

Zmiany w kolejce po ziemię

Nowa ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego zacznie obowiązywać od 1 maja br. 30 kwietnia ma też wejść w życie ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobów Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw. Dlatego warto się zastanowić czy w okresie oczekiwania na te akty nie dokonać czynności, które później będą niemożliwe lub co najmniej bardzo utrudnione.

1 maja wejdzie w życie nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, jednak prawdopodobnie nie będzie to ustawa autorstwa koalicji PO-PSL (która miała obowiązywać od 1 stycznia br., ale *vacatio legis* zostało wydłużone do 1 maja. Prawo i Sprawiedliwość pracuje właśnie nad własną wersją dokumentu, mimo że w sierpniu posłowie PiS poprawi nowelizację PO-PSL, a prezydent RP Andrzej Duda ją podpisał.

Zgodnie z nowelizacją PO-PSL, od maja prawo pierwokupu przy zakupie prywatnej nieruchomości rolnej w pierwszej kolejności (podobnie jak w obecnie obowiązującej ustawie) przysługiwać ma dzierżawcy. Jeśli dana nieruchomość nie jest dzierżawiona lub dzierżawca nie skorzysta z przysługującego mu uprawnienia, to z prawa pierwokupu skorzystać może rolnik indywidualny, który jest właścicielem gruntu rolnego graniczącego ze sprzedawaną nieruchomością. Gdy takich rolników indywidualnych jest więcej, uprawniony do skorzystania z prawa pierwokupu jest ten spośród nich, który zostanie wskazany przez sprzedającego nieruchomość rolną. Dopiero w następnej kolejności prawo pierwokupu gruntu rolnego przysługiwać będzie Agencji Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa. Uprawnienie Agencji dotyczyć będzie jedynie nieruchomości o obszarze nie mniejszym niż 1 ha (zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami Agencja może skorzystać z omawianego prawa w sytuacji, gdy obszar nieruchomości rolnej jest nie mniejszy niż 5 ha).

Najbardziej problematyczne z prawnego punktu widzenia wydaje się być uprawnienie pierwokupu przysługujące sąsiadom. Ustawa milczy bowiem co oznacza nieruchomość granicząca (np. czy granica ta musi być bezpośrednia), nie określa też w jakiej formie wskazać można jednego z nich, jak ustalić krąg tych osób. Z tych też powodów czynności sprzedaży, których przedmiotem będą nieruchomości rolne obawiają się notariusze, którzy już teraz deklarują, że skłonni będą odmawiać podjęcia czynności, które budzić będą jakiegokolwiek wątpliwości.

Powyższe prawa pierwokupu (podobnie jak w obecnie obowiązującej ustawie) nie będą dotyczyć jednak czynności sprzedaży nieruchomości rolnych na rzecz: (i) rolników na poczet powiększenia gospodarstwa rolnego, (ii) osób fizycznych będących właścicielami nieruchomości graniczących ze sprzedawaną nieruchomością (spełniających dodatkowe kryteria) oraz (iii) tzw. osób bliskich.

Zgodnie z definicją wprowadzoną od 1 stycznia osobami bliskimi będą dzieci, wnuki, rodzice, dziadkowie, małżonek, rodzeństwo oraz przysposobieni i przysposabiający. Nowe przepisy

nie zaliczają do kręgu osób bliskich osób, które pozostają ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu, jeśli nie należą do grup wymienionych wyżej.

Nabycie to nie pierwokup

Po zmianie ustawy Agencji Nieruchomości Rolnych przysługiwało będzie tym razem nie prawo do pierwokupu, a prawo tzw. nabycia nieruchomości rolnej, jeśli ta była przedmiotem innego niż sprzedaż przeniesienia tytułu do nieruchomości (np. darowizna, aport, zamiana). Nowe przepisy zmniejszyły jednak powierzchnię nieruchomości, od której uprawnienie to się aktualizuje – obecnie jest to 5 ha, po 1 stycznia będzie to 1 ha. Prawo nabycia różni się od prawa pierwokupu tym, że pierwokup uniemożliwia nabycie tytułu do nieruchomości kupującemu (w przypadku skorzystania z prawa pierwokupu tytuł do nieruchomości nigdy nie przechodzi na kupującego, lecz bezpośrednio ze sprzedającego na uprawnionego z pierwokupu tj. dzierżawcę, sąsiada lub Agencję). W przypadku natomiast prawa nabycia aktualizuje się ono już po przejściu tytułu prawnego na podmiot czynności (np. nieruchomość zostaje skutecznie wniesiona aportem do spółki, a Agencja ma uprawnienie do nabycia tej nieruchomości od spółki).

W przypadku nabycia nieruchomości rolnej innym tytułem niż sprzedaż nie przysługuje obecnie i nie przewidziano w nowej ustawie prawa pierwokupu przysługującego dzierżawy, sąsiadom i Agencji - opisanego powyżej.

Nieruchomość wniesiona aportem

Warto też zwrócić uwagę na fakt, że powyższe prawo pierwokupu nie przysługuje w przypadku sprzedaży udziałów w spółce będącej właścicielem nieruchomości rolnych. Zarówno pierwokup jak i prawo nabycia dotyczą jedynie czynności, których przedmiotem jest nieruchomość rolna, nie zaś udziały w spółce. Wobec powyższego rozwiązaniem umożliwiającym obrót nieruchomościami rolnymi może być wniesienie nieruchomości aportem do spółki (wtedy Agencji przysługuje prawo nabycia, brak jest uprawnionych do pierwokupu), a następnie zbycie udziałów (brak ograniczeń określonych ustawą). Należy spodziewać się, że i ta możliwość obrotu nieruchomościami może w najbliższym czasie zostać ograniczona przez ustawodawcę.

Zaleca się najwyższą ostrożność

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, niezbędnego do stwierdzenia przez

dyrektora oddziału terenowego Agencji dopuszczalności dokonania podziału gospodarstwa rolnego.

Stwierdzenie nieważności będzie miało charakter bezwzględny wobec braku możliwości konwalidowania (naprawienia) umowy jako wadliwej czynności prawnej.

Z tych też względów należy zalecać, by strony umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej dopilnowały wszelkich kwestii proceduralnych.

Nabycie nieruchomości rolnych od Skarbu Państwa

Zgodnie z nowelizacją ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego autorstwa PO-PSL, zmienić mają się też przepisy dotyczące nabywania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa.

Byłym właścicielom nieruchomości wywłaszczonych na rzecz Skarbu Państwa oraz ich spadkobiercom nie będzie już bowiem przysługiwało obecnie istniejące prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości oferowanych do sprzedaży przez Agencję.

Ponadto nabywając nieruchomość rolną od Skarbu Państwa należało będzie liczyć się z koniecznością 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.

Zasady zbywania nieruchomości rolnych będących w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa mogą się jednak zmienić 30 kwietnia, zgodnie z projektowaną ustawą o wstrzymaniu ich sprzedaży. Z obecnej wersji projektu ustawy wynika, że sprzedaż takich nieruchomości zostanie wstrzymana na pięć lat. A podstawową formą udostępniania tych nieruchomości będzie dzierżawa. W jakim ostatecznym brzmieniu stawa ta zostanie uchwalona, dowiemy się w najbliższym czasie.

Autor: Agata Pawlak-Jaszczak, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy