



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VIII kadencja

**Druk nr 673**

Warszawa, 30 czerwca 2016 r.

Pan  
Marek Kuchciński  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

**- o zmianie ustawy o kształtowaniu  
ustroju rolnego oraz o zmianie ustawy o  
księgach wieczystych i hipotece.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Roberta Telusa.

(-) Waldemar Andzel; (-) Dorota Arciszewska-Mielewczyk; (-) Jan Krzysztof Ardanowski; (-) Ryszard Bartosik; (-) Barbara Bartuś; (-) Przemysław Czarnecki; (-) Witold Czarnecki; (-) Anita Czerwińska; (-) Zbigniew Dolata; (-) Elżbieta Duda; (-) Barbara Dziuk; (-) Leszek Galemba; (-) Szymon Giżyński; (-) Jarosław Gonciarz; (-) Jerzy Gosiewski; (-) Kazimierz Gwiazdowski; (-) Teresa Hałas; (-) Marcin Horała; (-) Michał Jach; (-) Alicja Kaczorowska; (-) Piotr Kaleta; (-) Jan Kilian; (-) Leonard Krasulski; (-) Bernadeta Krynicka; (-) Paweł Lisiecki; (-) Marzena Machałek; (-) Jerzy Małecki; (-) Gabriela Masłowska; (-) Kazimierz Matuszny; (-) Jan Mosiński; (-) Kazimierz Moskal; (-) Aleksander Mrówczyński; (-) Wojciech Murdzek; (-) Anna Paluch; (-) Marek Polak; (-) Urszula Rusecka; (-) Bartłomiej Stawiarski; (-) Andrzej Szlachta; (-) Ewa Szymańska; (-) Jacek Świat; (-) Robert Telus; (-) Sylwester Tułajew; (-) Piotr Uruski; (-) Piotr Uściński; (-) Rafał Weber; (-) Jerzy Wilk; (-) Tadeusz Woźniak; (-) Sławomir Zawislak; (-) Maria Zuba.

## U S T A W A

z dnia ..... 2016 r.

### **o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803 oraz z 2016 r. poz. 585) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 1a otrzymuje brzmienie:

„Art. 1a. Przepisów ustawy nie stosuje się do:

1) nieruchomości rolnych:

- a) wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r. poz. 1014, 1433 i 1830 oraz z 2016 r. poz. 50 i 585),
- b) o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
- c) będących drogami wewnętrznymi i stanowiącymi współwłasność;

2) nabycia udziałów lub ich części we współwłasności nieruchomości, o których mowa w pkt 1 lit. b i c.”;

2) w art. 4 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Przepisy ust. 1-3, ust. 4 pkt 2 lit. b-d, ust. 5, art. 3 ust. 10 i 11 oraz art. 3a ust. 3 stosuje się odpowiednio do nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej.”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz. 790) w art. 68 uchyla się ust. 2a.

**Art. 3.** Do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych oraz wpisu do księgi wieczystej wszczętych od dnia 30 kwietnia 2016 r. na podstawie ustaw zmienianych w art. 1 i 2 i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustaw zmienianych w art. 1 i 2 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 4.** Do czynności prawnych związanych z realizacją uprawnienia Agencji Nieruchomości Rolnych do nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 5.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585) wprowadziła zmiany m.in. w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z późn. zm.), w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r. poz. 1014, z późn. zm.), a także w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz. 790).

W ciągu ponad miesiąca od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r., najwięcej zastrzeżeń zgłaszano w związku z powstrzymaniem się banków od udzielania kredytów, których zabezpieczeniem miały być hipoteki ustanowione na nieruchomościach rolnych. Zastrzeżenia takie zgłaszały organizacje społeczne, w tym rolnicze, a także obywatele. Taką praktykę banki tłumaczą ograniczeniem sumy hipoteki do wartości rynkowej nieruchomości rolnych, co ich zdaniem powoduje, że nie mogą należycie zabezpieczyć swoich wierzytelności z tytułu udzielanych kredytów.

Zgodnie z obecnym brzmieniem art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, suma hipoteki na nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nie może przewyższać wartości rynkowej tej nieruchomości ustalonej na dzień ustanowienia hipoteki, a do wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej dołącza się operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten obejmuje również nieruchomości rolne o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha pomimo, że nie podlegają one ograniczeniom w zakresie zbycia (art. 1a pkt 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego), a także inne nieruchomości rolne, do których nie stosuje się ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (art. 11 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw).

Mając na uwadze zgłaszane zastrzeżenia w projekcie ustawy proponuje się uchylene ust. 2a w art. 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, co spowoduje powrót do stanu prawnego sprzed 30 kwietnia 2016 r., w którym suma hipoteki na nieruchomości rolnej kształtowana była przez strony umowy przy jej ustalaniu.

Dodatkowo proponuje się uwzględnienie zgłaszanych postulatów, mających na celu wyłączenie spod stosowania ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nieruchomości rolnych będących drogami wewnętrznymi i stanowiącymi współwłasność, a także do nabycia udziałów lub ich części we współwłasności takich nieruchomości (art. 1 pkt 1 projektu ustawy). Brak takiego wyłączenia w obecnym stanie prawnym sprawia trudności przede wszystkim w zbywaniu udziałów we współwłasności nieruchomości rolnych, które są w istocie drogami wewnętrznymi, a zbycie tych udziałów jest konieczne np. przy sprzedaży nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha i innych nieruchomości rolnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, gdyż drogi te stanowią dojazd do tych nieruchomości.

Zasadne jest także uwzględnienie zgłaszanych propozycji ograniczenia możliwości stosowania przez Agencję Nieruchomości Rolnych uprawnienia do nabycia udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego, w przypadku gdy nabywcami są osoby bliskie zbywcy, lub nabycie następuje w wyniku dziedziczenia ustawowego albo w przypadku nabycia akcji lub udziałów przez rolnika indywidualnego w wyniku dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego (art. 1 pkt 2 projektu ustawy). W obecnym stanie prawnym podobne ograniczenie uprawnienia Agencji Nieruchomości Rolnych dotyczy jedynie nabywania nieruchomości rolnych.

W art. 3 i 4 projektu ustawy zaproponowano przepisy przejściowe, umożliwiające stosowanie projektowanych korzystniejszych rozwiązań, w stosunku do postępowań wszczętych od dnia 30 kwietnia 2016 r. czyli od dnia wejścia w życie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, a także czynności prawnych dokonanych przed wejściem w życie projektowanej ustawy.

Oczekuje się, że zmiany będą miały pozytywne skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne. Zawarte w projektowanej ustawie ułatwiają uzyskiwanie kredytów i pożyczek hipotecznych (głównie zaciąganych na budowę domów lub budynków gospodarczych) przez rolników i osoby, które posiadają nieruchomości rolne, do których nie stosuje się ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Ułatwiony zostanie także obrót udziałami we współwłasności nieruchomości, które stanowią drogę wewnętrzną do nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi.

Przewidziane w projekcie ustawy rozwiązania nie pociągają za sobą obciążenia budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597), w związku z tym nie wymaga notyfikacji.

Przyjęcie projektowanej ustawy nie będzie wymagało wydania aktów wykonawczych.

Projekt ustawy jest wynikiem zgłaszanych najczęściej przez organizacje społeczne w tym rolnicze, a także obywateli zastrzeżeń, postulatów i propozycji zmian do regulacji dotyczących ustanawiania hipoteki na nieruchomościach rolnych, a także mających na celu złagodzenie rygorów związanych z nabywaniem nieruchomości rolnych o niewielkich powierzchniach. Z uwagi, że projekt ustawy uwzględnia te zastrzeżenia, postulaty oraz propozycje, a także ze względu na pilną potrzebę wprowadzenia projektowanych uregulowań, proponuje się uznać projekt ustawy za projekt, który był przedmiotem konsultacji społecznych.

Projekt ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej. Wynika to z treści art. 345 Traktat o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej, który stanowi, że Traktaty nie przesadzają w niczym zasad prawa własności w Państwach Członkowskich.