

USTAWA

z dnia 2014 r.

o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw

Art. 1. Ustawa określa zasady kształtowania ustroju rolnego państwa przez:

- 1) poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych;
- 2) przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych;
- 3) zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) nieruchomości rolnej – należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne;
- 2) gospodarstwie rolnym – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych;
- 3) prowadzeniu działalności rolniczej – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej;
- 4) Agencji – należy przez to rozumieć Agencję Nieruchomości Rolnych;
- 5) dyrektorze oddziału – należy przez to rozumieć dyrektora oddziału terenowego Agencji;
- 6) użytkach rolnych – należy przez to rozumieć użytki rolne w rozumieniu przepisów o geodezji i kartografii;
- 7) osobie bliskiej – należy przez to rozumieć wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka oraz osoby przysposobione.

Art. 3. 1. Za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne:

- 1) prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz
- 2) w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha.

2. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o której mowa w ust. 1 pkt 2, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności.

3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do ustalania powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współposiadania samoistnego oraz współposiadania na podstawie użytkowania wieczystego lub na podstawie umowy dzierżawy.

Art. 4. 1. Za rolnika indywidualnego, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1, 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.

2. Uważa się, że osoba fizyczna:

- 1) osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli:
 - a) pracuje w tym gospodarstwie,
 - b) podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie;
- 2) posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli uzyskała:
 - a) wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, średnie lub wyższe, lub
 - b) tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
 - c) wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie albo wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia pody-

- plomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenie średnie inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
- d) wykształcenie podstawowe, gimnazjalne lub zasadnicze zawodowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie.

3. Za staż pracy, o którym mowa w ust. 2, uznaje się okres, w którym osoba fizyczna:

- 1) podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników lub
- 2) prowadziła działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha stanowiącym jej własność, przedmiot użytkowania wieczystego, przedmiot samoistnego posiadania lub dzierżawy, lub
- 3) była zatrudniona w gospodarstwie rolnym na podstawie umowy o pracę lub spółdzielczej umowy o pracę, wykonując pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej, lub
- 4) wykonywała pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej, lub
- 5) odbyła staż, o którym mowa w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2013 r. poz. 674, z późn. zm.¹⁾), obejmujący wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

4. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 2 i 3.

Art. 5. 1. Tworzy się rejestr nieruchomości rolnych, zwany dalej „rejestrem”, który prowadzi Agencja.

2. Rejestr zawiera informacje o nieruchomościach rolnych obejmujące w szczególności:

- 1) dane dotyczące podmiotu będącego właścicielem nieruchomości rolnej, a w przypadku, gdy nieruchomość ta albo jej część jest przedmiotem posiadania podmiotu innego niż właściciel, także dane posiadacza;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 829, 1291, 1623, 1645 i 1650.

- 2) numery działek określone w ewidencji gruntów i budynków, a także rodzaj użytków rolnych i ich powierzchnię;
- 3) numer księgi wieczystej albo numer zbioru dokumentów, jeżeli są prowadzone;
- 4) dane dotyczące podstawy władania nieruchomością rolną;
- 5) datę objęcia nieruchomości rolnej w posiadanie.

Art. 6. 1. Wpis nieruchomości rolnej do rejestru, zwany dalej „wpisem do rejestru”, zmiana wpisu do rejestru albo wykreślenie nieruchomości rolnej z rejestru następuje, w drodze decyzji, na wniosek podmiotu, o którym mowa w art. 5 ust. 2 pkt 1, lub z urzędu.

2. Wniosek o wpis do rejestru zawiera:

- 1) imię i nazwisko, numer ewidencyjny powszechnego elektronicznego systemu ewidencji ludności (PESEL) oraz adres zamieszkania albo nazwę i adres siedziby wnioskodawcy;
- 2) informacje, o których mowa w art. 5 ust. 2.

3. Do wniosku dołącza się kopie dokumentów potwierdzających informacje, o których mowa w art. 5 ust. 2.

4. Wniosek o zmianę wpisu do rejestru albo wykreślenie nieruchomości rolnej z rejestru zawiera dane, o których mowa w ust. 2, oraz uzasadnienie. Do wniosku dołącza się kopię dokumentów potwierdzających uzasadnienie zmiany wpisu do rejestru albo wykreślenia nieruchomości rolnej z rejestru.

5. Decyzje w sprawie wpisu do rejestru, jego zmiany lub wykreślenia nieruchomości rolnej z rejestru wydaje dyrektor oddziału.

Art. 7. 1. Notariusz zawiadamia Agencję o zawartych umowach przenoszących własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości rolnych albo ich części przesyłając kopię odpisu aktu notarialnego drogą elektroniczną. Obowiązek zawiadomienia nie dotyczy umów, w których zbywcę reprezentuje Agencja.

2. Na podstawie zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, Agencja z urzędu dokonuje zmiany w rejestrze.

Art. 8. 1. Podmiot, który wszedł w posiadanie nieruchomości rolnej albo jej części jest obowiązany do złożenia wniosku o wpis do rejestru albo dokonanie zmiany wpisu do

rejestr w terminie 14 dni od dnia objęcia nieruchomości rolnej albo jej części w posiadanie.

2. Za wpis do rejestru albo zmianę tego wpisu Agencja od podmiotu, o którym mowa w ust. 1, pobiera opłatę w wysokości:

- 1) 500 zł – jeżeli wniosek, o którym mowa w ust. 1, został złożony po terminie, o którym mowa w ust. 1;
- 2) 1000 zł – jeżeli w przypadku niezłożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, postępowanie w sprawie wpisu do rejestru albo jego zmiany wszczęto z urzędu.

3. Opłat, o których mowa w ust. 2, nie pobiera się, jeżeli niezłożenie wniosku, o którym mowa w ust. 1, albo niezłożenie tego wniosku w terminie nastąpiło z przyczyn niezależnych od posiadacza.

4. Decyzje w sprawie odstąpienia od pobrania opłat, o których mowa w ust. 2, wydaje dyrektor oddziału na wniosek posiadacza nieruchomości rolnej albo jej części.

5. Wniosek, o którym mowa w ust. 4, nie może być złożony po wszczęciu postępowania egzekucyjnego określonego w ust. 7.

6. Jeżeli decyzja o wpis do rejestru albo jego zmianę stała się ostateczna opłatę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia otrzymania z Agencji wezwania do zapłaty na rachunek bankowy przez nią wskazany.

7. Do egzekucji należności Agencji z tytułu opłat stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

8. Przepisów ust. 1-7 nie stosuje się, jeżeli wpis do rejestru następuje na podstawie zawiadomienia, o którym mowa w art. 7 ust. 1.

Art. 9. 1. Rejestr jest prowadzony w formie elektronicznej.

2. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres danych zawartych w rejestrze oraz sposób prowadzenia rejestru, mając na względzie zapewnienie możliwości uzyskania informacji dotyczących wszystkich nieruchomości rolnych albo ich części, którymi władza ten sam podmiot oraz o udziałach, jakie posiada w nieruchomościach rolnych.

Art. 10. Na podstawie posiadanych informacji Agencja zamieszcza corocznie do dnia 14 stycznia na stronie internetowej administrowanej przez Agencję informacje o śred-

nich cenach sprzedaży nieruchomości rolnych w każdym powiecie w poprzednim roku, z uwzględnieniem powierzchni i klasy użytków rolnych.

Art. 11. 1. Jeżeli wskutek przeniesienia własności nieruchomości rolnej albo jej części miałby nastąpić podział gospodarstwa rolnego, przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części może nastąpić w przypadku, gdy:

- 1) powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy będzie nie mniejsza niż podstawowa norma obszarowa użytków rolnych w gospodarstwie rolnym, a zbywana nieruchomość rolna albo jej część wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne, lub
- 2) powierzchnia nabywanych użytków rolnych wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy stanowiącymi jego własność będzie większa niż powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy, lub
- 3) zbywana nieruchomość rolna albo jej część obejmuje użytki rolne nieprzylegające do innych użytków rolnych wchodzących w skład tego samego gospodarstwa rolnego zbywcy, ale przylegające do nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego i stanowiącej własność nabywcy, lub
- 4) przy umowie zamiany różnica powierzchni zamienianych użytków rolnych liczonych w hektarach przeliczeniowych, o których mowa w przepisach o podatku rolnym, nie przekracza 10%, lub
- 5) ma na celu racjonalne ukształtowanie granicy między nieruchomościami rolnymi, lub
- 6) dotyczy nieruchomości rolnej albo jej części o powierzchni nie przekraczającej 0,5 ha, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla zbywcy, który jest bliskim nabywcy.

2. Podstawowa norma obszarowa, o której mowa w ust. 1 pkt 1, nie może być większa niż dwukrotność średniej powierzchni użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych w województwie obliczonej na podstawie przepisów o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego.

3. W przypadku, gdy zbywana nieruchomość rolna albo jej część wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne nie uważa się, że nastąpił podział gospodarstwa, jeżeli własnością zbywcy pozostanie grunt pod budynkiem mieszkalnym wraz z innymi obiektami budowlanymi oraz gruntami do nich

przyległymi niezbędnymi do właściwego korzystania z budynku mieszkalnego, których łączna powierzchnia nie przekracza 0,5 ha.

4. Własność nieruchomości rolnej albo jej część może być przeniesiona, o ile ma ona zapewniony dostęp do drogi publicznej albo będzie on zapewniony poprzez nieruchomość nabywcy.

5. Dyrektor oddziału stwierdza, w drodze decyzji:

- 1) dopuszczalność podziału gospodarstwa rolnego w przypadkach, o których mowa w ust. 1;
- 2) spełnienie warunków, o których mowa w ust. 3, w zakresie dotyczącym powierzchni gruntów pod budynkami i gruntami do nich przyległymi, która pozostanie własnością zbywcy;
- 3) spełnienie warunku, o którym mowa w ust. 4.

6. Wnioski o wydanie decyzji w sprawach, o których mowa w ust. 5, zawierają:

- 1) imię i nazwisko, numer ewidencyjny powszechnego elektronicznego systemu ewidencji ludności (PESEL) oraz adres zamieszkania lub nazwę i adres siedziby zbywcy oraz nabywcy;
- 2) informacje o stanowiących własność zbywcy i nabywcy nieruchomościach rolnych obejmujące dane z ewidencji gruntów dotyczące ich oznaczenia, powierzchni, klasy i rodzaju użytków rolnych oraz numeru księgi wieczystej albo zbioru dokumentów;
- 3) dane z rejestru dotyczące zbywcy i nabywcy, jeżeli takie dane istnieją;
- 4) uzasadnienie proponowanego przebiegu granicy bądź wielkości powierzchni gruntów niezbędnych do korzystania z budynków – w sprawach, o których mowa ust. 1 pkt 5 i ust. 3.

7. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia, podstawową normę obszarową użytków rolnych w gospodarstwie rolnym dla każdego województwa, mając na uwadze:

- 1) średnią powierzchnię gruntów rolnych będących przedmiotem własności, wchodzących w skład gospodarstw rolnych w poszczególnych województwach i w kraju obliczoną na podstawie przepisów o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego, oraz
- 2) zapewnienie opłacalności produkcji w gospodarstwie rolnym.

Art. 12. 1. Sprzedaż nieruchomości rolnej albo jej części wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego odbywa się za pośrednictwem Agencji, która w imieniu i na rzecz zbywcy oferuje ją do sprzedaży za ustaloną z nim cenę.

2. Pośrednictwa Agencji nie stosuje się, gdy w wyniku umowy sprzedaży własność nieruchomości rolnej albo jej część ma być przeniesiona na rzecz:

- 1) rolnika indywidualnego na powiększenie gospodarstwa rodzinnego, lub
- 2) osoby bliskiej zbywcy, lub
- 3) członka spółdzielni produkcji rolnej będącego rolnikiem, którego wkład gruntowy stanowiący jego własność jest użytkowany przez tę spółdzielnię, nabywającego nieruchomość albo jej część stanowiącą wkład innego członka tej spółdzielni, lub
- 4) spółdzielni produkcji rolnej, której wszystkimi członkami są rolnicy będący właścicielami wkładów gruntowych użytkowanych przez tę spółdzielnię, gdy przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części dotyczy wkładu gruntowego członka tej spółdzielni, lub
- 5) jednostki samorządu terytorialnego, lub
- 6) Skarbu Państwa.

3. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków.

Art. 13. 1. Sprzedaż nieruchomości rolnej albo jej części za pośrednictwem Agencji jest dokonywana na wniosek zbywcy.

2. Wniosek o dokonanie sprzedaży za pośrednictwem Agencji zawiera w szczególności:

- 1) imię i nazwisko, numer ewidencyjny powszechnego elektronicznego systemu ewidencji ludności (PESEL) oraz adres zamieszkania albo nazwę i adres siedziby zbywcy;
- 2) proponowaną cenę i powierzchnię zbywanej nieruchomości rolnej albo jej części;
- 3) numer, pod którym nieruchomość została wpisana do rejestru.

3. Jeżeli nie można ustalić ceny ze zbywcą, a cena, o której mowa w ust. 2 pkt 1, odbiega o więcej niż 20% od średniej ceny, o której mowa w art. 10, Agencja może wy-

stąpić o jej ustalenie przez sąd przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Art. 14. 1. Po ustaleniu ceny Agencja wzywa zbywcę do udzielenia pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości rolnej albo jej części za ustaloną cenę.

2. Pełnomocnictwo może zostać odwołane do dnia poprzedzającego dzień, w którym Agencja ma przeprowadzić przetarg na sprzedaż nieruchomości rolnej albo jej części.

3. Pełnomocnictwo wygasa z chwilą sprzedaży nieruchomości rolnej albo jej części, bądź złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 15 ust. 4.

Art. 15. 1. Agencja, po otrzymaniu pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 14 ust. 1, występuje do właściwej miejscowo izby rolniczej o podanie wykazu rolników indywidualnych zainteresowanych nabyciem tej nieruchomości albo jej określonych części, zamieszkałych na terenie gminy, w której nieruchomość rolna albo jej część jest położona lub w gminie sąsiedniej albo informacji o braku zainteresowania rolników jej nabyciem.

2. Przekazany przez izbę rolniczą wykaz zawiera również informacje o:

- 1) deklarowanej powierzchni, którą dany rolnik zamierza nabyć oraz oferowanej przez niego cenie;
- 2) numerze w rejestrze, pod którym wpisane są nieruchomości rolne należące do rolnika, o którym mowa w pkt 1.

3. Wykaz albo informację o braku zainteresowania rolników nabyciem nieruchomości rolnej albo jej części izba rolnicza przekazuje Agencji w terminie 14 dni od dnia otrzymania wystąpienia, o którym mowa w ust. 1.

4. Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć zbywcy oświadczenie o nabyciu nieruchomości rolnej albo jej części za ustaloną cenę określoną w pełnomocnictwie. Do wykonywania tego uprawnienia stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu.

Art. 16. 1. Do sprzedaży nieruchomości rolnych albo ich części za pośrednictwem Agencji stosuje się odpowiednio art. 29 ust. 2 i 3, 3b-3e oraz 3g i 29a - 29c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r. poz. 1187 oraz z 2013 r. poz. 155) oraz przepisy wydane na podstawie art. 32 tej ustawy.

2. Jeżeli przeprowadzone postępowanie nie doprowadziło do wyłonienia kandydata na nabywcę:

- 1) Agencja może złożyć zbywcy ofertę nabycia nieruchomości rolnej albo jej części po zaproponowanej przez nią cenie;
- 2) zbywca w terminie roku od dnia, w którym Agencja poinformowała go o niewyłonieniu kandydata na nabywcę może zbyć nieruchomość rolną albo jej część bez pośrednictwa Agencji.

3. Jeżeli oferta, o której mowa w ust. 2 pkt 1, nie została przyjęta, a zaproponowana przez Agencję cena była nie niższa niż 50% ceny określonej w pełnomocnictwie, zbywca następny wniosek o sprzedaż tej samej nieruchomości albo jej części może złożyć po upływie roku od dnia otrzymania oferty.

4. W przypadku zbycia przez Agencję nieruchomości rolnej albo jej części za cenę wyższą niż ustalona na podstawie art. 13, Agencja zatrzymuje połowę nadwyżki.

Art. 17. 1. Jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości rolnej albo jej części za zapłatą równowartości pieniężnej.

2. Jeżeli równowartość pieniężna, o której mowa w ust. 1, nie wynika z treści umowy, równowartość tę Agencja określa przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

3. Jeżeli równowartość pieniężna, o której mowa w ust. 1, wynikająca z treści umowy rażąco odbiega od wartości rynkowej nieruchomości rolnej, Agencja może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu uprawnia, o którym mowa w ust. 1, wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości.

4. Sąd ustala cenę nieruchomości, o której mowa w ust. 3, przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

5. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części następuje:

- 1) na rzecz osób, o których mowa w art. 12 ust. 2;
- 2) w wyniku umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2013 r. poz. 1403, 1623 i 1650).

6. Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu.

Art. 18. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej albo jej części przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od tej daty;
- 2) nabywana nieruchomość rolna albo jej część wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej.

2. O treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej albo jej części przez osobę, o której mowa w ust. 1, zawiadamia się dzierżawcę tej nieruchomości, jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata od dnia jej zawarcia.

3. Jeżeli dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2, wywołuje skutki określone w przepisach Kodeksu cywilnego dotyczących prawa pierwokupu.

4. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje, jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje na rzecz osób, o których mowa w art. 12 ust. 2 pkt 2, 5 i 6.

5. Jeżeli cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, stosuje się odpowiednio art. 17 ust. 3 i 4.

Art. 19. Bieg terminu zasiedzenia nieruchomości rolnej albo jej części:

- 1) rozpoczyna się z dniem wpisania jej do rejestru na wniosek posiadacza samoistnego;
- 2) przerywa, poza przypadkami określonymi w Kodeksie cywilnym pisemne wezwanie do opuszczenia nieruchomości rolnej albo jej części skierowane do samoistnego posiadacza przez właściciela tej nieruchomości, którego prawo własności zostało wpisane do księgi wieczystej.

Art. 20. 1. Przedmiotem umowy dzierżawy nieruchomości rolnej albo jej części może być wyłącznie nieruchomość rolna albo jej część wpisana do rejestru, a wydzierżawiający jest uwidoczniiony w rejestrze jako właściciel lub posiadacz tej nieruchomości.

2. Umowę dzierżawy nieruchomości rolnej albo jej części zawiera się w formie pisemnej pod rygorem jej nieważności.

Art. 21. Zasady dotyczące przenoszenia własności nieruchomości rolnej określone przepisami niniejszej ustawy stosuje się do przeniesienia własności gospodarstwa rolnego. Przepisy art. 17 i 18 stosuje się odpowiednio przy przeniesieniu własności gospodarstwa rolnego, z tym, że prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 18 ust. 1, przysługuje wyłącznie dzierżawcy całego gospodarstwa rolnego.

Art. 22. Nieruchomości rolne nabyte na podstawie art. 15 ust. 4, art. 16 ust. 2 pkt 1 oraz art. 17 ust. 1 wchodzą w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Art. 23. 1. Dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest zaświadczenie Agencji wydane w szczególności na podstawie danych będących w posiadaniu Agencji oraz uzyskanych od właściwych miejscowo: izby rolniczej, sołtysa, wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a w razie potrzeby po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego obejmującego, w szczególności przesłuchanie świadków. Zaświadczenie jest ważne przez 3 miesiące od dnia wystawienia.

2. Dowodem potwierdzającym zamieszkanie jest zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały.

3. Dowodem potwierdzającym powierzchnię posiadanych użytków rolnych jest zaświadczenie dyrektora oddziału wydane na podstawie danych zawartych w rejestrze.

4. Przy zawieraniu umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej, nabywca jest obowiązany do przedłożenia:

- 1) dowodów o których mowa w ust. 1-3 i 6, oraz przepisach wydanych na podstawie ust. 7 pkt 5;
- 2) decyzji, o których mowa w art. 11 ust. 4.

5. Dowody, o których mowa w ust. 1-3 i 6, w przepisach wydanych na podstawie ust. 7 pkt 5, stanowią załączniki do umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej.

6. Dowodem potwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych mogą być również odpowiednie dokumenty wydane przez właściwe organy lub instytucje państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej.

7. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) wykaz kierunków studiów wyższych, których ukończenie uznaje się za posiadanie wykształcenia wyższego rolniczego,
- 2) wykaz zawodów, których posiadanie uznaje się za wykształcenie średnie rolnicze lub wykształcenie zasadnicze zawodowe rolnicze,
- 3) zagadnienia objęte zakresem studiów podyplomowych, ze względu na które uznaje się te studia za studia podyplomowe, których zakres jest związany z rolnictwem,
- 4) wykaz tytułów kwalifikacyjnych, tytułów zawodowych oraz tytułów zawodowych mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej,
- 5) rodzaje dowodów potwierdzających posiadanie kwalifikacji rolniczych, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2

– mając na względzie wykonywanie działalności rolniczej przez osoby posiadające kwalifikacje rolnicze.

Art. 24. 1. Czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy, a w szczególności:

- 1) bez wymaganego pośrednictwa Agencji przy sprzedaży nieruchomości rolnych lub
- 2) bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu, lub
- 3) bez zawiadomienia Agencji, w przypadku określonym w art. 17 ust. 1, lub
- 4) bez wymaganych zaświadczeń bądź decyzji

– jest nieważna.

2. Z powództwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej z przyczyn, o których mowa w ust. 1, oprócz osób mających w tym interes prawny może wystąpić Agencja.

Art. 25. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2012 r. poz. 1187 oraz z 2013 r. poz. 155) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) art. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych;”;

2) po art. 9g dodaje się art. 9h i art. 9i w brzmieniu:

„Art. 9h. 1. W ramach Agencji wyodrębnia się:

1) Biuro Prezesa Agencji;

2) oddziały terenowe Agencji.

2. Oddziałem terenowym Agencji kieruje dyrektor.

3. Dyrektorów oddziałów terenowych Agencji i ich zastępców powołuje i odwołuje Prezes Agencji.

Art. 9i. 1. Prezes Agencji, dyrektorzy oddziałów terenowych Agencji wydają decyzje administracyjne w zakresie określonym w odrębnych przepisach.

2. W postępowaniu administracyjnym organem wyższego stopnia w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego w stosunku do dyrektorów oddziałów terenowych Agencji jest Prezes Agencji.”

3) w art. 29:

a) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Nieruchomości rolne, które nie zostały sprzedane na zasadach określonych w przepisach ust. 1, art. 17a i art. 42, albo co do których przepisy te nie mają zastosowania, w pierwszej kolejności podlegają sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego (licytacja) z zastrzeżeniem ust. 3, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie podmioty, o których mowa w ust. 3b.

3. Na wniosek właściwej miejscowo izby rolniczej Agencja może przeprowadzić przetarg ofert pisemnych (konkurs ofert), w którym mogą uczestniczyć wyłącznie osoby, o których mowa w ust. 3b. Kryteriami wyboru oferty poza oferowaną ceną mogą być w szczególności powierzchnia gospodarstwa oferenta oraz odległość jego gospodarstwa od położenia sprzedawanej nieruchomości Zasobu.”

b) ust. 3b otrzymuje brzmienie:

„3b. Agencja może zastrzec, że w przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie:

1) rolnicy indywidualni, w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli ma-

ją oni miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą, lub

- 2) osoby posiadające kwalifikacje rolnicze określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzające utworzyć gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tych przepisów, lub
- 3) pracownicy zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne, lub
- 4) rolnicy, którzy po dniu 31 grudnia 1991 r. sprzedali Skarbowi Państwa nieruchomości niezbędne na cele publiczne, lub
- 5) członkowie rolniczych spółdzielni produkcyjnych postawionych w stan likwidacji lub upadłości, zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne, lub
- 6) repatrianci w rozumieniu przepisów o repatriacji, przybyli do Rzeczypospolitej Polskiej nie wcześniej niż 6 lat przed dniem przetargu, lub
- 7) spółki prawa handlowego, w których 100% akcji albo udziałów należy do pracowników zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, lub
- 8) spółdzielnie kółek rolniczych lub spółdzielnie produkcji rolnej, w których osoby uprawnione do ich reprezentowania posiadają kwalifikacje rolnicze, lub
- 9) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w których:
 - a) osoby uprawnione do ich reprezentowania posiadają kwalifikacje rolnicze oraz
 - b) podstawowym przedmiotem działalności jest działalność rolnicza, oraz
 - c) wspólnicy spełniają lub spełniali w chwili objęcia udziału warunki, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, lub
- 10) spółki akcyjne, w których:

- a) osoby uprawnione do ich reprezentowania posiadają kwalifikacje rolnicze oraz
 - b) podstawowym przedmiotem działalności jest działalność rolnicza, oraz
 - c) wszystkie akcje są akcjami imiennymi i akcjonariusze spełniają lub spełniali w chwili objęcia akcji warunki, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, lub
- 11) jednostki badawcze, fundacje, stowarzyszenia, którym nieruchomości rolne niezbędne są do realizacji celów statutowych.
- c) po ust. 3b dodaje się ust. 3ba, 3bb, 3bc, 3bd i 3be w brzmieniu:

„3ba. W przetargach ograniczonych skierowanych do osób, o których mowa w ust. 3b pkt 1 lub 2, nie może uczestniczyć osoba, która:

- 1) kiedykolwiek nabyła z Zasobu nieruchomości o powierzchni łącznej co najmniej 300 ha użytków rolnych, przy czym do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 2) w okresie 5 lat od nabycia z Zasobu nieruchomości w trybie przetargu ograniczonego zbyła tę nieruchomość bez zgody Agencji wyrażonej w drodze decyzji.

Decyzja w sprawie wyrażenia zgody, o której mowa w pkt 2, może być wydana jeżeli przemawiają za tym ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe.

3bb. Do osób, o których mowa w ust. 3b pkt 1, nie ma zastosowania wymóg dotyczący 5-letniego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, określony w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, w przypadku gdy osoba ta nie ukończyła 40 roku życia do dnia ogłoszenia wykazu nieruchomości Zasobu przeznaczonych do sprzedaży.

3bc. Nie dopuszcza się do udziału w przetargu osób, które:

- 1) mają zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec Agencji;

2) władają lub władały nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Agencji nieruchomości tych nie opuściły.

3bd. Agencja może zastrzec, że ten sam podmiot nie może brać udziału w więcej niż jednym przetargu, o którym mowa w ust. 3b, w przypadku gdy:

1) w jednym z przetargów podmiot ten został wyłoniony jako kandydat na nabywcę oraz

2) poszczególne przetargi zorganizowano w celu sprzedaży:

a) wydzielonych przed przetargami części nieruchomości Zasobu lub

b) kilku nieruchomości Zasobu znajdujących się na terenie jednej miejscowości.

3be. Przetargi, o których mowa w ust. 3b przeprowadzają komisje w skład których wchodzi przedstawiciele Agencji oraz właściwych miejscowo izb rolniczych.”;

3) po art. 29 dodaje się art. 29a, 29b i 29c w brzmieniu:

„Art. 29a. 1. Umowa sprzedaży nieruchomości zbywanej na zasadach określonych w art. 29 ust. 1, 3b lub w art. 31 ust. 2, zawiera w szczególności zobowiązania nabywcy nieruchomości do:

1) nieprzenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 10 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do osobistego prowadzenia działalności rolniczej na niej w tym okresie;

2) poinformowania Agencji o zamiarze zbycia nabytej nieruchomości na rzecz jednego z podmiotów wymienionych w art. 12 ust. 2 pkt 1, 2 i 5 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego;

3) nieustanawiania hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu;

4) zapłaty 40% ceny sprzedaży w przypadku niedotrzymania przez nabywcę nieruchomości któregokolwiek z zobowiązań, o których mowa w pkt 1-3;

5) zapłaty 40% ceny sprzedaży w przypadku złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art. 29b ust. 1.

2. Do osobistego prowadzenia działalności rolniczej, o której mowa w ust. 1 pkt 1, stosuje się przepisy o kształtowaniu ustroju rolnego dotyczące osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego.

3. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawiera zastrzeżenie, że postanowienia ust. 1 pkt 4 nie stosuje się w przypadku:

- 1) przeniesienia własności nieruchomości nabytej z Zasobu:
 - a) na rzecz zstępnego lub przysposobionego, a w przypadku ich braku - krewnego w linii bocznej,
 - b) za pisemną zgodą Agencji;
- 2) udzielenia pisemnej zgody przez Agencję na ustanowienie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu.

4. Agencja może wyrazić zgodę, o której mowa w ust. 3 pkt 1 lit. b i pkt 2, jeżeli przemawiają za tym ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe.

5. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia, warunki i tryb udzielania pisemnej zgody, o której mowa w ust. 4, mając na względzie tworzenie i powiększenie gospodarstw rodzinnych.

Art. 29b.1. Każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel, oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na sprzedaż tej nieruchomości.

2. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w pkt 1, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Art. 29c. Czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, lub w którym jako nabywcę nie-

ruchomości wyłoniono osobę, która nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 29 ust. 3ba, jest nieważna.”;

4) w art. 31 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Zabezpieczeniem spłaty kwoty należności, o którym mowa w ust. 2, przy sprzedaży nieruchomości w trybie, o którym mowa w art. 29 ust. 3b, może być hipoteka lub weksel in blanco.”;

5) w art. 39b:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 39b. 1. Osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Agencji wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej 20-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu.”;

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Do egzekucji należności Agencji z tytułu wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.”.

6) po art. 39b dodaje się art. 39c w brzmieniu:

Art. 39c. Na wniosek dzierżawcy, za zgodą Agencji, osoba trzecia może wstąpić w prawa i obowiązki dzierżawcy wynikające z umowy dzierżawy w przypadku gdy:

- 1) dzierżawca uzyska uprawnienia do renty strukturalnej, emerytury lub z uwagi na stan zdrowia nie będzie mógł kontynuować umowy, a ze zgłoszonego do Agencji wniosku wynikać będzie, że przekazanie praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy następuje na rzecz osoby lub osób mu bliskich;
- 2) osoba trzecia daje gwarancję spłaty na rzecz Agencji zadłużenia dotychczasowego dzierżawcy.”.

Art. 26. W ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 oraz z 2014 r. poz. 40) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 7 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-IV, jeżeli ich obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;”;

2) w art. 15

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Właściciel gruntów stanowiących użytki rolne oraz gruntów zreklamowanych na cele rolne jest obowiązany do ich utrzymania w dobrej kulturze rolnej w rozumieniu przepisów o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego oraz do przeciwdziałania degradacji gleb, w tym szczególnie erozji i ruchom masowym ziemi.”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Wójt gminy przeprowadza corocznie, w okresie wegetacji roślin, kontrolę wykonywania obowiązków, o których mowa w ust. 1, z udziałem przedstawicieli izb rolniczych.”,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W razie stwierdzenia wystąpienia z winy właściciela degradacji gleb spowodowanej nieprzestrzeganiem przepisów dotyczących utrzymania gruntów w dobrej kulturze rolnej w rozumieniu przepisów o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego oraz przeciwdziałania degradacji gleb, w tym szczególnie erozji i ruchom masowym ziemi, wójt, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntów wykonanie w określonym terminie odpowiednich zabiegów. W razie niewykonania decyzji wójt zleca wykonanie zastępcze tych zabiegów na koszt właściciela gruntów, wykorzystując do czasu zwrotu kosztów wykonania zastępczego środka budżetu województwa, o których mowa w art. 22b ust.1.”;

3) w art. 16

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Dla gruntów położonych na obszarach ograniczonego użytkowania, istniejących wokół zakładów przemysłowych, wójt (burmistrz, prezydent miasta), opracowuje na koszt odpowiedzialnych zakładów, plany gospodarowania na tych gruntach.”,

b) w ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) sposób przeciwdziałania degradacji gleb;”,

c) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. Rada gminy podejmuje jako zadanie własne uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia planu, po uzyskaniu opinii izby rolniczej oraz państwowego powiatowego inspektora sanitarnego.

5. W razie prowadzenia produkcji w sposób naruszający ustalenia planu, o których mowa w ust. 2 pkt 4 i 9, wójt, w porozumieniu z państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym, nakazuje właścicielowi gruntów w oznaczonym terminie zniszczenie określonych upraw, przemieszczenie zwierząt poza obszar ograniczonego użytkowania lub dokonanie ich uboju.”,

Art. 27. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 92 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.”;

2) w art. 93 uchyla się ust. 2a i 3a.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110 i Nr 224, poz. 1337, z 2012 r. poz. 908, 951, 1256, 1429, 1529, z 2013 r. poz. 829, 1238 oraz z 2014 r. poz. 40 i 376.

Art. 28. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.³⁾) w art. 2 dodaje się pkt 20 w brzmieniu:

- „20) zabudowie zagrodowej – rozumie się przez to budynki znajdujące się na wyodrębnionym gruncie rolnym o powierzchni zapewniającej właściwe wykorzystanie budynków niezbędnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego oraz urządzenia ogródka przydomowego, w tym:
- a) budynki służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rolnika i członków jego rodziny oraz
 - b) budynki gospodarcze służące do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie.”.

Art. 29. W ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594, z późn. zm.⁴⁾) art. 94 otrzymuje brzmienie:

„Art. 94. Skarb Państwa oraz Agencja Nieruchomości Rolnej działając na rzecz Skarbu Państwa nie ma obowiązku uiszczenia opłat.”.

Art. 30. 1. W okresie roku od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy:

- 1) średnią cenę nieruchomości, o której mowa w art. 10, ustala się na podstawie średnich cen uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa;
- 2) uznaje się, że cena, o której mowa w art. 13 ust. 1 pkt 1, odbiega od wartości rynkowej nieruchomości, jeżeli jest ona większa niż 30 % od średniej ceny ustalonej na podstawie pkt 1;
- 3) posiadacz nieruchomości albo jej części jest obowiązany do złożenia wniosku o wpis do rejestru, o którym mowa w art. 5 ust.1.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 oraz z 2014 r. poz. 379.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 152, poz. 1016 i Nr 197, poz. 1307, z 2011 r. Nr 92, poz. 531, Nr 106, poz. 622, Nr 149, poz. 887, Nr 163, poz. 981 i Nr 240, poz. 1431, z 2012 r. Nr 1, poz. 1101, z 2013 r. poz. 429 oraz z 2014 r. poz. 24 i 40.

2. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, stosuje się przepisy art. 8.

Art. 31. 1. Do umów sprzedaży nieruchomości rolnych zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Przepisu art. 19 pkt 1 nie stosuje się, jeżeli samoistny posiadacz nieruchomości rolnej albo jej części złożył wniosek o wpis do rejestru, o którym mowa w art. 5 ust.1 w okresie roku od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy oraz wydana została ostateczna decyzja o wpisie do rejestru.

Art. 32. Traci moc ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803).

Art. 33. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE PROJEKTU USTAWY

Projektowana ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadza do systemu prawa nowe regulacje w sferze gospodarowania nieruchomościami rolnymi, które mają na celu poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienie prowadzenia gospodarstw rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Zakres przedmiotowy ustawy obejmuje nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne. Projektowana ustawa powierza Agencji Nieruchomości Rolnych bardziej aktywną niż dotychczas rolę realizatora polityki rolnej Państwa w zakresie gospodarki ziemią. Przewiduje się, że realizacja tych zadań wymagała będzie współpracy Agencji Nieruchomości Rolnych z samorządem rolniczym. Niezbędne dla realizacji powierzonych Agencji Nieruchomości Rolnych zadań jest także stworzenie specjalnego rejestru nieruchomości rolnych.

Obecnie obowiązujące przepisy nie wprowadzają żadnych szczególnych zasad w zakresie obrotu gruntami rolnymi. Aktualnie istniejące instrumenty w postaci prawa pierwokupu oraz prawa nabycia przez Agencję Nieruchomości Rolnych nie są w stanie w pełni realizować celów kształtowania ustroju rolnego państwa. Tego rodzaju stan rzeczy powoduje negatywne skutki gospodarcze, wyrażające się niedostateczną poprawą struktury obszarowej gospodarstw rolnych i związanym z tym brakiem optymalnego wykorzystania gruntów rolnych. Trzeba zauważyć, że ogólna powierzchnia użytków rolnych w Polsce w 2005 r. wyniosła 19148 tyś ha, w 2010 r. 18931 tyś ha zaś w 2013 r. 18770 tyś ha. Z powyższych danych statystycznych wynika, że powierzchnia użytków rolnych systematycznie zmniejsza się. Zjawisku temu sprzyja rozdrobnienie gospodarstw rolnych wynikające z nieracjonalnych podziałów tych gospodarstw. Zjawisko to w dalszej perspektywie może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa żywnościowego kraju, a także zagrożenie dla interesu ekonomicznego całej polskiej gospodarki, w której produkcja rolnicza odgrywa istotną rolę.

W zakresie pojęcia gospodarstwa rodzinnego, rolnika indywidualnego oraz kwalifikacji rolniczych, które stanowią element składowy definicji rolnika indywidualnego projektowana ustawa przewiduje utrwalone i ukształtowane rozwiązanie przyjęte w obecnie obowiązujących przepisach. W celu przeciwdziałania nadmiernej koncentracji ziemi ustawa określi maksymalną powierzchnię rodzinnego gospodarstwa rolnego. Nabywana nieruchomości wraz z gruntami dzierżawionymi lub z innych tytułów posiadanyymi przez nabywcę tak jak dotychczas nie będzie mogła być większa niż 300 ha. Ograniczy to tworzenie gospodarstw wielkoobszarowych, których funkcjonowanie nie jest akceptowane w środowisku wiejskim.

Działając w kierunku poprawy struktury agrarnej ustawa wprowadza pojęcie podstawowej normy obszarowej użytków rolnych w gospodarstwie rolnym. Norma ta byłaby określana przez ministra właściwego do spraw rozwoju wsi w drodze rozporządzenia z uwzględnieniem średniej powierzchni użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych w poszczególnych województwach i w kraju. Tego rodzaju rozwiązanie jest konieczne ze względu na niejednorodną strukturę agrarną w Polsce. Na terenie różnych województw średnia wielkość gruntów wchodzących w skład gospodarstw rolnych jest mocno zróżnicowana dla województwa zachodniopomorskiego przekracza już 30 ha, a dla województwa małopolskiego wynosi niespełna 4 ha.

Stwarzanie prawnych przeszkód nieracjonalnym podziałom gruntów rolnych występuje prawie we wszystkich ustawodawstwach zachodnioeuropejskich, stanowiąc niejako trzon ustawodawstwa w zakresie gospodarki gruntami. Rozwiązania szczegółowe są oczywiście w poszczególnych krajach różne. Projektowane przepisy mają na celu przeciwdziałanie rozdrabnianiu gospodarstw rolnych poprzez ograniczenie dopuszczalności przenoszenia własności (sprzedaż, zamiana, darowizna, dożywocie itp.) nieruchomości rolnej jedynie do przypadków, gdy:

- 1) powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy będzie nie mniejsza niż podstawowa norma obszarowa użytków rolnych w gospodarstwie rolnym, a zbywane grunty wraz z gruntami nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne, lub

- 2) powierzchnia nabywanych użytków rolnych wraz z gruntami rolnymi nabywcy stanowiącymi jego własność będzie większa niż powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy, lub
- 3) zbywana nieruchomość rolna albo jej część obejmuje użytki rolne nieprzylegające do innych użytków rolnych wchodzących w skład tego samego gospodarstwa rolnego zbywcy, ale przylegające do nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego i stanowiącej własność nabywcy, lub
- 4) przy umowie zamiany różnica powierzchni zamienianych użytków rolnych liczonych w hektarach przeliczeniowych, o których mowa w przepisach o podatku rolnym, nie przekracza 10%, lub
- 5) ma na celu racjonalne ukształtowanie granicy między nieruchomościami, lub
- 6) dotyczy nieruchomości rolnej albo jej części o powierzchni nie przekraczającej 0,5 ha, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla zbywcy, który jest bliskim nabywcy.

Warunki te nie będą wymagane w przypadku zbywania wszystkich gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Niemniej jednak w przypadku, gdy zbywane grunty wraz z gruntami nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne nie uważa się, że nastąpił podział gospodarstwa, jeżeli zbywca pozostawił sobie grunt pod budynkiem mieszkalnym wraz z innymi obiektami budowlanymi oraz gruntami do nich przyległymi niezbędnymi do właściwego korzystania z budynku mieszkalnego, których łączna powierzchnia nie przekracza 0,5 ha. Ponadto przewiduje się wprowadzenie warunku, zgodnie z którym własność nieruchomości rolnej lub jej części może być przeniesiona, o ile grunty te mają zapewniony dostęp do drogi publicznej albo będą miały taki dostęp po połączeniu z gruntami nabywcy. Ograniczy to możliwość podziału gospodarstw na mniejsze jednostki a także wymusi korzystniejsze ukształtowanie rozłogu gruntów gospodarstwa rolnego poprzez zapewnienie dostępu nieruchomości rolnych do infrastruktury drogowej.

Zakłada się ograniczenie nabywania nieruchomości rolnych przez osoby nieuprawnione, nabywające je w innych celach niż prowadzenie produkcji rolnej. W tym celu przewidziano mechanizm prawny polegający na tym, że przeniesienie własności nieru-

chomości rolnej lub jej części wchodzących w skład gospodarstw rolnych na podstawie umowy sprzedaży odbywa się za pośrednictwem Agencji Nieruchomości Rolnych, która w imieniu i na rzecz zbywcy oferuje je do sprzedaży za ustaloną z nim cenę. Po ustaleniu ceny i udzieleniu pełnomocnictwa przez zbywcę Agencja Nieruchomości Rolnych zwracałaby się do właściwej miejscowo izby rolniczej o podanie wykazu rolników indywidualnych zainteresowanych nabyciem tych nieruchomości lub określonych części zbywanych gruntów w celu powiększenia gospodarstwa rodzinnego, zamieszkałych na terenie gminy, w której grunt ten jest położony lub w gminie sąsiedniej albo informacji o braku zainteresowania rolników nabyciem gruntów. Sprzedaż odbywałaby się w oparciu o mechanizm przetargów uregulowany ustawą z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Podyktowane to jest potrzebą racjonalizowania obrotu nieruchomościami oraz dążeniem do wspierania obrotu międzysąsiedzkiego.

Pośrednictwo to jednak byłoby wyłączone, gdy własność nieruchomości rolnej albo jej część miałaby być przeniesiona na rzecz:

- 1) rolnika indywidualnego na powiększenie gospodarstwa rodzinnego, lub
- 2) osoby bliskiej zbywcy, lub
- 3) członka spółdzielni produkcji rolnej będącego rolnikiem, którego wkład gruntowy stanowiący jego własność jest użytkowany przez tę spółdzielnię, nabywającego nieruchomość albo jej część stanowiącą wkład innego członka tej spółdzielni, lub
- 4) spółdzielni produkcji rolnej, której wszystkimi członkami są rolnicy będący właścicielami wkładów gruntowych użytkowanych przez tę spółdzielnię, gdy przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części dotyczy wkładu gruntowego członka tej spółdzielni, lub
- 5) jednostki samorządu terytorialnego, lub
- 6) Skarbu Państwa.

Jeżeli jednak przeprowadzone przez Agencję Nieruchomości Rolnych postępowanie nie doprowadzi do wyłonienia kandydata na nabywcę, zbywca będzie uprawniony, w terminie roku od dnia, w którym Agencja poinformowała go o niewyłonieniu kandydata na nabywcę, do zbycia tej nieruchomości albo jej części bez pośrednictwa Agencji. Obowią-

zek sprzedaży nieruchomości rolnej albo jej części za pośrednictwem Agencji Nieruchomości Rolnych będzie dalej funkcjonował jeżeli w tym czasie grunt rolny nie zostanie zbyty.

W przypadku natomiast, gdy przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części nastąpi w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, Agencji Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa będzie przysługiwało prawo do złożenia oświadczenia o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej, która – realizując politykę rolną państwa w zakresie poprawy struktury agrarnej – będzie nabywać nieruchomości rolne po to, aby następnie mogła je przeznaczyć na poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych. Uprawnienie to nie będzie jednak przysługiwało jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej nastąpi:

- 1) na rzecz osób, co do których wyłączone jest pośrednictwo Agencji Nieruchomości Rolnych przy sprzedaży nieruchomości rolnej;
- 2) w wyniku umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników.

W razie gdy przeszkodą do skorzystania z tego uprawnienia byłoby określenie w treści umowy równowartości pieniężnej w sposób rażąco odbiegający od wartości rynkowej nieruchomości Agencja Nieruchomości Rolnych będzie mogła wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości. Brak takiego uregulowania mógłby powodować sztuczne zawyżanie równowartości pieniężnej nieruchomości w celu wyeliminowania uprawnienia Agencji Nieruchomości Rolnych. Propozycje te stanowią powtórzenie dotychczasowych rozwiązań.

Ustawa, wzorem dotychczasowych rozwiązań prawnych, formuje prawo pierwokupu na rzecz dzierżawcy nieruchomości rolnej. Prawo to przysługiwałoby w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od tej daty;
- 2) nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej.

Analogicznie do prawa nabycia Agencji Nieruchomości Rolnych, gdy przeszkodą do skorzystania przez dzierżawcę z prawa pierwokupu będzie wskazana w umowie sprzedaży nieruchomości rolnej cena, która w sposób rażący odbiega od wartości rynkowej dzierżawca będzie mógł wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości. Brak takiego uregulowania mógłby powodować sztuczne zawyżanie ceny nieruchomości w celu wyeliminowania uprawnienia dzierżawcy.

Ustawa wprowadza istotne zmiany, które mają zapobiegać nieformalnemu obrotowi nieruchomościami rolnymi. Mianowicie, bieg terminu zasiedzenia nieruchomości rolnej albo jej części rozpoczynałby się z dniem wpisania jej do rejestru na wniosek posiadacza samoistnego. Co więcej, poza przypadkami określonymi w Kodeksie cywilnym, bieg terminu zasiedzenia ulegałby przerwaniu na skutek pisemnego wezwania do opuszczenia nieruchomości rolnej albo jej części skierowane go do samoistnego posiadacza przez właściciela tej nieruchomości, którego prawo własności zostało wpisane do księgi wieczystej.

Ustawa stanowi, że przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części, dokonane niezgodnie z przepisami w niej zawartymi, jest nieważne. Równocześnie w ustawie zawrócono uwagę na najważniejsze sytuacje, które mogą prowadzić do nieważności czynności prawnej, a mianowicie brak wymaganego pośrednictwa Agencji przy sprzedaży nieruchomości rolnych, brak zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu oraz Agencji, w przypadku określonym w art. 17 ust. 1 ustawy, jak również brak wymaganych zaświadczeń bądź decyzji. Z żądaniem unieważnienia przeniesienia własności będzie mogła wystąpić do sądu osoba mająca w tym interes prawny albo Agencja Nieruchomości Rolnych.

Ustawa wprowadza istotne zmiany w niektórych ustawach mających związek z nieruchomościami rolnymi, w celu wielostronnego oddziaływania na poprawę struktury wielkościowej gospodarstw.

Temu celowi służą przede wszystkim zmiany w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dotyczące dostosowania Agencji Nieruchomości Rolnych do nowej roli wynikającej z przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Przewiduje się umożliwienie dyrektorom oddziałów te-

renowych Agencji Nieruchomości Rolnych wydawanie w pierwszej instancji decyzji administracyjnych na podstawie przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego. Organem wyższego stopnia w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego w stosunku do dyrektorów oddziałów będzie Prezes Agencji. Zgodnie z projektem ustawy wszystkie nieruchomości rolne Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w pierwszej kolejności zbywane będą w drodze przetargu ograniczonego. Celem projektowanej regulacji jest wsparcie gospodarstw rodzinnych. Ponadto na uzasadniony względami gospodarczymi wniosek izby rolniczej Agencja Nieruchomości Rolnych będzie mogła przeprowadzić ograniczony przetarg ofert pisemnych na sprzedaż nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w celu utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rodzinnego. W projektowanej ustawie zakłada się wprowadzenie zakazu uczestniczenia w przetargach ograniczonych na sprzedaż nieruchomości rolnych będących w Zasobie osób, które nabyły już z Zasobu 300 ha użytków rolnych oraz w przypadku gdy:

- 1) w jednym z przetargów ten sam podmiot został wyłoniony jako kandydat na nabywcę oraz
- 2) poszczególne przetargi zorganizowano w celu sprzedaży:
 - a) wydzielonych przed przetargami części nieruchomości Zasobu lub
 - b) kilku nieruchomości Zasobu znajdujących się na terenie jednej miejscowości.

Doprecyzowany zostaje krąg podmiotów uprawnionych do brania udziału w przetargach ograniczonych. Przewiduje się, że w przetargu ograniczonym uczestniczyć będą:

- 1) rolnicy indywidualni, w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają oni miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą, lub
- 2) osoby posiadające kwalifikacje rolnicze określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzające utworzyć gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tych przepisów, lub
- 3) pracownicy zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne, lub

- 4) rolnicy, którzy po dniu 31 grudnia 1991 r. sprzedali Skarbowi Państwa nieruchomości niezbędne na cele publiczne, lub
- 5) członkowie rolniczych spółdzielni produkcyjnych postawionych w stan likwidacji lub upadłości, zamierzający utworzyć gospodarstwo rodzinne, lub
- 6) repatrianci w rozumieniu przepisów o repatriacji, przybyli do Rzeczypospolitej Polskiej nie wcześniej niż 6 lat przed dniem przetargu, lub
- 7) spółki prawa handlowego, w których 100% akcji albo udziałów należy do pracowników zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, lub
- 8) spółdzielnie kółek rolniczych lub spółdzielnie produkcji rolnej, w których osoby uprawnione do ich reprezentowania posiadają kwalifikacje rolnicze, lub
- 9) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w których:
 - a) osoby uprawnione do ich reprezentowania posiadają kwalifikacje rolnicze oraz
 - b) podstawowym przedmiotem działalności jest działalność rolnicza, oraz
 - c) wspólnicy spełniają lub spełniali w chwili objęcia udziału warunki, o których mowa w art. 4 ust. 1, ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, lub
- 10) spółki akcyjne, w których:
 - a) osoby uprawnione do ich reprezentowania posiadają kwalifikacje rolnicze oraz
 - b) podstawowym przedmiotem działalności jest działalność rolnicza, oraz
 - c) wszystkie akcje są akcjami imiennymi i akcjonariusze spełniają lub spełniali w chwili objęcia akcji warunki, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, lub
- 11) jednostki badawcze, fundacje, stowarzyszenia, którym nieruchomości rolne niezbędne są do realizacji celów statutowych.

W projekcie ustawy uwzględniono również rozwiązania przyjęte w zarządzeniu Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 18 stycznia 2013 r. w sprawie w sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa po protestach rolników województwa zachodniopomorskiego. Rozwiązania te polegają m.in. na udziale w przetargach ograniczonych przedstawicieli izb rolniczych oraz wprowadzeniu sankcji finansowych za niedotrzymanie przez nabywcę w okresie 10 lat złożonego zobowiązania np.

do osobistego prowadzenia działalności rolniczej na gruncie nabytym z Zasobu. Ponadto stosownie do zaleceń Najwyższej Izby Kontroli w projekcie ustawy określono przypadki, w których Agencja Nieruchomości Rolnych będzie mogła wyrażać zgodę na przelew praw z umowy dzierżawy.

Temu celowi służą również zmiany w zakresie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Podkreślanie wymaga bowiem, że projektowane przepisy regulujące kształtowanie ustroju rolnego dotyczące ochrony gruntów przed nieracjonalnymi podziałami oraz ograniczeniem ich nabywania w innych celach niż prowadzenie produkcji rolnej winny być skorelowane ze zmianą odnoszącą się do ilościowej i jakościowej ochrony gruntów rolnych regulowaną przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. Główna zmiana przepisów tej ustawy dotyczyć będzie objęcie ochroną również gruntów rolnych klas IV. Zmiana ta jest konieczna z uwagi na silną mozaikowość gleb na obszarze Polski, gdzie grunty rolne klas IV w większości przypadków występują w sąsiedztwie gruntów klas I-III lub też stanowią enklawy pomiędzy gruntami klas I-III. Często na obszarze o powierzchni nie większej niż 1 hektar występują obok siebie gleby dobre i bardzo słabe. Dlatego też niezbędne jest objęcie ochroną poprzez wyrażanie zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas IV. W projektowanym stanie prawnym przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych klas I-IV będzie wymagało uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi jedynie w przypadku, kiedy zwarty obszar przekraczałby 0,5 ha. Zgodnie z projektowaną nowelizacją obszar poniżej 0,5 ha gruntów klas I-IV nie będzie wymagał uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Zmiana powyższa ma na celu również zwiększenie przejrzystości dotychczasowych przepisów. Zaproponowana zmiana pozwoliłaby wówczas zachować w rolniczym użytkowaniu duże kompleksy dobrych gleb położonych w otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz w sposób uporządkowany kształtować najurodzajniejszą przestrzeń rolniczą w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zmiany przepisów tej ustawy będą nakładały na właścicieli gruntów stanowiących użytki rolne oraz gruntów zrehabilitowanych na cele rolne obowiązek ich utrzymania w dobrej kulturze rolnej oraz do przeciwdziałania degradacji gleb, w tym szczególnie erozji i ruchom masowym ziemi.

W zakresie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wyklucza się dokonanie podziału nieruchomości rolnej z wyłączeniem zasad określonych w projektowanej ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. W celu ograniczenia podziału odrębnych działek gruntowych wchodzących w skład gospodarstwa nie będzie już prawnych możliwości pierwotnego podziału nieruchomości rolnych na działki ewidencyjne nie mniejsze niż 0,3 ha w celu późniejszego ich zbycia. Ograniczy to nieracjonalne podziały gruntów rolnych.

W zakresie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przewiduje się zrównanie Skarbu Państwa z Agencją Nieruchomości Rolnej działającej na rzecz Skarbu Państwa poprzez zwolnienie Agencji z obowiązku uiszczenia opłat. Uprawnienie to wyeliminować ma ograniczenie finansowe w postaci obowiązku uiszczenia opłat sądowych przez Agencję Nieruchomości Rolnych w wypadku gdy działa ona na rzecz Skarbu Państwa. Umożliwi to bardziej aktywne wykonywanie przez Agencję zadań np. z żądaniem unieważnienia czynności prawnej dokonanej niezgodnie z przepisami projektowanej ustawy.

Oczekuje się, że ustawa przyspieszy przemiany agrarne i ograniczy nabywanie nieruchomości rolnych przez osoby nieuprawnione, nabywające je w innych celach niż prowadzenie produkcji rolnej.

Należy również dodać, że przepisy ustawy będą obowiązywały zarówno obywateli polskich, jak i cudzoziemców zamierzających nabyć lub wydzierżawić ziemię w Polsce.

Przyjęcie ustawy nie spowoduje bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu Państwa. Agencja Nieruchomości Rolnych, w celu realizacji nowych zadań nałożonych na nią niniejszą ustawą, będzie oczywiście zmuszona zwiększyć wydatki osobowe, ale będą one mogły być zrekompensowane zwiększonymi wpływami z tytułu zintensyfikowania sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.