



Druk nr 1423

Warszawa, dnia 2 października 2008 r.

SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja
Komisja Nadzwyczajna
„Przyjazne Państwo” do spraw związanych
z ograniczaniem biurokracji
NPP-020-81-2008

Pan

Bronisław Komorowski

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu Komisja Nadzwyczajna „Przyjazne Państwo” do spraw związanych z ograniczaniem biurokracji wnosi projekt ustawy :

- **o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.**

Do reprezentowania stanowiska Komisji w pracach nad projektem ustawy został upoważniony poseł Wiesław Woda.

Przewodniczący Komisji

/-/ Janusz Palikot

projekt

USTAWA

z dnia 2008 r.

**o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami
rolnymi Skarbu Państwa**

Art. 1.

W ustawie z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1700) uchyla się art. 29 ust. 5.

Art. 2.

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

UZASADNIENIE

1. Wyjaśnienie celu ustawy.

Celem ustawy jest zlikwidowanie przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnych, na mocy art. 29 ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, prawa odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

2. Przedstawienie stanu obecnego.

W obecnym stanie prawnym Agencji przysługuje z mocy prawa, prawo odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od Agencji, z wyjątkiem nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych. Prawo odkupu powinno być ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości. Przedmiotowa regulacja stanowi ograniczenie prawa dysponowania nieruchomością. Prawo odkupu obciążające nieruchomość stanowi przeszkodę w swobodne inwestowanie w nieruchomość, z uwagi na fakt, że w przypadku zbywania nieruchomości Skarb Państwa może skorzystać z prawa odkupu, bez obowiązku zwrotu poniesionych nakładów.

Obecnie w związku z brakiem jakichkolwiek wytycznych co do stosowania prawa odkupu decyzja o zastosowaniu tego uprawnienia jest czysto arbitralnym i uznaniowym zachowaniem pracowników ANR. Okoliczność taka prowadzi do nadużyć na szkodę praw obywateli i przedsiębiorców. Z tego samego też powodu przepis ten jest korupcyjny.

W dniu 13 lutego 2008 r. Rzecznik Praw Obywatelskich wystąpił z wnioskiem do Trybunału Konstytucyjnego o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją art. 29 ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą K 08/2008). Z podobnym wnioskiem wystąpił do TK Sąd Okręgowy w Łodzi (sygn. P 10/2008).

Dalsze istnienie prawa odkupu wprowadza jedynie niepewność i obawę przed ponoszeniem przez 5 lat nakładów na nabyte od ANR nieruchomości. Przez 5 lat od nabycia nieruchomości od ANR może ona zostać bez żadnego powodu odkupiona, po tej samej cenie po jakiej ANR sprzedała nieruchomość (bez względu na to czy odkupywana nieruchomość będzie w posiadaniu tej samej osoby, która kupiła ją od Agencji czy też będzie miała już zupełnie innego właściciela, który kupił ją po zupełnie innej cenie). Kupujący nie mają możliwości określenia ewentualnej ceny odkupu zabieranej im nieruchomości. Co więcej

przysługujące Agencji prawo odkupu narzucane jest kupującym od ANR jednostronnie bez brania pod uwagę czy zamierzają oni w ogóle sprzedać swoją nieruchomość, czy też w żadnej mierze o tym nie myślą, ponieważ wiążą z nią swoje plany życiowe. Nie ma możliwości aby kupić od ANR nieruchomość, co do której Agencja nie zapewni sobie prawa odkupu i na okres 5 lat nie wpisze tego prawa do księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości. Jest to element nie podlegający w żadnej mierze dyskusji.

A zatem prawo odkupu przysługujące ANR i wpisane na 5 lat od daty zakupu nieruchomości do księgi wieczystej w sposób oczywisty ogranicza prawo własności. Prawo odkupu będące czynnością zależną tylko i wyłącznie od woli ANR rażąco narusza konstytucyjne normy związane z ochroną prawa własności jak i zasadę swobody umów stawiając kupujących na pozycji podmiotu nie mogącego swobodnie decydować o treści umowy.

3. Różnice między dotychczasowym a przewidywanym stanem prawnym.

Projektowana zmiana przewiduje, że Agencja Nieruchomości Rolnych zostanie pozbawiona przywileju stosowania ustawowego prawa odkupu, a osoby, które kupiły takie nieruchomości z zasobów Agencji Nieruchomości Rolnych staną się ich pełnoprawnymi właścicielami. Ustanie też stan niepewności co do przysługującego właścicielowi prawa skutkujący obawami przed ponoszeniem przez 5 lat nakładów na nabyte od ANR nieruchomości. Uwolnione od ustawowego prawa odkupu nieruchomości będą mogły się też stać podstawą do zaciągania kredytów na rozwój gospodarstw rolnych i przedsiębiorstw, gdyż obecnie banki nie przyjmują zabezpieczenia hipotecznego na gruntach obciążonych prawem odkupu. Odebranie Agencji Nieruchomości Rolnych prawa odkupu spowoduje też wzrost zainteresowania nabywaniem gruntów od Agencji, które w ostatnim okresie osłabło z uwagi m. in. na treść art. 29 ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

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

Wprowadzona zmiana spowoduje zmniejszenie ograniczeń w zakresie obrotu nieruchomościami. Oczekiwane jest również, że zwiększy się skala oraz wartość inwestycji na nieruchomościach nabywanych od Agencji.

W odniesieniu do nieruchomości rolnych, pomimo zlikwidowania prawa odkupu, Skarbowi Państwa nadal będzie przysługiwać prawo pierwokupu i prawo wykupu z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Tym samym nawet w przypadku, w którym Agencja nie

skorzysta z zamieszczenia w umowie prawa odkupu, interesy Skarbu Państwa zabezpieczone są przez dwie wyżej wymienione instytucje.

Projekt nie spowoduje kosztów po stronie budżetu państwa. Jak wynika z informacji przekazanych przez Agencję, prawo to wykonywane jest jedynie w ok. 70 przypadkach. Zatem jest to instytucja "martwa", której znaczenie jest symboliczne.

Zgodnie z art. 20 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700) Agencja Nieruchomości Rolnych odprowadza do budżetu państwa kwoty, stanowiące różnicę między środkami uzyskanymi z gospodarowania mieniem Zasobu w danym roku obrotowym a środkami wydatkowanymi na realizację jej ustawowych zadań¹. W latach 2003-2007 Agencja zawarła około 66 tys. umów sprzedaży, sprzedając ponad 527 tys. ha. W tym okresie Agencja skorzystała z prawa odkupu w 70 przypadkach i dotyczyło to około 1,2 tys. ha, co stanowi dwa promile wielkości sprzedaży. A za tym z uwagi na fakt, iż jest to zjawisko marginalne nie powinno mieć wpływu na dochody budżetowe, przekazywane przez Agencję.

5. Ocena zgodności z prawem Unii Europejskiej.

Przedmiot projektu nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

¹ Środki przekazane przez ANR do budżetu państwa wynosiły: w 2006 r. – 677,1 mln zł, w 2007 r. – 1.200 mln zł. W 2008 roku Agencja przewiduje przekazanie około 900 mln zł.

Warszawa, 23 października 2008 r.

BAS-WAEM-2878/08

Pan Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna
w sprawie zgodności komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o
gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa
(przedstawiciel wnioskodawców: poseł Wiesław Woda) z prawem Unii
Europejskiej

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 z późn. zm.) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Projekt zmierza do zmiany ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700; dalej: ustawa). Zmiana polega na uchyleniu przepisu ustawy, zgodnie z którym Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa przysługuje prawo odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat, licząc od dnia jej nabycia od Agencji, z wyjątkiem nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych; prawo odkupu powinno być ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości.

Zgodnie z projektem ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej proponowaną regulacją

Prawo Unii Europejskiej nie reguluje kwestii, o których mowa w projekcie.

3. Analiza przepisów projektu pod kątem zgodności z prawem Unii Europejskiej

Materie, o których mowa w projekcie, pozostają poza zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

4. Konkluzje

Przedmiot projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski

Deskryptory bazy Rex: Unia Europejska, projekt ustawy, nieruchomości, prawo rolne

Warszawa, 23 października 2008 r.

BAS-WAEM-2879/08

Pan Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna
w sprawie stwierdzenia, czy komisyjny projekt ustawy o zmianie ustawy o
gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa
(przedstawiciel wnioskodawców: poseł Wiesław Woda) jest projektem
ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej

Projekt zmierza do zmiany ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700). Zmiana polega na uchyleniu przepisu ustawy, zgodnie z którym Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa przysługuje prawo odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie pięciu lat, licząc od dnia jej nabycia od Agencji, z wyjątkiem nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych; prawo odkupu powinno być ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości. Projekt nie ma na celu wykonania prawa Unii Europejskiej.

Projekt nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski