



**SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI KADENCJA**

Warszawa, dnia 21 lutego 2007 r.

Druk nr 366

**Pan
Bogdan BORUSEWICZ
MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Na podstawie art. 76 ust. 1 Regulaminu Senatu, my niżej podpisani senatorowie wnosimy o podjęcie postępowania w sprawie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu ustawy

o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Do reprezentowania nas w dalszych pracach nad tym projektem ustawy upoważniamy senatora Jarosława Laseckiego.

W załączeniu przekazujemy projekt ustawy wraz z uzasadnieniem.

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| (-) Dorota Arciszewska-Mielewczyk | (-) Stanisław Piotrowicz |
| (-) Piotr Boroń | (-) Maciej Płażyński |
| (-) Jarosław Chmielewski | (-) Lesław Podkański |
| (-) Janusz Gałkowski | (-) Zbigniew Rau |
| (-) Henryk Górski | (-) Sławomir Sadowski |
| (-) Stanisław Kogut | (-) Jerzy Szmit |
| (-) Bronisław Korfanty | (-) Jerzy Szymura |
| (-) Jarosław Lasecki | (-) Marek Waszkowiak |
| (-) Tadeusz Lewandowski | (-) Roman Wierzbicki |
| (-) Bogdan Lisiecki | (-) Jacek Włosowicz |
| (-) Józef Łyczak | (-) Kosma Złotowski |
| (-) Adam Massalski | (-) Czesław Żelichowski |
| (-) Marian Miłek | |

USTAWA

z dnia

o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Art. 1.

W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. 28 listopada 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592) w art. 3 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

"7. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 4, nie przysługuje:

- 1) jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2, a nabywana nieruchomość rolna położona jest w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie sąsiedniej;
- 2) w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej o obszarze mniejszym niż 5 ha użytków rolnych."

Art. 2.

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

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, która weszła w życie w dniu 15 lipca 2003 r., zgodnie z jej założeniami miała służyć poprawie struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałaniu nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnieniu prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Ustawa zdefiniowała m.in. pojęcie gospodarstwa rodzinnego, które zgodnie z art. 23 Konstytucji RP jest podstawą ustroju rolnego państwa, wprowadziła możliwość nabywania przez Agencję Nieruchomości Rolnych ziemi na rynku prywatnym na podstawie prawa **pierwokupu** i wykupu, umożliwiła organizowanie przez Agencję przetargów ograniczonych na sprzedaż i dzierżawę dla rolników indywidualnych powiększających gospodarstwa rodzinne, wreszcie ustanowiła limit powierzchniowy nieruchomości (500 ha użytków rolnych), jaki może być sprzedany jednemu podmiotowi przez Agencję.

Uchwalenie tej ustawy nastąpiło w bardzo dużym tempie w trakcie negocjacji warunków przystąpienia Polski do UE. Pośpiech ten wynikał z faktu, iż niektóre opinie prawne wskazywały, że wprowadzenie do prawa krajowego uregulowań dotyczących swobody obrotu kapitału, może nastąpić tylko przed ratyfikowaniem przez Polskę Traktatu Akcesyjnego. W wypadku nie ustanowienia wtedy instytucji państwowego **pierwokupu**, ewentualne wprowadzenie tego instrumentu do prawodawstwa po przystąpieniu Polski do UE byłoby trudne lub wręcz niemożliwe.

Oceniając realizację ustawy od momentu jej powstania w 2003 roku na podstawie danych liczbowych, można stwierdzić że Agencja w znikomym stopniu korzystała z przysługującego jej prawa **pierwokupu**. Według stanu na koniec ubiegłego roku, od początku działania ustawy Agencja otrzymała **231 000** umów dotyczących powierzchni ok. 380 tys. ha, w stosunku do których przysługiwało jej prawo pierwokupu. Agencja skorzystała **266** razy z tego prawa, **czyli w 0,116 % przypadków!**, a oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu (wykupu) dotyczyły powierzchni ok. 6 tys. ha. Na podstawie tych danych liczbowych można stwierdzić, że przepis przyznający prawo pierwokupu Agencji jest przepisem „martwym”.

W związku z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego na znacznym obszarze kraju, ustawa ta ma niestety także zastosowanie do nieruchomości rolnych położonych na terenie gmin, czy też w obrębie administracyjnym miast, często o małym obszarze i przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe. W sytuacji braku planu zagospodarowania przestrzennego, klasyfikacja przez notariusza przeznaczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot obrotu, odbywa się na podstawie zapisów w ewidencji gruntów, które to, bardzo często, klasyfikują

grunty jako użytki rolne. Nieruchomości o takim charakterze, nie są nabywane przez Agencję na zasadach pierwokupu, nie mają bowiem żadnego znaczenia dla realizacji celów ustawy. W odniesieniu do umów przenoszących własność takich nieruchomości, bardzo często, zarówno sprzedający jak i kupujący muszą stawiać się dwa razy u notariusza (umowa przedwstępna, wysłanie aktu do Agencji, rezygnacja Agencji z prawa pierwokupu, umowa przenosząca własność) aby sfinalizować transakcję. Powoduje to ogromną stratę czasu i zwiększone koszty transakcji. Agencja zobowiązana jest także wykonywać szereg czynności urzędowych związanych z obsługą wpływających aktów notarialnych (zarejestrowanie, analiza, archiwizacja, pisemne informowanie zbywców o rezygnacji z prawa pierwokupu/wykupu). Prowadzi to do niepotrzebnego zaangażowania sił i środków Agencji.

Dzięki ograniczeniu zakresu działania ustawy w zakresie prawa pierwokupu Agencji, jej przepisy nie miałyby zastosowania do większości umów przenoszących własność nieruchomości formalnie rolnych, stanowiących jednak najczęściej tereny nadające się pod zabudowę mieszkaniową.

W ramach kształtowania ustroju rolnego szczególnego znaczenia nabierają gospodarstwa rodzinne. W przypadku ich powiększania, Agencja także na ogół nie korzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu. Biorąc pod uwagę fakt, że średnia wielkość gospodarstwa rolnego w Polsce wynosi ok. 5 ha, prawo pierwokupu Agencji do użytku rolnego powyżej tej wielkości powierzchni powinno być jednak utrzymane.

Zmiana zaproponowana w nowelizacji powinna usprawnić obrót nieruchomościami w sferze zapewnienia gruntów pod budownictwo, wzmacniając jednocześnie rolę ustawowych regulacji w zakresie kształtowania ustroju rolnego.

Projekt ustawy nie jest objęty prawem UE.