

Obrót ziemią na nowych zasadach

Prawo nabycia nieruchomości rolnej będzie przysługiwać Agencji Nieruchomości Rolnej w przypadku dziedziczenia testamentowego na rzecz osoby, której nie przysługuje status osoby bliskiej zbywcy. Zapłata ma wynosić równowartość pieniężną odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości.

Jednym z często komentowanych projektów ustaw stał się w ostatnich tygodniach rządowy projekt ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, m. in. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 roku. Powyższy projekt w założeniu ma na celu ochronę polskiej ziemi rolnej przed jej wykupem przez cudzoziemców z państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym (czyli głównie państw Unii Europejskiej) oraz Konfederacji Szwajcarskiej – 30 kwietnia 2016 roku kończy się bowiem 12-letni okres ochronny uregulowany w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. W dniu 31 marca 2016 roku odbyło się trzecie czytanie projektu, podczas którego przyjęto szereg kolejnych zmian. Warto omówić istotę wprowadzonych zmian, tym bardziej, że nie mają one jedynie wymiaru kosmetycznego.

Kto może nabyć

Projekt ustawy przewiduje, że co do zasady nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny (projektowany art. 2a ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego) to jest osoba fizyczna będąca właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadająca kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkała w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadząca przez ten okres osobiście to gospodarstwo.

Zgodnie z wprowadzonymi ostatnimi poprawkami, jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym będzie jeden z małżonków.

Do projektu ustawy wprowadzono również przepis, zgodnie z którym powyższy warunek (to jest posiadanie statusu rolnika indywidualnego) nie dotyczy nabycia nieruchomości rolnej przez osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania. Osobami prawnymi, które nie będą potrzebowały zgody Prezesa ANR na nabycie nieruchomości rolnej będą więc takie podmioty jak metropolie, archidiecezje, diecezje czy parafie Kościoła Katolickiego.

Kiedy nie występuje pierwokup

Zgodnie z wprowadzonymi poprawkami do projektu ustawy, dzierżawcy nieruchomości rolnej albo ANR działającej na rzecz Skarbu Państwa nie będzie przysługiwało prawo pierwokupu nieruchomości, w przypadku gdy sprzedaż następować będzie między osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego. Podobne poprawki zostały wprowadzone w zakresie przysługującego ANR prawa nabycia nieruchomości, jeżeli zmiana właściciela następuje w drodze zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, jednostronnej czynności prawnej, orzeczenia sądu bądź np. zasiedzenia.

Wprowadzone poprawki rozszerzają katalog sytuacji, w których ANR nie będzie przysługiwało prawa nabycia również na przypadki, gdy nabycie nieruchomości rolnej nastąpi w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego bądź w wyniku zapisu windykacyjnego na rzecz rolnika indywidualnego. Przepis powyższy ma doniosły wymiar praktyczny. Prawo nabycia będzie bowiem przysługiwać ANR w przypadku dziedziczenia testamentowego na rzecz osoby, której nie przysługuje status osoby bliskiej zbywcy. W takim przypadku sporządzenie testamentu, w którym dojdzie do rozporządzenia nieruchomością rolną, nie uchroni nas przed możliwością złożenia przez ANR oświadczenia o nabyciu nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej. Warto tutaj nadmienić, że osobami bliskimi zgodnie z definicją ustawy są zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek oraz osoby przysposabiające i przysposobione. Nie są zaś teściowe, małżonkowie dzieci czy inne osoby niespokrewnione choć prowadzące wspólne gospodarstwo domowe z osobą będącą rolnikiem.

Obrót udziałami i akcjami

Dla przedsiębiorców istotne będą zmiany w zakresie spółek handlowych. Ustawodawca w omawianym projekcie ustawy nie ogranicza się jedynie do uregulowania obrotu bezpośrednio nieruchomościami rolnymi, ale również obrotu udziałami i akcjami spółek handlowych (sp. z o.o., S.A., SKA) oraz zmian personalnych w spółkach osobowych (np. jawnych, partnerskich, komandytowych i komandytowo-akcyjnych) będących właścicielami nieruchomości rolnych. Obrót udziałami i akcjami w spółkach handlowych będzie kontrolowany przez Skarb Państwa poprzez przyznanie ANR prawa pierwokupu. W dotychczasowym brzmieniu projektu z prawa pierwokupu zwolniony był jedynie obrót akcjami spółek giełdowych. Wprowadzone poprawki rozszerzają powyższe zwolnienie również na zbycie akcji na rzecz osoby bliskiej. Znamienne jest, że zwolnienie to nie dotyczy zbycia udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością. W przypadku zbycia udziałów pierwokup będzie przysługiwał ANR pomimo, iż nabywcą będzie osoba bliska w rozumieniu ustawy.

Pewna liberalizacja projektu rozciąga się na zmiany personalne w spółkach osobowych. Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem projektu w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, ANR działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej.

Wartość rynkowa nieruchomości ANR ma określać przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Wprowadzone poprawki łagodzą powyższe rygory w ten sposób, że pierwokup nie będzie przysługiwał, jeżeli zamiast dotychczasowego współnika, współnikiem stanie się osoba jemu bliska bądź nowym współnikiem stanie się osoba bliska któregokolwiek ze współników.

Decyzja o warunkach zabudowy

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem omawianego projektu ustawy, jej przepisów nie stosuje się do gruntów rolnych zabudowanych o powierzchni nie przekraczającej 0,5 ha, które w dniu wejścia w życie ustawy, zajęte są pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętych na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych. Przyjęte przez Sejm poprawki rozszerzają powyższe wyłączenie również na nieruchomości rolne, które w dniu wejścia w życie ustawy, w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne. W przypadku, gdy dana nieruchomość już w obecnej chwili posiada ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprawa wydaje się prosta – nowe przepisy nie będą miały zastosowania. Pytanie powstaje odnośnie do nieruchomości, które takiej decyzji nie mają, ponieważ postępowanie administracyjne w tym zakresie jest jeszcze w toku. Datą graniczną będzie dzień 30 kwietnia 2016 roku, w którym projektowana ustawa najprawdopodobniej wejdzie w życie. Jeżeli w tym dniu postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie zostanie jeszcze zakończone wydaniem decyzji, to nowe przepisy będą miały zastosowanie w pełnym zakresie. Także uzyskanie decyzji do dnia 30 kwietnia 2016 roku nie gwarantuje uniknięcia nowych przepisów.

Decyzja taka musi bowiem stać się ostateczna, czyli nie może od niej przysługiwać środek zaskarżenia w postaci odwołania, które można wnieść w terminie czternastu dni od dnia doręczenia decyzji stronie, a gdy decyzja została ogłoszona ustnie - od dnia jej ogłoszenia stronie. Dopiero z upływem 14-dniowego terminu na wniesienie odwołania decyzja staje się ostateczna. Jeżeli zatem decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostanie doręczona nam lub ogłoszona ustnie np. w dniu 20 kwietnia 2016 roku, to i tak nie unikniemy nowych przepisów.

Odrzucone poprawki

W drugim czytaniu projektu odrzucono szereg postulowanych zmian. Wśród nich znalazł się m.in. pomysł aby ustawie nie podlegały nieruchomości rolne położone w granicach administracyjnych miast czy nieruchomości, co do których wydano decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej. Nie uchwalono również m.in. zmiany, która zakładała, że nie będą podlegać wstrzymaniu od sprzedaży nieruchomości, co do których rozszczenia zgłosili byli właściciele lub spadkobiercy byłych właścicieli, którzy wywłaszczeni zostali na mocy dekretów. Pod głosowanie poddano również m.in. poprawkę, która skracać miała okres obowiązkowego

prowadzenia nabytego gospodarstwa rolnego z 10 do 5 lat. I ta poprawka nie została przyjęta. Nie powiodła się też m.in. próba wyjęcia spod ram ustawy czynności prawnych dokonanych na skutek zawarcia innych czynności (np. umów przedwstępnych) jeszcze przed wejściem w życie ustawy.

Dalsze prace nad ustawą prowadzone będą przez Senat.

Autor:

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

Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy