



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VI kadencja  
Marszałek Senatu

**Druk nr 1745**  
Warszawa, 5 lutego 2009 r.

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku!

Zgodnie z art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. mam zaszczyt przekazać Panu Marszałkowi podjętą przez Senat na 26. posiedzeniu w dniu 5 lutego 2009 r. uchwałę w sprawie wniesienia do Sejmu projektu ustawy

## **- o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego**

wraz z projektem tej ustawy. W załączeniu przesyłam również informację Komitetu Integracji Europejskiej o zgodności projektu ustawy z prawem Unii Europejskiej.

Jednocześnie pragnę poinformować, że Senat upoważnił senatora Piotra Głowskiego do reprezentowania Senatu w dalszych pracach nad tym projektem.

Z poważaniem

(-) Bogdan Borusewicz

**U C H W A Ł A**  
**SENATU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**z dnia 5 lutego 2009 r.**

**w sprawie wniesienia do Sejmu projektu ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu  
ustroju rolnego**

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Senat wnosi do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Jednocześnie upoważnia senatora Piotra Głowskiego do reprezentowania Senatu w pracach nad projektem.

**MARSZAŁEK SENATU**

**Bogdan BORUSEWICZ**

## USTAWA

z dnia

### o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

#### Art. 1.

W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1112) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

"4. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonywania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji, działającej na rzecz Skarbu Państwa, jeżeli sprzedawana jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha użytków rolnych.";

2) w art. 4 w ust. 4 w pkt 3 kropkę na końcu zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

"4) jeżeli przenoszona jest własność nieruchomości rolnej o obszarze mniejszym niż 1 ha użytków rolnych.".

#### Art. 2.

W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy wymienionej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

#### Art. 3.

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

## UZASADNIENIE

### 1. Wyjaśnienie celu ustawy

Nowelizacja proponuje usprawnić obrót nieruchomościami w sferze zapewnienia gruntów pod budownictwo, wzmacniając jednocześnie rolę ustawowych regulacji w zakresie kształtowania ustroju rolnego.

### 2. Przedstawienie stanu obecnego

Zgodnie z postanowieniem art. 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej gospodarstwo rodzinne jest podstawą ustroju rolnego państwa. Dopełnieniem normy konstytucyjnej jest ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Określiła ona, między innymi, definicję rodzinnego gospodarstwa rolnego, umożliwiła organizowanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych (dalej: Agencja) przetargów ograniczonych na sprzedaż i dzierżawę dla rolników indywidualnych powiększających gospodarstwa rodzinne oraz ustanowiła limit powierzchniowy nieruchomości, jaki może być sprzedany jednemu podmiotowi przez Agencję. Wprowadziła także instytucję pierwokupu, umożliwiając w oparciu o ten instrument nabywanie przez Agencję ziemi na prywatnym rynku obrotu ziemią.

Zgodnie z postanowieniem art. 3 i 4 obowiązującej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego prawo pierwokupu nie pozwala na wyłączenie spod reżimu pierwokupu umów, których przedmiotem jest sprzedaż niewielkich obszarowo nieruchomości lub przenoszenie własności takich nieruchomości na podstawie umowy innej niż umowa sprzedaży.

Od początku obowiązywania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (16 lipca 2003) do końca 2007 r. do Agencji wpłynęło 408 tys. umów przenoszących własność nieruchomości rolnych, w stosunku do których przysługiwało jej w opinii notariuszy prawo pierwokupu lub wykupu. Do końca ub.r. Agencja złożyła 484 oświadczenia notarialne o nabyciu nieruchomości o pow. ok. 12,2 tys. ha za kwotę ok. 106 mln zł, z tego w roku 2007 – 162 oświadczenia na ok. 5369 ha o wartości 72,4 mln zł. W tym stanie rzeczy należałoby przyjąć, że Agencja nie jest zainteresowana wykonywaniem swojego prawa do nieruchomości rolnych o małych obszarach, w szczególności nieruchomości rolnych poniżej 1 ha użytków rolnych, ponieważ wyłącznie większe nieruchomości mogą służyć istotnemu powiększeniu gospodarstw rodzinnych.

### **3. Różnice między dotychczasowym a przewidywanym stanem prawnym**

Nowelizacja proponuje zmianę polegającą na wyłączeniu prawa do korzystania przez Agencję z prawa do korzystania z prawa pierwokupu co do umów, których przedmiotem jest sprzedaż nieruchomości rolnej o obszarze mniejszym niż 1 ha użytków rolnych. Postanowienie to stosować się będzie odpowiednio, gdy przeniesienie własności nieruchomości rolnej o obszarze mniejszym niż 1 ha użytków rolnych następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży. Należałoby przyjąć, że przedmiotem takich umów są najczęściej nieruchomości, z formalnego punktu widzenia rolne, jednak najczęściej nadające się pod zabudowę mieszkaniową.

### **4. Oczekiwane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne**

W związku z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego na znacznym obszarze kraju, klasyfikacja dokonywana przez notariusza co do przeznaczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przenoszącej prawo do danej nieruchomości, odbywa się na podstawie zapisów ujawnionych w ewidencji gruntów, które bardzo często, klasyfikują grunty jako użytki rolne. W praktyce nieruchomości o takim charakterze nie są nabywane przez Agencję na zasadach pierwokupu, ponieważ nie mają istotnego znaczenia dla realizacji celów ustawy. Ponadto wyłącznie z prawa pierwokupu nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1 ha pozwoli na odciążenie Agencji od zbędnej administracji i powoli na dogłębniejszą analizę istotnych transakcji dotyczących większych nieruchomości.

Z tych względów proponowane zmiany przyczynią się do usprawnienia obrotu nieruchomościami i jednocześnie do zwiększenia podaży gruntów pod budownictwo.

Nowelizacja nie niesie za sobą skutków finansowych dla budżetu państwa.

Projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.



**URZĄD**  
**KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ**  
SEKRETARZ  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ STANU

*Mikołaj Dowgiałewicz*

Min.MD/187 /09/DP/bm

Warszawa, dnia 27 stycznia 2009 r.

**Pan**  
**Krzysztof Kwiatkowski**  
**Przewodniczący**  
**Komisji Ustawodawczej**  
**Senat Rzeczypospolitej Polskiej**

Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (druk senacki nr 381 S), wyrażona na podstawie art. 9 pkt 3 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. Nr 106, poz. 494, z późn. zm.) oraz art. 60 ust. 3 pkt 1 i ust. 5 Regulaminu Senatu przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej Mikołaja Dowgiałewicza

*Szanowny Panie Przewodniczący,*

W związku z przedłożonym projektem ustawy (pismo sygn. BPS/KU – 034/153/09), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

- I. Projektowana ustawa ma na celu ułatwienie obrotu nieruchomościami rolnymi, polegające na pozbawieniu Agencji Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu w odniesieniu do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha.
- II. W konkluzji stwierdzam, że projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, zawarty w druku senackim nr 381 S, jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

*Z poważaniem,*

Z UP. SEKRETARZA  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
*Mikołaj Dowgiałewicz*  
Mikołaj Dowgiałewicz

Warszawa, 20 lutego 2009 r.

BAS – WAL – 284/09

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia**  
**w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej senackiego projektu**  
**ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (przedstawiciel**  
**wnioskodawców: senator Piotr Krzysztof Głowski)**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity: Monitor Polski z 2002 r., Nr 23, poz. 398 ze zmianami.) sporządza się następującą opinię:

**1. Przedmiot projektu ustawy**

Projekt ustawy zakłada zmianę art. 3 ust 4 oraz art. 4 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592, ze zmianą; dalej: Ustawa). Zgodnie z zaproponowanym nowym brzmieniem art. 3 ust. 4 Ustawy w przypadku braku uprawnionego do pierwokupu (dzierżawcy nieruchomości rolnej) prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji Nieruchomości Rolnych, jeżeli sprzedawana nieruchomość rolna ma powierzchnię nie mniejszą niż 1 ha użytków rolnych. W zmienianym art. 4 ust. 4 pkt 3 wprowadza się zasadę, zgodnie z którą jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży to Agencja Nieruchomości Rolnych, działająca na rzecz Skarbu Państwa, może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej, jeżeli przenoszona jest własność nieruchomości rolnej o obszarze większym niż 1 ha użytków rolnych.

**2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem**

W zakresie uregulowanym w projekcie ustawy należy wskazać na postanowienia Tytułu III rozdziału 4 Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (dalej: TWE) dotyczące kapitału i płatności.

### **3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej**

Przepisy dotyczące przepływu kapitału objęte wspomnianymi regulacjami TWE odnoszą się do zakupu nieruchomości przez obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej położonych na terytorium innego państwa członkowskiego. Analiza orzecznictwa Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości prowadzi do wniosku, że zamierzenie wnioskodawców projektu powinno zostać poddane ocenie w świetle jednej z podstawowych wolności wspólnotowych: swobody przepływu kapitału (wyrok ETS z 5 marca 2002 roku, *Reisch and Others*, C – 515/99, C - 527/99 – C - 540/99 oraz przywołane tam wcześniejsze orzeczenia Trybunału Sprawiedliwości). Trybunał potwierdził w tym orzeczeniu, że przepływ kapitału obejmuje inwestycje w nieruchomości na terytorium państwa członkowskiego przez nierezydentów, a ograniczenia w tym zakresie są dopuszczalne, jeżeli ustawodawstwo krajowe, w sposób niedyskryminacyjny, wskazuje na cel, jakim jest interes publiczny, a także jeżeli przestrzegana jest zasada proporcjonalności. Trybunał wskazuje ponadto, że ograniczenia takie są dopuszczalne, jeżeli cel wskazany powyżej nie może być osiągnięty w mniej restrykcyjny sposób. W tym kontekście należy również wspomnieć wcześniejszy wyrok Trybunału Sprawiedliwości z 1 czerwca 1999, w sprawie *Konle* (C - 302/97).

Przedstawiony projekt ustawy, nie zmieniając celu Ustawy, zmniejsza ograniczenia w zakresie nabywania nieruchomości rolnych w porównaniu z obecnie obowiązującym (niekwestionowanym przez Komisję Europejską). Proponowane regulacje nie zawierają ograniczeń uzależnionych od przynależności państwowej nabywców nieruchomości.

W tym stanie rzeczy należy uznać, że przedstawiony projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

### **4. Konkluzje**

Projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

*Opracował: Zespół Prawa Europejskiego i Międzynarodowego*

*Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych*

*Michał Królikowski*



Warszawa, 20 lutego 2009 r.

BAS – WAL – 285/09

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

### **Opinia**

**w sprawie, czy senacki projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (przedstawiciel wnioskodawców: senator Piotr Krzysztof Głowski) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej**

Projekt ustawy zakłada zmianę art. 3 ust 4 oraz art. 4 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592, ze zmianą; dalej: Ustawa). Zgodnie z zaproponowanym nowym brzmieniem art. 3 ust. 4 Ustawy w przypadku braku uprawnionego do pierwokupu (dzierżawcy nieruchomości rolnej) prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji Nieruchomości Rolnych, jeżeli sprzedawana nieruchomość rolna ma powierzchnię nie mniejszą niż 1 ha użytków rolnych. W zmienianym art. 4 ust. 4 pkt 3 wprowadza się zasadę, zgodnie z którą jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży to Agencja Nieruchomości Rolnych, działająca na rzecz Skarbu Państwa, może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej, jeżeli przenoszona jest własność nieruchomości rolnej o obszarze większym niż 1 ha użytków rolnych. Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej i nie ma na celu wykonywania prawa UE.

Projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.

*Opracował: Zespół Prawa Europejskiego i Międzynarodowego*

*Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych*

*Michał Królikowski*

*Deskrytory bazy REX: Unia Europejska, nieruchomości, cudzoziemcy, rolnictwo*