Obrót nieruchomościami rolnymi w Polsce można podzielić 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 2012r., poz. 803). Natomiast zasady sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa regulują przepisy ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012r., poz. 1187 z późn. zm.). Ograniczenia w obrocie nieruchomościami, wynikające z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, dotyczą wszystkich podmiotów krajowych i zagranicznych (w tym również cudzoziemców,

którzy uzyskali zezwolenie). Ustawa ta określa zasady kształtowania ustroju rolnego państwa przez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Na podstawie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, Agencja Nieruchomości Rolnych może korzystać z prawa pierwokupu i prawa wykupu nieruchomości, wynikających z art. 3 i 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego, w celu ochrony przed niekontrolowanym obrotem nieruchomościami rolnymi na rynku prywatnym. Zgodnie z art. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną, prawo pierwokupu tej nieruchomości przysługuje w pierwszej kolejności jej dzierżawcy. W przypadku braku takiego dzierżawcy prawo pierwokupu nieruchomości rolnej o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha przysługuje natomiast Agencji Nieruchomości Rolnych działającej w imieniu Skarbu Państwa. Ustawa przewiduje też wyjątki od przysługującego Agencji prawa pierwokupu w sytuacji, gdy np. nabywcami nieruchomości są rolnicy indywidualni nabywający nieruchomości rolne na powiększenie gospodarstw rodzinnych (czyli do 300 ha) lub osoby bliskie zbywcy. Natomiast prawo wykupu nieruchomości, zgodnie z art. 4 ww. ustawy, przysługuje Agencji w przypadku, gdy przeniesienie własności nieruchomości rolnej o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży. Za wyjątkiem przypadków określonych w ustawie Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa może wtedy złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej.

Po upływie okresu przejściowego, wynikającego z ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości rolnych przez cudzoziemców, obrót nieruchomościami rolnymi (w stosunku do podmiotów pochodzących z Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej) podlegać będzie ograniczeniom, wynikającym tylko z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego. 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. 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 przeciwdziałają będą nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz spekulacji tymi nieruchomościami, a jednocześnie zapobiegają będą rozdrabnianiu gospodarstw rolnych. Według tych regulacji bardziej aktywną niż dotychczas rolę będzie miała Agencja Nieruchomości Rolnych jako realizator polityki rolnej państwa. Przede wszystkim Agencja będzie monitorować i uczestniczyć w obrocie nieruchomościami rolnymi na rynku prywatnym. Obrót nieruchomościami rolnymi z wyjątkiem przenoszenia własności na rzecz rolników indywidualnych i osób bliskich będzie odbywał się za pośrednictwem Agencji, która będzie miała za zadanie realizowanie konstytucyjnej zasady wspierania gospodarstw rodzinnych. 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 2016r. 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.