

## **Trzeba wiedzieć jaki charakter mają tereny, które chce się nabyć**

Trafną oceną stanu faktycznego oraz prawnego danej nieruchomości przesądza o konieczności albo jej braku stosowania nowych przepisów o obrocie ziemią rolną.

Zmiany w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi stały się faktem. 30 kwietnia 2016 roku weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Kluczowym zagadnieniem w kwestii stosowania nowych przepisów jest na pewno prawidłowe rozumienie pojęcia nieruchomości rolnej. Trafna ocena stanu faktycznego oraz prawnego danej nieruchomości przesądzi o konieczności albo braku wymogu stosowania przepisów ustawy.

### **Rolnik indywidualny i nieruchomość rolna**

Zgodnie z nowymi przepisami nabywcą nieruchomości rolnej może być co do zasady rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Jest to kluczowa i najszerzej komentowana regulacja wprowadzona przez ustawodawcę. Ogranicza ona w stopniu znacznym krąg podmiotów mogących od 1 maja 2016 roku kupić nieruchomość rolną. Paradoksalnie, najistotniejszym elementem powyższego przepisu jest pojęcie nieruchomości rolnej. Jeśli bowiem w danym przypadku nie mamy do czynienia z nieruchomością rolną w rozumieniu ustawy, to sama ustawa nie znajdzie zastosowania w rozstrzygnięciu sprawy.

Pod pojęciem nieruchomości rolnych należy rozumieć nieruchomości, które są lub potencjalnie mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej, z wyłączeniem jednak nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Wobec powyższego ustawa nie znajdzie zastosowania do nieruchomości, które nie są lub nie mogą być wykorzystywane na cele rolne oraz nieruchomości, które niezależnie od faktycznego sposobu ich wykorzystania w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały na cel inny niż rolny.

### **Wyłączenia ze stosowania przepisów**

Ponadto ustawodawca przewidział pewne wyłączenia spod stosowania nowych przepisów nawet w przypadku gdy stwierdzimy, że mamy do czynienia z nieruchomością rolną.

Przed wszystkim nowe przepisy nie będą miały zastosowania do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Takie działki będzie można sprzedawać i nabywać bez ograniczeń wynikających z nowych przepisów. Wyłączenie to będzie jednak miało znaczenie

głównie dla osób, które już posiadają takie geodezyjnie wyznaczone działki (działka taka może być wpisana w jednej księdze wieczystej razem z innymi działkami jako jedna nieruchomości).

### **Kiedy dopuszczalny jest podział**

Podmioty zamierzające wydzielić z większej nieruchomości rolnej działkę o powierzchni poniżej 0,3 ha napotkają przeszkodę w postaci ograniczeń wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, jest dopuszczalny jedynie jeśli:

- działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
- lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Katalog przypadków, umożliwiających podział nieruchomości rolnej na działki mniejsze niż 0,3 ha jest zatem ograniczony właściwie tylko do obrotu między właścicielami nieruchomości sąsiednich. Oczywiście nie wyklucza to sytuacji, w której po powiększeniu nieruchomości sąsiedniej o wydzieloną działkę rolną, dla tej działki założona zostałaby odrębna księga wieczysta (podział wieczystoksięgowy). W takim wypadku tak wydzielona działka posiadająca odrębną księgę wieczystą mogłaby być już bez ograniczeń przedmiotem obrotu.

### **Decyduje data**

W następnej kolejności należy wskazać, że spod rygorów ustawy wyłączone są:

- działki z zabudową siedliskową o powierzchni nie przekraczającej 0,5 ha, posiadające taki status w dniu 30 kwietnia 2016 roku,
- nieruchomości rolne, które w dniu 30 kwietnia 2016 roku, w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone zostały na cele inne niż rolne.

W obu powyższych przypadkach warunkiem wyłączenia spod stosowania przepisów ustawy jest data jej wejście w życie - tj. 30 kwietnia 2016 roku. Nieruchomości rolne zabudowane zabudową siedliskową po dniu 30 kwietnia 2016 roku a także te, co do których decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stanie się ostateczna po tej dacie będą objęte nowymi przepisami.

## **Do kiedy trwa rolny charakter**

Z powyższego wynika, że najistotniejszy wymiar praktyczny będzie miało określenie charakteru nieruchomości pod kątem definicji ustawowej nieruchomości rolnej. O przypisaniu nieruchomości do gruntów rolnych decyduje nie tylko aktualne, ale i możliwe jej przeznaczenie. Definicja ta zawiera zatem w sobie pierwiastek ocenny, ograniczony jednak mierzalnymi i możliwymi do ustalenia wartościami. W powyższym kontekście można powołać się na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2008 roku (sygnatura I OSK 435/07), zgodnie z którym interpretacja przepisu definiującego nieruchomości rolną prowadzi do wniosku, iż wskazuje on na czysto agronomiczne cechy gruntu, jakie powodują, że uzyskiwanie na nim produktów rolnych jest fizycznie możliwe. Co więcej, uzyskiwanie z gruntu płodów rolnych nie musi faktycznie następować. Przepis zadawała się możliwością, istnieniem pewnej potencjalnej perspektywy uzyskiwania z gruntu płodów rolnych znajdującej swe uzasadnienie w fizyczno-agronomicznych właściwościach gruntu.

Pojęcie nieruchomości rolnej ma zatem realny wymiar, to znaczy jest odnoszone do stanu faktycznego, czyli możliwości wykorzystywania nieruchomości w produkcji rolnej. W przypadku, gdy dana nieruchomość nie posiada cechy zdatności do wykorzystania w produkcji rolnej, np. wskutek dokonania na niej takich zmian, które taką produkcję wykluczają w całości bądź w znacznym stopniu, to nie można wtedy mówić o nieruchomości rolnej. Powstaje zatem pytanie jakie działania prawne oraz faktyczne powodują utratę przez nieruchomość przymiotu nieruchomości rolnej? Odpowiedź na to pytanie nie jest prosta i wymaga pogłębionej analizy każdego przypadku. Należy jednak wskazać na takie działania, które mogą pozwolić na utratę przez nieruchomość charakteru nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy.

## **Decyzja o warunkach to za mało**

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że samo uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie powoduje zmiany sposobu użytkowania nieruchomości uzasadniającej zmianę jej charakteru.

Decyzja taka, wydawana w przypadku, gdy dla danego obszaru nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, określa jedynie możliwy sposób i warunki zagospodarowania gruntu (np. pod budownictwo mieszkaniowe). Decyzja o warunkach zabudowy nie odnosi bezpośredniego skutku w zakresie sposobu użytkowania nieruchomości, jednakże może ona stanowić niezbędny warunek prowadzący do zmiany sposobu użytkowania nieruchomości rolnej. Uzyskanie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy jest bowiem warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę (w przypadku, gdy dana inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia na budowę).

Na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę można rozpocząć proces inwestycyjny zmierzający do zmiany sposobu użytkowania gruntu. Wydaje się, że wraz

z faktycznym rozpoczęciem inwestycji i doprowadzeniem jej do takiego stanu, że dany grunt nie może już praktycznie być wykorzystywany do produkcji rolnej, nieruchomości nie może zostać zakwalifikowana jako rolna w rozumieniu przepisów ustawy. Taką zmianę sposobu użytkowania nieruchomości należy uwidocznić w ewidencji gruntów i budynków. W takim przypadku nieruchomości, jako niespełniająca walorów nieruchomości rolnej zgodnie z definicją, nie będzie podlegała regulacjom zawartym w ustawie.

### **Zdaniem autorów**

Ustawa w znaczący sposób ogranicza obrót nieruchomościami rolnymi (wprowadzenie ograniczeń dotyczących podmiotów uprawnionych do nabycia nieruchomości rolnych, prawo pierwokupu czy nabycia przez ANR), nie czyni go jednak niemożliwym. Ważne aby trafnie ocenić z jaką nieruchomością mamy do czynienia, czy nie dotyczą nas wskazane w ustawie wyłączenia. Od tego zależeć będzie bowiem czy w ogóle zastosowanie znajdą nowe przepisy. Ponadto warto pamiętać, że może okazać się możliwe pozbawienie gruntu charakteru rolnego i ujawnienie tego faktu w ewidencji gruntów i budynków, a wtedy do czynności dotyczących takiej nieruchomości ustawa nie będzie miała zastosowania.

Autor:

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