



**KANCELARIA
SENATU**

BIURO ANALIZ, DOKUMENTACJI
I KORESPONDENCJI

Warszawa, 29 maja 2019 r.

BADK.DPK.133.29.2019 ŻU

P9-12/19	Data wpływu petycji 12 kwietnia 2019 r.
	Data sporządzenia informacji o petycji 28 maja 2019 r.

USTRÓJ ROLNY

TEMAT

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE

WNOSZĄCY PETYCJE: petycja indywidualna

Osoba fizyczna.

PRZEDMIOT PETYCJI:

Podjąć inicjatywę ustawodawczą dotyczącą zmiany ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, w zakresie umożliwienia nabywania nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny przez podmiot uprawniony do realizowania celu publicznego na podstawie koncesji lub umowy z jednostką samorządu terytorialnego.

UZASADNIENIE WNOSZĄCEGO PETYCJE:

Przedmiotem petycji jest wniosek o zmianę art. 2a ust. 3 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, który umożliwiłby nabywanie nieruchomości przez podmiot na podstawie koncesji lub umowy z jednostką samorządową terytorialnego, który powinien otrzymać brzmienie: „Podmiot uprawniony na podstawie koncesji lub umowy ze skarbem państwa lub jednostką samorządu terytorialnego na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w jego granicach”.

STAN PRAWNY:

Konstytucja RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78 poz. 483 ze zm.) w art. 21 ust. 2 stanowi, że wyłączenie jest dopuszczalne jedynie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne (art. 23).

Ustawa 11 kwietnia 2013 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1405 ze zm.) w art. 1 określa zasady kształtowania ustroju rolnego państwa przez: poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych; przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Przepisów ustawy zgodnie z art. 1a nie stosuje się do:

1) nieruchomości rolnych:

- a) wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- b) o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
- c) będących drogami wewnętrznymi;

2) nabycia udziałów lub ich części we współwłasności nieruchomości, o których mowa w pkt b i c.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej

wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków (art. 2a ust. 1).

Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych (ust. 2).

Ustawa dopuszcza jednak wyjątki od powyższych reguł. Przepisy powyższe zgodnie z ust. 3 nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej:

1) przez:

a) osobę bliską zbywcy;

b) jednostkę samorządu terytorialnego;

c) Skarb Państwa lub działający na jego rzecz Krajowy Ośrodek;

ca) spółkę prawa handlowego, której wyłącznym udziałowcem albo akcjonariuszem jest Skarb Państwa, będącą operatorem systemu przesyłowego albo posiadającą koncesję na przesyłanie paliw ciekłych;

d) osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania,

e) parki narodowe, w przypadku zakupu nieruchomości rolnych na cele związane z ochroną przyrody;

f) przez osobę, która zbyła nieruchomość rolną na cele związane z realizacją Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej - w okresie 3 lat od dnia zawarcia umowy - albo została z niej wywłaszczona na te same cele;

g) przez Spółkę Celową;

2) w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego;

3) na podstawie art. 151 (przekroczenie granicy przy wznoszeniu budynku) lub art. 231 (wzniesienie budynku na cudzym gruncie) Kodeksu cywilnego;

4) w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego.

Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty, może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, w drodze decyzji administracyjnej (ust. 4).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście. W tym okresie nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom (art. 2b).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 224 ze zm.) w art. 6 stanowi, że celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:

1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;

1a) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;

1b) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;

2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

2a) budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla;

3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;

4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;

5) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki;

5a) ochrona Pomników Zagłady;

6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;

6a) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora zgodnie z Prawem pocztowym, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;

7) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa

publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;

8) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictw;

8a) poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla;

9) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;

9a) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;

9b) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;

9c) wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;

9d) wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt;

10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Ustawa w art. 112–135 ustala procedury wywłaszczeniowe i zasady ustalania odszkodowania za wywłaszczane nieruchomości, w tym zasady szczególne wyceny nieruchomości dotkniętych wywłaszczeniem.

PRACE LEGISLACYJNE:

Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 3298) wpłynął do Sejmu 14 marca 2019 r. i dotyczył złagodzenia ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi, rozszerzenia katalogu przypadków, w których nie będą stosowane przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a także skrócenia z 10 do 5 lat okresu, przez który nabywca nieruchomości rolnej musi prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabywana nieruchomość oraz nabyta nieruchomość nie może być sprzedana, ani oddana w posiadanie innym podmiotom.

Projekt ustawy był poddany szerokim konsultacjom m.in. ze środowiskami, organizacjami rolniczymi, uczelniami wyższymi, jednostkami samorządu terytorialnego.

Sejm 26 kwietnia 2019 r. uchwalił ustawę i przekazano ją do Senatu, który na 78. posiedzeniu 9 maja 2019 r. przyjął ustawę bez poprawek.

Ustawę 10 maja 2019 r. przekazano Prezydentowi RP do podpisu.

DZIAŁANIA POWIĄZANE:

W Sejmie trwają prace nad tożsamą petycją (BKSP-145-537/19) w sprawie umożliwienia nabywania nieruchomości na realizację celu publicznego przez podmiot uprawniony do jego realizowania na podstawie koncesji lub umowy z jednostką samorządu terytorialnego. Petycję 23 kwietnia 2019 r. skierowano do Komisji do Spraw Petycji.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 9 listopada 2017 r., sygn. akt II OSK 416/16 wyjaśnił, że: „Cele publiczne wymienione w katalogu zamieszczonym w art. 6 u.g.n. nie mogą być interpretowane rozszerzająco. Tak więc katalogu tego nie można uznawać za przykładowy. Cel publiczny nie zależy od uznania jakichkolwiek organów, lecz od przepisów ustawy. Nie każde zatem zamierzenie, którego rezultat dałoby się nawet zakwalifikować jako "dotyczący ogółu, służący ogółowi ludzi, przeznaczony, dostępny dla wszystkich; ogólny, powszechny, społeczny, nieprywatny", może być uznane za cel publiczny (...) lecz tylko takie, które mieści się w katalogu celów publicznych zawartym w art. 6 u.g.n. lub zostało w innej ustawie uznane za cel publiczny”.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z 23 stycznia 2019 r., sygn. akt II SA/Gd 608/18, wyjaśnił, że: „Dla rozstrzygnięcia, czy zamierzenie budowlane wymaga decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego bez znaczenia pozostaje to, czy inwestorem jest podmiot prywatny, czy też publiczny. Nie ma także znaczenia okoliczność, czy inwestor jest zainteresowany realizacją inwestycji z powodów czysto merkantylnych (dla osiągnięcia własnego zysku)”.

INFORMACJE DODATKOWE:

Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585) dokonała daleko idących zmian w obrocie nieruchomościami rolnymi.

Ustawą z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. poz. 623) powołano Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Ośrodek realizuje zadania wynikające z polityki państwa, w szczególności w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich.

OPRACOWAŁA

Żaneta Urawska-Łabęcka

WICEDYREKTOR

Danuta Antoszkiewicz