



IV kadencja

Pan
Marek Borowski
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 obrocie nieruchomościami rolnymi i dzierżawie rolniczej oraz o zmianie niektórych ustaw.

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Stanisława Kalembę.

(-) Edmund Borowski; (-) Bolesław Bujak; (-) Jan Bury; (-) Czesław Cieślak; (-) Janusz Dobrosz; (-) Józef Gruszka; (-) Andrzej Grzyb; (-) Stanisław Kalemba; (-) Stanisław Kalinowski; (-) Zbigniew Komorowski; (-) Mieczysław Kasprzak; (-) Eugeniusz Kłopotek; (-) Jan Kubik; (-) Zbigniew Kuźmiuk; (-) Józef Mioduszewski; (-) Mirosław Pawlak; (-) Waldemar Pawlak; (-) Bogdan Pęk; (-) Janusz Piechociński; (-) Tadeusz Polański; (-) Tadeusz Samborski; (-) Zbigniew Sosnowski; (-) Ryszard Stanibuła; (-) Franciszek Jerzy Stefaniuk; (-) Józef Szczepańczyk; (-) Leszek Świętochowski; (-) Wiesław Woda; (-) Janusz Wojciechowski; (-) Wojciech Szczęsny Zarzycki; (-) Józef Zych.

U S T A W A

z dnia 2002 r.

o obrocie nieruchomościami rolnymi i dzierżawie rolniczej oraz o zmianie niektórych ustaw.

Art. 1.

Ustawa określa zasady dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi mające na celu kształtowanie ustroju rolnego państwa w oparciu o gospodarstwa rodzinne poprzez:

- 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.

Ilećroć 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 wszystkie nieruchomości rolne będące własnością tej samej osoby fizycznej, osoby prawnej albo spółki osobowej, stanowiące lub mogące stanowić zorganizowaną całość gospodarczą,
- 3) gospodarstwie rodzinnym – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne, w którym działalność rolnicza jest prowadzona osobiście przez właściciela lub przez właściciela oraz domowników w rozumieniu przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, których wymiar czasu pracy przeważa nad wymiarem czasu pracy pracowników najemnych,
- 4) działalności rolniczej - należy przez to rozumieć działalność w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej,
- 5) Agencji – należy przez to rozumieć Agencję Nieruchomości Rolnych,
- 6) 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,

- 7) działce gruntowej - należy przez to rozumieć ewidencyjnie wyodrębnione części nieruchomości rolnej o ciągłym obszarze,
- 8) dzierżawie rolniczej - należy przez to rozumieć umowę dzierżawy nieruchomości rolnej.

Art. 3.

1. Własność nieruchomości rolnej lub jej części może być przeniesiona na rzecz osoby fizycznej, jeżeli:

1) nieruchomość ta samodzielnie lub łącznie z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi własność lub współwłasność nabywcy utworzy gospodarstwo rolne,

2) powierzchnia gospodarstwa rolnego, o którym mowa w pkt 1, będzie nie mniejsza niż powierzchnia minimalna gospodarstwa rolnego w województwie, o której mowa w art. 11, zwana dalej „powierzchnią minimalną”,

3) nabywca:

a) posiada kwalifikacje rolnicze,

b) zobowiąże się do osobistego prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym, w którego skład wejdzie nabywana nieruchomość,

c) ma miejsce zamieszkania w miejscowości, w której położona jest jedna z nieruchomości wchodzących lub mających wejść w skład należącego do niego gospodarstwa rolnego i zobowiąże się do dalszego zamieszkiwania w takiej miejscowości przez okres co najmniej 10 lat, a w przypadku gdy dotychczas nie ma miejsca zamieszkania w takiej miejscowości, zobowiąże się do zamieszkania w takiej miejscowości w terminie 6 miesięcy od dnia przeniesienia własności nieruchomości i zamieszkiwania w niej przez okres co najmniej 10 lat ,

d) stale przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej od 3 lat przed nabyciem nieruchomości rolnej.

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.

3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do wspólników spółek osobowych w razie przeniesienia własności nieruchomości rolnej lub jej części na te spółki.

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

1) uzyskała co najmniej średnie wykształcenie rolnicze albo wyższe wykształcenie ekonomiczne o specjalności przydatnej do prowadzenia działalności rolniczej, lub

2) wykonywała prace związane z prowadzeniem działalności rolniczej nieprzerwanie od co najmniej 5 lat przed nabyciem nieruchomości rolnej.

5. Uważa się, że osoba fizyczna osobiście prowadzi działalność rolniczą, jeżeli podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia tej działalności w należącym do niej gospodarstwie rolnym oraz bezpośrednio wykonuje prace z nią związane.

6. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się w przypadku przeniesienia własności wszystkich nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na podstawie umowy z następcą, zawartej zgodnie z przepisami o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Art. 4.

1. Własność nieruchomości rolnej lub jej części może być przeniesiona na rzecz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej, jeżeli:

1) nieruchomość ta samodzielnie lub łącznie z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi własność lub współwłasność nabywcy utworzy gospodarstwo rolne,

2) powierzchnia gospodarstwa rolnego, o którym mowa w pkt 1, będzie nie mniejsza niż powierzchnia minimalna,

3) podstawowym przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie działalności rolniczej,

4) wszyscy wspólnicy albo akcjonariusze spełniają warunki, o których mowa w art. 3, lub nieruchomość rolna, której własność ma być przeniesiona na spółkę stanowiła przedmiot własności wspólnika albo akcjonariusza,

5) spółka ma siedzibę w miejscowości, w której położona jest jedna z nieruchomości wchodzących lub mających wejść w skład należącego do niej gospodarstwa rolnego i zobowiąże się do nie zmieniania siedziby przez okres co najmniej 10 lat, a w przypadku, gdy spółka dotychczas nie ma siedziby w takiej miejscowości zobowiąże się do przeniesienia jej do takiej miejscowości w terminie 6 miesięcy od dnia przeniesienia własności nieruchomości i nie zmieniania tej siedziby przez okres co najmniej 10 lat ,

6) osoby pełniące funkcje członów zarządu spółki spełniają warunki, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 lit. a), c) i d),

7) wszystkie akcje spółki akcyjnej są akcjami imiennymi.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 4, 6 i 7, powinny być zachowane przez cały okres prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym.

3. Spółki, o których mowa w ust. 1, są obowiązane do przesyłania dyrektorowi oddziału terenowego Agencji, właściwego ze względu na siedzibę spółki, półrocznych informacji dotyczących spełniania warunków, o których mowa w ust. 1, dołączając do tych informacji wyciągi z rejestru przedsiębiorców.

4. Przepisy ust. 1 - 3 stosuje się odpowiednio do spółdzielni produkcji rolnej i spółdzielni kółek rolniczych.

Art. 5.

1. Własność nieruchomości rolnej lub jej części może być przeniesiona na rzecz osób prawnych innych niż wymienione w art. 4 lub niespełniających tych warunków, po uzyskaniu zezwolenia dyrektora oddziału terenowego Agencji, właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

2. Zezwolenie, o którym mowa w ust. 1, może być wydane, jeżeli nieruchomość rolna, której własność ma być przeniesiona na daną osobę prawną będzie wykorzystywana do prowadzenia działalności doświadczalnej lub naukowej, i działalność ta jest celem statutowym nabywcy

3. W zezwoleniu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki wykorzystywania nieruchomości rolnej lub jej części, której własność ma być przeniesiona.

4. Dyrektor oddziału terenowego Agencji wydaje zezwolenie, o którym mowa w ust. 1, w drodze decyzji administracyjnej, po zasięgnięciu opinii izby rolniczej.

5. Od decyzji, o której mowa w ust.4, przysługuje odwołanie do Prezesa Agencji.

Art. 6.

1. Przepisów art. 3-5 nie stosuje się, jeżeli własność nieruchomości rolnej lub jej części jest przenoszona na rzecz Skarbu Państwa.

2. Przepisy art. 3-5 stosuje się odpowiednio do dzierżawy rolniczej.

Art. 7.

1. Przepisy art. 3-5 stosuje się odpowiednio do nabycia nieruchomości rolnej lub jej części w drodze dziedziczenia testamentowego przez spadkobiercę, który nie byłby powołany do dziedziczenia z ustawy oraz do nabycia nieruchomości rolnej lub jej części w wyniku postępowania egzekucyjnego, z tym że jeżeli przed wydaniem postanowienia:

1) o stwierdzeniu nabycia spadku, w skład którego wchodzi nieruchomość rolna lub jej część, przez spadkobiercę, który nie byłby powołany do dziedziczenia z ustawy,

2) o przysądzeniu własności nieruchomości rolnej lub jej części,

3) o przyznaniu własności nieruchomości rolnej lub jej części

- nie są spełnione warunki, o których mowa w art. 3-5, sąd albo organ egzekucyjny nakazuje w takim postanowieniu spełnienie tych warunków w terminie 36 miesięcy.

2. Postanowienia, o których w ust. 1, przesyła się niezwłocznie Agencji.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stwierdzenia spełnienia warunków określonych w art. 3-5, dokonuje sąd albo organ, który wydaje postanowienie, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej.
4. W przypadku nie dotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 1, sąd na wniosek Agencji, zarządza sprzedaż nieruchomości rolnej w trybie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

Art. 8.

1. Dyrektor oddziału terenowego Agencji, właściwego ze względu na miejsce zamieszkania nabywcy nieruchomości, stwierdza w drodze decyzji administracyjnej, spełnienie warunków, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 4 ust. 1 pkt 1 i 2.
2. Dyrektor oddziału terenowego Agencji odmawia stwierdzenia, o którym mowa w ust. 1, jeżeli:
 - 1) nieruchomość rolna, której własność ma być przeniesiona nie będzie stanowić zorganizowanej całości gospodarczej z nieruchomościami stanowiącymi własność nabywcy, w szczególności w przypadku, gdy odległość między tymi nieruchomościami lub przeszkody naturalne uniemożliwiają prawidłowe prowadzenie działalności rolniczej,
 - 2) powierzchnia gospodarstwa rolnego będzie mniejsza niż powierzchnia minimalna.
3. Do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w ust. 1, dołącza się wypis z ewidencji gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej dotyczące nieruchomości stanowiących własność nabywcy i nieruchomości, którą zamierza on nabyć.
3. Od decyzji, o której mowa w ust. 1, przysługuje odwołanie do Prezesa Agencji.

Art. 9.

1. Dowodem stwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych jest:
 - 1) świadectwo lub dyplom ukończenia szkoły - w przypadku kwalifikacji, o których mowa w art. 3 ust. 4 pkt 1,
 - 2) zaświadczenie wydane przez wójta lub burmistrza (prezydenta miasta) - w przypadku kwalifikacji, o których mowa w art. 3 ust. 4 pkt 2.
2. Zobowiązania, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 lit. b) i c) oraz w art. 4 ust. 1 pkt 5, składa się w formie oświadczenia zawartego w umowie przenoszącej własność nieruchomości rolnej lub jej części, a w przypadku nabycia nieruchomości rolnej lub jej części w drodze dziedziczenia testamentowego przez spadkobiercę, który nie byłby powołany do dziedziczenia z ustawy oraz nabycia nieruchomości rolnej lub jej części w wyniku

postępowania egzekucyjnego – odpowiednio przed sądem lub organem egzekucyjnym.

3. Notariusz przesyła wypis aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości rolnej lub jej części dyrektorowi oddziału terenowego Agencji, właściwego ze względu na miejsce zamieszkania lub siedzibę nabywcy, niezwłocznie po sporządzeniu danego aktu.

Art. 10.

1. Agencja sprawuje nadzór nad spełnianiem warunków, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 lit. b) i c), art. 4 ust. 1 pkt 3 – 5, lub w zezwoleniu wydanym na podstawie art. 5 ust. 1.

2. W ramach nadzoru, o którym mowa w ust. 1, osoby upoważnione przez dyrektora oddziału terenowego Agencji mają prawo:

- 1) wstępu na teren nieruchomości rolnych i do pomieszczeń kontrolowanych podmiotów,
- 2) żądać pisemnych lub ustnych informacji związanych z przedmiotem kontroli,
- 3) żądać okazywania i udostępniania dokumentów związanych z przedmiotem kontroli.

3. W razie, gdy nabywca nieruchomości rolnej lub jej części przestał spełniać warunki, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 lit. b) i c), art. 4 ust. 1 pkt 3 – 5, lub w zezwoleniu wydanym na podstawie art. 5 ust. 1, dyrektor oddziału terenowego Agencji z urzędu lub na wniosek izby rolniczej, w drodze decyzji administracyjnej, nakazuje temu nabywcy zbycie nieruchomości rolnej w terminie 12 miesięcy.

Art. 11.

Minister właściwy do spraw rozwoju wsi ustala, w drodze rozporządzenia, po zasięgnięciu opinii sejmiku województwa oraz izby rolniczej, wielkość powierzchni minimalnej dla poszczególnych województw, biorąc pod uwagę średnią powierzchnię gospodarstwa rodzinnego w województwie.

Art. 12.

1. Podział gospodarstwa rolnego jest dopuszczalny, jeżeli:

- 1) w wyniku podziału powstaną gospodarstwa rolne o powierzchni nie mniejszej niż powierzchnia minimalna, albo
- 2) podziałowi podlega gospodarstwo rolne o powierzchni mniejszej od powierzchni minimalnej a nabywana nieruchomość lub jej część wraz z

nieruchomościami rolnymi stanowiącymi własność nabywcy utworzy gospodarstwo rolne o powierzchni nie mniejszej niż powierzchnia minimalna.

2. Dyrektor oddziału terenowego Agencji stwierdza, w drodze decyzji administracyjnej, spełnienie warunków, o których mowa w ust. 1. Przepisy art. 8 ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

Art. 13.

Przepisu art. 12 nie stosuje się, jeżeli następuje przeniesienie własności wszystkich nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, z wyjątkiem działki gruntu, która ze względu na powierzchnię nie podlega opodatkowaniu podatkiem rolnym.

Art. 14.

1. Dyrektor oddziału terenowego Agencji, po zasięgnięciu opinii izby rolniczej właściwej ze względu na położenie nieruchomości, której własność ma być przeniesiona może, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolić na podział gospodarstwa rolnego pomimo, że w wyniku tego podziału powstaną gospodarstwa rolne o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna w razie:

1) przeniesienia własności nieruchomości rolnej lub jej części wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, której oddalenie od siedliska zbywcy utrudnia racjonalne jej zagospodarowanie,

2) zamiany działek gruntowych wchodzących w skład jednego gospodarstwa rolnego na równoważące działki wchodzące w skład drugiego gospodarstwa rolnego, przy różnicy powierzchni gruntów zamiennych nie większej niż 20% powierzchni sprzed zamiany.

2. Przepisy art. 8 ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

Art. 15.

Działki gruntowe nowo wydzielane z nieruchomości rolnych nie mogą być mniejsze niż 0,3 ha.

Art.16.

1. Nieruchomości rolne lub jej część nie może być wdzierżawiona lub ich własność nie może być przeniesiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej lub spółki osobowej, jeżeli powierzchnia tej nieruchomości lub jej części łącznie z nieruchomościami rolnymi będącymi w posiadaniu nabywcy przekroczy określoną wielokrotność powierzchni minimalnej gospodarstwa rolnego, zwaną

dalej „powierzchnią maksymalną”, obowiązującej w województwie, w którym położona jest nabywana nieruchomości.

2. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi ustala, w drodze rozporządzenia, po zasięgnięciu opinii sejmiku województwa oraz izby rolniczej powierzchnię maksymalną dla poszczególnych województw, przy czym nie może ona przekraczać:

1) 100 ha na terenie województw: małopolskiego, mazowieckiego i świętokrzyskiego,

2) 200 ha na terenie województw: lubelskiego, łódzkiego, podkarpackiego, podlaskiego i śląskiego,

3) 300 ha na terenie województw: dolnośląskiego, kujawsko-pomorskiego, lubuskiego, opolskiego, pomorskiego, warmińsko-mazurskiego, wielkopolskiego i zachodniopomorskiego.

Art.17.

1. W razie sprzedaży nieruchomości rolnej lub jej części przez osobę fizyczną, spółkę osobową lub osobę prawną inną niż Agencja, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa.

2. W razie niewykonania prawa pierwokupu przez Agencję prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy dzierżawcy tej nieruchomości, 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 nieruchomości, lub w gminie sąsiedniej,

3) w okresie trwania dzierżawy osobiście prowadził działalność rolniczą na dzierżawionej nieruchomości.

3. W razie braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 2, albo w razie niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy osobie fizycznej będącej właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością. Jeżeli więcej niż jeden właściciel spełnia te warunki, prawo pierwokupu w pierwszej kolejności może wykonać ten, który jest właścicielem gospodarstwa rodzinnego, a w razie jego braku lub gdy właścicieli takich jest więcej, ten właściciel, którego nieruchomości rolne ma najdłuższą granicę ze sprzedawaną nieruchomością. W razie jednakowej długości tych granic, prawo pierwokupu w pierwszej kolejności może wykonać ten, którego gospodarstwo rolne ma mniejszą powierzchnię.

4. Prawo pierwokupu o którym mowa w ust. 1 -3 nie przysługuje, jeżeli nabywcą nieruchomości rolnej lub jej części jest osoba bliska w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, a w przypadku pierwokupu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli nabywcą nieruchomości rolnej lub jej części jest osoba mająca miejsce zamieszkania od co najmniej 5 lat w gminie, na terenie której położona jest sprzedawana nieruchomość.

5. W razie, gdy 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.

6. Sąd ustala cenę nieruchomości, o której mowa w ust. 5, przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Art. 18.

1. Nieruchomości nabyte na podstawie art. 17 ust. 1 wchodzi do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

2. Nieruchomość nabyta na podstawie art. 17 ust. 1, 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. Jeżeli nowe umowy nie zostaną zawarte w terminie jednego roku od dnia nabycia nieruchomości przez Agencję, dotychczasowe umowy wygasają.

Art. 19.

1. Strony mogą zawrzeć:

1) umowę dzierżawy rolniczej krótkoterminowej na okres nie krótszy niż 6 miesięcy, a nie dłuższy niż 5 lat,

2) umowę dzierżawy długoterminowej na okres dłuższy niż 5 lat, a nie przekraczający 30 lat.

2. Umowę dzierżawy rolniczej zawartą na czas życia wydzierżawiającego, bądź dzierżawcy należy traktować jako umowę rolniczej dzierżawy długoterminowej.

3. Jeżeli okres trwania umowy dzierżawy rolniczej nie jest krótszy niż 1 rok, ustanie dzierżawy powinno nastąpić w ostatnim dniu lutego, bądź 30 października ostatniego roku dzierżawy.

Art. 20

Jeżeli po upływie okresu dzierżawy rolniczej dzierżawca używa nadal przedmiotu dzierżawy, a wydzierżawiający ani dzierżawca nie wyrazili, do chwili upływu okresu dzierżawy, woli jej zakończenia, dzierżawa

krótkoterminowa przedłuża się o następny okres, na który została zawarta, zaś dzierżawa długoterminowa przedłuża się o następne 6 lat. Przedłużenie takie jest możliwe tylko jeden raz.

Art. 21.

Przepisy dotyczące dzierżawy rolniczej stosuje się odpowiednio do umowy, na mocy której osoba biorąca nieruchomość rolą do używania i pobierania pożytków nie jest obowiązana do uiszczania czynszu, lecz tylko do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem nieruchomości rolnej.

Art. 22.

1. Umowa dzierżawy rolniczej powinna być zawarta na piśmie.
2. Umowa długoterminowej dzierżawy rolniczej powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie aktu notarialnego.

Art. 23.

1. Umowa dzierżawy rolniczej powinna zawierać opis oraz określenie stanu będących przedmiotem dzierżawy gruntów rolnych, jak też budynków, inwentarza i zapasów. Opis ten może przybrać formę załącznika do umowy.

2. W wypadku niedokonania przez strony opisu przedmiotu dzierżawy rolniczej, o którym mowa w ust. 1 domniemywa się, że grunty rolne, budynki, inwentarz oraz zapasy zostały wydane dzierżawcy przez wydzierżawiającego w stanie i ilości odpowiadającym wymogom prawidłowej gospodarki rolnej.

Art. 24.

Umowa długoterminowej dzierżawy rolniczej powinna być ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości rolnej stanowiącej przedmiot dzierżawy.

Art. 25.

1. Strony umowy dzierżawy rolniczej mogą określić czynsz dzierżawny w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Czynsz może być również określony jako ułamkowa część pożytków z przedmiotu dzierżawy.

2. Czynsz wyrażony w ułamkowej części pożytków z przedmiotu dzierżawy nie może przekraczać 1/3 tych pożytków. W wypadku odmiennego postanowienia stron przyjmuje się, że czynsz wynosi 1/3 pożytków z przedmiotu dzierżawy.

Art. 26.

1. Jeśli czynsz dzierżawny został oznaczony w świadczeniach innego rodzaju niż pieniądze, każda ze stron może wystąpić, na koniec danego roku dzierżawy, z żądaniem przejścia na czynsz wyrażony w pieniądzu ze skutkiem na koniec następnego roku dzierżawy.

2. Przy przeliczaniu czynszu wyrażonego w świadczeniach innego rodzaju na czynsz określony w pieniądzu, strony powinny opierać się na wyrażonej w pieniądzu przeciętnej w danym województwie wartości świadczeń innego rodzaju. W braku porozumienia stron każda z nich może bądź zażądać arbitrażu przedstawiciela Izby Rolniczej, bądź zwrócić się do sądu o dokonanie odpowiedniego przeliczenia.

Art. 27.

1. Jeżeli czynsz dzierżawny wyrażony jest w pieniądzu, strony mogą zastrzec w umowie coroczną rewaloryzację czynszu zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen produktów rolnych ustalonym przez Prezesa GUS.

2. W wypadku zawarcia umowy długoterminowej dzierżawy rolniczej każda ze stron może, po upływie pięcioletniego okresu trwania dzierżawy, domagać się dostosowania wysokości czynszu wyrażonego w pieniądzu do aktualnej wysokości czynszów w danym regionie. W braku porozumienia stron wysokość czynszu ustala sąd.

Art. 28.

1. Jeżeli umowa dzierżawy rolniczej została zawarta na rok, bądź dłużej, czynsz płatny jest z dołu w ostatnim dniu lutego, bądź 30 października.

2. Jeżeli umowa dzierżawy rolniczej została zawarta na okres krótszy niż 1 rok, termin płatności czynszu ustalają strony. W braku takiego ustalenia w umowie czynsz płatny jest na koniec okresu dzierżawy.

3. Strony mogą ustalić w umowie, że płatność czynszu rozpocznie się nie wcześniej, niż po uzyskaniu przez dzierżawcę pierwszych pożytków z przedmiotu dzierżawy. Dalsze terminy płatności czynszu ustala się zgodnie z postanowieniami ust. 1 i 2.

Art. 29.

1. Jeżeli z powodu klęsk żywiołowych lub innych nadzwyczajnych wypadków, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności: powódź, gradobicie, susza, mróz, epidemia szkodników, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy rolniczej uległ zmniejszeniu co najmniej o 30 %, dzierżawca może zażądać odpowiedniego obniżenia czynszu bądź całkowitego zwolnienia go z obowiązku zapłaty czynszu w danym roku.

2. Z żądaniem obniżki czynszu dzierżawca może wystąpić w trakcie kolejnych lat dzierżawy, w których utrzymuje się obniżka zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy rolniczej, o której mowa w ust. 1.

3. Z braku porozumienia stron o obniżce bądź zwolnieniu z zapłaty czynszu orzeka sąd.

Art. 30.

Jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy rolniczej ma wady, które ograniczają możliwość jej przewidzianego w umowie używania, dzierżawca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za okres do usunięcia wad chyba, że o istnieniu wad wiedział w momencie zawarcia umowy.

Art. 31.

1. Jeżeli w okresie trwania dzierżawy rolniczej wydzierżawiający bądź dzierżawca dokonują remontów, napraw, ulepszeń, które zakłócają normalne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, dzierżawca może żądać odpowiedniej obniżki czynszu dzierżawnego.

2. Nie dotyczy to sytuacji, gdy dzierżawca dokonuje inwestycji i nakładów, o których mowa w art. 41 ust. 1 bez zgody wydzierżawiającego jak też sytuacji gdy wydzierżawiający dokonuje zabiegów niezbędnych do zapobieżenia pogorszeniu się zdolności produkcyjnej przedmiotu dzierżawy, od wykonania których uchyla się dzierżawca.

Art. 32.

W braku porozumienia stron co do obniżki czynszu dzierżawnego w sytuacjach, o których mowa w art. 30 i 31, wysokość czynszu ustala sąd.

Art. 33.

1.W wypadku dokonania przez wydzierżawiającego, za zgodą dzierżawcy, w okresie trwania dzierżawy rolniczej, nakładów i ulepszeń na przedmiocie dzierżawy zwiększających jego użyteczność i dochodowość, wydzierżawiający może domagać się odpowiedniej podwyżki czynszu.

2.Z braku porozumienia stron co do podwyżki czynszu, wysokość czynszu określa sąd.

Art. 34.

Wydzierżawiający nie może domagać się podwyższenia czynszu, gdy w okresie trwania dzierżawy rolniczej nakładów lub ulepszeń zwiększających dochodowość i użyteczność przedmiotu dzierżawy dokonał dzierżawca.

Art. 35.

Jeżeli w umowie dzierżawy rolniczej inaczej nie zastrzeżono, dzierżawca jest obowiązany do ponoszenia kosztów obowiązkowego ubezpieczenia budynków znajdujących się na dzierżawionej nieruchomości.

Art. 36.

1.Dzierżawca obowiązany jest do prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej nie naruszającej substancji i rolniczego charakteru przedmiotu dzierżawy.

2.Jeżeli w umowie dzierżawy rolniczej nie zastrzeżono inaczej, dzierżawca obowiązany jest ponadto dokonywać na własny koszt, bez możliwości rozliczeń z wydzierżawiającym, nakładów, napraw i remontów bieżących niezbędnych do zachowania użyteczności przedmiotu dzierżawy na poziomie, jaki istniał w momencie wydania go dzierżawcy przez wydzierżawiającego.

3.Wydzierżawiającemu przysługuje prawo wstępu na nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy celem zbadania, czy dzierżawca wykonuje obowiązki, o których mowa w ust. 1 i 2.

4.Dzierżawca ma również obowiązek udzielać wydzierżawiającemu informacji co do swych planów produkcyjnych w przyszłych okresach gospodarczych.

Art. 37.

1. W wypadku stwierdzenia, że dzierżawca nie wywiązuje się w sposób właściwy z obowiązków, wydzierżawiający może zwrócić się do właściwej miejscowo Izby Rolniczej o stwierdzenie naruszenia przez dzierżawcę zasad prawidłowej gospodarki rolnej na przedmiocie dzierżawy.

2. W wypadku uzyskania takiego stwierdzenia wydzierżawiający ma prawo:

- 1) wstępu na grunt i dokonania na koszt dzierżawcy prac i zabiegów koniecznych do zapobieżenia zniszczeniom i pogorszeniu zdolności produkcyjnej przedmiotu dzierżawy bądź
- 2) wypowiedzenia umowy dzierżawy rolniczej.

Art. 38.

1. Jeżeli w trakcie trwania dzierżawy rolniczej przedmiot dzierżawy wymaga napraw, których zakres przekracza obowiązki dzierżawcy dotyczące naprawy, a bez których korzystanie z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem nie jest możliwe, dzierżawca winien zawiadomić o tym niezwłocznie wydzierżawiającego, wyznaczając mu jednocześnie termin wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu dzierżawca może dokonać tych napraw na koszt wydzierżawiającego, potrącając swą należność z czynszu dzierżawnego.

2. Dzierżawca, który nie zamierza dokonać na własną rękę napraw, o których mowa w ust. 1, ma prawo wypowiedzieć umowę dzierżawy rolniczej.

3. Przepisy z ust. 1 i 2 stosuje się również w wypadku, gdy rzecz będąca przedmiotem dzierżawy rolniczej ma wady, które utrudniają korzystanie z niej zgodnie z przeznaczeniem chyba, że dzierżawca o istnieniu wad wiedział w momencie zawarcia umowy.

Art. 39.

Dzierżawca nie może sprzeciwić się dokonaniu przez wydzierżawiającego napraw i remontów przedmiotu dzierżawy w zakresie, w jakim te naprawy i remonty stanowią obowiązek wydzierżawiającego.

Art. 40.

Dzierżawca, który zamierza dokonać nakładów, inwestycji i ulepszeń przedmiotu dzierżawy rolniczej w zakresie przekraczającym jego obowiązki, o których mowa w art. 46 ust. 2, powinien uzyskać na to zgodę wydzierżawiającego.

Art. 41.

1. Dzierżawca, który zawarł umowę długoterminowej dzierżawy rolniczej, ma prawo dokonywać, bez zgody wydzierżawiającego, takich inwestycji, nakładów i ulepszeń przedmiotu dzierżawy, które:

- 1) wynikają z wymogów prawidłowej gospodarki, lub
- 2) przyczynią się do zwiększenia jego zdolności produkcyjnej, a równocześnie
- 3) nie naruszają substancji przedmiotu dzierżawy, nie prowadzą do nieodwracalnych zmian w sposobie jego rolniczego użytkowania ani nie pozbawiają go rolniczego charakteru.

2. W granicach określonych w ust. 1 dzierżawca ma także prawo dokonywać zmian kierunku i profilu produkcji na dzierżawionej nieruchomości.

3. Przed przystąpieniem do dokonywania nakładów i zmian, o których mowa w ust. 1 i 2, dzierżawca powinien zawiadomić o tym wydzierżawiającego.

4. Dzierżawcy nie przysługują prawa z art. 33 ust. 1 i 2, jeżeli wydzierżawiający nie został zawiadomiony o zamierzonych przez dzierżawcę nakładach, inwestycjach i zmianach.

Art. 42.

1. Bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani jej poddzierżawić,

2. Jeżeli dzierżawca oddał przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, bądź go poddzierżawił bez zgody wydzierżawiającego, wydzierżawiający ma prawo wypowiedzenia dzierżawy rolniczej.

3. Dzierżawca, który zawarł umowę długoterminowej dzierżawy rolniczej, ma prawo poddzierżawić nie więcej niż połowę przedmiotu dzierżawy na okres nie dłuższy niż 3 lata bez zgody wydzierżawiającego o ile poddzierżawa taka jest podyktowana względami prawidłowej gospodarki.

4. Jeżeli nie zachodzą warunki, o których mowa w ust. 3, wydzierżawiający ma prawo wypowiedzenia dzierżawy rolniczej.

Art. 43.

W razie zbycia przedmiotu dzierżawy rolniczej w czasie trwania dzierżawy, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki wydzierżawiającego.

Art. 44.

1. Przeniesienie przez dzierżawcę na osobę trzecią praw i obowiązków z umowy dzierżawy rolniczej bez zgody wydzierżawiającego jest skuteczne, gdy:

1) dzierżawca zawiadomi pisemnie wydzierżawiającego, z miesięcznym wyprzedzeniem, o zamierzonym przeniesieniu na osobę trzecią praw i obowiązków z umowy dzierżawy rolniczej a równocześnie

2) dzierżawca osiągnął wiek emerytalny lub stał się długotrwale niezdolny do pracy w gospodarstwie rolnym, a niezdolność taka została stwierdzona zgodnie z przepisami o ubezpieczeniu społecznym rolników, zaś swe prawa obowiązki z umowy dzierżawy rolniczej przenosi na małżonka lub zstępnych, którzy nie przekroczyli pięćdziesiątego roku życia, nie są długotrwale lub stale niezdolni do pracy w rolnictwie, oraz bezpośrednio przed przekazaniem pracowali przynajmniej rok w rolnictwie, lub

3) dzierżawca przekazuje następcy w rozumieniu przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników własność gospodarstwa rolnego, z którym przedmiot dzierżawy stanowi zorganizowaną całość gospodarstwa.

2. Dzierżawca oraz wstępujący w jego prawa odpowiadają solidarnie wobec wydzierżawiającego z tytułu zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy rolniczej.

Art. 45.

1. Jeżeli dzierżawca zmarł w trakcie trwania dzierżawy rolniczej, spadkobiercy prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego wstępują w stosunek dzierżawy.

2. Wydzierżawiający może żądać, by spadkobiercy dzierżawcy wskazali mu pisemnie, w ciągu 6 miesięcy od daty otwarcia spadku, osobę, która w ich imieniu wykonywała będzie prawa i obowiązki dzierżawcy.

3. Wydzierżawiający może żądać, by spadkobiercy dzierżawcy, w ciągu 2 lat od otwarcia spadku, przedłożyli mu umowę o dział spadku lub prawomocne postanowienie sądu o dziale spadku, określające komu spośród nich przypadło prawo używania i pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy.

4. Jeżeli spadkobiercy dzierżawcy nie spełnią w terminie żądań wydzierżawiającego, o których mowa w ust. 2 i 3, ma on prawo wypowiedzenia dzierżawy rolniczej.

Art. 46.

Długi spadku związane z dzierżawą rolniczą przechodzą na spadkobiercę bądź spadkobierców, którym w dziale spadku przypadło prawo używania i pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy.

Art. 47.

Jeżeli wydzierżawiający zmarł w trakcie trwania dzierżawy rolniczej w stosunek dzierżawy, po dziale spadku, wstępują ci jego spadkobiercy, którym przypadły grunty rolne bądź gospodarstwo rolne stanowiące przedmiot dzierżawy.

Art. 48.

Do ochrony praw dzierżawcy, który zawarł umowę dzierżawy rolniczej, stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Art. 49.

Wypowiedzenie dzierżawy rolniczej przed upływem okresu dzierżawy możliwe jest tylko w wypadkach określonych w ustawie. Odmiennie zastrzeżenie umowy jest bezskuteczne.

Art. 50.

Wypowiedzenie przez wydzierżawiającego dzierżawy rolniczej przed upływem okresu dzierżawy możliwe jest, gdy:

- 1) dzierżawca nie wywiązuje się z obowiązku prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej na przedmiocie dzierżawy, co zostało potwierdzone przez właściwą Izbę Rolniczą,
- 2) dzierżawca, bez zgody wydzierżawiającego, oddał przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, bądź go poddzierżawił,
- 3) spadkobiercy dzierżawcy nie spełnili w terminie żądań wydzierżawiającego, o których mowa w art. 45 ust. 2 i 3,
- 4) dzierżawca przeniósł prawa ze stosunku dzierżawy na osobę trzecią bez zgody wydzierżawiającego, a nie zachodzą warunki określone w art. 37 ust. 1,
- 5) dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu:
 - a) w wypadku dzierżawy krótkoterminowej ponad 3 miesiące,
 - b) w wypadku dzierżawy długoterminowej ponad 6 miesięcy,
- 6) przedmiot dzierżawy ma ulec sprzedaży na cel uzasadniający wywłaszczenie przed wszczęciem właściwego postępowania wywłaszczeniowego.

Art.51.

Wypowiedzenie przez dzierżawcę dzierżawy rolniczej przed upływem okresu dzierżawy możliwe jest, gdy:

- 1) dzierżawca osiągnął wiek emerytalny, bądź stał się inwalidą I lub II grupy,
- 2) wydzierżawiający nie dokonał w wyznaczonym przez dzierżawcę terminie napraw przedmiotu dzierżawy, których wykonanie przekracza obowiązki dzierżawcy wydzierżawiający nie usunął w wyznaczonym przez dzierżawcę terminie napraw przedmiotu dzierżawy, które ograniczają możliwość jego przewidzianego w umowie używania
- 3) nie mniej niż 1/3 przedmiotu dzierżawy ma być sprzedana na cel uzasadniający wywłaszczenie przed wszczęciem właściwego postępowania wywłaszczeniowego.

Art. 52.

W wypadku ustania dzierżawy z powodu sprzedaży przedmiotu dzierżawy lub jego części na cel uzasadniający wywłaszczenie przed wszczęciem właściwego postępowania wywłaszczeniowego, jak też w wypadku wywłaszczenia przedmiotu dzierżawy, dzierżawcy przysługuje odszkodowanie od Skarbu Państwa lub od gminy za straty, jakie poniósł w związku z wcześniejszym zakończeniem dzierżawy rolniczej oraz za straty w uprawach i urządzeniach wynikające ze sprzedaży lub z wywłaszczenia.

Art.53.

Termin wypowiedzenia krótkoterminowej dzierżawy rolniczej wynosi 3 miesiące, zaś termin wypowiedzenia długoterminowej dzierżawy rolniczej wynosi 6 miesięcy.

Art. 54.

Umowa dzierżawy rolniczej może być wcześniej rozwiązana za porozumieniem stron. Moment ustania dzierżawy określają wówczas strony.

Art. 55.

Po zakończeniu dzierżawy rolniczej dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie, w jakim powinien się on znajdować zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej.

Art. 56.

1.Po ustaniu dzierżawy rolniczej dotychczasowemu dzierżawcy przysługuje ustawowe pierwszeństwo ponownego wzięcia w dzierżawę przedmiotu byłej dzierżawy, jeżeli:

- 1) uprzednia dzierżawa trwała nieprzerwanie co najmniej 5 lat,
- 2) dzierżawca nie dopuścił się w tym okresie zwłoki z zapłata czynszu przekraczającej okres ustalony w art. 46 ust. 5,
- 3) dzierżawca przez cały czas trwania dzierżawy prowadził racjonalną gospodarkę rolną na przedmiocie dzierżawy, w okresie trwania dzierżawy rolniczej przedmiot dzierżawy nie był poddzierżawiany.

2. Pierwszeństwo zawarcia dzierżawy rolniczej przysługuje dotychczasowemu dzierżawcy także w wypadku, gdy nowa dzierżawa ma obejmować tylko część przedmiotu byłej dzierżawy.

3. Pierwszeństwo zawarcia dzierżawy rolniczej nie przysługuje dotychczasowemu dzierżawcy, gdy:

- 1) nowa dzierżawa zawarta ma być na rzecz zstępnych, rodzeństwa oraz zstępnych rodzeństwa wydzierżawiającego,
- 2) przedmiotem nowej dzierżawy ma być całe gospodarstwo rolne wydzierżawiającego, bądź taka jego część, która jest o co najmniej 25 % większa od dotychczasowego przedmiotu dzierżawy.

4. Do pierwszeństwa ponownego zawarcia dzierżawy przez dotychczasowego dzierżawcę stosuje się odpowiednio przepisy o ustawowym prawie pierwokupu dzierżawcy.

Art. 57.

1. Dokonanie czynności prawnej niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne.
2. Z powództwem o stwierdzenie nieważności dokonania czynności prawnej niezgodnie z przepisami ustawy, oprócz osób mających w tym interes prawny może wystąpić Agencja.

Art. 58.

1. Kto:

- 1) będąc członkiem zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjnej, spółdzielni produkcji rolnej lub spółdzielni kółek rolniczych, nie przesyła dyrektorowi oddziału terenowego Agencji półrocznych informacji dotyczących spełniania warunków, o których mowa w art. 4 ust. 1, lub nie dołącza do tych informacji wyciągu z rejestru przedsiębiorców,
- 2) utrudnia wykonywanie czynności nadzorczych, dokonywanych na podstawie ustawy, przez osoby upoważnione przez dyrektora oddziału terenowego Agencji,

3) na żądanie osoby upoważnionej przez dyrektora oddziału terenowego Agencji, nie udziela pisemnych lub ustnych informacji albo nie udostępnia dokumentów związanych z przedmiotem kontroli prowadzonej na podstawie ustawy

- podlega karze grzywny.

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

Art. 59.

Do dnia 31 grudnia 2006 r. warunek, o którym mowa w art.3 ust.4 pkt 1, nie dotyczy osoby fizycznej, która posiada co najmniej zasadnicze wykształcenie rolnicze potwierdzone stosownym świadectwem ukończenia szkoły.

Art.60.

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 oraz z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1405 i Nr 141, poz. 1638) 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 obrocie nieruchomościami rolnymi.

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 dla nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze przeniesienia własności.

§ 2. Jeżeli kilku współwłaścicieli odpowiada warunkom wymaganym dla 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 dla 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 skreśla 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 obrocie nieruchomościami rolnymi, spadkobierca zobowiązany do wykonania zapisu może żądać zamiany przedmiotu zapisu na świadczenie pieniężne.”.

Art. 61.

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 oraz 2001 r. Nr 81, poz. 875) wprowadza się następujące zmiany:

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

„3. Starosta na wniosek Agencji Nieruchomości Rolnych, zwanej dalej „Agencją”, wszczyna postępowanie scaleniowe, jeśli grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa stanowić będą 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 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. 62.

W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 110, poz. 1189, Nr 115, poz. 1229 i Nr 125, poz. 1363) w art. 20 w ust. 2 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) dzierżawcę władającego nieruchomością rolną na podstawie umowy dzierżawy zawartej na piśmie,”.

Art. 63.

W ustawie z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603, Nr 115, poz.1229, Nr 122, poz. 1323 oraz Nr 154, poz. 1793 i1800) 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 rozwoju wsi.”;

3) art. 6 otrzymuje brzmienie:

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

1) tworzenia oraz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych w rozumieniu przepisów o obrocie nieruchomościami rolnymi,

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 użytkowanego na cele rolne,

5) administrowania zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne,

6) zabezpieczenia majątku Skarbu Państwa,

7) prowadzenia prac urzędniowo-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 przewycięzaniu trudnych sytuacji życiowych, a w szczególności poprzez przyznawanie stypendiów dzieciom byłych pracowników, uczącym się w szkołach ponadgimnazjalnych.

2. Oprócz zadań, o których mowa w ust. 1, Agencja realizuje również inne zadania określone odrębnymi przepisami, a w szczególności przepisami o obrocie nieruchomościami rolnymi.”;

4) w art. 7 w ust. 2 i 3 wyrazy „Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa” zastępuje się wyrazami „Minister właściwy do spraw rozwoju wsi”;

5) art. 8 otrzymuje brzmienie:

„Art. 8. Organami Agencji są:

1) Prezes,

2) Rada Nadzorcza,

3) dyrektorzy oddziałów terenowych.”;

6) w art. 9:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Prezesa Agencji powołuje i odwołuje Prezes Rady Ministrów na wniosek ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, zgłoszony po porozumieniu z ministrem właściwym do spraw Skarbu Państwa.”,

b) w ust. 2a wyrazy „minister właściwy do spraw Skarbu Państwa” zastępuje się wyrazami „minister właściwy do spraw rozwoju wsi”,

c) w ust. 3 „Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa” zastępuje się wyrazami „Minister właściwy do spraw rozwoju wsi”;

7) w art. 10:

a) w ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przewodniczącego Rady oraz jej członków powołuje, z zastrzeżeniem ust. 5, i odwołuje minister właściwy do spraw rozwoju wsi.”,

b) w ust. 12 wyrazy „ministrowi właściwemu do spraw Skarbu Państwa i” skreśla się;

8) w art. 20b po pkt 5 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) fundusz na wykonywanie prawa pierwokupu na podstawie przepisów o obrocie nieruchomościami rolnymi.”;

9) w art. 21 w ust. 1 wyrazy „ministrem właściwym do spraw Skarbu Państwa oraz” skreśla się;

10) po art. 21 dodaje się art. 21a w brzmieniu:

„Art. 21a. Agencja corocznie wyodrębnia w planie finansowym kwotę przeznaczoną na realizację zadania, o którym mowa w art. 6 pkt 5.”;

11) 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 w rozumieniu przepisów o obrocie nieruchomościami rolnymi, pod warunkiem, że wiarygodność Agencji zostanie zabezpieczona hipoteką na nabywanej nieruchomości, wpisaną w księdze wieczystej na pierwszym miejscu.”;

12) w art. 24 ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia, warunki i tryb dokonywania zamiany, o której mowa w ust. 1 pkt 6.”;

13) w art. 29 w ust. 3b:

a) w ust. 3b pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) 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, lub”;

b) w ust. 1 pkt 3 skreśla się,

14) w art. 31:

a) 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."

b) w ust. 4 wyrazy „Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi” zastępuje się wyrazami „Minister właściwy do spraw rozwoju wsi”;

15) w art. 32 wyrazy „Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi” zastępuje się wyrazami „Minister właściwy do spraw rozwoju wsi”;

16) w art. 37 wyrazy „Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa” zastępuje się wyrazami „Minister właściwy do spraw rozwoju wsi”;

17) w art. 39:

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

„6) nieruchomość rolna jest wydzierżawiana osobie fizycznej będącej właścicielem nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rodzinnego w rozumieniu przepisów o obrocie nieruchomościami rolnymi i graniczącej z wydzierżawianą nieruchomością,”

b) w ust. 4 dodaje się 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”;

18) w art. 39a w ust. 1 i 8 wyrazy „Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi” zastępuje się wyrazami „Minister właściwy do spraw rozwoju wsi”.

Art. 64.

W ustawie z dnia 14 grudnia 1995 r. o izbach rolniczych (Dz. U. z 1996 r. Nr 1, poz. 3, z 1997 r. Nr 121, poz. 770 oraz z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 162, poz. 1126 oraz z 2001 r. Nr 81, poz. 875) w art. 5 w ust. 1 po pkt 18 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 19 w brzmieniu:

„19) realizacja zadań określonych w odrębnych przepisach, w tym w przepisach o obrocie nieruchomościami rolnymi.”.

Art. 65.

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 oraz 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) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 23:

a) w ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) gospodarowania i obrotu nieruchomościami rolnymi,”

b) w ust. 3 po wyrazach „Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa” dodaje się przecinek oraz wyrazy „Agencji Nieruchomości Rolnych”;

2) w art. 25 w ust. 3 wyrazy „Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz” skreśla się.

Art. 66.

W ustawie z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie (Dz. U. Nr 52, poz. 539) w art. 6 wprowadza się następujące zmiany:

1) w ust. 1 wyrazy „z zastrzeżeniem ust. 2 i 3” zastępuje się wyrazami „z zastrzeżeniem ust. 2”;

2) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Powierzchnia powiększonego gospodarstwa nie może być mniejsza niż powierzchnia minimalna gospodarstwa rolnego ustalona na podstawie przepisów o obrocie nieruchomościami rolnymi.”;

3) ust. 3 skreśla się.

Art. 67.

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

UZASADNIENIE

Ustawa o obrocie nieruchomościami rolnymi i dzierżawie rolniczej ma na celu wdrożenie do systemu prawa rolnego konstytucyjnej zasady, że ustrój rolny w Polsce opiera się na funkcjonowaniu rodzinnych gospodarstw rolnych.

Ustawa wprowadza nowe regulacje w sferze gospodarowania nieruchomościami rolnymi, mające na celu poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji ziemi oraz zapewnienie prowadzenia gospodarstw rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Aktualnie w obrocie tymi nieruchomościami nie ma żadnych ograniczeń zarówno podmiotowych jak i przedmiotowych, co powoduje negatywne skutki gospodarcze, wyrażające się w pogłębianiu stopnia rozdrabniania gospodarstw rolnych.

Ustawa wprowadza na swój użytek definicję nieruchomości rolnej, zgodnej z określeniem przyjętym w kodeksie cywilnym, ale z zastrzeżeniem, że definicja ta odnosi się tylko do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne.

Za gospodarstwo rodzinne ustawa uznaje takie gospodarstwo, w którym działalność rolnicza jest prowadzona osobiście przez właściciela lub przez właściciela oraz domowników w rozumieniu przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, których wymiar czasu pracy przeważa nad wymiarem czasu pracy pracowników najemnych.

Ustawa w miejsce istniejącej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa tworzy Agencję Nieruchomości Rolnych, której powierza funkcję aktywnego realizatora polityki rolnej państwa w zakresie gospodarki ziemią.

Działając w kierunku poprawy struktury agrarnej ustawa upoważnia ministra właściwego do spraw rozwoju wsi do określenia powierzchni minimalnej gospodarstw w poszczególnych województwach z uwzględnieniem średniej powierzchni gospodarstwa rodzinnego w województwie.

W celu przeciwdziałania nadmiernemu rozdrobnieniu gospodarstw rolnych wprowadza się zasadę, że nabywca nieruchomości rolnej będzie mógł ją nabyć, jeżeli ona sama lub razem z gruntami stanowiącymi już własność nabywcy utworzy gospodarstwo rolne o powierzchni co najmniej minimalnej. Ustawa 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 od co najmniej 5 lat przed nabyciem nieruchomości rolnej. Ponadto ustala się, że nabywca nieruchomości rolnej w akcie notarialnym przenoszącym własność będzie się zobowiązywać do osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego i do zamieszkiwania przez okres co najmniej 10 lat w miejscowości, w której położona jest nabywana nieruchomość rolna lub jej część.

Za osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego ustawa uważa podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących prowadzonej działalności rolniczej w gospodarstwie oraz bezpośrednie wykonywanie prac związanych z tą działalnością przez osobę fizyczną.

Od nabywcy nieruchomości rolnej wymagać się będzie również zamieszkiwania w Polsce co najmniej od 3 lat przed nabyciem.

Wymogi te będą stosowane również przy nabyciu nieruchomości rolnej w drodze dziedziczenia testamentowego przez osobę, która nie mogłaby dziedziczyć gospodarstwa z ustawy. W przypadku gdyby osoba ta nie spełniała tych wymogów w chwili otwarcia spadku sąd w drodze postanowienie zobowiąże ją do spełnienia wymogów ustawy w terminie 36 miesięcy. Jeżeli nie dotrzyma ona tego terminu sąd na wniosek Agencji nakaże sprzedaż nieruchomości spadkowej, a jeżeli okazałoby się to niemożliwe sąd na wniosek Agencji zarządzi sprzedaż nieruchomości.

Zakłada się, że nabywcami nieruchomości rolnych powinny być przede wszystkim osoby fizyczne. Osoby prawne będą mogły nabyć takie nieruchomości tylko jeżeli wszyscy współnicy spółki lub członkowie spółdzielni spełniają warunki niezbędne do nabycia nieruchomości rolnych przez osoby fizyczne, a w przypadku pozostałych osób prawnych 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.

Ustawa wprowadza zasady podziału gospodarstw rolnych, a mianowicie określa, że podział gospodarstwa jest dopuszczalny, gdy w wyniku podziału powstaną nowe gospodarstwa o powierzchni co najmniej minimalnej, albo gdy gospodarstwo o powierzchni mniejszej od powierzchni minimalnej po nabyciu go w całości lub w części przez nabywcę posiadającego już własne grunty utworzy gospodarstwo o powierzchni co najmniej minimalnej. Ma to zapobiegać dalszemu rozdrabnianiu gospodarstw rolnych.

W celu ograniczenia podziału odrębnych działek gruntowych wchodzących w skład gospodarstwa wprowadza się zasadę, że działki powstałe z podziału nieruchomości rolnych nie mogą być mniejsze niż 0,30 ha.

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

Projekt ustawy ustanawia nowe podmioty, którym będzie przysługiwać prawo pierwokupu, a także zmienia warunki pierwokupu przysługujące obecnie tylko dzierżawcy.

Według projektu, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji Nieruchomości Rolnych, która realizowałaby to prawo dla realizacji polityki rolnej państwa, a zwłaszcza dla poprawy struktury agrarnej. Jeżeli z prawa tego nie skorzysta Agencja, prawo pierwokupu będzie przysługiwało dzierżawcy, który będąc osobą fizyczną dzierżawi nieruchomość co najmniej od 3-ich lat i

osobiście prowadzi działalność rolniczą, a ponadto zamieszkuje co najmniej od 3-ich lat w gminie, na terenie której położona jest dzierzawiona nieruchomość.

W przypadku nie skorzystania z prawa pierwokupu ani przez Agencję ani przez dzierżawcę, pierwokup ten będzie przysługiwać właścicielowi nieruchomości graniczącej ze zbywaną nieruchomością. Jeżeli więcej niż jeden sąsiad spełnia te warunki, prawo pierwokupu w pierwszej kolejności może wykonać ten, który jest właścicielem gospodarstwa rodzinnego, a w przypadku jego braku lub gdy właścicieli takich jest więcej, pierwokup przysługuje temu z sąsiadów, którego nieruchomość ma najdłuższą granicę ze zbywaną nieruchomością. Jeżeli i takich sąsiadów będzie kilku, prawo pierwokupu będzie mógł wykonać ten, którego gospodarstwo ma najmniejszą powierzchnię. Rozwiązanie to podyktowane jest potrzebą koncentracji gruntów w gospodarstwach.

W razie gdy cena sprzedawanej nieruchomości rolnej rażąco odbiega od cen rynkowych Agencja lub osoba wykonująca prawo pierwokupu może wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości.

Prawo pierwokupu nie będzie przysługiwać, jeżeli nabywcą nieruchomości rolnej lub jej części będzie osoba bliska zbywcy, albo zamieszkująca od co najmniej 5 lat w gminie, na terenie której położona jest sprzedawana nieruchomość.

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 Agencja.

Ustawa kompleksowo reguluje sprawę dotyczącą zawierania, wykonywania i rozwiązywania umów dzierżawy nieruchomości rolnej (dzierżawa rolnicza).

Uregulowania zawarte w kodeksie cywilnym dotyczące tej problematyki są niewystarczające i obecnie, przy coraz powszechniejszej formie korzystania z nieruchomości w formie dzierżawy, wymagają poszerzenia w kierunku zwiększenia uprawnień dzierżawcy, przy jednoczesnym przeciwdziałaniu nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych.

Projekt zakłada, że dzierżawy rolnicze mogą być krótkoterminowe, zawarte na okres od 6 miesięcy do 5 lat i długoterminowe, zawarte na okres dłuższy niż 5 lat. Stosownie do art. 6 ust. 2 zawarcie umowy dzierżawy może nastąpić przy spełnieniu wymogów obowiązujących przy nabyciu własności nieruchomości.

Projekt ustawy reguluje zasady ustalania stawek czynszu dzierżawnego, zasady okresowej weryfikacji tych stawek, a także zasady ich obniżania w przypadku zaistnienia zdarzeń losowych.

Ustawa wprowadza istotne zmiany w niektórych ustawach mających związek z nieruchomościami rolnymi.

W zakresie konsekwencji społecznych i gospodarczych wprowadzenie w życie ustawy o obrocie nieruchomościami rolnymi i dzierżawie przyczyni się do znacznej poprawy struktury agrarnej, wzrostu ilości średniej wielkości gospodarstw, a tym samym przyczyni się do zwiększenia dochodowości rolników.

Ustawa nie rodzi bezpośrednich wydatków z budżetu państwa. Zwiększenie kosztów funkcjonowania Agencji Nieruchomości Rolnych zrekomensowane będzie wpływami ze sprzedaży i dzierżawy gruntów.

Rozwiązania proponowane w projekcie ustawy stosowane są w wielu państwach europejskich.

Ustawa jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, dnia 10 lipca 2002 r. ⁰³⁰²⁸⁴

Pan
Marek Borowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia w sprawie zgodności poselskiego projektu ustawy o obrocie
nieruchomościami rolnymi i dzierżawie rolniczej oraz o zmianie
niektórych ustaw z prawem Unii Europejskiej**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu (M.P. z 2002 r. Nr 23, poz. 398) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Przedmiotem poselskiego projektu ustawy o obrocie nieruchomościami rolnymi i dzierżawie rolniczej oraz o zmianie niektórych ustaw jest określenie szczegółowych zasad przenoszenia własności nieruchomości rolnych i ich dzierżawy oraz ustanowienie niezbędnych procedur. Projekt zakłada także nowelizacje szeregu ustaw: ustawy – Kodeks cywilny, ustawy o scalaniu i wymianie gruntów, ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawy o izbach rolniczych oraz ustawy o rentach strukturalnych w rolnictwie. Kluczową rolę w obrocie nieruchomościami rolnymi odgrywać ma Agencja Nieruchomości Rolnych (nowa nazwa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa), nadzorowana przez ministra właściwego ds. rozwoju wsi (obecnie przez ministra właściwego ds. Skarbu Państwa).

2. Stan prawa wspólnotowego materii objętej projektem

Prawo wspólnotowe nie reguluje warunków obrotu nieruchomościami rolnymi. Projekt może więc być rozpatrywany jedynie w świetle traktatowych przepisów dotyczących swobody przedsiębiorczości i swobody przepływu kapitałów.

Swobodę przedsiębiorczości ustanowił art. 43 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (TWE). Oznacza ona zakaz wprowadzania ograniczeń działalności gospodarczej obywateli któregośkolwiek z państw członkowskich UE na terytorium innych państw członkowskich. W art. 44 ust. 2 TWE wymienione zostały środki, jakie są konieczne dla urzeczywistnienia swobody przedsiębiorczości – pkt. e mówi o umożliwieniu nabywania i korzystania z nieruchomości przez obywateli innych państw członkowskich, w zakresie nie naruszającym uwarunkowań gospodarki rolnej.

Swoboda przepływu kapitału, ustanowiona w art. 56 ust. 1 TWE, obejmuje wolność dokonywania inwestycji na terytorium innych państw członkowskich, a więc także zakupu nieruchomości. Trzeba zaznaczyć, że swoboda ta przysługuje wszystkim podmiotom, nie tylko tym pochodzącym z państw członkowskich UE.

3. Układ Europejski

Układ ustanawiający stowarzyszenie Polski ze Wspólnotami Europejskimi i ich państwami członkowskimi (Układ Europejski) w art. 44 przewiduje, że Polska ułatwi podejmowanie na swoim terytorium przez podmioty wspólnotowe działalności gospodarczej oraz nie wprowadzi w tej dziedzinie nowych przepisów dyskryminujących podmioty wspólnotowe w porównaniu z podmiotami krajowymi. Jednak ust. 6 tego artykułu w związku z załącznikiem Xlle do Układu wyłączył stosowanie art. 44 m.in. w odniesieniu do nabywania i sprzedaży gruntów rolnych.

W tej sytuacji zastosowanie do opiniowanego projektu ma jedynie zawarte w art. 68 Układu ogólne zobowiązanie Polski do tworzenia prawa zgodnego z *acquis communautaire*.

4. Analiza przepisów projektu

Analizować można jedynie te przepisy projektu, które określają zasady nabywania i dzierżawy nieruchomości rolnych – pozostałe kwestie nie są regulowane w prawie wspólnotowym.

Projekt ustanawia bardzo szczegółowe warunki nabywania i dzierżawy nieruchomości rolnych. Przewidziane ograniczenia i wymagania dotyczą wszystkich podmiotów, bez różnicowania ich ze względu na państwo

pochodzenia. Tym samym w projekcie brak przepisów sprzecznych z traktatowymi zasadami swobody przedsiębiorczości i swobody przepływu kapitału.

5. Konkluzje

Opiniowany poselski projekt ustawy o obrocie nieruchomościami rolnymi i dzierżawie rolniczej oraz o zmianie niektórych ustaw jest zgodny z obowiązującym prawem Unii Europejskiej oraz zobowiązaniami dostosowawczymi wynikającymi z Układu Europejskiego.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Dyrektor Biura Studiów i Ekspertyz


Wiesław Staśkiewicz

Deskryptory bazy REX: nieruchomość, rolnictwo, Unia Europejska

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Skierowano do druku 16 lipca 2002 r.

Cena 1,65 zł + 22% VAT

