

Ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi – nowe regulacje

W dniu 30 kwietnia 2016 r., na dzień przed wygaśnięciem 12-letniego okresu ochronnego, w którym ograniczona była możliwość nabywania ziemi rolnej w Polsce przez obywateli UE, weszła w życie ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Ustawa była przedmiotem burzliwych debat i komentarzy, a także krytycznych uwag środowisk prawniczych skierowanych w stronę legislatora. Zmiany stały się jednak faktem. Ustawa reguluje istotne kwestie w odniesieniu do obrotu nieruchomościami rolnymi, których przedsiębiorcy powinni być świadomi.



Karol Ciszak

radca prawny, Senior Associate Deloitte Legal, Pasternak, Korba, Moskwa, Jarmul i Wspólnicy Kancelaria Prawnicza sp.k.

UZASADNIENIE ZMIAN

Zgodnie z art. 23 Konstytucji RP podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne. Jak wskazano w uzasadnieniu ustawy, nieruchomości rolne traktowane jako wartość szczególnego charakteru i przeznaczenia powinny się znajdować we władaniu osób o odpowiednich kwalifikacjach, a ograniczenie czasowe w zbyciu prawa własności nieruchomości ma mieć na celu zapewnienie, że to władanie nie będzie fikcją maskującą obrót prawny sprzeczny z celem ustawy, którym jest ochrona ziemi rolnej przed jej spekulacyjnym wykupem przez podmioty krajowe i zagraniczne.

Stąd też na podstawie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (nowelizującej m.in. ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego) rozszerzeniu uległa swoista „kontrola” obrotu nieruchomościami rolnymi przez Agencję Nieruchomości Rolnych w ramach prawa pierwokupu oraz tzw. prawa nabywania.

AGENCJA MA PRAWO PIERWOKUPU

Efektom dokonanych zmian jest wprowadzenie zaostrzonego mechanizmu prawa pierwokupu, z którego będzie mogła korzystać Agencja Nieruchomości Rolnych. Według nowej regulacji Agencja będzie miała prawo pierwokupu niezależnie od wielkości nieruchomości, podczas gdy w po-

przednim stanie prawnym takie prawo przysługiwało jedynie w odniesieniu do nieruchomości powyżej 5 ha.

W celu wykonania prawa pierwokupu Agencji przysługiwać będzie prawo przeglądania ksiąg i dokumentów spółki oraz żądania informacji dotyczących obciążeń i zobowiązań nieujętych w jej księgach i dokumentach.

AGENCJA MOŻE SKŁADAĆ OŚWIADCZENIA O NABYCIU NIERUCHOMOŚCI

Jednym z wynikających z nowelizacji rozwiązań jest wprowadzenie zastrzeżenia, zgodnie z którym jeśli nabycie nieruchomości rolnej (z wyjątkiem tych, których powierzchnia jest mniejsza niż 0,3 ha) następuje w wyniku:

- jednostronnej czynności prawnej,
- orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym,
- innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności: zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne, podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych,

to Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej.

Jeżeli równowartość pieniężna nie wynika z treści czynności prawnej, orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, to równowartość tę Agencja określi przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

W razie braku zgody na określoną wartość nieruchomości rolnej właściciel nieruchomości rolnej w terminie miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia Agencji o nabyciu tej nieruchomości może wystąpić do sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Agencję.

NIEWAŻNOŚĆ NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

Nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej dokonane niezgodnie z przepisami ustawy zostało uznane w świetle ustawy za nieważne. W szczególności za nieważne ma zostać uznane dokonanie czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez powiadomienia Agencji, zbycie albo oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej bez zgody sądu, nabycie nieruchomości rolnej na podstawie nieprawdziwego oświadczenia albo dokumentów fałszywych lub potwierdzających nieprawdę.

OGRANICZENIA W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI

Realizacja ochrony własności nieruchomości rolnych ma się kształtować w szczególności poprzez wstrzymanie sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez okres 5 lat od dnia wejścia ustawy w życie.

Zgodnie z nowymi przepisami nabywcą nieruchomości rolnej będzie mógł być jedynie rolnik indywidualny, czyli osoba fizyczna posiadająca kwalifikacje rolnicze, zamieszkała na terytorium gminy miejsca usytuowania nieruchomości i prowadząca osobiście gospodarstwo rolne. W odniesieniu do tej zasady wprowadzono pewne wyjątki (np. zwolnienie od obowiązków wynikających z nowelizacji dla Kościołów i związków wyznaniowych), jednakże nie wydaje się, aby miały one znaczenie z perspektywy obrotu gospodarczego. Pozostałe osoby (w tym spółki prawa handlowego) za-



BARDZO SZEROKI ZAKRES PRAWA PIERWOKUPU UDZIAŁÓW POWODUJE, ŻE AGENCJA BĘDZIE MOGŁA NABYWAĆ UDZIAŁY I AKCJE W SPÓŁKACH, W KTÓRYCH NIERUCHOMOŚCI ROLNE STANOWIĄ NIEWIELKĄ, WRĘCZ NIEISTOTNĄ CZĘŚĆ ICH MAJĄTKU

mierające nabyć nieruchomość rolną będą musiały uzyskać zgodę Prezesa Agencji na takie nabycie. Zgoda będzie wydawana w formie decyzji administracyjnej po spełnieniu odpowiednich przesłanek określonych w ustawie. Wymogi, których spełnienie umożliwia nabycie takiej zgody przez przedsiębiorcę, wydają się trudne bądź nawet niemożliwe do spełnienia przez przedsiębiorcę zamierzającego nabyć nieruchomość rolną.

Zmiany wprowadzone ustawą o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wiążą się również z istotnymi ograniczeniami w odniesieniu do wykonywania prawa własności nieruchomości. Nabywca jest zobowiązany do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w którego skład weszła nabywana nieruchomość, przez 10 lat od dnia nabycia nieruchomości rolnej. Kolejne ograniczenie dotyczy możliwości zbycia takiej nieruchomości oraz braku możliwości oddawania jej w posiadanie innym podmiotom (dzierżawa lub najem).

JAKIE BĘDĄ SKUTKI NOWEJ REGULACJI?

W wyniku dokonanych zmian przewiduje się, że zasadniczo nieruchomości rolne nie będą mogły być nabywane dla innych celów niż prowadzenie gospodarstwa rolnego. Skutkiem tego może być istotny spadek popytu na nie i w efekcie znaczny spadek cen.

Bardzo szeroki zakres prawa pierwokupu udziałów powoduje, że Agencja będzie mogła nabywać udziały i akcje w spółkach, w których nieruchomości rolne stanowią niewielką, wręcz nieistotną część ich majątku.

Trudno dziś oszacować, jaka ukształtuje się praktyka odnośnie do możliwości nabywania przez Agencję nieruchomości rolnych w wypadkach nabywania nieruchomości rolnych w wyniku „innych czynności prawnych” dokonywanych przez przedsiębiorców i czy Agencja będzie dążyć do każdorazowego składania oświadczeń o nabyciu nieruchomości. Z jednej strony nie można wykluczyć aktywnego działania Agencji Nieruchomości Rolnych w zakresie nabywania przez nią nieruchomości w sposób, który umożliwia ustawą, należy jednak pamiętać o ograniczeniach budżetowych Agencji i ograniczonych środkach, którymi będzie dysponowała na te cele. Z drugiej strony nie można też wykluczyć braku aktywności Agencji w tym zakresie z powodów, które obecnie są trudne do ustalenia.

W stosunku do potencjalnych nabywców ziemi rolnej pochodzących spoza krajów UE pozostają w mocy ograniczenia zawarte w przepisach ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Co ważne, w uzasadnieniu projektu ustawy znajduje się stwierdzenie, że uchwalone rozwiązania nie są rozwiązaniami docelowymi, i zakłada się, że w najbliższym czasie rozpoczęte zostaną prace nad stworzeniem projektu ustawy, który w zakresie znacznie szerszym niż obecnie będzie regulować sprawy związane z kształtowaniem ustroju rolnego.

Podstawa prawna: Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2016 r.). ■