

**U S T A W A**

**z dnia.....2002 r.**

**o kształtowaniu ustroju rolnego państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.<sup>1)</sup>**

Art. 1. Ustawa określa zasady kształtowania ustroju rolnego państwa przez:

- 1) poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych;
- 2) przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych;
- 3) zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) nieruchomości rolnej – należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne;
- 2) gospodarstwie rolnym – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego;
- 3) działalności rolniczej - należy przez to rozumieć działalność wytwórczą w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej;
- 4) Agencji – należy przez to rozumieć Agencję Nieruchomości Rolnych;
- 5) podziale gospodarstwa rolnego - należy przez to rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części prowadzące do pomniejszenia obszaru gospodarstwa rolnego, w skład którego nieruchomość ta wchodzi;
- 6) użytkach rolnych - należy przez to rozumieć grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, stawy rybne i rowy.

Art. 3. Przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części albo jej wydzierżawienie może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, spółki osobowej albo osoby prawnej.

Art. 4. 1. Przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części albo jej wydzierżawienie może nastąpić na rzecz osoby fizycznej, jeżeli:

- 1) nieruchomość ta sama przez się, a w przypadku gdy nabywca jest już właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnej, nabywana albo wydzierżawiana nieruchomość łącznie z tymi nieruchomościami, utworzy gospodarstwo rolne;
- 2) łączna powierzchnia użytków rolnych, będących przedmiotem własności lub dzierżawy tej osoby, będzie nie większa niż 300 ha, zwana dalej „powierzchnią maksymalną”;
- 3) nabywca lub dzierżawca:
  - a) posiada kwalifikacje rolnicze,
  - b) złoży zapewnienie osobistego prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym, w którego skład wejdzie nabywana lub dzierżawiona nieruchomość.

2. Jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części następuje na współwłasność, to wymagania, o których mowa w ust. 1, dotyczą wszystkich nabywców, z tym że w przypadku małżonków wystarczające jest spełnienie tych wymagań przez jednego z nich, jednakże łączna powierzchnia użytków rolnych będących przedmiotem własności lub dzierżawy obojga małżonków nie może być większa niż powierzchnia maksymalna.

3. Uważa się, że osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli:

- 1) uzyskała wykształcenie rolnicze co najmniej zasadnicze, a w przypadku gdy nabywa lub dzierżawi nieruchomość rolną po raz pierwszy, wykształcenie rolnicze co najmniej średnie lub
- 2) osobiście prowadziła działalność rolniczą w należącym do niej gospodarstwie rolnym nieprzerwanie przez okres 5 lat przed nabyciem nieruchomości rolnej lub zawarciem umowy dzierżawy nieruchomości rolnej.

4. Uważa się, że osoba fizyczna osobiście prowadzi działalność rolniczą, jeżeli podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia tej działalności w należącym do niej gospodarstwie rolnym, a ponadto:

- 1) mieszka w miejscowości, w której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących lub mających wejść w skład należącego do niej gospodarstwa rolnego lub w miejscowości położonej w odległości umożliwiającej racjonalne prowadzenie działalności rolniczej w tym gospodarstwie albo
- 2) nie mieszka w takiej miejscowości, ale złoży zapewnienie, że zamieszka w niej w terminie 12 miesięcy od dnia przeniesienia własności albo od dnia zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości rolnej.

Art. 5. 1. Dowodem potwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych jest:

- 1) w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 3 pkt 1 - świadectwo lub dyplom ukończenia szkoły z uzyskanym tytułem zawodowym albo dyplom uzyskania tytułu zawodowego lub dyplom potwierdzający kwalifikacje zawodowe;
- 2) w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 3 pkt 2 - zaświadczenie wydane przez wójta, burmistrza (prezydenta miasta), właściwego ze względu na miejsce położenia nabywanej lub wydzierżawianej nieruchomości rolnej, potwierdzające osobiste prowadzenie działalności rolniczej.

2. W postępowaniu o wydanie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wszczętym na wniosek obywateli państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, jako dowód dopuszcza się również odpowiednie dokumenty wydane przez właściwe organy lub instytucje tych państw.

3. Zapewnienia, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 lit. b oraz ust. 4 pkt 2, składa się w umowie przenoszącej własność nieruchomości rolnej lub jej części.

4. Notariusz przesyła wypis aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości rolnej lub jej części dyrektorowi oddziału terenowego Agencji oraz izbie rolniczej, właściwym ze względu na miejsce jej położenia, niezwłocznie po sporządzeniu tego aktu.

5. Jeżeli nieruchomość położona jest na obszarze własności dwóch lub więcej dyrektorów oddziałów terenowych Agencji lub izb rolniczych, wypis, o którym mowa w ust. 4, notariusz przesyła dyrektorowi oddziału terenowego Agencji oraz izbie rolniczej, na których obszarze działania znajduje się większa część nieruchomości.

Art. 6. 1. Przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części albo jej wydzierżawienie może nastąpić na rzecz spółki jawnej, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjnej albo spółdzielni, jeżeli:

- 1) nieruchomość ta sama przez się, a w przypadku gdy nabywca jest już właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnej, nabywana albo wydzierżawiana nieruchomość łącznie z tymi nieruchomościami, utworzy gospodarstwo rolne o powierzchni użytków rolnych nie przekraczającej powierzchni maksymalnej;
- 2) podstawowym przedmiotem ich działalności jest prowadzenie działalności rolniczej;
- 3) wszyscy wspólnicy spółki jawnej, a wspólnicy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, akcjonariusze lub członkowie spółdzielni dysponujący większością głosów na zgromadzeniu wspólników albo walnym zgromadzeniu spółki akcyjnej lub spółdzielni spełniają warunki, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz ust. 4 pkt 1 lub pkt 2;
- 4) wszystkie akcje spółki akcyjnej są akcjami imiennymi.

2. Przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części albo jej wydzierżawienie może nastąpić na rzecz spółki osobowej, innej niż spółka jawna, oraz na rzecz osoby prawnej, innej niż spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka akcyjna albo spółdzielnia, po uzyskaniu przez tę spółkę osobową albo osobę prawną pozwolenia dyrektora oddziału terenowego Agencji, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości rolnej.

3. Przepis ust. 2 nie dotyczy Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.

4. Pozwolenie, o którym mowa w ust. 2, jest wydawane, jeżeli:

- 1) nieruchomość, o której mowa w ust. 2, będzie wykorzystywana do prowadzenia działalności doświadczałnej lub naukowej, a działalność ta jest celem statutowym nabywcy oraz
- 2) łączna powierzchnia nieruchomości rolnych, które będą w posiadaniu osoby prawnej albo spółki osobowej nie przekroczy 300 ha.

5. W pozwoleniu, o którym mowa w ust. 2, ustala się warunki wykorzystywania nieruchomości rolnej lub jej części, której własność ma być przeniesiona lub która ma być wydzierżawiona.

6. Dyrektor oddziału terenowego Agencji wydaje pozwolenie, o którym mowa w ust. 2, w drodze decyzji administracyjnej, po zasięgnięciu opinii izby rolniczej właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości rolnej. Przepis art. 5 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

7. Opinia, o której mowa w ust. 6:

- 1) dotyczy w szczególności warunków wykorzystywania nieruchomości rolnej lub jej części, której własność ma być przeniesiona lub która ma być wdzierżawiana;
- 2) jest wydawana w terminie 14 dni od dnia otrzymania wystąpienia Agencji w tej sprawie.

8. Od decyzji, o której mowa w ust. 6, przysługuje odwołanie do Prezesa Agencji.

Art. 7. 1. Dyrektor oddziału terenowego Agencji, właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości rolnej, na wniosek nabywcy lub dzierżawcy tej nieruchomości, stwierdza, w drodze decyzji administracyjnej, spełnienie warunków, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 lit. a oraz ust. 2, a także w art. 6 ust. 1.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

- 1) wypis z rejestru gruntów ewidencji gruntów i budynków oraz wyrys z mapy ewidencyjnej dotyczący nieruchomości rolnej stanowiących własność lub współwłasność oraz będących przedmiotem dzierżawy wnioskodawcy oraz nieruchomości rolnej, którą zamierza on nabyć lub dzierżawić;
- 2) zapewnienie, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 lit. b i ust. 4 pkt 2, w przypadku wniosku dotyczącego dzierżawienia nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną.

3. Od decyzji w sprawie spełnienia warunków, o których mowa w ust. 1, przysługuje odwołanie do Prezesa Agencji.

4. Zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości rolnej wymaga formy pisemnej.

5. Umowa dzierżawy może być zawarta po wydaniu decyzji, o której mowa w ust. 1.

6. Po zawarciu umowy dzierżawy nieruchomości rolnej jeden egzemplarz tej umowy dzierżawca przesyła niezwłocznie dyrektorowi oddziału terenowego Agencji, o którym mowa w ust. 1.

Art. 8. 1. Przepisy dotyczące przeniesienia własności stosuje się odpowiednio do nabycia nieruchomości rolnej lub jej części w drodze dziedziczenia oraz do nabycia nieruchomości rolnej lub jej części w wyniku postępowania egzekucyjnego, z tym że jeżeli w dniu otwarcia spadku lub przed wydaniem postanowienia:

1) o przysądzeniu własności nieruchomości rolnej lub jej części;

2) o przyznaniu własności nieruchomości rolnej lub jej części

- nie są spełnione warunki, o których mowa w art. 4, nabywca takiej nieruchomości jest obowiązany do ich spełnienia w terminie 5 lat od dnia otwarcia spadku lub uprawomocnienia się postanowienia wydanego przez sąd albo organ egzekucyjny w rozumieniu przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

2. Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, w skład którego wchodzi nieruchomość rolna lub jej część oraz postanowienia, o których mowa w ust. 1, przesyła się niezwłocznie Agencji.

3. Jeżeli warunki określone w ust. 1 nie zostały spełnione w terminie, o którym mowa w ust. 1, nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany uiścić opłatę w wysokości stanowiącej równowartość 2,5 q ziarna żyta od 1 ha nabytej nieruchomości rolnej.

4. Równowartość pieniężną kwintala ziarna żyta oblicza się zgodnie z zasadami stosowanymi przy wymiarze podatku rolnego.

5. Decyzję w sprawie opłaty wydaje dyrektor oddziału terenowego Agencji, właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości rolnej.

6. Od decyzji w sprawie opłaty przysługuje odwołanie do Prezesa Agencji.

7. Opłata może być nakładana wielokrotnie, z tym że kolejna decyzja w sprawie nałożenia tej opłaty jest wydawana po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się poprzedniej decyzji.

8. Opłata stanowi należność budżetu państwa i stosuje się do niej przepisy Ordynacji podatkowej.

9. Jeżeli nabywcą nieruchomości rolnej jest osoba małoletnia, bieg terminu, o którym mowa w ust. 1, rozpoczyna się od dnia uzyskania przez nią pełnoletności.

Art. 9. 1. Agencja sprawuje nadzór nad spełnianiem warunków, o których mowa w art. 4 ust. 1 oraz art. 6 ust. 1, 4 i 5.

2. W ramach nadzoru, o którym mowa w ust. 1, Agencja przeprowadza kontrole, zgodnie z przyjętym i zatwierdzonym przez Prezesa Agencji planem kontroli.

3. Imienne upoważnienie do przeprowadzenia kontroli wydaje Prezes Agencji lub dyrektor oddziału terenowego Agencji.

4. Upoważnienie, o którym mowa w ust. 3, zawiera wskazanie osoby upoważnionej do przeprowadzenia kontroli, miejsce i zakres kontroli oraz podstawę prawną do jej przeprowadzenia.

5. Osoby upoważnione do przeprowadzenia kontroli mają prawo do:

- 1) wstępu na teren nieruchomości rolnych kontrolowanych podmiotów;
- 2) żądania związanych z przedmiotem kontroli:
  - a) pisemnych lub ustnych informacji,
  - b) okazywania i udostępniania dokumentów.

6. Osoba upoważniona do przeprowadzenia kontroli, przed jej rozpoczęciem, jest obowiązana okazać imienne upoważnienie, o którym mowa w ust. 3.

7. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, w drodze rozporządzenia, określi wzór upoważnienia, o którym mowa w ust. 3, uwzględniając w nim w szczególności informacje, o których mowa w ust. 4.

Art. 10. Jeżeli nabywca albo dzierżawca nieruchomości rolnej lub jej części przestał spełniać warunki, o których mowa w art. 4 ust. 1 albo art. 6 ust. 1, 4 lub 5, dyrektor oddziału terenowego Agencji, wydaje decyzję w sprawie nałożenia opłaty, do której stosuje się odpowiednio przepisy art. 8 ust. 3-9.

Art. 11. 1. Podział gospodarstwa rolnego jest dopuszczalny, jeżeli:

- 1) powierzchnia użytków rolnych, będących przedmiotem własności i wchodzących w skład każdego z gospodarstw rolnych powstałych w wyniku tego podziału, będzie nie mniejsza niż powierzchnia podstawowa gospodarstwa rolnego określona na podstawie art. 14 ust. 2, zwana dalej „powierzchnią podstawową”, albo
- 2) podziałowi podlega gospodarstwo rolne o powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem własności, mniejszej od powierzchni podstawowej, a nabywana nieruchomość lub jej część wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi własność nabywcy utworzy

gospodarstwo rolne o powierzchni nie mniejszej niż powierzchnia podstawowa.

2. Dyrektor oddziału terenowego Agencji stwierdza, w drodze decyzji administracyjnej, spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1. Przepisy art. 7 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

Art. 12. Przepis art. 11 nie dotyczy przeniesienia własności wszystkich nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, z wyłączeniem działki gruntu, która ze względu na powierzchnię nie podlega opodatkowaniu podatkiem rolnym.

Art. 13. 1. Dyrektor oddziału terenowego Agencji, po zasięgnięciu opinii izby rolniczej właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości rolnej, której własność ma być przeniesiona może, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolić na podział gospodarstwa rolnego, mimo że w wyniku tego podziału powstaną gospodarstwa rolne o powierzchni mniejszej niż powierzchnia podstawowa w przypadku:

- 1) przeniesienia własności nieruchomości rolnej lub jej części wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, której oddalenie od siedliska zbywcy utrudnia racjonalne jej zagospodarowanie albo
- 2) zamiany nieruchomości rolnych wchodzących w skład jednego gospodarstwa rolnego na równoważące nieruchomości rolne, w rozumieniu przepisów o scalaniu i wymianie gruntów, wchodzące w skład drugiego gospodarstwa rolnego, przy różnicy powierzchni gruntów zamiennych nie większej niż 20% powierzchni sprzed zamiany.

2. Decyzja, o której mowa w ust. 1, jest wydawana na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej. Przepisy art. 7 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

Art. 14. 1. Powierzchnia podstawowa gospodarstwa rolnego w poszczególnych województwach nie może być mniejsza niż 4 ha i większa niż 20 ha.

2. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, w drodze rozporządzenia, po zasięgnięciu opinii sejmików województw oraz izb rolniczych, określi wielkość powierzchni podstawowej w poszczególnych województwach, mając na względzie aktualną strukturę wielkościową gospodarstw rolnych.

3. Jeżeli gospodarstwo rolne jest położone na obszarze dwóch lub więcej województw, jako powierzchnię podstawową dla tego gospodarstwa przyjmuje się powierzchnię



podstawową określoną dla województwa, na którego obszarze znajduje się największa powierzchnia nieruchomości rolnych wchodzących w skład tego gospodarstwa rolnego.

Art. 15. 1. Działki ewidencyjne nowo wydzielane z nieruchomości rolnych nie mogą być mniejsze niż 0,3 ha.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się przy podziale nieruchomości rolnej, jeżeli podział ma na celu powiększenie nieruchomości sąsiedniej lub uregulowanie granic między sąsiadującymi nieruchomościami rolnymi.

Art. 16. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej lub jej części, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) umowa dzierżawy ma datę pewną i była wykonywana co najmniej od trzech lat;
- 2) dzierżawca jest osobą fizyczną mającą miejsce zamieszkania od co najmniej trzech lat w gminie, na terenie której położona jest sprzedawana nieruchomość lub w gminie sąsiedniej;
- 3) w okresie trwania dzierżawy dzierżawca osobiście prowadził działalność rolniczą na dzierżawionej nieruchomości.

2. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo w przypadku niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy osobie fizycznej będącej właścicielem nieruchomości rolnej i mającej miejsce zamieszkania w miejscowości, w której zamieszkuje sprzedawca tej nieruchomości. Jeżeli więcej niż jeden właściciel spełnia te warunki, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy osobie fizycznej będącej właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością, a jeżeli ten warunek spełnia więcej niż jeden właściciel prawo pierwokupu w pierwszej kolejności może wykonać ten, którego nieruchomość rolna ma najdłuższą granicę ze sprzedawaną nieruchomością. W przypadku jednakowej długości tych granic, prawo pierwokupu w pierwszej kolejności może wykonać ten, którego gospodarstwo rolne ma mniejszą powierzchnię.

3. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 2, albo w przypadku niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa.

4. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1-3, nie przysługuje, jeżeli nabywcą nieruchomości rolnej lub jej części jest:

- 1) współwłaściciel nieruchomości;
- 2) rolnicza spółdzielnia produkcyjna - w przypadku sprzedaży przez jej członka nieruchomości rolnej stanowiącej wkład gruntowy w tej spółdzielni;
- 3) osoba bliska zbywcy w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

5. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 3, nie przysługuje także, jeżeli nabywcą nieruchomości rolnej lub jej części jest osoba fizyczna mająca miejsce zamieszkania od co najmniej 5 lat w gminie, na obszarze której jest położona sprzedawana nieruchomość lub w gminie sąsiedniej.

6. Jeżeli cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej Agencja lub inna osoba wykonująca prawo pierwokupu może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości.

7. Sąd ustala cenę nieruchomości, o której mowa w ust. 6, przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarowaniu nieruchomościami.

Art. 17. 1. Nieruchomości rolne nabyte na podstawie art. 16 ust. 3 wchodzą do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

2. Nieruchomość rolna nabyta na podstawie art. 16 ust. 3, która w dniu nabycia znajdowała się na podstawie umów we władaniu innych osób, pozostaje nadal we władaniu tych osób na dotychczasowych warunkach, do chwili zawarcia z Agencją nowych umów.

3. Jeżeli nowe umowy nie zostaną zawarte w terminie jednego roku od dnia nabycia nieruchomości przez Agencję, dotychczasowe umowy wygasają.

Art. 18. 1. Czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu jest nieważna.

2. Z powództwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej dokonanej niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu, oprócz osób mających w tym interes prawny może wystąpić Agencja.

Art. 19. 1. Kto:

- 1) utrudnia wykonywanie czynności kontrolnych, dokonywanych na podstawie ustawy, przez osoby upoważnione przez Prezesa lub dyrektora oddziału terenowego Agencji;
- 2) na żądanie osoby upoważnionej przez Prezesa lub dyrektora oddziału terenowego Agencji nie udziela pisemnych lub ustnych informacji albo nie udostępnia dokumentów związanych z przedmiotem kontroli prowadzonej na podstawie ustawy;
- 3) nie przesyła dyrektorowi oddziału terenowego Agencji egzemplarza umowy dzierżawy nieruchomości rolnej  
- podlega karze grzywny.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 orzeka się w trybie przepisów o postępowaniu w sprawach o wykroczenia.

Art. 20. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388 i Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751 i Nr 157, poz. 1040, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855 i 857, Nr 88, poz. 983 i Nr 114, poz. 1191, z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1405, Nr 141, poz. 1638 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) art. 213 i 214 otrzymują brzmienie:

„Art. 213. Zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego przez podział między współwłaścicieli może nastąpić tylko z zachowaniem zasad dotyczących podziału gospodarstw rolnych określonych w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego państwa.

Art. 214. § 1. Jeżeli zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego przez podział między współwłaścicieli nie jest dopuszczalne, własność tego gospodarstwa może

być przyznana tylko temu ze współwłaścicieli, który odpowiada warunkom wymaganym do nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze przeniesienia własności.

§ 2. Jeżeli kilku współwłaścicieli odpowiada warunkom wymaganym do nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze przeniesienia własności, własność gospodarstwa rolnego będzie przyznana temu z nich, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele.

§ 3. W razie braku zgody wszystkich współwłaścicieli, sąd przyzna gospodarstwo rolne temu z nich, który je prowadzi lub stale w nim pracuje, chyba że interes społeczno - gospodarczy przemawia za wyborem innego współwłaściciela.

§ 4. Sąd zarządzi sprzedaż gospodarstwa rolnego stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego:

1) na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo

2) jeżeli żaden ze współwłaścicieli nie odpowiada warunkom wymaganym do nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze przeniesienia własności, albo

3) w razie niewyrażenia zgody przez żadnego ze współwłaścicieli na przyznanie mu gospodarstwa.”;

2) w art. 695 uchyla się § 2;

3) w art. 1067 § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. Jeżeli wykonanie zapisu prowadziłyby do podziału wkładu gruntowego w rolniczej spółdzielni produkcyjnej, sprzecznego z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, lub byłoby niezgodne z przepisami o kształtowaniu ustroju rolnego

państwa, spadkobierca zobowiązany do wykonania zapisu może żądać zamiany przedmiotu zapisu na świadczenie pieniężne.”.

Art. 21. W ustawie z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 1989 r. Nr 58, poz. 349, z 1994 r. Nr 127, poz. 627, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, z 2001 r. Nr 81, poz. 875 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Starosta na wniosek Agencji Nieruchomości Rolnych, zwanej dalej „Agencją”, wszczyną postępowanie scaleniowe, jeżeli grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa będą stanowić co najmniej 20% obszaru scalenia. Agencja uczestniczy w postępowaniu scaleniowym na prawach strony.”;

2) w art. 8 dodaje się ust. 8 i 9 w brzmieniu:

„8. Na wniosek uczestników postępowania scaleniowego, grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa objęte postępowaniem mogą, za zgodą Agencji, zostać w całości lub części rozdysponowane za dopłaty na rzecz uczestników postępowania, jeżeli spełniają oni warunki do nabycia własności nieruchomości w drodze przeniesienia własności.

9. Do należności Agencji z tytułu spłat i dopłat stosuje się przepisy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.”.

Art. 22. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603, Nr 115, poz. 1229, Nr 122, poz. 1323, Nr 154, poz. 1793 i 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676 i Nr 155, poz. 1287) wprowadza się następujące zmiany:

1) tytuł rozdziału 2 otrzymuje brzmienie:

„Agencja Nieruchomości Rolnych”;

2) w art. 3:

a) w ust. 1 wyrazy: „Własności Rolnej Skarbu Państwa” zastępuje się wyrazami: „Nieruchomości Rolnych”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Nadzór nad Agencją sprawuje minister właściwy do spraw Skarbu Państwa, a w zakresie określonym w art. 6 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz pkt 7-9 oraz w zakresie zadań określonych w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego państwa - nadzór nad Agencją sprawuje minister właściwy do spraw rozwoju wsi.";

3) art. 6 otrzymuje brzmienie:

„Art. 6. 1. Agencja realizuje zadania wynikające z polityki państwa, w szczególności w zakresie:

- 1) tworzenia oraz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych,
- 2) tworzenia warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- 3) restrukturyzacji oraz prywatyzacji mienia Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolnicze,
- 4) obrotu nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa użytkowanymi na cele rolne,
- 5) administrowania zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne,
- 6) zabezpieczenia majątku Skarbu Państwa,
- 7) inicjowania prac urządzeniowo-rolnych na gruntach Skarbu Państwa oraz popierania organizowania na gruntach Skarbu Państwa prywatnych gospodarstw rolnych,
- 8) tworzenia miejsc pracy w związku z restrukturyzacją państwowej gospodarki rolnej,
- 9) wspierania działań mających na celu udzielanie pomocy byłym pracownikom państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej i członkom ich rodzin w przezwyciężaniu trudnych sytuacji życiowych, a w szczególności przez przyznawanie stypendiów dzieciom

byłych pracowników, uczącym się w szkołach ponadgimnazjalnych oraz kształcącym się w szkołach wyższych.

2. Oprócz zadań, o których mowa w ust. 1, Agencja realizuje również inne zadania określone odrębnymi przepisami, a w szczególności przepisami o kształtowaniu ustroju rolnego państwa.”;
- 4) w art. 7 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

”2. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi, w drodze zarządzenia, nadaje Agencji statut, który określa jej organizację wewnętrzną.”;
- 5) art. 8 otrzymuje brzmienie:

„Art. 8. Organami Agencji są:

  - 1) Prezes,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) dyrektorzy oddziałów terenowych.”;
- 6) po art. 21 dodaje się art. 21a w brzmieniu:

„Art. 21a. Agencja wyodrębnia corocznie w planie finansowym kwotę przeznaczoną na realizację zadania, o którym mowa w art. 6 pkt 5, oraz na wykonywanie prawa pierwokupu na podstawie przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego państwa.”;
- 7) art. 23 otrzymuje brzmienie:

„Art. 23. Agencja może udzielać poręczeń i gwarancji kredytowych, w tym dewizowych, do wysokości określonej w planie finansowym. W szczególności Agencja może udzielić poręczenia lub gwarancji do 80% kwoty kredytu z przeznaczeniem na nabycie nieruchomości rolnej, która wejdzie w skład gospodarstwa rodzinnego, pod warunkiem, że wierzytelność Agencji zostanie zabezpieczona hipoteką na nabywanej nieruchomości, wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu.”;

8) w art. 31 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Nabywca ma prawo spłacić należność rozłożoną na raty w okresie 25 lat, przy czym wysokość pierwszej raty wynosi 5% należności.”;

9) art. 37 otrzymuje brzmienie:

"Art. 37. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia, tryb przekazywania mienia w razie ustanowienia lub wygaśnięcia zarządu oraz tryb ustalania i wnoszenia opłat, mając na względzie racjonalne gospodarowanie Zasobem na rzecz państwowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.”;

10) w art. 39:

a) w ust. 2 dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) nieruchomość rolna jest wdzierżawiana osobie fizycznej będącej właścicielem nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego co najmniej o powierzchni podstawowej w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego państwa i graniczącej z wdzierżawianą nieruchomością”;

b) w ust. 4 po pkt 3 stawia się przecinek i dodaje pkt 4 w brzmieniu:

„4) niezawarcia umowy dzierżawy między Agencją a osobą, o której mowa w ust. 2 pkt 6, w terminie trzech miesięcy od dnia ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy”.

Art. 23. W ustawie z dnia 14 grudnia 1995 r. o izbach rolniczych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 927, Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) w art. 5 w ust. 1 dodaje się pkt 19 w brzmieniu:

„19) realizacja zadań określonych w odrębnych przepisach, w tym w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego państwa.”.

Art. 24. W ustawie z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 1999 r. Nr 82, poz. 928, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 43, poz. 489, Nr 48, poz. 550, Nr 62, poz. 718, Nr 70, poz. 816, Nr 73, poz. 852, Nr 109, poz. 1158 i Nr 122, poz. 1314 i 1321, z 2001 r. Nr



3, poz. 18, Nr 5, poz. 43 i 44, Nr 42, poz. 475, Nr 63, poz. 634, Nr 73, poz. 761, Nr 76, poz. 811, Nr 87, poz. 954, Nr 102, poz. 1116, Nr 113, poz. 1207, Nr 115, poz. 1229, Nr 123, poz. 1353, Nr 125, poz. 1371, Nr 126, poz. 1382, Nr 129, poz. 1441, Nr 130, poz. 1450 i Nr 154, poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 41, poz. 365, Nr 71, poz. 655, Nr 74, poz. 676, Nr 89, poz. 804, Nr 93, poz. 820, Nr 130, poz. 1112 i Nr 135, poz. 1145) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 23 otrzymuje brzmienie:

"Art. 23. 1. Dział rozwój wsi obejmuje sprawy:

- 1) kształtowania ustroju rolnego państwa, w szczególności:
  - a) tworzenia oraz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych,
  - b) popierania organizowania na gruntach Skarbu Państwa prywatnych gospodarstw rolnych,
- 2) ochrony gruntów przeznaczonych na cele rolne,
- 3) scalania i wymiany gruntów, gleboznawczej klasyfikacji gruntów oraz podziału i rozgraniczenia nieruchomości na obszarze wsi,
- 4) infrastruktury wsi, w szczególności:
  - a) melioracji, w zakresie spraw nie objętych działem gospodarka wodna, zaopatrzenia wsi i rolnictwa w wodę oraz oczyszczania ścieków i gospodarki odpadami,
  - b) elektryfikacji i gazyfikacji w zakresie spraw nie objętych działem gospodarka oraz telefonizacji wsi w zakresie spraw nie objętych działem łączność,
  - c) prac urządzeniowo-rolnych na gruntach Skarbu Państwa,
- 5) ubezpieczenia społecznego rolników,

- 6) wspierania tworzenia miejsc pracy w związku z restrukturyzacją państwowej gospodarki rolnej,
- 7) wspierania działań mających na celu udzielanie pomocy byłym pracownikom państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej i członkom ich rodzin w przewyciężaniu trudnych sytuacji życiowych,
- 8) rozwoju przedsiębiorczości, w tym w szczególności podnoszenia kwalifikacji zawodowych, wspomagania pozarolniczych form aktywności zawodowej i gospodarczej mieszkańców wsi.

2. W zakresie ubezpieczenia społecznego rolników minister właściwy do spraw rozwoju wsi współdziała z ministrem właściwym do spraw zabezpieczenia społecznego.

3. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi sprawuje nadzór nad działalnością Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, a w zakresie spraw wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 4 lit. c oraz pkt 6-8 - nad działalnością Agencji Nieruchomości Rolnych.

4. W zakresie nadzoru nad działalnością Agencji Nieruchomości Rolnych minister właściwy do spraw rozwoju wsi współdziała z ministrem właściwym do spraw Skarbu Państwa.";

2) w art. 25 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

"4. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa sprawuje nadzór nad działalnością Agencji Nieruchomości Rolnych - z uwzględnieniem przepisów art. 23 ust. 3 i 4."

Art. 25. W ustawie z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie (Dz. U. Nr 52, poz. 539) art. 6 otrzymuje brzmienie:

"Art. 6. 1. Warunek przekazania gospodarstwa rolnego, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 5, uważa się za spełniony, jeżeli grunty wchodzące w skład tego gospodarstwa zostały przekazane na powiększenie jednego lub kilku gospodarstw już istniejących, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Powierzchnia powiększonego gospodarstwa nie może być mniejsza niż powierzchnia podstawowa gospodarstwa rolnego ustalona na podstawie przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego państwa."

Art. 26. 1. Przepis art. 4 ust. 3 pkt 1 w zakresie wymogu posiadania średniego wykształcenia rolniczego stosuje się od dnia 1 stycznia 2008 r.

2. Przepis art. 5 ust. 2 stosuje się z dniem uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej.

Art. 27. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

---

<sup>1)</sup> Niniejsza ustawa zmienia: ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), ustawę z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 1989 r. Nr 58, poz. 349 z późn. zm.), ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603 z późn. zm.), ustawę z dnia 14 grudnia 1995 r. o izbach rolniczych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 927 z późn. zm.), ustawę z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 1999 r. Nr 82, poz. 928 z późn. zm.) oraz ustawę z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie (Dz. U. Nr 52, poz. 539).

## UZASADNIENIE

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego państwa wprowadza do systemu prawa nowe regulacje w sferze gospodarowania nieruchomościami rolnymi, które mają na celu poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienie prowadzenia gospodarstw rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Aktualnie w obrocie tymi nieruchomościami, jak również w ich wydzierżawianiu nie ma żadnych ograniczeń zarówno podmiotowych, jak i przedmiotowych, co powoduje negatywne skutki gospodarcze, wyrażające się w pogłębianiu stopnia rozdrabniania gospodarstw rolnych.

Zakres przedmiotowy ustawy obejmuje nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne.

Ustawa zmieniając nazwę Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa na Agencję Nieruchomości Rolnych, powierza jej funkcję aktywnego realizatora polityki rolnej państwa w zakresie gospodarki ziemią.

Ustawa, wzorem państw zachodnich, wprowadza wymóg posiadania przez nabywców nieruchomości rolnych kwalifikacji rolniczych, które mogą być teoretyczne, poświadczone dyplomami ukończenia szkół rolniczych, lub praktyczne, poparte zaświadczeniem o prowadzeniu działalności rolniczej nieprzerwanie przez co najmniej 5 lat w należącym do niej gospodarstwie rolnym.

Posiadanie kwalifikacji rolniczych jest niezbędne, gdyż prowadzenie obecnie gospodarstwa rolnego, a więc produkowanie zdrowej żywności, wymaga wiedzy rolniczej w zakresie zarządzania, agrotechniki, agronomii, chemii rolniczej. Ponadto bez posiadania takich kwalifikacji właściciel gospodarstwa nie mógłby sprostać wymaganiom konkurencji. Ustawodawstwo zachodnioeuropejskie jest pod tym względem bardzo rygorystyczne. W takich krajach jak Francja, Hiszpania, Belgia, Dania posiadanie kwalifikacji rolniczych nie tylko przez nabywców, ale i przez dzierżawców nieruchomości rolnych jest bezwzględnie egzekwowane.

Należy zauważyć, że specjalny Europejski Fundusz Orientacji i Gwarancji (FEOGA) uzależnia przyznanie kredytów znajdujących się w jego dyspozycji na inwestycje w gospodarstwach rolnych od legitymowania się przez prowadzących gospodarstwo odpowiednimi kwalifikacjami rolniczymi.

Ustawa nakłada na nabywcę nieruchomości rolnej obowiązek osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego i zamieszkiwania w gminie, w której położona jest nabywana

nieruchomość rolna lub jej część albo w gminie sąsiedniej, a w przypadku gdy w niej nie mieszka, do zamieszkania w niej w ciągu 12 miesięcy od chwili nabycia. Podobne rozwiązania istnieją np. w Danii oraz w Hiszpanii, gdzie prowadzący gospodarstwo musi legitymować się osobistą pracą w tym gospodarstwie, stanowiącą jego główne źródło utrzymania. Taka regulacja powinna zapobiegać spekulacyjnym zakupom nieruchomości rolnych przez osoby nie będące rolnikami.

Działając w kierunku poprawy struktury agrarnej ustawa wprowadza pojęcie podstawowej powierzchni gospodarstwa rolnego, którego powierzchnia w poszczególnych województwach nie może być mniejsza niż 4 ha i większa niż 20 ha. Wielkość powierzchni podstawowej w poszczególnych województwach ustali, w drodze rozporządzenia, minister właściwy do spraw rozwoju wsi, kierując się opinią sejmiku danego województwa oraz miejscowej izby rolniczej i mając na względzie istniejącą strukturę agrarną. Ograniczy to możliwość podziału gospodarstw na mniejsze jednostki.

Stwarzanie prawnych przeszkód nieracjonalnym podziałom gruntów rolnych występuje prawie we wszystkich ustawodawstwach zachodnioeuropejskich, stanowiąc niejako trzon ustawodawstwa w zakresie gospodarki gruntami. Rozwiązania szczegółowe są oczywiście w poszczególnych krajach różne.

Wymogi dotyczące posiadania kwalifikacji rolniczych oraz powierzchni podstawowej, a także dotyczące osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego będą stosowane również przy nabyciu nieruchomości rolnej w drodze dziedziczenia. W przypadku gdyby spadkobierca w chwili nabycia spadku nie spełniał wymogów posiadania kwalifikacji oraz dotyczących osobistego prowadzenia gospodarstwa będzie zobowiązany do ich spełnienia w terminie 60 miesięcy. Jeżeli warunki nie zostaną spełnione w tym terminie, nabywca nieruchomości będzie obowiązany uiścić opłatę w wysokości stanowiącej równowartość 2,5 q ziarna żyta za 1 ha nabytej nieruchomości rolnej. Opłata taka może być wymierzona wielokrotnie, z tym że ponowna decyzja w tej sprawie może być wydana przez dyrektora oddziału terenowego Agencji dopiero po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się poprzedniej decyzji.

W przypadku nabycia nieruchomości rolnej w drodze dziedziczenia przez osobę małoletnią, termin wymagany do spełnienia warunków do nabycia takiej nieruchomości liczy się od dnia uzyskania pełnoletności przez taką osobę.

Zakłada się, że nabywcami nieruchomości rolnych powinny być przede wszystkim osoby fizyczne. Osoby prawne funkcjonujące w postaci spółek jawnych, spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, spółek akcyjnych lub spółdzielni będą mogły nabyć takie nieruchomości tylko wtedy, jeżeli przedmiotem ich działalności będzie działalność rolnicza, obszar nabywanej lub dzierzawionej nieruchomości, łącznie z posiadanymi już nieruchomościami nie przekracza powierzchni maksymalnej oraz kwalifikacje rolnicze posiadają wszyscy wspólnicy spółki jawnej, a w przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjnej lub spółdzielni – kwalifikacje

posiadają akcjonariusze lub członkowie spółdzielni dysponujący większością głosów na zgromadzeniu wspólników albo na walnym zgromadzeniu spółki akcyjnej lub spółdzielni. Inne osoby prawne będą mogły nabyć nieruchomości rolne tylko za zezwoleniem dyrektora oddziału terenowego Agencji wydanym po zasięgnięciu opinii izby rolniczej i tylko wtedy, gdy nabywana nieruchomość będzie wykorzystywana do prowadzenia działalności doświadczałnej i naukowej, zgodnej z celem statutowym nabywcy. Jest to również nawiązanie do rozwiązań stosowanych w krajach zachodnich. Podobne rozwiązania istnieją w Niemczech, Hiszpanii, Włoszech, Belgii, gdzie kryteria nabywania gruntów przez osoby fizyczne i prawne są takie same. Odejście od tej zasady prowadziłoby do sytuacji, że osoby fizyczne nabywające nieruchomości rolne chcąc ominąć wymogi ustawy podejmowałyby działalność np. w postaci spółek lub spółdzielni.

W art. 11 zakłada się, że podział gospodarstwa rolnego będzie możliwy, jeżeli powierzchnia użytków rolnych, będących przedmiotem własności i wchodzących w skład każdego z gospodarstw rolnych powstałych w wyniku tego podziału, będzie nie mniejsza niż powierzchnia podstawowa gospodarstwa rolnego, albo wówczas, gdy podziałowi podlega gospodarstwo rolne o powierzchni użytków rolnych mniejszej od powierzchni podstawowej ale nabywana część tej nieruchomości wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi własność nabywcy utworzy gospodarstwo rolne o powierzchni nie mniejszej niż powierzchnia podstawowa. Ma to zapobiegać nadmiernemu rozdrobnieniu gospodarstw.

Odstępstwo od tych norm będzie możliwe za zgodą dyrektora oddziału terenowego Agencji, po zasięgnięciu opinii izby rolniczej, ale tylko w przypadku zbywania nieruchomości położonych z dala od bazy budynkowej i nie pozwalających przez to na racjonalne gospodarowanie, a także w przypadku zamiany nieruchomości różniących się o nie więcej niż 20% wartości. Rozwiązanie to będzie sprzyjać poprawieniu rozłogów gospodarstw rolnych.

W celu ograniczenia podziału odrębnych działek gruntowych wchodzących w skład gospodarstwa wprowadza się zasadę, że działki ewidencyjne powstałe z podziału nieruchomości rolnych nie mogą być mniejsze niż 0,3 ha.

Normy te nie będą wymagane w przypadku zbywania wszystkich gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego z wyłączeniem działki gruntu pozostałej przy zbywcy, która ze względu na powierzchnię nie podlega opodatkowaniu podatkiem rolnym.

W celu przeciwdziałania nadmiernej koncentracji ziemi ustawa wprowadza powierzchnię maksymalną gospodarstwa rolnego. Nabywana nieruchomość wraz z gruntami dzierżawionymi lub z innych tytułów posiadanymi przez nabywcę nie będzie mogła być większa niż 300 ha. Ograniczenie to zapobiegnie tworzeniu gospodarstw wielkoobszarowych, jakie przy obecnym braku ograniczeń powstają w niektórych rejonach kraju, ale których funkcjonowanie nie jest akceptowane w środowisku wiejskim. Ponadto w żadnym z krajów europejskich struktura agrarna nie opiera się na funkcjonowaniu gospodarstw wielusethektarowych.

Projekt ustawy ustanawia nowe podmioty, którym będzie przysługiwać prawo pierwokupu, a także zmienia warunki pierwokupu przysługujące obecnie tylko dzierżawcy. Dzierżawca w celu skorzystania z prawa pierwokupu będzie obowiązany spełnić dodatkowe w stosunku do obecnych wymagania, a mianowicie powinien od co najmniej 3-ich lat zamieszkiwać w gminie, w której jest położona sprzedawana nieruchomość, albo w gminie sąsiedniej, a ponadto powinien osobiście prowadzić działalność rolniczą na dzierżawionej nieruchomości.

W przypadku nie skorzystania z prawa pierwokupu przez dzierżawcę, prawo to będzie przysługiwać właścicielowi nieruchomości, zamieszkującemu w miejscowości, w której zamieszkuje również sprzedawca nieruchomości. Jeżeli więcej niż jeden właściciel będzie spełniał te warunki, prawo pierwokupu przysługiwać będzie osobie fizycznej, która jest właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością, a jeżeli ten warunek będzie spełniać kilku sąsiadów, prawo pierwokupu w pierwszej kolejności będzie mógł wykonać ten, którego nieruchomość rolna ma najdłuższą granicę ze sprzedawaną nieruchomością. W razie jednakowej długości tych granic, prawo pierwokupu przysługiwać będzie temu, którego gospodarstwo rolne ma mniejszą powierzchnię.

Rozwiązania te są podyktowane potrzebą koncentracji gruntów w gospodarstwach.

Według projektu, jeżeli z prawa pierwokupu nie skorzysta dzierżawca ani sąsiad, prawo pierwokupu będzie przysługiwać Agencji Nieruchomości Rolnych, która realizując politykę rolną państwa w zakresie poprawy struktury agrarnej będzie nabywać nieruchomości rolne po to, aby następnie mogła je przeznaczyć na poprawę struktury wielkościowej gospodarstw rolnych w drodze przekształceń przestrzennych.

Prawo pierwokupu nie będzie przysługiwać, jeżeli nabywcą nieruchomości rolnej będzie: współwłaściciel nieruchomości, spółdzielnia produkcyjna nabywająca wkład gruntowy swojego członka lub osoba bliska zbywcy.

Prawo pierwokupu nie będzie przysługiwać Agencji Nieruchomości Rolnej w przypadku gdy nabywcą nieruchomości rolnej będzie osoba fizyczna zamieszkała od co najmniej 5 lat w gminie, w której jest położona sprzedawana nieruchomość lub w gminie sąsiedniej. Podyktowane to jest potrzebą racjonalizowania obrotu nieruchomościami oraz dążeniem do wspierania obrotu międzysąsiedzkiego.

W razie gdy przeszkodą do skorzystania z prawa pierwokupu będzie rażąco wysoka cena sprzedawanej nieruchomości rolnej, która zdecydowanie odbiegałaby od cen rynkowych w danej miejscowości, Agencja lub osoba wykonująca prawo pierwokupu może wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości. Brak takiego uregulowania mógłby powodować w umowach przedwstępnych przenoszących własność sztuczne zawyżania cen nieruchomości w celu wyeliminowania uprawnionych do pierwokupu.

Ustawa stanowi, że przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części, dokonane niezgodnie z przepisami w niej zawartymi jest nieważne. Z wnioskiem o unieważnienie przeniesienia własności będzie mogła wystąpić do sądu osoba mająca w tym interes prawny albo Agencja.

Ustawa wprowadza istotne zmiany w niektórych ustawach mających związek z nieruchomościami rolnymi, w celu wielostronnego oddziaływania na poprawę struktury wielkościowej gospodarstw.

Temu celowi służą zmiany w Kodeksie cywilnym dotyczące znoszenia współwłasności nieruchomości rolnych. Proponuje się mianowicie, aby przy znoszeniu współwłasności były stosowane przepisy dotyczące podziału gospodarstw rolnych określone w omawianej ustawie, a w przypadku gdy gospodarstwo rolne przypadłoby jednemu współwłaścicielowi, aby spełniał on warunki wymagane od nabywców nieruchomości rolnych.

Ustawa wprowadza również zmiany w ustawie z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów. Ustala mianowicie, że jeżeli grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przekraczają 20% obszaru wsi, to starosta z urzędu wszczyną postępowanie scaleniowe w celu właściwego ukształtowania rozłogu gruntów i powiększenia gospodarstw. Do dopłat z tytułu powiększenia obszaru gospodarstw w wyniku scalenia gruntów stosowane byłyby przepisy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w szczególności dotyczące możliwości rozłożenia na raty należności za nabycie nieruchomości.

Wprowadza się istotne zmiany w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a mianowicie:

- 1) realizację ustawy powierza się Agencji Nieruchomości Rolnych,
- 2) nadzór nad Agencją Nieruchomości Rolnych powierza się ministrowi właściwemu do spraw Skarbu Państwa, a w zakresie jej zadań dotyczących m.in. tworzenia warunków racjonalnego wykorzystania potencjału produkcyjnego zasobu gruntów państwowych, przez tworzenie gospodarstw rodzinnych, prowadzenia prac urządzeniowo-rolnych, tworzenia na tych gruntach nowych gospodarstw rolnych, a także w zakresie zadań określonych w niniejszej ustawie - ministrowi właściwemu do spraw rozwoju wsi,
- 3) upoważnia się Agencję do udzielania poręczeń i gwarancji kredytowych dla nabywców nieruchomości rolnych do wysokości 80% kredytu,
- 4) zwiększa się możliwości nabycia nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez szerszy niż dotychczas krąg rolników, gdyż ustala się wysokość pierwszej raty należności za nabywaną nieruchomość w wysokości zaledwie 5% jej wartości, z rozłożeniem pozostałych rat na 25 lat, co pozwoli na zwielokrotnienie popytu na nieruchomości rolne.



Powierzenie nadzoru nad Agencją Nieruchomości Rolnych również ministrowi właściwemu do spraw rozwoju wsi jest niezbędne, gdyż odpowiadając za poprawę struktury agrarnej minister ten powinien mieć również znaczący wpływ na sposób gospodarowania państwowymi nieruchomościami rolnymi.

W projekcie ustawy nie dokonano natomiast zmiany ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zakresie dotyczącym możliwości ograniczenia przez Agencję przetargu jedynie dla rolników podlegających obowiązkowemu ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników (art. 29 ust. 3b pkt 1). Zmiana taka jest zbędna z uwagi na to, że został przygotowany projekt stosownych zmian do ustawy o ubezpieczeniu emerytalnym rolników, który między innymi usuwa wymóg posiadania obywatelstwa polskiego w systemie ubezpieczeń społecznych rolników.

Wymogi ustawy w zakresie posiadania kwalifikacji rolniczych, ograniczeń powierzchniowych, rodzajów podmiotów uprawnionych do nabycia nieruchomości rolnych odnoszą się również do dzierżawy rolniczej. Dzierżawna forma władania nieruchomościami rolnymi staje się obecnie coraz powszechniejsza, stąd wymogi stawiane nabywcom własności nieruchomości rolnych nie mogą się różnić od wymogów, jakie powinni spełniać dzierżawcy.

Oczekuje się, że ustawa przyspieszy przemiany agrarne i ograniczy nabywanie nieruchomości rolnych przez osoby nieuprawnione, nabywające je w innych celach niż prowadzenie produkcji rolnej.

Należy również dodać, że przepisy ustawy będą obowiązywać obywateli polskich, jak i cudzoziemców zamierzających nabyć lub wydzierżawić ziemię w Polsce.

Przyjęcie ustawy nie spowoduje bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu państwa. Agencja, w celu realizacji nowych zadań nałożonych na nią niniejszą ustawą, będzie oczywiście zmuszona zwiększyć wydatki osobowe, ale będą one mogły być zrekompensowane zwiększonymi wpływami z tytułu zintensyfikowania sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

#### Ocena skutków regulacji

Projekt ustawy jest próbą uregulowania zasad podziału i obrotu nieruchomościami rolnymi, których brak w systemie prawa cywilnego prowadzi do niepożądanych skutków społecznych, a mianowicie z jednej strony prowadzi do nieograniczonego rozdrabniania gospodarstw rolnych, a z drugiej do nadmiernej koncentracji ziemi w ręku nielicznej grupy przedsiębiorców rolnych. Przeciwdziałać temu będą normy powierzchniowe podstawowa i maksymalna nowo tworzonych gospodarstw rolnych, a także wymóg posiadania kwalifikacji rolniczych przez nabywców i dzierżawców nieruchomości rolnych.

Poszerza się także instytucję pierwokupu, z którego będą mogli korzystać nie tylko dzierżawcy, ale również właściciele gruntów przyległych do zbywanej nieruchomości, a ponadto obniża się radykalnie, bo z 20% na 5% wysokość pierwszej raty, jaką powinien wnieść nabywca nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przy jednoczesnym wydłużeniu okresu spłaty pozostałej kwoty do 25 lat.

Oczekuje się, że te regulacje spowodują w ciągu kilku lat dynamiczne przemiany struktury wielkościowej gospodarstw rolnych, wyrażające się wyraźnym zwiększeniem średniej powierzchni gospodarstw rolnych.

Pozytywne skutki społeczne spowoduje również projekt częściowego podporządkowania Agencji Nieruchomości Rolnych również ministrowi właściwemu do spraw rozwoju wsi, a więc temu organowi, który odpowiada za przemiany struktury agrarnej. W celu zaakcentowania jej nowej strukturotwórczej roli w rolnictwie proponuje się zmianę nazwy Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa na Agencję Nieruchomości Rolnych.

Można oczekiwać, że pozytywne skutki spowoduje również projekt zmiany ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, a mianowicie projekt przepisu dający prawo wszczęcia scalania gruntów z urzędu, w przypadku gdy grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przekroczą 20% obszaru wsi. W sytuacji, gdy projekt ustawy wprowadza zasadę pierwokupu nieruchomości rolnych także dla Agencji Nieruchomości Rolnych, co powodować będzie zwiększone gromadzenie nieruchomości rolnych w Zasobie, niezbędne było wprowadzenie przepisu pozwalającego na podjęcie działań mających na celu racjonalne ukształtowanie rozłogu gruntów gospodarstw rolnych w danej wsi przez scalenie gruntów, w ramach którego istnieje możliwość powiększania istniejących gospodarstw rolnych za dopłaty, objęte takim samym systemem kredytowania jak sprzedaż nieruchomości rolnych. Jest to nawiązanie do francuskiego systemu gospodarki ziemią zwanego SAFER.

Projekt poddano konsultacjom społecznym z:

- 1) Krajową Radą Izb Rolniczych,
- 2) Krajowym Związkiem Rolników, Kółek i Organizacji Rolniczych,
- 3) Niezależnym Samorządnym Związkiem Zawodowym Rolników Indywidualnych „Solidarność”,
- 4) Związkiem Zawodowym Rolników „Ojczyzna”,
- 5) Związkiem Zawodowym Rolnictwa „Samoobrona”,
- 6) Federacją Związków Producentów Rolnych,
- 7) Związkiem Zawodowym Centrum Narodowe Młodych Rolników,
- 8) Krajową Radą Spółdzielczą,
- 9) Federacją Związku Pracodawców, Dzierżawców i Właścicieli Rolnych,

10) Krajowym Związkiem Rolniczych Spółdzielni Produkcyjnych.

Wejście w życie ustawy nie spowoduje ujemnych skutków dla rozwoju regionów.



SEKRETARZ  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ STANU  
W MINISTERSTWIE SPRAW ZAGRANICZNYCH

*Prof. dr hab. Danuta Hübner*  
Sekt. Min. DH/ 3459 /2002/DPE/TK

Warszawa, 22.XI 2002 r.

Pan  
Aleksander Proksa  
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia o zgodności projektu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (pismo nr RM-10-135-02, Nowy tekst), z prawem Unii Europejskiej wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. Nr 106 poz. 494), przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Minister Danutę Hübner, działającą z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.

W związku z przedłożonym projektem ustawy, pozwalam sobie przedstawić następującą opinię:

- I. Projekt ustawy określa zasady kształtowania ustroju rolnego między innymi poprzez przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.
- II. Zgodnie z art. 295 Traktatu o Ustanowieniu Wspólnoty Europejskiej (TWE) wspólnotowe prawo pierwotne nie narusza występujących w państwach członkowskich uregulowań dotyczących prawa własności. W rozumieniu przepisów wspólnotowych prawo własności oznacza między innymi ogół przepisów, które w danym państwie członkowskim regulują prawa i obowiązki związane z własnością oraz możliwość ograniczenia czy pozbawienia praw związanych z własnością. W w. przepis TWE jest

PROSEKRETARZ

przepisem równorzędnym w stosunku do przepisów regulujących podstawowe swobody we Wspólnocie takie jak na przykład swobodę przepływu kapitału.

- III. Przepis art. 295 TWE znajduje odzwierciedlenie w ustawodawstwach rolnych wielu państw członkowskich, które stały się podstawą do opracowania projektu ustawy. Uregulowania te zawierają między innymi przepisy, które, podobnie jak projekt ustawy, ograniczają przenoszenie nieruchomości rolnych na rzecz osób prawnych oraz ustanawiają obowiązki posiadania wykształcenia rolniczego oraz osobistego prowadzenia działalności rolniczej. Uregulowania te nie naruszają podstawowych swobód Wspólnego Rynku. Podobnie ustawodawstwa państw członkowskich regulujące kwestie prawa własności na obszarze parków narodowych (zakaz prowadzenia działalności gospodarczej, wywłaszczenie) nie stoją w sprzeczności z zasadami wyrażonymi w TWE. Zasada powyższa została między innymi potwierdzona w orzeczeniu Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości w sprawie *Daniele Annibaldi p. Sindaco del Comune di Guidonia and Presidente Regione Lazio*. Odnosząc się do art. 295 TWE, ETS orzekł, iż ustawodawstwo ustanawiające park narodowy w celu ochrony środowiska naturalnego i kulturowego, w tym specjalne uregulowania dotyczące wywłaszczenia, pozostaje w kompetencji państw członkowskich. Trybunał uzasadnił powyższą konkluzję między innymi brakiem wspólnotowych uregulowań odnoszących się do kwestii własności.
- IV. Projekt ustawy wprowadza uregulowania dotyczące praw i obowiązków związanych z własnością nieruchomości rolnej oraz ograniczenia tego rodzaju własności. Stwierdza on między innymi, że własność nieruchomości rolnej może być przeniesiona na rzecz osoby fizycznej lub osoby prawnej jedynie w przypadku spełnienia określonych warunków (art. 4 i 6 projektu). Warunki te dotyczą zarówno przeniesienia własności całej nieruchomości rolnej jak i jej części. Projekt reguluje także zasady podziału gospodarstwa rolnego oraz jego maksymalną powierzchnię (art. 11 i 14 projektu). Powyższe kwestie nie są regulowane prawem wspólnotowym, a zatem można do nich odnieść ww. orzecznictwo Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości. W związku z tym pozostają one w wyłącznej kompetencji państw członkowskich na podstawie art. 295 TWE.
- V. Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3) a projektu przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części albo jej wydzierżawienie może nastąpić na rzecz osoby fizycznej, jeżeli

nabywca lub dzierżawca posiada kwalifikacje rolnicze. Art. 4 ust. 3 przewiduje, że osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli uzyskała wykształcenie rolnicze co najmniej zasadnicze, a w przypadku gdy nabywa nieruchomość rolną po raz pierwszy, wykształcenie rolnicze co najmniej średnie, lub gdy osobiście prowadziła działalność rolniczą w należącym do niej gospodarstwie rolnym nieprzerwanie przez okres 5 lat przed nabyciem nieruchomości rolnej lub zawarciem umowy dzierżawy nieruchomości rolnej. Przepisy te nie stanowią dyskryminacji ze względu na narodowość. Zgodnie z art. 5 ust. 1 dowodem potwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych jest między innymi zaświadczenie wydane przez wójta, burmistrza (prezydenta miasta) potwierdzające wykonywanie prac związanych z prowadzeniem działalności rolniczej lub osobiste prowadzenie działalności rolniczej. Projektodawca dodał także do projektu art. 5 ust. 2, zgodnie z którym w postępowaniach o wydawanie powyższych zaświadczeń wszczętych na wniosek obywateli państw członkowskich EOG, jako dowód dopuszcza się odpowiednie dokumenty wydane przez właściwe organy lub instytucje tych państw. Przepis ten usuwa zastrzeżenia dotyczące dyskryminacji obywateli państw EOG.

- VI. Dyskryminację ze względu na narodowość statuuje, z formalnego punktu widzenia, zmieniana w art. 22 projektu ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 29 ust. 3b ww. ustawy w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnych w drodze przetargu Agencja może zastrzec, że w przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie rolnicy podlegający obowiązkowemu ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników jeżeli mają miejsce zamieszkania od co najmniej 5 lat i posiadają gospodarstwo rolne w gminie, na terenie której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, ubezpieczenie społeczne rolników, obejmuje mających obywatelstwo polskie rolników i pracujących z nimi domowników. W ten sposób powstaje obecnie możliwość dyskryminacji obywateli państw członkowskich UE w zakresie nabywania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa oraz preferencyjnych płatności, o których mowa w projektowanym art. 22 pkt 8). który dotyczy art. 31 ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W związku jednakże z planowaną nowelizacją ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników mającą wyeliminować ww.

dyskryminację ze względu na narodowość, zastrzeżenie to straci swoją aktualność. Jest tak także z tego powodu, iż wymóg miejsca zamieszkania oraz posiadania gospodarstwa rolnego dotyczy jedynie przetargów dotyczących powiększenia istniejącego gospodarstwa rolnego.

VII. W konkluzji stwierdzam, że projekt ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego państwa oraz o zmianie niektórych ustaw jest zgodny z prawem Unii Europejskiej

Z poważaniem,



Do wiadomości:

Pan  
Jarosław Kalinowski  
Wiceprezes Rady Ministrów  
Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

---

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Skierowano do druku 29 listopada 2002 r.

Cena 1,83 zł + 22% VAT

