



**MINISTER ROLNICTWA
I ROZWOJU WSI**

GZgn-0700-24/14

dot. BPS/043-49-2119/14

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 31.03.14

nr 1228 podpis. [signature]

Warszawa, 28 marca 2014 r.

SEKRETARYAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 1.04.14 zał. [initials]
nr 1881 podpis. [signature]

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

W związku z oświadczeniem złożonym przez Pana Senatora Stanisława Gorczycę dotyczącym nabywania nieruchomości po 2016 r., uprzejmie przedstawiam następujące wyjaśnienia.

Na wstępie należy wskazać, że w związku z przystąpieniem Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej nastąpiły istotne zmiany w obrocie nieruchomościami rolnymi z udziałem cudzoziemców. W wyniku realizacji zobowiązań Traktatu o przystąpieniu do Unii Europejskiej uchwalona została ustawa z dnia 20 lutego 2004 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy o opłacie skarbowej (Dz.U. Nr 49, poz. 466). Nowelizacją tą zmienione zostały przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm.) polegające m.in. na zwolnieniu obywateli i przedsiębiorców Europejskiego Obszaru Gospodarczego (kraje Unii Europejskiej, a także Islandia, Liechtenstein i Norwegia) oraz Konfederacji Szwajcarskiej z wymogu uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości, z wyjątkiem nieruchomości rolnych, leśnych oraz drugich domów, na nabycie których w okresie przejściowym nadal jest wymagane zezwolenie. Zgodnie z ustawą z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, 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 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 30 kwietnia 2016 r. Po upływie tego okresu, tj. od 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.

Odnosząc się do wskazanego przez Pana Senatora artykułu prezesa Instytutu Rozwoju Rolnictwa im. Władysława Grabowskiego, Pana Marcina Wrońskiego, mówiącego, że „przepisy regulujące obrót ziemią w Polsce powinny zostać zmodyfikowane tak, żeby w lepszy sposób zabezpieczać interesy polskich rolników” oraz „aby wzorem innych krajów Unii Europejskiej (Francja, Niemcy) wprowadzić zaostrzenia w obrocie ziemią”, należy wskazać, że w państwach UE ograniczenia dotyczą wszystkich podmiotów (zarówno krajowych jak i zagranicznych), gdyż obywatele Państw Członkowskich lub osoby prawne utworzone zgodnie z przepisami innego Państwa Członkowskiego nie mogą być w żadnym przypadku traktowane w sposób mniej korzystny, w zakresie nabywania nieruchomości rolnych i leśnych. W związku z powyższym nie jest również możliwe zrealizowanie propozycji, aby wstrzymać wolny obrót ziemią dla obcokrajowców. Należy ponadto wskazać, że obecnie, zgodnie z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Wobec powyższego nie jest prawdą, że obrót ziemią dla obcokrajowców jest wolny. Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w art. 1 ust. 2 definiuje pojęcie cudzoziemca. Są nimi:

- 1) osoby fizyczne nieposiadające obywatelstwa polskiego;
- 2) osoby prawne mające siedzibę za granicą;
- 3) spółki osób wymienionych w punktach powyższych nieposiadające osobowości prawnej, mające siedzibę za granicą, utworzone zgodnie z ustawodawstwem państw obcych;

- 4) osoby prawne i spółki handlowe nieposiadające osobowości prawnej, mające siedzibę na terytorium RP, kontrolowane bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki będące cudzoziemcami.

Odnosząc się do pytania Pana Senatora dotyczącego przepisów chroniących rynek obrotu ziemią rolniczą w Polsce, należy wskazać, że oprócz wspomnianych ograniczeń wynikających z ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, do obrotu nieruchomościami rolnymi mają ponadto zastosowanie przepisy ustawy ,z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. 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 2003 r. 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, jeżeli umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej z datą pewną oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od tej daty oraz jeżeli nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego 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 chyba, że jej nabywcami są:

- 1) rolnicy indywidualni na powiększenie gospodarstw rodzinnych (czyli do 300 ha),
- 2) osoby bliskie zbywcy czyli np. dzieci, wnuki, rodzice, dziadkowie, małżonkowie, rodzeństwo,

- 3) członkowie spółdzielni produkcji rolnej w przypadku sprzedaży przez tych członków wkładu gruntowego na rzecz innego członka tej spółdzielni,
- 4) spółdzielnie produkcji rolnej - w przypadku sprzedaży przez ich członków nieruchomości rolnej stanowiącej wkład gruntowy w tej spółdzielni;
- 5) jednostki samorządu terytorialnego.

Natomiast odnośnie wspomnianego prawa wykupu nieruchomości, zgodnie z art. 4 ww. ustawy, jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Powyższe ograniczenie nie ma zastosowania w przypadkach, gdy:

- 1) w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego,
- 2) przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje na rzecz:
 - a) spółdzielni produkcji rolnej - w przypadku nieruchomości rolnej stanowiącej wkład gruntowy członka tej spółdzielni,
 - b) osoby bliskiej zbywcy w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 3) przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Stosownie zaś do art. 6 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, za rolnika indywidualnego, uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Obecne brzmienie tego przepisu zostało nadane ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie

niektórych innych ustaw. Dla uznania osoby fizycznej za rolnika indywidualnego wprowadzono wymóg zamieszkiwania przez okres 5 lat w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Na podstawie wspomnianej nowelizacji zdefiniowano na nowo również pojęcie kwalifikacji rolniczych, jakie powinna posiadać osoba fizyczna prowadząca gospodarstwo rodzinne. Stosownie do art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego za kwalifikacje rolnicze uznaje się posiadanie:

- 1) wykształcenia rolniczego zasadniczego zawodowego, średniego lub wyższego lub
- 2) tytułu kwalifikacyjnego lub tytułu zawodowego, lub tytułu zawodowego mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiadanie co najmniej 3-letniego stażu pracy w rolnictwie, lub
- 3) wykształcenia wyższego innego niż rolnicze i posiadanie co najmniej 3-letniego stażu pracy w rolnictwie albo wykształcenia wyższego innego niż rolnicze i ukończenia studiów podyplomowych w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenia średniego innego niż rolnicze i posiadania co najmniej 3-letniego staż pracy w rolnictwie, lub
- 4) wykształcenia podstawowego, gimnazjalnego lub zasadniczego zawodowego innego niż rolnicze i posiadanie co najmniej 5-letniego staż pracy w rolnictwie.

Regulacja ta ma na celu przeciwdziałać nabywaniu nieruchomości przez osoby, które nie są związane z rolnictwem.

Odnosząc się do pytania Pana Senatora dotyczącego etapu prac nad ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego, należy 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 stosunku do podmiotów pochodzących z Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej) podlegać będzie ograniczeniom, wynikającym tylko z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Dlatego też w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi podjęto prace nad zmianą ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, które są już na ukończeniu. Projektowana ustawa wprowadzać będzie dalsze regulacje, których celem będzie zapewnienie, aby nieruchomości rolne nabywane były przede wszystkim na powiększanie lub tworzenie gospodarstw rodzinnych, które w myśl art. 23 Konstytucji RP są podstawą

ustroju rolnego państwa. Proponowane regulacje będą miały na celu także przeciwdziałanie rozdrabnianiu gospodarstw rolnych.

Odnosząc się do pytania Pana Senatora, dotyczącego podania aktualnego stanu zasobu ziemi rolnej w Agencji Nieruchomości Rolnych, należy wskazać, że na dzień 31 grudnia 2013 r. w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa pozostawało 1 632 092 ha gruntów z czego 1 180 534 ha gruntów pozostawało w dzierżawie. W 2013 r. Agencja zbyła 147,7 tys. ha gruntów rolnych, z czego 38,2 tys. ha w trybie przetargów ograniczonych dla rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne bądź osób zamierzających je utworzyć. W 2014 r. Agencja Nieruchomości Rolnych planuje zbyć nieruchomości o powierzchni 125 tys. ha. Nieruchomości Zasobu w głównej mierze zbywane są w drodze przetargów ograniczonych dla rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne oraz w trybie pierwszeństwa w nabyciu przysługującego byłemu właścicielowi nieruchomości lub jej dzierżawcy.

Z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi
SEKRETARZ STANU

Kazimierz Płocki

Do wiadomości:

- Kancelaria Prezesa Rady Ministrów
- Biuro Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi