



ZASTĘPCA SZEFA
KANCELARII SEJMU

Adam Podgórski

GMS-WP-173-176/16

Warszawa, dnia

30

czerwca, 2016 r.

KANCELARIA
Naczelnej Rady Adwokackiej

06.07.2016

wpłynęło

2685

Prezes

Naczelnej Rady Adwokackiej

Pan Andrzej Zwara

Szanowny Panie Prezesie

Z upoważnienia Marszałka Sejmu, uprzejmie przekazuję – w trybie art. 58 pkt 9 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2015 r., poz. 615 ze zm.) - poselski projekt ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Dorota Niedziela), z prośbą o przedstawienie opinii.

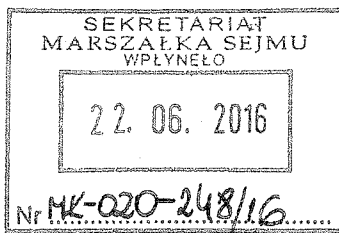
Z poważaniem



**Platforma
Obywatelska**

| Klub Parlamentarny

Klub Parlamentarny
Platforma Obywatelska
Ul. Wiejska 4/6/8
00 - 902 Warszawa
tel. 22/694 2636
fax 22/694 1051
e-mail: kp-po@kluby.sejm.pl



Warszawa, dnia 22 czerwca 2016 r.

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust.1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997r. i na podstawie art. 32 ust. 2 Uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (j.t. M.P. z 2012 r. poz. 32) niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

**- o zmianie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu
Własności Rolnej Skarbu Państwa, ustawy o księgach wieczystych i
hipotece oraz ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy panią poseł Dorotę Niedzielę.

Stawomir Neumann

USTAWA

z dnia 2016 r.

o zmianie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Art. 1. W ustawie z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585) art. 13 otrzymuje brzmienie:

„Art. 13 Do przeniesienia własności nieruchomości rolnej, będącego następstwem czynności prawnych podjętych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.”.

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

„2a. Suma hipoteki na nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803 oraz z 2016 r. poz. 585) nie może przewyższać:

- 1) Dwustu procent docelowej wartości rynkowej tej nieruchomości rolnej w przypadku hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego na cele inwestycyjne pozostające w ścisłym związku z tą nieruchomością rolną. Do wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej dołącza się operat szacunkowy przedstawiający wartość docelową nieruchomości, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.
- 2) Dwustu procent wartości rynkowej tej nieruchomości rolnej ustalonej na dzień ustanowienia hipoteki zabezpieczającej kredyty udzielone na cele inne niż inwestycyjne lub kredyty inwestycyjne, nie pozostające w ścisłym związku z tą nieruchomością rolną. Do wniosku o wpis

hipoteki do księgi wieczystej dołącza się operat szacunkowy przedstawiający wartość nieruchomości, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.”.

Art. 3 W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2012 poz. 803, z późn. zm.) art. 1a. pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) o powierzchni nie większej niż 0,3 ha.”;

UZASADNIENIE

POTRZEBA I CEL WYDANIA AKTU

Rygorystyczne zapisy przedmiotowej ustawy poskutkowały wieloma negatywnymi następstwami gospodarczymi. Bezpośrednią przyczyną poniesionych konsekwencji jest zamknięty katalog produktów nabywców nieruchomości rolnych. Regulacje dotyczące rozporządzania nieruchomościami rolnymi w sposób oczywisty uderzają w prawo własności – stanowiące jeden z podstawowych aksjomatów Rzeczypospolitej Polski, wymieniony w Konstytucji RP. Bowiern, zgodnie z art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.

Kolejnym argumentem przemawiającym za nieprawidłowością przepisów obowiązującej ustawy jest fakt, iż Banki i inne instytucje zajmujące się kredytowaniem inwestycji zaprzestały swojej działalności w przedmiotowym segmencie, z uwagi na niemożność dokonania zabezpieczeń hipotecznych rozciągających się na wartość inwestycji. Problem dotyczy zarówno inwestycji komercyjnych, jak i prywatnych, także realizowanych na małych działkach do 0,3 ha włącznie, które w trakcie procesu legislacyjnego zostały wyłączone z ustawy.

Celem wydania aktu jest uregulowanie wartości zabezpieczeń hipotecznych ustanawianych na nieruchomościach rolnych w sposób adekwatny do sytuacji rynkowej, a także uregulowanie problematycznej kwestii prawa właściwego, którym

winno być prawo dotychczasowo obowiązujące przed dniem 01 maja br., w przypadku czynności prawnych będących następstwem czynności podjętych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. Równocześnie proponowana zmiana wyłączając nieruchomości o powierzchni do 0,3 ha włącznie umożliwi inwestycję na już istniejących nieruchomościach oraz pozwoli na dokonanie zgodnego z prawem wydzielenia nowych nieruchomości o powierzchni do 0,3 ha włącznie.

PRZEDSTAWIENIE RZECZYWISTEGO (FAKTYCZNEGO) STANU WRAZ ZE WSKAZANIEM RÓŻNIC POMIĘDZY DOTYCHCZASOWYM A PROJEKTOWANYM STANEM PRAWNYM (PRZEWIDYWANYCH SKUTKÓW PRAWNYCH WEJŚCIA AKTU W ŻYCIE)

01 maja 2016 r. weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585). Obowiązujące przepisy wprowadziły szeroki zakres ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi w Polsce.

W skutek obowiązujących przepisów rolnicy tracą możliwości inwestycyjne. Skutkiem obecnej sytuacji są ograniczone możliwości otrzymywania kredytów w sytuacji gdy ich zabezpieczeniem byłaby hipoteka na nieruchomości rolnej. Kredytodawcy nie udzielają kredytów podmiotom, od których nie otrzymają zabezpieczenia w wysokości proporcjonalnej do przewidywanego ryzyka inwestycyjnego.

W świetle zgłaszanych zmian suma hipoteki na nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803 oraz z 2016 r. poz. 585) nie może przewyższać:

- 1) Dwustu procent docelowej wartości rynkowej tej nieruchomości rolnej w przypadku hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego na cele inwestycyjne pozostające w ścisłym związku z tą nieruchomością rolną. Do wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej dołącza się operat szacunkowy przedstawiający wartość docelową nieruchomości, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.

- 2) Dwustu procent wartości rynkowej tej nieruchomości rolnej ustalonej na dzień ustanowienia hipoteki zabezpieczającej kredyty udzielone na cele inne niż inwestycyjne lub kredyty inwestycyjne, nie pozostające w ścisłym związku z tą nieruchomością rolną. Do wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej dołącza się operat szacunkowy przedstawiający wartość nieruchomości, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Zaproponowane rozwiązanie nie tworzy nieskutecznych zabezpieczeń dla banków i innych instytucji zajmujących się kredytowaniem inwestycji. W opozycji do obowiązujących regulacji stanowi kompromis pomiędzy bezpieczeństwem wierzycieli, a szasną dla dłużników hipotecznych na pozyskanie niezbędnych środków finansowych do realizacji określonych planów inwestycyjnych.

Obecnie obowiązujące przepisy regulują kwotę zabezpieczenia w taki sposób aby nie mogła przekroczyć wartości nieruchomości.

Należy również zauważyć, że ustawodawca nie objął ochroną czynności prawnych zmierzających do przeniesienia własności nieruchomości, które zostały podjęte przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej. Na mocy wprowadzonej w życie z dniem 1 maja ustawy skuteczne przeniesienie nieruchomości rolnych jest prawnie niemożliwe. Zatem celem wydania aktu jest również objęcie ochroną rzeczonych czynności prawnych.

PRZEWIDYWANE SKUTKI SPOŁECZNE, GOSPODARCZE, FINANSOWE I PRAWNE

Wejście w życie projektowanej ustawy nie odniesie skutków społecznych.

Wejście w życie projektu ustawy nie będzie rodziło skutków finansowych dla budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego, nie będzie miało wpływu na konkurencyjność gospodarki.

Wejście w życie projektowanej ustawy nie będzie miało wpływu na rynek pracy.

ZAŁOŻENIA PROJEKTÓW PODSTAWOWYCH AKTÓW WYKONAWCZYCH

Projekt ustawy nie wymaga wydania aktów wykonawczych.

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI PROJEKTU USTAWY Z PRAWEM UNII EUROPEJSKIEJ

Projekt proponowanych zmian ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.