



PREZES
PROKURATORII GENERALNEJ
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
Leszek Bosek

KR-51-143/17/KBU
W/6442/17

Warszawa, 2017.03.08

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz.

Data wpływu09.03.2017.....

Pan
Adam PODGÓRSKI
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 13.02.2017 r., znak: GMS-WP-173-40/17, przy którym został przekazany do zaopiniowania poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Norbert Kaczmarczyk), w załączeniu przekazuję opinię Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej do tego projektu.

L. prokurator

PREZES
Prokuratorii Generalnej
Rzeczypospolitej Polskiej

Leszek Bosek

Otrzymują:

- 1) adresat – 1 egz.,
- 2) a/a – 1 egz.

**Opinia do poselskiego projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego
(przedstawiciel wnioskodawców: poseł Norbert Kaczmarczyk)**

W związku z otrzymaniem do zaopiniowania *poselskiego projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Norbert Kaczmarczyk)*, zauważa się, co następuje:

Celem projektowanej ustawy jest zmiana definicji pojęcia „rolnik indywidualny” zawartej w art. 6 ust. 1 *ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 2052, z późn. zm.)*. Przepis ten stanowi, iż za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. W ocenie projektodawców „obecnie obowiązujące rozwiązania i regulacje nie realizują ratio legis ustawy – zabezpieczenia nieruchomości rolnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przed ich wykupem przez cudzoziemców”. Wskazuje się bowiem, że przesłanka zamieszkania w gminie na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego nie stanowi przeszkody do nabywania nieruchomości rolnych w Polsce przez cudzoziemców. Zdaniem projektodawców jako odpowiedniki gminy w państwach Europejskiego Obszaru Gospodarczego (EOG) należy uznać podstawowe jednostki samorządu terytorialnego. Tym samym, dowodem potwierdzającym prowadzenie przez cudzoziemca gospodarstwa rolnego będzie oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo poświadczone przez odpowiednik polskiego wójta, tj. przez organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego najniższego szczebla w krajach EOG. Również warunek zameldowania można by uznać za spełniony przez osobę, która uzyskała odpowiedni dokument potwierdzający zamieszkanie w swoim państwie macierzystym. Projektodawcy wskazują, iż możliwe jest zatem nabycie nieruchomości rolnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez cudzoziemców, co zaprzecza celowi uchwalenia *ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585)*.

W celu zapobieżenia takim sytuacjom projektodawcy proponują zmianę definicji pojęcia „rolnik indywidualny” przez zastąpienie przesłanki zamieszkania w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, przesłanką zamieszkiwania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez co najmniej pięć lat. Zmiana ta ma również na celu zlikwidowanie konieczności zamieszkania w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, ponieważ warunek ten „zbyt dalece ogranicza prawo obywateli Rzeczypospolitej Polskiej do nabywania nieruchomości rolnych bowiem, z uwagi na niewielką średnią powierzchnię gmin w Polsce (około 126 km²) koniecznym jest dopuszczenie możliwości zamieszkiwania przez rolnika indywidualnego na terytorium jednej gminy, a posiadania i prowadzenia gospodarstwa rolnego, w którego skład wchodzi nieruchomość rolna, na terytorium innej gminy.”

Prokuratoria Generalna zauważa, iż wątpliwość budzi zasadność wprowadzania proponowanych zmian, ponieważ przepisy *ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego* określają szczegółowo warunki dotyczące nabywania nieruchomości rolnych przez rolników

indywidualnych. Otóż zgodnie z art. 3 ust. 1 tej ustawy w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy. Przepis art. 5 ustawy stanowi, że gospodarstwem rodzinnym jest gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni użytków rolnych nie większej niż 300 ha, prowadzone osobiście przez rolnika indywidualnego. Tym samym osoba wykonująca prawo pierwokupu musi prowadzić gospodarstwo rolne położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w skład którego wchodzi dzierżawiona nieruchomość. Natomiast w przypadku braku uprawnionego do pierwokupu albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa (art. 3 ust. 4 ustawy).

Wskazać należy, iż zgodnie z art. 3 ust. 7 ustawy prawo pierwokupu nieruchomości rolnej nie przysługuje Agencji, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą. Tym samym przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jako warunek nabycia nieruchomości przez rolnika indywidualnego wskazują miejsce zamieszkania w gminie, w której jest położona nabywana nieruchomość lub w gminie przyległej. W literaturze prawniczej (Klat-Górska E., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, komentarz do art. 6 teza nr 18, LEX-el.) oraz w orzecznictwie sądowym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2009 r., sygn. I UK 202/08, „OSNP” 2010, nr 15-16, poz. 200, LexPolonica nr 2317432) wskazuje się również, iż koniunkcja przesłanek zamieszkiwania i prowadzenia działalności rolniczej osobiście przesądza o trwałym (czyli stałym z natury działaniu) prowadzeniu tej działalności w kraju. Mając na uwadze powyższe stwierdzono, że w przepisie tym chodzi o centrum życiowe rolnika, czyli o „jego faktyczne przebywanie w kraju z zamiarem prowadzenia działalności rolniczej. Nie wyklucza to wyjazdów rolnika za granicę, jednak pod warunkiem że nie łączą się z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej”.

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego ustanowiła sankcję nieważności czynności prawnej dotyczącej nabycia nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycia akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej dokonanej niezgodnie z przepisami ustawy, w tym dokonania czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez powiadomienia Agencji. Z powodztwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej oprócz osób mających w tym interes prawny może wystąpić Agencja (art. 9 ust. 2 ustawy). Mając na uwadze powyższe, przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego uniemożliwiają, co do zasady, nabycie nieruchomości rolnej przez rolników indywidualnych będących cudzoziemcami, którzy nie posiadają miejsca zamieszkania w gminie, w której jest położona nabywana nieruchomość rolna lub w gminie graniczącej z tą gminą. Wyjątek od tej zasady stanowi nabycie nieruchomości rolnej przez osobę bliską zbywcy, która nie musi być rolnikiem indywidualnym (art. 2a ust. 3 pkt 1 ustawy).

Ponadto nie jest zasadna nowelizacja art. 6 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego polegająca na dodaniu zdania drugiego definiującego pojęcie stałego zamieszkania, jako miejsce zamieszkania w określonej miejscowości, pod oznaczonym adresem z zamiarem stałego pobytu, skoro zgodnie z art. 25 Kodeksu cywilnego miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. Ponadto art. 28 tego Kodeksu doprecyzowuje, że można mieć tylko jedno miejsce zamieszkania.

RADCA
Prokuratury Generalnej
Rzeczypospolitej Polskiej
K. Bulczyński
dr Krzysztof Bulczyński
8.03.2017

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Skierowano do druku 10 marca 2017 r.

Cena 0,21 zł + 23% VAT

