

NIERUCHOMOŚCI

Kupno i sprzedaż gruntów rolnych mają przebiegać sprawniej

Rozszerzony ma być krąg osób bliskich, w szczególności uprawnionych do nabycia nieruchomości rolnej bez posiadania statusu rolnika indywidualnego – o macochę i ojczyma oraz rodziców małżonka.



MAGDALENA
GŁOWACKA-DZIEDZIC
radca prawny, Kancelaria
Krzysztof Rożko i Wspólnicy

Zgodnie z od dawna zgłaszanymi postulatami Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi przygotowało projekt zmian do szeregu ustaw odnoszących się do nieruchomości rolnych, w tym ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (ustawa), który ma – jak wynika z jego uzasadnienia – „doprecyzować i usprawnić realizację przepisów związanych z obrotem nieruchomościami rolnymi na rynku prywatnym”. Ustawa o zmianie ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (projekt ustawy z 19 kwietnia 2022 r., na stronie rcl nr: UD 376; „Projekt zmiany ustawy”) – bo o niej mowa – ma zgodnie z zapowiedziami zostać przyjęta przez rząd już w drugiej połowie tego roku. Aktualnie projekt oddany został do konsultacji publicznych z krótkim terminem składania uwag, ze wskazaniem na pilną potrzebę wprowadzenia proponowanych zmian również ze względu na konieczność zapewnienia dalszej i nieprzerwanej możliwości prowadzenia działalności rolniczej w obliczu pojawiających się zaburzeń gospodarczych.

Uprawnienia Lasów Państwowych

Zmiany proponowane w projekcie zmiany ustawy są bardzo szerokie i faktycznie powinny usprawnić obrót nieruchomościami rolnymi, gdyż z założenia wydają się bazować na dotychczas dostrzeżonych problemach praktycznych w stosowaniu przepisów odnoszących się do tych kwestii. Nowe rozwiązania proponowane przez ministerstwo wydają się przede wszystkim dążyć do usprawnienia obrotu nieruchomościami rolnymi w zakresie uregulowanym w ustawie, jednak warto również wspomnieć, że w ustawie z 28 września 1991 r. o lasach ma nastąpić zgodnie z projektem usunięcie aktualnego wyłączenia w zakresie braku stosowania prawa pierwokupu i prawa nabycia nieruchomości przez Lasy Państwowe – w przypadku sprzedaży

gruntów oznaczonych jako lasy, gdy wchodzi one również w skład nieruchomości rolnej będącej przedmiotem obrotu. Aktualnie – zgodnie z treścią art. 37a ust 4 pkt powołanej ustawy o lasach – w przypadku w szczególności sprzedaży gruntu oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków lub przeznaczonego do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy lub objętego uproszczonym planem urządzenia lasu przysługuje prawo pierwokupu Lasom Państwowym. Jednak w sytuacji, gdy zbywane jest gospodarstwo rolne – prawa pierwokupu czy prawa nabycia na rzecz Lasów nie ma. W związku z tym, aby wykluczyć powyższe prawo, niejednokrotnie zdarza się, że strony tak określają w umowach warunkowych ich przedmiot, aby stanowiło gospodarstwo rolne pomimo tego, że nie ma ku temu przesłanek. Jednakże, zgodnie z ustawą o lasach, w sytuacji gdy nabycie nieruchomości nastąpi sprzecznie z art. 37a tej ustawy – cała czynność prawna jest nieważna. Stąd aby wykluczyć powyższe ryzyko, wynikające z niezrozumienia istoty obowiązujących przepisów lub „próby poszukiwania rozwiązań pośrednich”, proponuje się usunięcie tego wyłączenia prawa pierwokupu, gdy przedmiotem umowy jest gospodarstwo rolne. Proponowana więc zmiana ma na celu wyłączenie możliwości omińnięcia ustawy o lasach w związku z możliwością samodzielnego określenia przedmiotu umowy zbycia.

Od strony praktycznej powyższe wiązać się może z propozycją zmiany ustawy, gdyż jej przepisy mają nie mieć zastosowania do nieruchomości rolnych, w których powierzchnia użytków rolnych będzie mniejsza niż 0,3 ha. Aktualnie ustawa nie ma zastosowania do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, ale liczonych łącznie, co jest bezcelowe, gdyż w żaden sposób ta pozostała część nieruchomości nie ma praktycznego znaczenia dla poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych. Tak więc w sytuacji, gdy aktualnie mamy nieruchomość, która tylko częściowo stanowi użytek rolny (przykładowo: jedna z kilku działek ewidencyjnych objętych jedną księgą wieczystą), jednak łączny obszar tej nieruchomości przekracza 0,3 ha, zastosowanie ma ustawa do całości tej nieruchomości.

Istotne, że zgodnie z definicją użytków rolnych ujętych w ustawie należy przez nie rozumieć grunty orne, sady,

łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami. Definicja użytków rolnych ujętych w ustawie nie obejmuje zatem gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, stąd przyjąć górną granicę obszarową, nie uwzględnia się obszarów, które zakwalifikowano w ewidencji gruntów jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych. Zgodnie z klasyfikacją ujętą w rozporządzeniu ministra rozwoju, pracy i technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 27 lipca 2021 r. grunty rolne nieużytki to grunty rolne nienadające się bez znacznych nakładów do działalności wytwórczej w rolnictwie, w szczególności bagna, piaski, naturalne twory fizjograficzne, takie jak urwiska, strome stoki, grunty pokryte wodami, które nie nadają się do produkcji rybnej. Natomiast gruntami zadrzewionymi i zakrzewionymi na użytkach rolnych są grunty będące enklawami lub pólkami użytków rolnych, na których znajdują się srodołpne skupiska drzew i krzewów lub tylko drzew, w wieku powyżej dziesięciu lat, niezaliczone do lasów lub sadów.

Od strony praktycznej zasadnicze znaczenie przy ocenie klasyfikacji gruntów mają wpisy w ewidencji gruntów i budynków. W związku z tym, że ewidencja jest wyłącznie odzwierciedleniem aktualnego stanu prawnego dotyczące danej nieruchomości i ma charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny, co oznacza, że nie kształtuje nowego stanu prawnego nieruchomości, lecz jedynie potwierdza stan prawny nieruchomości zaistniały wcześniej (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 30 stycznia 2019 r. sygn. VIII SA/Wa 860/18), istotne będzie szczególne zwrócenie uwagi przez właścicieli nieruchomości na potrzebę właściwego oznaczenia klasyfikacji gruntów w ewidencji i ewentualne wszczęcie procedury koniecznej do zmiany ujętych w nim danych. Właściwy audyt prawny nieruchomości może pomóc w ustalaniu powyższego.

Inne pomysły

Warto wspomnieć również o innych pomysłach ministerstwa, ujętych w projekcie zmiany ustawy. Chodzi o:

1) rozszerzenie kręgu osób bliskich, w szczególności uprawnionych do nabycia nieruchomości rolnej bez posiadania statusu rolnika indywidualnego – o macochę i ojczyma oraz rodziców małżonka, co ułatwić ma pokole-

niowe przekazywanie gospodarstw rolnych,

2) również w sytuacji, gdy nieruchomość rolna wchodzi już w skład wspólności majątkowej małżeńskiej (nie tylko jak to jest aktualnie uregulowane – wejdzie), określone w

dzielonego majątku wspólnego,

■ nabytej w okresie od dnia 30 kwietnia 2016 r. do dnia 25 czerwca 2019 r. od osoby bliskiej,

■ nabytej przez zasiedzenie, ■ co do której, po jej nabyciu,

Istotne będzie szczególne zwrócenie uwagi przez właścicieli nieruchomości na potrzebę właściwego oznaczenia klasyfikacji gruntów w ewidencji

ustawie wymogi dotyczące nabycia nieruchomości rolnej będzie mógł spełnić jeden z małżonków,

3) planuje się dodanie, aby odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej zawierało co najmniej między innymi oświadczenie podmiotu składającego odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej, że jest rolnikiem indywidualnym (jak dotychczas), przy czym, że osoba, która złoży nieprawdziwe oświadczenie, podlegać będzie odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie będzie obowiązany do zawarcia w nim klauzuli: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje ma pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Ponadto, wprowadzone ma być wyłączenia w zakresie obowiązku prowadzenia przez nabywcę nieruchomości, gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej pięciu lat od dnia nabycia nieruchomości (prowadzenia jej osobiste w przypadku osoby fizycznej), a także braku możliwości jej zbycia ani oddania w posiadanie innym podmiotom, również w sytuacji zbywania lub oddawania w posiadanie parkowi narodowemu, na cele związane z ochroną przyrody, spółdzielnie produkcji rolnej jako wkład gruntowy, a także w toku postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego. Ponadto, obowiązek ten miałby nie mieć zastosowania w odniesieniu do nieruchomości, o powierzchni mniejszej niż 1 ha, jeżeli w momencie nabycia położona była w granicach administracyjnych miasta (aktualnie, do nieruchomości położonej w granicach administracyjnych miasta o powierzchni mniejszej niż 1 ha”), a także w odniesieniu do:

■ nieruchomości nabytej od małżonka w trakcie trwania małżeństwa – jeżeli nieruchomość ta co najmniej pięć lat przed nabyciem będzie własnością jednego z małżonków lub wchodziła w skład ich wspólności majątkowej małżeńskiej,

■ nabytej w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa – jeżeli nieruchomość ta co najmniej pięć lat przed nabyciem wchodziła w skład

uchwalony został plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym nabyta nieruchomość przeznaczona jest na cele inne niż rolne.

Z istotnych włączeń w powyższym zakresie, których wprowadzenie jest planowane, warto dodatkowo wspomnieć o pomysłach takiej regulacji ustawy, zgodnie z którą wyłączone miałyby być obowiązki pięcioletniego prowadzenia gospodarstwa rolnego (ale tylko w tym zakresie, a nie co do możliwości zbycia czy oddania w posiadanie innym podmiotom), w sytuacji:

– nieruchomości rolnej nabytej przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego,

– wchodzących w skład nabytej nieruchomości rolnej gruntów obciążonych umową dzierżawy opatrzoną przed dniem 30 kwietnia 2016 r. datą pewną – przez okres obowiązujący tej umowy oraz

– budynku mieszkalnego wraz z gruntami, których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 1 ha – obciążonych służebnością dożywotniego zamieszkiwania i użytkowania tych gruntów.

Kwalifikacje rolnicze

Projekt zmiany ustawy nie wprowadza zmiany definicji rolnika indywidualnego, ujętej w ustawie, jednakże proponuje wprowadzenie zmian w zakresie wymogów odnoszących się do posiadania kwalifikacji rolniczych, uzasadniając to pojawiającymi się wątpliwościami interpretacyjnymi w tym zakresie. W szczególności proponuje się, aby wystarczającą przesłanką do uznania posiadania kwalifikacji rolniczych było między innymi posiadanie pięcioletniego stażu pracy w rolnictwie – co ma uproszczyć przepisy oraz wyeliminować konieczność posilkowania się zasobami archiwalnymi różnych jednostek oświatowych przez osoby, które np. rozpoczęły prace zawodową kilkadziesiąt lat temu.

Jak widać, projekt zmiany ustawy jest bardzo szeroki i celuje w zgłaszane potrzeby nowelizacji, pomysły w niej ujęte wydają się korzystne, zobaczymy jednak, jak z ich realizacją i praktycznym zastosowaniem – zawsze jest to wyzwanie, zwłaszcza przy tak skomplikowanej materii, jaką są nieruchomości rolne. ☺

Ewidencja jest wyłącznie odzwierciedleniem aktualnego stanu prawnego dotyczącego danej nieruchomości i ma charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny