

## UZASADNIENIE

Nieruchomości rolne są niezbędnym środkiem produkcji rolnej, produkcji, której celem i funkcją jest zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego w kraju. To w istocie bezpieczeństwo żywnościowe należy zaliczyć do podstawowych, elementarnych zobowiązań państwa wobec swoich obywateli.

Związek rolnictwa z ziemią jest wręcz oczywisty. W produkcji rolnej muszą wystąpić trzy czynniki: ziemia, kapitał i praca. W literaturze ekonomiki rolnictwa obecny jest pogląd, zgodnie z którym, o rolnictwie jako gałęzi gospodarki można mówić jedynie wówczas, gdy produkcja odbywa się z udziałem ziemi (R. Manteuffel, Wielkość gospodarstwa rolnego i przedsiębiorstwa, Warszawa 1976, s. 6, 7.). Prowadzenie działalności rolnej w oparciu o nieruchomości rolne jest cechą charakterystyczną tej produkcji oraz stanowi jej istotny element.

Nieruchomości rolne (grunty rolne) są najważniejszym środkiem produkcji żywności i realizacji fundamentalnego prawa do wyżywienia całego społeczeństwa. Właściwości umożliwiające rolnicze wykorzystanie gruntów nie mają charakteru powszechnego, trwałego i niezmiennego. Postęp cywilizacyjny, procesy urbanizacyjne oraz zmiany klimatyczne powodują, że zasoby gruntów rolnych dość szybko maleją wskutek zmian ich przeznaczenia, degradacji właściwości produkcyjnych, bądź całkowitej dewastacji środowiska. Z tych względów grunty rolne traktować należy jako niepomnażalne dobro publiczne i jako takie winny być poddane szczególnym regulacjom prawnym. Prawna ochrona z reguły powinna być realizowana jako ochrona ilościowa, mająca na celu utrzymanie istniejącego areалу gruntów rolnych i zapewnienie ich właściwego wykorzystania oraz jako ochrona jakościowa, której celem jest niepogarszanie właściwości produkcyjnych gleb oraz przywracanie utraconych właściwości gruntom rolnym. Niewątpliwie zatem ochronny charakter mają także przepisy ustalające zasady i tryb obrotu nieruchomościami rolnymi. W związku z powyższym, konieczne jest wprowadzenie odpowiednich przepisów prawnych, które pozwolą na właściwą dystrybucję nieruchomości rolnych jako niepomnażalnego dobra publicznego.

Podkreślenia wymaga, że w dniu 1 maja 2016 r. mija 12 lat członkostwa Polski w Unii Europejskiej. W tym dniu zakończy się zapisany w ust. 4.2 załącznika XII do Aktu przystąpienia 12-letni okres ochronny na zakup polskiej ziemi rolnej przez cudzoziemców. Istnieje zagrożenie, że po tej dacie polska ziemia rolnicza będzie

przedmiotem wzmożonego zainteresowania nabywców z innych krajów Unii Europejskiej, zwłaszcza tych, gdzie ceny ziemi rolnej są znacznie wyższe niż w Polsce oraz gdzie istnieją silne bariery prawne uniemożliwiające nabycie ziemi rolnej przez cudzoziemców, a także przez własnych obywateli, niebędących rolnikami. Takie ograniczenia prawne istnieją m.in. we Francji, Niemczech czy Danii. Poza tym, z uwagi na prognozowane w przyszłości coraz większe problemy z zapewnieniem bezpieczeństwa żywnościowego, w związku z kurczeniem się zasobów ziemi uprawnej na świecie, spodziewane jest wzmożone zainteresowanie ziemią rolniczą z tego powodu, że jej zakup oznaczał będzie korzystną lokatę kapitału. Powyższe obawy wzmacnia okoliczność, że polscy rolnicy są dyskryminowani zaniżoną, znacznie odbiegającą od średniej w Unii Europejskiej, wielkością dopłat bezpośrednich dla rolników, co sprawia, że słabiej dotowani polscy rolnicy nie będą na równi konkurować w ubieganiu się o nabycie ziemi z silniej dotowanymi rolnikami z wielu innych krajów Unii Europejskiej.

Projektowana ustawa zmierza do wzmocnienia ochrony ziemi rolniczej w Polsce przed jej spekulacyjnym wykupywaniem przez osoby krajowe i zagraniczne, które nie gwarantują zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze. Obowiązujące w tej materii przepisy prawne w żaden sposób nie przeciwdziałają spekulacyjnemu wykupywaniu nieruchomości rolnych i nie gwarantują wykorzystania nabytych nieruchomości na cele rolnicze.

W pierwszej kolejności dla realizacji opisanych wyżej celów niezbędne jest wstrzymanie sprzedaży nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na okres 5 lat od dnia wejścia w życie projektowanej ustawy. Powyższe rozwiązanie jest konieczne ze względu na interesy ekonomiczne państwa, ale też troskę o polskich rolników, którzy powinni mieć równe szanse w dostępie do państwowej ziemi rolnej w Polsce. Państwowa ziemia rolna powinna pozostawać nadal w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych, a podstawowym sposobem zagospodarowania tej ziemi powinny być korzystne dla rolników trwałe dzierżawy, które zapewniają jednak właścicielską kontrolę nad sposobem ich zagospodarowania. Wstrzymanie sprzedaży nieruchomości Zasobu nie powinno jednak dotyczyć:

- 1) nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i

zagospodarowania terenu, a także ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo– rekreacyjne , lub

2) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych, lub

3) domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych, lub

4) nieruchomości rolnych o powierzchni do 1 ha.

W pozostałych przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi indywidualne zgody będzie mógł wydawać minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

Zauważyć należy, że w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa pozostaje aktualnie ok. 1,5 mln hektarów nieruchomości rolnych i istnieje wysokie prawdopodobieństwo wzmożonego zainteresowania nabyciem nieruchomości rolnych Zasobu przez osoby niebędące rolnikami indywidualnymi. Zainteresowanie to jest obserwowane już obecnie, a przejawem tego są liczne transakcje nabywania ziemi rolnej przez zagraniczne osoby fizyczne i prawne, które wykorzystują do tego celu obywateli polskich, nazywanych potocznie „słupami”, którzy są finansowani przez rzeczywistych nabywców i tylko tytularnie są właścicielami ziemi, a w rzeczywistości ziemia rolna pozostaje w dyspozycji m.in. podmiotów zagranicznych, które przygotowują się do formalnego nabycia ich własności po 1 maja 2016 r. Ta sytuacja stała się przedmiotem protestu rolników, głównie z województwa zachodniopomorskiego, którzy chcieli powiększać swoje gospodarstwa, a nie mogą tego czynić, gdyż w konkurencji do zakupu ziemi, zarówno z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, jak i w obrocie prywatnym, przegrywają z fikcyjnymi nabywcami finansowanymi przez rzeczywistych nabywców zagranicznych. Organizacje rolnicze szacują, że ta sytuacja może dotyczyć już setek tysięcy hektarów ziemi rolnej w Polsce. Proceder ten należy uznać za wysoce niebezpieczny i prowadzący do sytuacji, że polska ziemia rolna stanie się własnością zagranicznych podmiotów w skali nieporównywalnej z innymi krajami członkowskimi Unii Europejskiej. Jest to sytuacja niebezpieczna również z tego powodu, że polska ziemia rolna w znacznej skali może trafiać w ręce właścicieli, którzy nie będą zainteresowani jej uprawą, a tylko, albo głównie, lokatą kapitału. Może to być istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa żywnościowego Polski, a także zagrożenie dla

interesu ekonomicznego całej polskiej gospodarki, w której produkcja rolnicza odgrywa istotną rolę.

Zasadniczo sytuacja ekonomiczna polskich rolników jest trudna. Komisja Europejska opublikowała raport, z którego wynika, że polscy rolnicy zarabiają średnio trzy razy mniej w porównaniu do rolników z Francji, czy innych państw członkowskich Unii Europejskiej. Tylko w dwóch regionach Norte e Centro (w Portugalii) i Abruzzo (we Włoszech) rolnicy mają dochody porównywalne do rolników z Polski, czyli mniej niż 10 tys. euro rocznie. Najwięcej w Europie zarabiają rolnicy z Danii – 49 tys. euro, Wielkiej Brytanii – 43 tys. euro i Luksemburga – 35 tys. euro. Przyczyny takiej sytuacji są złożone. Dodatkowo sytuacja ekonomiczna polskich rolników uległa pogorszeniu między innymi z powodu dotkliwych sankcji, nałożonych na produkty rolne z Unii Europejskiej przez Federację Rosyjską. Embargo to szczególnie dotkliwie uderza w Polskę. W konsekwencji złej sytuacji ekonomicznej polscy rolnicy nie są konkurencyjni w przetargach na nabywanie ziemi rolnej pochodzącej z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Zasadniczym elementem przeciwdziałania spekulacyjnemu wykupywaniu nieruchomości rolnych i zagwarantowaniu ich wykorzystania na cele rolnicze jest poddanie obrotu nieruchomościami rolnymi ściślejszej kontroli. Z tego względu niezbędna jest nowelizacja ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803) oraz ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r. poz. 1014 i 1433).

W zakresie zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego przewiduje się, że nabywcami nieruchomości rolnych mogą być zasadniczo tylko rolnicy indywidualni. Wyjątek stanowić będą osoby bliskie zbywcy, jednostki samorządu terytorialnego oraz Skarb Państwa a za zgodą Prezesa Agencji, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, inne podmioty, jeżeli zbywca wykaże, że nie było możliwości przeniesienia własności nieruchomości na rzecz ww. podmiotów, oraz nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej, jak również w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. Organem wyższego stopnia będzie minister do spraw rozwoju wsi. Dodatkowo zasada ta nie będzie dotyczyć nabycia nieruchomości rolnych w wyniku dziedziczenia, na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego oraz orzeczeniem sądu lub organu egzekucyjnego wydanym na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym. W

tych wypadkach Agencja będzie miała jednak prawo złożenia oświadczenia o nabyciu tych nieruchomości. Projekt w tym zakresie realizuje ściśle konstytucyjną zasadę oparcia ustroju rolnego na gospodarstwach rodzinnych. Zasada ta będzie mogła być realizowana poprzez umożliwienie nabycia nieruchomości rolnych osobom fizycznym, które zamierzają utworzyć gospodarstwo rodzinne, a przy tym mają kwalifikacje rolnicze, dają rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej oraz zobowiążą się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

Projekt uściśla definicję rolnika indywidualnego, przez dodanie, że warunek osobistej pracy w gospodarstwie jest spełniony między innymi wtedy, gdy dochody z prowadzenia gospodarstwa o powierzchni przekraczającej 20 ha użytków rolnych są nie niższe niż jedna czwarta część wszystkich jego dochodów. Ma to służyć wyeliminowaniu możliwości spekulacyjnego zakupu ziemi rolnej przez osoby, których zasadnicza aktywność życiowa i zawodowa ma miejsce poza rolnictwem, a zakup ziemi traktują oni jako formę lokaty kapitału. Minister właściwy do spraw kształtowania ustroju rolnego określi w drodze rozporządzenia sposób ustalania szacunkowego rocznego dochodu z gospodarstwa rolnego, a jego porównanie z dochodami z innych źródeł może być przeprowadzone np. za pomocą deklaracji PIT.

Projekt zmierza do zapewnienia, by ziemia rolna pozostawała w rękach rzeczywistych rolników, w związku z czym wprowadza instrumenty kontroli, czy nabywca nieruchomości rolnej po jej nabyciu w rzeczywistości powiększył lub utworzył gospodarstwo rolne i osobiście je prowadzi. Nabycie własności nieruchomości rolnej musi się łączyć z wymogiem osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nabyta nieruchomość, z zakazem zbywania, oraz oddawania w posiadanie np. wydzierżawiania nabytej nieruchomości rolnej. W przypadkach losowych zgodę na zbycie lub oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej przed upływem 10 lat wydawałby sąd. Zbycie lub oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości bez zgody sądu byłoby nieważne z mocy prawa. Jeśli natomiast nabywca nie wywiązywałby się w okresie 10 lat z obowiązku osobistego prowadzenia gospodarstwa lub zaprzestał w tym czasie osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, sąd na wniosek Agencji, stwierdzałby nabycie własności tej nieruchomości przez Agencję działającą na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą równowartości

pieniężnej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Projekt przewiduje, że „kontrola” obrotu nieruchomościami rolnymi przez Agencję Nieruchomości Rolnych w ramach prawa pierwokupu oraz prawa nabycia będzie dotyczyć każdej nieruchomości rolnej, a nie jak dotychczas nieruchomości rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha. Doprecyzowano również przesłanki uznania czynności prawnej jako niezgodnej z zasadami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz przyjęto, że ustawa nie narusza odrębnych zasad sprzedaży nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Równocześnie zaprojektowano rozwiązania, zgodnie z którymi w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa, może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Podobne uprawnienie przysługiwać będzie Agencji, jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub jednostronnej czynności prawnej, lub orzeczenia sądu albo organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych. Rozwiązanie to służy uściśleniu kontroli Agencji i rozszerzenie jej zakresu nie tylko ze sprzedaży nieruchomości rolnych, ale również do innych czynności prawnych i zdarzeń prawnych, które w konsekwencji mogą doprowadzić do zmiany osoby właściciela nieruchomości rolnej.

W projekcie przewidziano również możliwość pierwokupu przez Agencję akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego, które są właścicielami nieruchomości rolnych w przypadku ich sprzedaży. Nie dotyczyłoby to spółek notowanych na giełdzie. W przypadku zamiaru skorzystania z uprawnień dotyczących nabycia udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego, które są właścicielami nieruchomości rolnych Agencji przysługiwać będzie prawo przeglądania ksiąg i dokumentów oraz żądania informacji dotyczących obciążeń i zobowiązań spółki.

Projekt dodaje też do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego preambułę, w której podkreśla się konstytucyjną zasadę oparcia ustroju rolnego na gospodarstwach rodzinnych, poza tym odwołuje się do celów polityki rolnej, między innymi wynikających ze Wspólnej Polityki Rolnej Unii Europejskiej, a więc bezpieczeństwo żywnościowe, ochronę środowiska i rozwój obszarów wiejskich.

Projekt wprowadza zmiany w Kodeksie cywilnym, które mają na celu zapobieganie obchodzeniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego realizujących konstytucyjną zasadę oparcia ustroju rolnego o gospodarstwa rodzinne. Proponuje się m.in. wprowadzenie zasady, zgodnie z którą nieruchomość rolną poprzez zasiedzenie nabyć może jedynie rolnik indywidualny, jeżeli nabywana nieruchomość wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych. Proponuje się też, aby zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej oraz gospodarstwa rolnego odbywało się z uwzględnieniem zasad wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Analogiczna regulacja będzie dotyczyć także zbycia spadku lub części spadku, lub udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną.

W zakresie zmian w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa po upływie okresu wstrzymania sprzedaży wszystkie nieruchomości rolne Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w pierwszej kolejności zbywane będą w drodze przetargu ograniczonego. Celem projektowanej regulacji jest wsparcie gospodarstw rodzinnych.

Sprzedaż nieruchomości rolnej przez Agencję będzie mogła nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz nabytych kiedykolwiek z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie przekroczy 300 ha. Równocześnie w przetargach ograniczonych nie będzie mogła uczestniczyć osoba, która m.in. 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 w dniu opublikowania wykazu, o którym mowa w art. 28 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, posiadała udziały lub akcje w spółkach prawa handlowego będących właścicielami nieruchomości rolnych lub w spółce zależnej od takiej spółki, z wyjątkiem akcji będących przedmiotem obrotu na rynku giełdowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 94, z późn. zm.). W przetargu nie mogą brać udziału osoby, które mają zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec Agencji, Skarbu Państwa, jednostek samorządu

terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego lub władają lub włądały nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Agencji nieruchomości tych nie opuścili.

Wprowadzono również regulację, zgodnie z którą Agencja, na wniosek osoby władającej nieruchomością Zasobu bez tytułu prawnego może umorzyć, odroczyć lub rozłożyć na raty należności powstałe z tego tytułu, jeżeli osoba ta włądała nieruchomością w dobrej wierze. 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.

Pozostałe zmiany w zakresie innych ustaw wymielonych w projekcie mają charakter pomocniczy w stosunku do wcześniej omówionych zmian. Nowelizacja ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.) umożliwi Agencji realizację prawa pierwokupu poprzez wykluczenie wcześniejszego obciążenia danej nieruchomości nadmiernymi hipotekami, które nie mają pokrycia w wartości rynkowej nieruchomości. Z kolei nowelizacja ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520, z późn. zm.) ma umożliwić Agencji uzyskanie niezbędnych przy wykonywaniu jej zadań informacji.

Należy wyraźnie zaznaczyć, że projektowana ustawa utrudni, albo wręcz zlikwiduje proces fikcyjnych transakcji na tzw. słupów, nie będzie bowiem możliwe nabycie nieruchomości od „słupa” przez osobę niebędącą rolnikiem i niezamierzającą osobiście prowadzić nabytego gospodarstwa.

Wiele z proponowanych w projekcie rozwiązań ma swoje odpowiedniki w innych państwach członkowskich Unii Europejskiej, np. wymóg co najmniej 25%-owych dochodów rolnika istnieje w prawie hiszpańskim, obowiązek osobistego użytkowania zakupionej ziemi istnieje w prawie francuskim i w prawie duńskim. Z kolei w prawie



niemieckim istnieją możliwości administracyjnej ingerencji w prawo własności w sytuacji, gdy wchodzi w grę zagrożenie nadmiernej koncentracji ziemi, bądź też transakcja jest uznawana jako spekulacyjna. Przyjęcie zmian legislacyjnych zawartych w projekcie prowadzić będzie do rzeczywistego, a nie jedynie deklaratywnego oparcia ustroju rolnego w Polsce na gospodarstwach rodzinnych, będzie to więc wypełnienie normy art. 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z którym podstawą ustroju rolnego w Polsce są gospodarstwa rodzinne. Projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej. Przede wszystkim nie różnicuje ograniczeń w prawie do nabycia nieruchomości rolnej ze względu na obywatelstwo, czy narodowość nabywców. Proponuje restrykcyjne zasady, ale równe i takie same dla każdego nabywcy, niezależnie, czy jest on nabywcą polskim, czy też pochodzącym z innego kraju członkowskiego Unii Europejskiej. W stosunku do potencjalnych nabywców ziemi rolnej pochodzących spoza krajów Unii Europejskiej, pozostają w mocy ograniczenia zawarte w przepisach ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2014 r. poz. 1380).

Należy w szczególności przywołać art. 345 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, który jednoznacznie stanowi, że traktaty nie przesądzają zasad prawa własności w państwach członkowskich. Wypływa stąd wniosek, że kształtowanie zasad nabywania własności i stosowanie uzasadnionych i racjonalnych ograniczeń w tym zakresie pozostawione jest suwerennym decyzjom państw członkowskich. Polska powinna zatem skorzystać z normy art. 345 Traktatu i zasady nabywania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej uregulować w sposób zapewniający jak najlepsze wykorzystanie polskiej ziemi rolnej, a jednocześnie niedyskryminujące żadnych potencjalnych nabywców ze względu na ich przynależność państwową.

Wstrzymanie sprzedaży państwowej ziemi rolnej nie jest niezgodne ani z Konstytucją, ani z prawem Unii Europejskiej, Skarb Państwa jako właściciel ziemi nie ma obowiązku jej sprzedaży. Należy również dodać, że przepisy ustawy będą obowiązywały zarówno obywateli polskich, jak i cudzoziemców zamierzających nabyć lub wydzierżawić nieruchomości rolne w Polsce.

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

Projektowana ustawa niesie za sobą konsekwencje budżetowe w postaci utraty

części dochodów ze sprzedaży nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, ale Skarb Państwa zachowa własność, którą będzie mógł zbyć w przyszłości, w bardziej sprzyjających warunkach, zarówno dla państwa, jak i dla rolników. Ponadto utrata ta zostanie zrekompensowana wpływami z czynszów dzierżawnych.

Projektowana ustawa jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. z 2002 r. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.), w związku z tym nie wymaga notyfikacji.

Projekt ustawy zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.).

Projekt ustawy został ujęty w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nr UA 3.