

Grunty rolne: obrót będzie ograniczony

Z dniem 1 stycznia 2016 r. wejdzie w życie nowa ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, która przewiduje istotne ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi. Czego zatem możemy się spodziewać po Nowym Roku?

Przenoszenie własności nieruchomości rolnych

Jako punkt wyjścia do dalszych rozważań przyjąć należy, że zgodnie z nową ustawą przedmiotem umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej (lub jej części) może być wyłącznie nieruchomość rolna figurująca w ewidencji gruntów i budynków.

Jednocześnie ustawodawca warunkuje możliwość przeniesienia własności gruntu rolnego zapewnieniem mu dostępu do drogi publicznej, chyba że taki dostęp ma nieruchomość nabywcy i graniczy ona z nieruchomością rolną będącą przedmiotem umowy.

Co istotne, nowa ustawa przewiduje – dając wyraz pojawiającym się od dłuższego czasu postulatom – ograniczenia w przenoszeniu własności gruntów rolnych w sytuacji, gdyby ta czynność miała prowadzić do dokonania podziału gospodarstwa rolnego. Omawiany zakaz nie ma charakteru bezwzględny, bowiem w art. 6 ust. 1 nowej ustawy zawarte zostały odstępstwa dopuszczające podział gruntu rolnego, np. gdy pozostała po stronie zbywcy powierzchnia użytków rolnych będzie nie mniejsza niż powierzchnia użytków rolnych potrzebna do prowadzenia działalności rolniczej, a zbywany grunt rolny utworzy bądź powiększy gospodarstwo rolne nabywcy albo gdy zbywana nieruchomość rolna obejmuje użytki rolne nieprzylegające do innych użytków rolnych objętych tym samym gospodarstwem rolnym zbywcy, a jednocześnie przylegające do nieruchomości rolnej będącej częścią gospodarstwa rolnego i stanowiącej własność nabywcy.

Podkreślenia wymaga okoliczność, że możliwość przeniesienia własności nieruchomości rolnej, którego skutkiem byłby podział gospodarstwa rolnego, musi zostać stwierdzona w drodze decyzji administracyjnej przez dyrektora oddziału terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych (dalej Agencja). Jego decyzja jest zaskarżalna – przysługuje od niej odwołania do Prezesa Agencji.

Prawo pierwokupu przy sprzedaży gruntu rolnego

Istotnej zmianie uległa instytucja prawa pierwokupu, przewidziana na wypadek sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja. Inaczej niż w dotychczasowym stanie prawnym, prawo pierwokupu w drugiej kolejności (w razie braku uprawnionego dzierżawcy lub nieskorzystania przez niego z prawa pierwokupu) przysługuje z mocy ustawy rolnikowi indywidualnemu, który jest właścicielem gruntu rolnego graniczącego ze sprzedawaną nieruchomością. Co ciekawe, gdy takich rolników indywidualnych jest więcej, uprawniony do skorzystania z prawa pierwokupu jest ten spośród nich, który zostanie

wskazany przez zbywcę nieruchomości rolnej. Dopiero w następnej kolejności prawo pierwokupu gruntu rolnego przysługuje Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa, jednakże tylko wówczas, gdy przedmiotem umowy sprzedaży jest nieruchomość rolna o obszarze nie mniejszym niż 1 ha. W tym miejscu należy podkreślić, że uprawnienia przysługujące Agencji zostały rozszerzone, bowiem zgodnie z aktualnymi przepisami podmiot ten mógł skorzystać z omawianego prawa w sytuacji, gdy obszar nieruchomości rolnej był nie mniejszy niż 5 ha. Taka zmiana podyktowana jest tym, że w praktyce często duże gospodarstwa rolne były dzielone na mniejsze (poniżej 5 ha) i sprzedawane, z obejściem prawa pierwokupu zagwarantowanego dla Agencji.

Dodać należy, że nowa ustawa rozszerza listę przypadków, w których prawo pierwokupu przy sprzedaży gruntu rolnego nie jest przewidziane. W tym kontekście sygnalizuję, że podobnie jak w aktualnie obowiązującej ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, prawo pierwokupu nie przysługuje w razie nabycia gruntu rolnego przez osobę bliską zbywcy, przy czym samo pojęcie osoby bliskiej na gruncie nowej ustawy zostało zmodyfikowane, bowiem nie obejmuje ono już osób, które pozostają ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

Dzierżawa gruntu rolnego

W odniesieniu do dzierżawy nieruchomości rolnej ustawodawca przewiduje, że przedmiotem takiej umowy może być wyłącznie nieruchomość rolna wpisana do ewidencji gruntów i budynków, dodatkowo wymagając, by wydzierżawiający był uwidoczniiony w tej ewidencji jako właściciel lub posiadacz nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy. Sama umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że umowa ta ma obowiązywać ponad 5 lat – wówczas wymagana jest forma aktu notarialnego. Odnotować należy, że ustawodawca wymaga, by umowa dzierżawy gruntu rolnego zawierała m. in. opis przedmiotu dzierżawy, określający co najmniej jego obszar, stan w jakim się znajduje, klasę gruntów, oraz istniejących zabudowań i innych urządzeń, jeśli stanowią one przedmiot umowy dzierżawy.

Ograniczenia a nieważność umowy

W kontekście ograniczeń w obrocie gruntami rolnymi podkreślenia wymaga, że ewentualne uchybienia przy przenoszeniu własności nieruchomości rolnej skutkują nieważnością czynności prawnej, a więc umowy przenoszącej własność tej nieruchomości. Stanie się tak m. in. w sytuacji niezawiadomienia podmiotu uprawnionego do skorzystania z prawa pierwokupu oraz, gdy nieruchomość rolna stanowiąca przedmiot umowy przeniesienia własności nie będzie miała zapewnionego dostępu do drogi publicznej lub gdy umowa taka została zawarta w oparciu o nieprawdziwe oświadczenia, niezbędne do stwierdzenia przez dyrektora oddziału terenowego Agencji dopuszczalności dokonania podziału gospodarstwa rolnego. Co istotne, stwierdzenie nieważności będzie miało charakter bezwzględny wobec braku możliwości konwalidowania (sanowania) umowy jako wadliwej czynności prawnej. Z tych też względów należy postulować, by strony umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej dopilnowały wszelkich kwestii proceduralnych.

Zmiany w innych ustawach

Nowa ustawa niesie za sobą również nowelizację innych ustaw, w tym ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, wprowadzając ograniczenia w obrocie tymi nieruchomościami. Ustawodawca przewiduje bowiem, że nabywca nieruchomości rolnej od Agencji zobowiązany jest m. in. do nieprzenoszenia własności tej nieruchomości przez okres 10 lat od daty jej nabycia i osobistego prowadzenia na niej działalności rolniczej przez ten czas, a także nieustanawiania na niej hipoteki na rzecz innych podmiotów niż Agencja. W razie nieprzestrzegania tych zakazów przez nabywcę lub złożenia przez niego nieprawdziwego oświadczenia o pochodzeniu środków finansowych na nabycie nieruchomości, będzie on zobowiązany do zapłaty kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży nieruchomości, a taka sankcja ma być wprost przewidziana w treści umowy zawartej przez nabywcę z Agencją.

Nowelizacja dotknie również byłych właścicieli (a także ich spadkobierców) tych nieruchomości, które zostały przejęte na rzecz Skarbu Państwa przed 1 stycznia 1992 r. Te osoby pozbawione zostały uprawnienia do pierwszeństwa w nabyciu tych nieruchomości, w razie przeznaczenia ich do sprzedaży przez Agencję. Senat postulował o usunięcie omawianego zapisu, trafnie podnosząc, iż może on godzić w zasadę zaufania obywatela do państwa, zwłaszcza w aspekcie sprawiedliwości społecznej, jednakże poprawka Senatu – pomimo wniosku właściwej Komisji Sejmowej o jej przyjęcie – została odrzucona przez Sejm.

Istotna zmiana wprowadzona została również do ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ustawodawca wprowadził bowiem zasadę, w myśl której suma hipoteki na nieruchomości rolnej nie może przewyższać wartości tej nieruchomości, określonej na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Autor: Piotr Furmaga, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy