

Warszawa, dnia 21 września 2015 r.

Poz. 1433

USTAWA

z dnia 5 sierpnia 2015 r.

o kształtowaniu ustroju rolnego¹⁾

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 i przysposabiające.

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.

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

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 podyplomowe 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 2015 r. poz. 149, z późn. zm.²⁾), 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. Dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest pisemne oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo.

2. Dowodem potwierdzającym zamieszkanie jest zaświadczenie o zamieszkaniu wydane przez organ właściwy w sprawach ewidencji ludności.

3. Dowodem potwierdzającym powierzchnię posiadanych użytków rolnych są pisemne oświadczenia nabywcy i zbywcy nieruchomości rolnej zawierające informacje dotyczące numeru działki ewidencyjnej, jej położenia i powierzchni oraz klasy i rodzaju użytków rolnych, a także numeru księgi wieczystej albo zbioru dokumentów, o ile są prowadzone.

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

5. 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⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 357, 1066, 1217, 1240 i 1268.

- 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. 6. 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 powierzchnia użytków rolnych niezbędna do prowadzenia działalności rolniczej (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) 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, oraz zbywana nieruchomość rolna albo jej część wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne.

2. Podstawowa norma obszarowa użytków rolnych w gospodarstwie rolnym nie może być większa niż czterokrotność średniej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w województwie ogłoszonej na podstawie przepisów o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego.

3. Własność nieruchomości rolnej albo jej część może być przeniesiona, o ile ma ona zapewniony dostęp do drogi publicznej albo dostęp ten ma nieruchomość nabywcy granicząca z tą nieruchomością.

4. Dyrektor oddziału stwierdza, w drodze decyzji, że dopuszczalny jest podział gospodarstwa rolnego.

5. Wniosek o wydanie decyzji w sprawie, o której mowa w ust. 4, zawiera:

- 1) imię i nazwisko oraz adres zamieszkania albo nazwę i adres siedziby wnioskodawcy i nabywcy, a także numer identyfikacyjny Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) albo numer wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP), o ile został nadany;
- 2) informacje o stanowiących własność zbywcy i nabywcy nieruchomościach rolnych obejmujące dane z ewidencji gruntów i budynków dotyczące ich oznaczenia, powierzchni, klasy i rodzaju użytków rolnych oraz numeru księgi wieczystej albo zbioru dokumentów;
- 3) uzasadnienie proponowanego przebiegu granicy bądź wielkości powierzchni gruntów niezbędnych do korzystania z budynków – w przypadkach, o których mowa ust. 1 pkt 5 i 6.

6. Do wniosku dołącza się:

- 1) pisemne oświadczenia wnioskodawcy i nabywcy zawierające informacje, o których mowa w art. 5 ust. 3;
- 2) dokument określający przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego albo o braku takiego planu.

7. Od decyzji wydanej w sprawach, o których mowa w ust. 4, przysługuje odwołanie do Prezesa Agencji.

8. Do postępowań dotyczących wzruszenia decyzji ostatecznych wydanych na podstawie niniejszej ustawy, nie stosuje się art. 145–145b oraz art. 154–156 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli od dnia, w którym decyzje te stały się ostateczne, upłynęło 5 lat.

9. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia, podstawową normę obszarową użytków rolnych w gospodarstwie rolnym dla każdego województwa, mając na uwadze średnią powierzchnię gruntów rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych w poszczególnych województwach i w kraju, ogłoszoną na podstawie przepisów o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego.

Art. 7. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w art. 5 ust. 1 lub 3 lub art. 6 ust. 6 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. 8. Przedmiotem umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej albo jej części może być wyłącznie nieruchomości rolne wpisane do ewidencji gruntów i budynków.

Art. 9. 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej 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, w tym w formie aktu notarialnego, oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od dnia przekazania umowy do dyrektora oddziału;
- 2) nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej.

2. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy rolnikowi indywidualnemu będącemu właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością, a jeżeli ten warunek spełnia więcej niż jeden właściciel, prawo pierwokupu w pierwszej kolejności może wykonać ten, którego wskaże sprzedający nieruchomość rolne.

3. W przypadku braku uprawnionych do pierwokupu, o których mowa w ust. 1 i 2, albo niewykonania przez nich tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolne o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha.

4. O treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej albo jej części notariusz w imieniu zobowiązanego z tytułu prawa pierwokupu zawiadamia osoby uprawnione.

5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 4, skierowane do osób, którym przysługuje prawo pierwokupu, wywołuje skutki dla zawiadomień określone w przepisach Kodeksu cywilnego dotyczących prawa pierwokupu.

6. Przepisów ust. 1–5 nie stosuje się, jeżeli nieruchomość rolne albo jej część nabywa:

- 1) rolnik indywidualny na powiększenie gospodarstwa rodzinnego do powierzchni nie większej niż określona w art. 3 ust. 1 pkt 2 lub
- 2) osoba bliska zbywcy, lub
- 3) osoba fizyczna będąca właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością, posiadająca kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkała w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład jej gospodarstwa rolnego, które osobiście prowadzi, z tym że powierzchnia użytków rolnych w tym gospodarstwie wraz z nabywanymi użytkami rolnymi nie przekracza 300 ha, lub
- 4) członek spółdzielni produkcji rolnej będący osobą fizyczną, którego wkład gruntowy stanowiący jego własność jest użytkowany przez tę spółdzielnię, nabywający nieruchomość albo jej część stanowiącą wkład innego członka tej spółdzielni, lub
- 5) spółdzielnia produkcji rolnej, której większość członków stanowią osoby fizyczne będące właścicielami wkładów gruntowych użytkowanych przez tę spółdzielnię, gdy przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części dotyczy wkładu gruntowego członka tej spółdzielni, lub
- 6) jednostka samorządu terytorialnego na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.³⁾), lub
- 7) Skarb Państwa.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 985, 1039, 1180, 1265 i 1322.

7. Przez powiększenie gospodarstwa rodzinnego należy rozumieć powiększenie powierzchni tego gospodarstwa do powierzchni nieprzekraczającej 300 ha użytków rolnych ustalonej zgodnie z art. 3 ust. 2 i 3.

8. Jeżeli cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, wykonujący prawo pierwokupu może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości.

9. Sąd ustala cenę nieruchomości, o której mowa w ust. 8, przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Art. 10. 1. Jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości 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, stosuje się odpowiednio art. 9 ust. 8 i 9.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje:

- 1) w przypadkach, o których mowa w art. 9 ust. 6;
- 2) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje 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 2015 r. poz. 704, z późn. zm.⁴⁾).

5. Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio art. 9 ust. 4 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu.

Art. 11. Wykonanie przez Agencję prawa pierwokupu lub uprawnienia, o którym mowa w art. 10, następuje po wydaniu w tych sprawach pozytywnej opinii przez komisję do spraw kształtowania ustroju rolnego, o której mowa w przepisach o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Art. 12. 1. Przedmiotem umowy dzierżawy nieruchomości rolnej albo jej części może być wyłącznie nieruchomość rolna wpisana do ewidencji gruntów i budynków, a wydzierżawiający może być stroną takiej umowy, jeżeli jest uwidoczony w tej ewidencji jako właściciel lub posiadacz tej nieruchomości.

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

3. Umowę dzierżawy nieruchomości rolnej albo jej części na okres ponad 5 lat zawiera się w formie aktu notarialnego.

4. Umowa dzierżawy, o której mowa w ust. 3, zawiera w szczególności opis przedmiotu dzierżawy, określający co najmniej jego obszar, stan, w jakim się znajduje, klasę gruntów, oraz stan istniejących zabudowań i innych urządzeń, jeżeli stanowią one przedmiot umowy dzierżawy.

5. Umowę dzierżawy oraz jej zmiany dzierżawca, a w przypadku, o którym mowa w ust. 3, notariusz, przekazuje do dyrektora oddziału właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

Art. 13. Zasady dotyczące przenoszenia własności nieruchomości rolnej określone przepisami niniejszej ustawy stosuje się do przeniesienia własności gospodarstwa rolnego, z tym że prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 9 ust. 1, przysługuje wyłącznie dzierżawcy całego gospodarstwa rolnego.

Art. 14. Nieruchomości rolne albo ich części nabyte na podstawie art. 9 ust. 3 i art. 10 wchodzi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Art. 15. 1. Dowody potwierdzające osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego, zamieszkanie, powierzchnię posiadanych użytków rolnych, posiadanie kwalifikacji rolniczych oraz stwierdzające, że dopuszczalny jest podział gospodarstwa rolnego, stanowią załączniki do umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej.

2. Odpis umowy przenoszącej własność nieruchomości albo jej części, a także umowy dzierżawy, o której mowa w art. 12 ust. 3, notariusz przekazuje do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1066, 1217 i 1268.

Art. 16. 1. Nieważna jest czynność prawna, której przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części, jeżeli:

- 1) nie będzie miała ona zapewnionego dostępu do drogi publicznej lub
- 2) została dokonana:
 - a) bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub
 - b) bez zawiadomienia Agencji, w przypadku określonym w art. 10 ust. 1, lub
 - c) bez wymaganych oświadczeń, zaświadczeń, decyzji bądź innych wymaganych dokumentów, lub
 - d) w oparciu o nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w art. 5 ust. 1 albo ust. 3 oraz art. 6 ust. 6 pkt 1, lub
 - e) w oparciu o fałszywe bądź potwierdzające nieprawdę dokumenty.

2. Poza wypadkami wskazanymi w ust. 1, czynność prawna jest również nieważna, jeżeli wynika to z odrębnych przepisów.

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

Art. 17. W ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2014 r. poz. 1380) w art. 1a ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Nabycie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców następuje dodatkowo, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. poz. 1433).”.

Art. 18. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.⁵⁾) art. 1070¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 1070¹. W razie zbycia udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne stosuje się odpowiednio art. 166 oraz art. 9 i art. 10 ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. poz. 1433).”.

Art. 19. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.⁶⁾) w art. 68 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Suma hipoteki na nieruchomości rolnej nie może przewyższać wartości tej nieruchomości, określonej przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.”.

Art. 20. W ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520, 831 i 1137) w art. 24b w ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) udostępnianie organom administracji publicznej oraz innym podmiotom, realizującym zadania publiczne na podstawie odrębnych przepisów albo na skutek ich powierzenia lub zlecenia przez organ administracji publicznej, danych ewidencji gruntów i budynków niezbędnych do realizacji przez te podmioty zadań publicznych.”.

Art. 21. W ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r. poz. 1014) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w 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) w art. 9 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Agencją kieruje Prezes i reprezentuje ją na zewnątrz. Prezes wykonuje zadania przy pomocy Wiceprezesa oraz dyrektorów oddziałów terenowych Agencji.”;
- 3) w art. 20:
 - a) po ust. 5c dodaje się ust. 5d w brzmieniu:

„5d. W planie finansowym Zasobu 30% wydatków przeznaczają się na realizację zadań związanych z wykonywaniem prawa pierwokupu oraz uprawnienia, o którym mowa w art. 10 ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. poz. 1433).”;

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2014 r. poz. 827 oraz z 2015 r. poz. 4, 397, 539, 1137, 1311 i 1357.

⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 830, 941 i 1289 oraz z 2015 r. poz. 218 i 978.

b) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw skarbu państwa określi w drodze rozporządzenia szczegółowe zasady gospodarki finansowej Agencji i gospodarki finansowej Zasobu, uwzględniając w szczególności odrębność tworzenia i funkcjonowania funduszy własnych Agencji, o których mowa w art. 20b ust. 2, funduszu mienia Zasobu, o którym mowa w art. 20c ust. 2, oraz zabezpieczenie środków na realizację zadań związanych z wykonywaniem prawa pierwokupu oraz uprawnienia, o którym mowa w art. 10 ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.”;

4) w art. 24:

a) w ust. 1:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) w pierwszej kolejności wydzierżawienia lub sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie gospodarstw rodzinnych, na zasadach określonych w rozdziałach 6 lub 8;”;

– po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) sprzedaży mienia w całości lub jego części na zasadach określonych w rozdziale 6;”;

b) dodaje się ust. 10 w brzmieniu:

„10. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, wykaz nieruchomości Zasobu stanowiących strategiczną rezerwę, które nie mogą zostać zbyte, mając na względzie zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego kraju.”;

5) w art. 28a ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Sprzedaż nieruchomości rolnej przez Agencję może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:

1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 500 ha oraz

2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu nie przekroczy 500 ha.

2. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o których mowa w ust. 1:

1) 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;

2) 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.”;

6) w art. 29:

a) w ust. 1 uchyla się pkt 1,

b) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Nieruchomości, 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, podlegają sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego (licytacja), z tym że nieruchomości rolne podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu, w którym mogą wyłącznie uczestniczyć podmioty, o których mowa w ust. 3b.

3. Agencja może przeprowadzić przetarg ofert pisemnych (konkurs ofert) na sprzedaż nieruchomości rolnych, w którym:

1) mogą uczestniczyć wyłącznie osoby, o których mowa w ust. 3b;

2) nieruchomość rolna jest nabywana za cenę w wysokości wartości tej nieruchomości, określonej przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, powiększoną o koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży;

3) kryteriami wyboru najkorzystniejszej oferty mogą być w szczególności:

a) preferowana powierzchnia własności użytków rolnych w gospodarstwie rolnym w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego,

b) odległość gospodarstwa rolnego oferenta od zbywanej nieruchomości Zasobu,

c) powierzchnia nieruchomości rolnych nabytych lub wydzierżawionych z Zasobu,

d) intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta.”;

c) w ust. 3b:

– po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) grupy rolników indywidualnych, w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzających nabyć nieruchomość na współwłasność w celu powiększenia ich gospodarstw rodzinnych, lub”;

– pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) spółki prawa handlowego, w których 100% akcji albo udziałów należy do pracowników zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, lub”;

– dodaje się pkt 8 i 9 w brzmieniu:

„8) spółdzielnie kółek rolniczych lub spółdzielnie produkcji rolnej, w których osoby uprawnione do ich reprezentowania posiadają kwalifikacje rolnicze, lub

9) instytuty badawcze, fundacje, stowarzyszenia, którym nieruchomości rolne niezbędne są do realizacji celów statutowych.”;

d) po ust. 3b dodaje się ust. 3ba–3bd w brzmieniu:

„3ba. W przetargach ograniczonych skierowanych do osób, o których mowa w ust. 3b, 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, lub
- 2) naruszyła chociażby jedno z postanowień umowy określonych w art. 29a ust. 1 pkt 1 lub 2, lub 3, lub
- 3) w dniu opublikowania wykazu, o którym mowa w art. 28, posiadała udziały lub akcje w spółkach prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych lub w spółce zależnej od takiej spółki.

3bb. Do osoby, o której 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 w dniu ogłoszenia wykazu nieruchomości Zasobu przeznaczonych do sprzedaży ma nie więcej niż 40 lat.

3bc. W przetargu nie mogą brać udziału osoby, które:

- 1) mają zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec Agencji, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego lub
- 2) władają lub władają 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.”;

7) po art. 29 dodaje się art. 29a–29d w brzmieniu:

„Art. 29a. 1. Umowa sprzedaży nieruchomości zbywanej na zasadach określonych w art. 29 ust. 1 i 3b lub 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, a w przypadku osób fizycznych również do osobistego prowadzenia tej działalności;
- 2) nieustanawiania hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu na rzecz innych podmiotów niż Agencja;
- 3) zapłaty kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży w przypadku:
 - a) niedotrzymania przez nabywcę nieruchomości któregokolwiek z zobowiązań, o których mowa w pkt 1 i 2, albo
 - b) 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, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, 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, szczegółowe warunki i tryb udzielania pisemnej zgody, o której mowa w ust. 4, mając na względzie tworzenie i powiększanie gospodarstw rolnych.

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

Art. 29d. 1. Przy dyrektorze oddziału terenowego Agencji tworzy się komisję do spraw kształtowania ustroju rolnego, zwaną dalej „komisją”.

2. W skład komisji wchodzi powoływani przez dyrektora oddziału terenowego Agencji:

- 1) przewodniczący będący przedstawicielem Agencji;
- 2) przedstawiciele gmin położonych na obszarze działania oddziału terenowego Agencji;
- 3) przedstawiciel właściwej miejscowo izby rolniczej;
- 4) przedstawiciele powiatów położonych na obszarze działania oddziału terenowego Agencji;
- 5) dwóch przedstawicieli wybranych przez społeczno-zawodowe organizacje rolników i związków zawodowych rolników indywidualnych i innych organizacji rolniczych działających na terenie oddziału terenowego Agencji.

3. W pracach komisji bierze udział po jednym przedstawicielu tej gminy i tego powiatu, na obszarze których położona jest nieruchomość rolna, której dotyczą prace komisji.

4. Prezes Agencji ustala regulamin działania komisji oraz regulamin wyboru przedstawicieli, o których mowa w ust. 2 pkt 5.

5. Do zadań komisji w zakresie gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa należy:

- 1) wybór sposobu zagospodarowania nieruchomości Zasobu;
- 2) wybór rodzaju przetargów na sprzedaż i dzierżawę nieruchomości Zasobu;
- 3) określenie kryteriów, o których mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3;
- 4) opiniowanie zasadności wykonywania umownego prawa odkupu nieruchomości.

6. Członkowie komisji w zakresie wykonywania swoich czynności korzystają z ochrony prawnej przysługującej funkcjonariuszom publicznym.

7. Wykonując zadania, komisja powinna mieć na względzie, aby powstawały gospodarstwa rodzinne o powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem własności w gospodarstwie rolnym nie mniejszej niż powierzchnia preferowana i nieprzekraczającej 100 ha.

8. Powierzchnia preferowana, o której mowa w ust. 7, nie może być mniejsza niż dwukrotność średniej powierzchni gruntów rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych w województwie ogłoszonej na podstawie przepisów o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego i większa niż 100 ha użytków rolnych.

9. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia, powierzchnię preferowaną, o której mowa w ust. 7, dla każdego województwa, mając na uwadze średnią powierzchnię gruntów rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych w poszczególnych województwach i w kraju, ogłoszoną na podstawie przepisów o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego, oraz poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych.”;

8) 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.”;

9) 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 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.”.

Art. 22. Do umów przenoszących własność nieruchomości rolnych albo ich części oraz umów dzierżawy nieruchomości rolnych albo ich części, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 23. 1. Agencja, na wniosek osoby władającej nieruchomością Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa bez tytułu prawnego, może po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej miejscowo izby rolniczej umorzyć, odroczyć lub rozłożyć na raty należności powstałe z tego tytułu przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli osoba ta władała nieruchomością w dobrej wierze lub przez okres ponad 10 lat.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, składa się w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Przepisy wydane na podstawie art. 23a ust. 2 ustawy zmienianej w art. 21, w zakresie trybu postępowania w sprawach, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio.

Art. 24. Do czasu utworzenia i wdrożenia zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach, o którym mowa w art. 24b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, dane ewidencji gruntów i budynków niezbędne do realizacji zadań ustawowych przez Agencję, starosta udostępnia nieodpłatnie na jej wniosek za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Art. 25. Traci moc ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803).

Art. 26. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *A. Duda*