

## **Jak zbyć ziemię rolną na nowych zasadach? Grunty kupują nie tylko rolnicy indywidualni**

Znowelizowane przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, które weszły w życie 30 kwietnia 2016 r., zgodnie z przewidywaniami znaczenie zahamowały obrót ziemią rolną.

Z danych podawanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych wynika jednak, że właściciele gruntów rolnych jak i potencjalni nabywcy występują z wnioskami o udzielenie zgody na sprzedaż nieruchomości i takie zgody prezes ANR w określonych wypadkach wydaje.

### **Sprzedaż bez zgody prezesa ANR**

W nowym stanie prawnym regułą jest, że nabywcą nieruchomości rolnej może być tylko rolnik indywidualny oraz wymienione w ustawie kategorie podmiotów (np. osoby bliskie, jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa). Ustawodawca wskazuje również przypadki, kiedy może dojść do nabycia nieruchomości rolnej niezależnie od osoby nabywcy (np. nabycie gruntu w postępowaniu restrukturyzacyjnym).

Rolnikiem indywidualnym w rozumieniu ustawy 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 pięciu 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. Za rolnika indywidualnego uważa się zatem osobę fizyczną, która już przez określony czas prowadzi gospodarstwo rolne.

Nabycie nieruchomości przez rolnika indywidualnego nie podlega ograniczeniom, chociaż w pewnych przypadkach, w stosunku do zbywanej rolnikowi indywidualnemu nieruchomości rolnej Skarbowi Państwa przysługuje prawo pierwokupu. Jednak nie wtedy, gdy rolnik nabył nieruchomość w celu powiększenia gospodarstwa rodzinnego do powierzchni nie większej niż 300 ha, a nabywana nieruchomość jest położona w gminie, w której nabywca mieszka lub w gminie graniczącej z tą gminą.

### **Krąg możliwych nabywców**

Nabycie nieruchomości rolnej przez inne osoby lub w innych przypadkach niż wskazane w ustawie wymaga zgody prezesa ANR wyrażonej w formie decyzji administracyjnej, czyli w sformalizowanym trybie, do którego stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

O zgodę na sprzedaż nieruchomości rolnej może obecnie wystąpić właściciel (zbywca) nieruchomości rolnej (wtedy odbiorcą oferty może być zarówno osoba fizyczna jak i spółka) lub osoba fizyczna (nabywca) zamierzająca utworzyć gospodarstwo rodzinne, która posiada kwalifikacje rolnicze, daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej oraz zobowiąże się do zamieszkiwania przez pięć lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

Gdy wniosek składa właściciel ziemi rolnej musi on wykazać, że:

- nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego lub przez jeden z podmiotów z katalogu ustawowego,
- nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,
- w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych.

Zamierzeniem ustawodawcy jest zatem, aby nieruchomości rolne nabywali wyłącznie rolnicy indywidualni lub niebędące rolnikami indywidualnymi podmioty, które będą prowadzić na nabytej nieruchomości działalność rolniczą (osoby fizyczne zamierzające rozpocząć działalność rolniczą, spółki trudniące się produkcją rolną). Powyższy cel wzmacnia dodatkowo przepis, zgodnie z którym nabywca nieruchomości rolnej jest zobowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez co najmniej 10 lat od dnia nabycia nieruchomości. Osoba fizyczna nabywająca nieruchomość rolną musi prowadzić gospodarstwo osobiście. W okresie 10 lat od nabycia nieruchomości rolnej nie może być ona zbyta ani oddana w posiadanie (np. dzierżawę, najem, użytkowanie) innym podmiotom. Odsprzedaż lub oddanie w posiadanie nieruchomości będzie możliwe tylko za zgodą sądu, w przypadku gdy nabywca wykaże, że konieczność dokonania takiej czynności wynika z przyczyn losowych od niego niezależnych. Naruszenie przepisów ustawowych obwarowane jest sankcją nieważności umowy.

### **Oświadczenia i dowody**

Celem uzyskania zgody na zbycie nieruchomości rolnej na wniosek jej właściciela jest dopełnienie formalności wynikających z procedury. Wniosek właściciel powinien złożyć do oddziału terenowego ANR właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości rolnej. We wniosku należy precyzyjnie określić nieruchomość poprzez podanie numeru księgi wieczystej, numerów działek oraz ich powierzchni, z wyszczególnieniem powierzchni użytków rolnych. Właściciel powinien również złożyć oświadczenie, że nie było możliwości nabycia nieruchomości przez podmioty z katalogu ustawowego oraz przedłożyć na tę okoliczność stosowne dokumenty. Ustawodawca nie określa jakie dokumenty stanowią dowód na to, że nie było możliwości zbycia nieruchomości osobom wskazanym w ustawie. Można jednak uznać, że takim dokumentem będzie potwierdzenie wywieszenia ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości w izbie rolniczej, ośrodku doradztwa rolniczego, urzędzie gminy, prasie czy Internecie. W ogłoszeniu należałoby wskazać, że jest ono kierowane do osób z ustawowego katalogu. Zbywca musi zatem wykazać, że podjął próbę sprzedaży nieruchomości rolnej podmiotowi uprawnionemu do nabycia nieruchomości rolnej w myśl przepisów ustawy, jednakże oferta ta nie spotkała się z zainteresowaniem.

Do wniosku należy również dołączyć dokument (dokumenty) potwierdzający, że nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej, którym może być oświadczenie nabywcy zawierające np.:

- założenia do prowadzenia działalności rolniczej,
- opinię lub akceptację ośrodka doradztwa rolniczego w zakresie tych założeń,
- informację o kwalifikacjach rolniczych nabywcy albo o przystąpieniu do ich uzupełnienia (np. zaświadczenie ze szkoły wyższej o podjęciu studiów na kierunku związanym z rolnictwem),
- informację o posiadanym doświadczeniu w prowadzeniu działalności rolniczej,
- opinię organizacji społeczno-zawodowej rolników, w tym izby rolniczej.

Jeżeli nabywcą ma być spółka, przydatny będzie wypis z KRS lub umowa spółki, gdzie wskazany jest zakres jej działalności (w szczególności rolniczej).

Ostatnim z warunków udzielenia zgody na zbycie nieruchomości rolnej jest wykazanie przez zbywcę, że w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. Niestety, ustawodawca nie precyzuje, w jakim przypadku miałyby dojść do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. W tym zakresie można by się posiłkować ustawowym limitem 300 ha przewidzianym dla gospodarstwa rodzinnego (art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy). Jednakże limit ten, o ile mógłby mieć zastosowanie do nabywców będących osobami fizycznymi, to raczej nie może odnosić się do spółek (gospodarstwo rodzinne zgodnie z ustawą prowadzi osoba fizyczna). W ustawie nie ma natomiast jednoznacznego odesłania w tym zakresie do art. 5 ust. 1 pkt 2. Wydaje się zatem, że uzasadnienie powyższego warunku będzie zależec

od okoliczności określonej transakcji (np. zakresu prowadzonej działalności rolnej, wielkości produkcji).

Konieczność uzyskania zgody dotyczy zarówno umowy sprzedaży, jak i innej czynności prawnej prowadzącej do zbycia nieruchomości, np. umowy darowizny. W przypadku uzyskania zgody na zbycie nieruchomości rolnej w opisany powyżej sposób, Skarbowi Państwa nie przysługuje już prawo pierwokupu takiej nieruchomości (przy umowie sprzedaży) ani prawo nabycia (przy innym niż umowa sprzedaży zdarzeniu prawnym prowadzącym do nabycia nieruchomości).

W przypadku, gdy prezes ANR uzna, że właściciel nie przedstawił wszystkich niezbędnych warunków do uzyskania zgody, wydaje on decyzję o odmowie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości. Od takiej decyzji właścicielowi przysługuje w terminie 14 dni od jej doręczenia odwołanie do organu wyższego stopnia, którym jest minister rolnictwa. W przypadku, gdy minister utrzyma w mocy zaskarżoną decyzję, właściciel może skierować sprawę na drogę sądowo-administracyjną (skarga do WSA, skarga kasacyjna do NSA).

### **Ziemię odkupi agencja**

Wydanie decyzji odmownej przez prezesa ANR nie blokuje właścicielowi całkowicie możliwości zbycia nieruchomości. Zgodnie z ustawą, w przypadku braku zgody, ANR na pisemne żądanie zbywcy złożone w terminie miesiąca od dnia, w którym decyzja o niewyrażeniu zgody stała się ostateczna, jest zobowiązana do złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej. Wartość rynkową nieruchomości agencja określa na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami. ANR w ciągu miesiąca od dnia otrzymania wniosku zbywcy powinna powiadomić go o wysokości równowartości pieniężnej. Złożenie przez ANR oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej w powyższym przypadku ma zatem charakter związany, ANR nie może bowiem odmówić nabycia nieruchomości rolnej.

### **Skarga czy żądanie?**

Co w przypadku, gdy właściciel gruntów rolnych po wydaniu ostatecznej negatywnej decyzji przez ministra (na skutek odwołania) zamierza wnieść na tę decyzję skargę do wojewódzkiego sądu administracyjnego?

Przepisy nie przewidują w takim przypadku możliwości zawieszenia miesięcznego terminu do złożenia przez zbywcę pisemnego żądania nabycia nieruchomości przez ANR. Niezasadne byłoby także wnioskowanie w skardze o wstrzymanie wykonalności decyzji, nie ma ono bowiem wpływu na ostateczność decyzji. Właściciel staje zatem w takim wypadku przed wyborem – albo skarga do WSA albo wniosek o nabycie nieruchomości przez ANR. Wydaje się bowiem, że jednoczesne złożenie zarówno wniosku do ANR, jak i skargi nie wchodzi w grę. Złożenie wniosku do ANR czyni bowiem bezprzedmiotowym postępowanie przed WSA i może być podstawą do jego umorzenia.

### **Ważne terminy**

Zbywca nieruchomości powinien pamiętać, o tym, aby złożyć wniosek obligujący ANR do nabycia nieruchomości w ciągu miesiąca od daty, w której decyzja odmowna w zakresie sprzedaży gruntu stała się ostateczna. W przeciwnym razie uprawnienie do żądania nabycia nieruchomości przez ANR wygasa, a decyzja o odmowie jest ostateczna. Decyzja w sprawie udzielenia zgody wydana przez prezesa ANR staje się ostateczna, jeżeli w ustawowym terminie nie zostanie od niej złożone odwołanie (z upływem czternastodniowego terminu do odwołania), natomiast decyzja wydana przez ministra w trybie odwoławczym jest ostateczna już z chwilą wydania.

Interes zbywcy, który kwestionowałby wycenę nieruchomości dokonaną przez ANR ma zapewniać przepis, zgodnie z którym w okresie miesiąca od otrzymania powiadomienia od ANR właściciel może:

- wystąpić do sądu (skarga do WSA) o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez ANR,
- złożyć pisemne oświadczenie o cofnięciu żądania nabycia nieruchomości przez ANR (w takim wypadku ANR przysługuje w stosunku do zbywcy roszczenie o zwrot kosztów poniesionych celem ustalenia równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej).

W pierwszym przypadku sąd ustala wartość rynkową nieruchomości na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami, z czym wiąże się konieczność powołania niezależnego rzeczoznawcy majątkowego (zaliczkę na rzeczoznawcę musiałby w takim wypadku uiścić właściciel gruntów).

Autor: Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy