**Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi od 30 kwietnia 2016r. na nowych zasadach ustalonych w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz w ustawie z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa**

**Wprowadzenie**

Nieruchomości (grunty) rolne stanowiące podstawę rolniczej produkcji wytwórczej mają zasadnicze znaczenie w systemie gospodarczym kraju . Z tego względu są przedmiotem wielu pozakodeksowych regulacji. Gospodarstwa rolne, które są gospodarstwami rodzinnymi stanowią podstawę ustroju rolnego państwa (art.23 Konstytucji) i podlegają szczególnej regulacji w ustawie z 11 kwietnia 2003r.o kształtowaniu ustroju rolnego[[1]](#footnote-1) . Zmiana tej ustawy od dnia 30 kwietnia 2016r. oraz ustawa z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw[[2]](#footnote-2) zmierzają do wzmocnienia ochrony ziemi rolniczej w Polsce przed jej spekulacyjnym wykupywaniem przez osoby krajowe i zagraniczne, niegwarantujące zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze. Ustawodawca wychodzi bowiem z założenia, że dotychczasowe przepisy tej ustawy w połączeniu z przepisami prawa europejskiego nie stanowią dostatecznej gwarancji w tym zakresie. W Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa pozostaje aktualnie ok. 1,5 mln hektarów nieruchomości rolnych i istnieje duże zainteresowanie nabyciem tych nieruchomości Zasobu przez osoby niebędące rolnikami indywidualnymi. Zainteresowanie to jest obserwowane już od kilku lat , a przejawem tego są liczne transakcje nabywania ziemi rolnej przez zagraniczne osoby fizyczne i prawne, które wykorzystują do tego celu obywateli polskich, nazywanych potocznie "słupami", którzy są finansowani przez rzeczywistych nabywców i tylko tytularnie są właścicielami ziemi, a w rzeczywistości ziemia rolna pozostaje w dyspozycji m.in. podmiotów zagranicznych, które przygotowywały się do formalnego nabycia ich własności po dniu 1 maja 2016 r. Należy się spodziewać, że praktyka nabywania nieruchomości rolnych w Polsce przez zagraniczne osoby fizyczne i prawne ulegnie silnemu wzmożeniu po dniu 1 maja 2016 r. Ta sytuacja stała się przedmiotem protestu rolników, głównie z województwa zachodniopomorskiego,

Z dniem 1 maja 2016 r. minęło 12 lat członkostwa Polski w Unii Europejskiej i skończył się określony w ust. 4.2 załącznika XII do Aktu o przystąpieniu Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej 12-letni okres ochronny na zakup polskiej ziemi rolnej przez cudzoziemców. Od tego dnia miały bowiem obowiązywać przepisy stanowiące, że obywatele Unii Europejskiej nie muszą uzyskiwać specjalnych zezwoleń na nabywanie gruntów na terenie Polski. Uzasadniona jest obawa, że po tej dacie ziemia rolna w Polsce będzie przedmiotem wzmożonego zainteresowania nabywców z innych krajów Unii Europejskiej, zwłaszcza tych, w których ceny ziemi rolnej są znacznie wyższe niż w Polsce, oraz gdzie istnieją silne bariery prawne uniemożliwiające nabycie ziemi rolnej przez cudzoziemców, a także przez własnych obywateli, niebędących rolnikami. Takie ograniczenia prawne istnieją m.in. we Francji, Niemczech czy Danii. Poza tym, z uwagi na prognozowane w przyszłości coraz większe problemy z zapewnieniem bezpieczeństwa żywnościowego związane z kurczeniem się zasobów ziemi uprawnej na świecie, spodziewane jest wzmożone zainteresowanie ziemią rolniczą z tego powodu, że jej zakup oznaczał będzie korzystną lokatę kapitału.

**Obrót ziemią od 30.04.2016r. można podzielić na dwie kategorie, na obrót nieruchomościami stanowiącymi własność:**

a/ osób prywatnych ( fizycznych i prawnych),

b/ Skarbu Państwa reprezentowanego przez Agencję Nieruchomości Rolnych (dalej ANR).

**Obrót pomiędzy podmiotami w pkt. a** reguluje ustawa z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu obowiązującym od dnia 30 kwietnia 2016r.[[3]](#footnote-3) Natomiast obrót nieruchomościami w **pkt. b** reguluje ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw[[4]](#footnote-4) oraz ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.[[5]](#footnote-5)

**USTAWA z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2016, poz.585)**

Art. 1. W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy wstrzymuje się sprzedaż nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Ustawodawca uznał , że w trosce o polskich rolników, którzy powinni mieć równe szanse w dostępie do państwowej ziemi rolnej w Polsce, konieczne jest wstrzymanie sprzedaży nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na okres 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy. Państwowa ziemia rolna powinna pozostawać nadal w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych, a podstawowym sposobem zagospodarowania tej ziemi powinny być korzystne dla rolników trwałe dzierżawy, które zapewniają jednak właścicielską kontrolę nad sposobem ich zagospodarowania. **Art. 2.**1. Przepisu art. 1 nie stosuje się do sprzedaży:

 1) nieruchomości i ich części przeznaczonych w:

 a) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub

 b) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lub

 c) ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

 - na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo-rekreacyjne, lub

2) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych, lub

3) domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych, lub

4) nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha.

2. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości lub ich części innych niż wymienione w ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi.

3. Sprzedaż nieruchomości, innych niż wymienione w ust. 1, albo bez zgody, o której mowa w ust. 2, w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy**, jest nieważna.**

Zgodnie z art. 2 ust.1 wstrzymanie sprzedaży nieruchomości z Zasobu nie obejmuje nieruchomości do 2 ha.

W innych przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi indywidualne zgody będzie mógł wydawać minister właściwy do spraw rozwoju wsi na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych. Należy uznać, że zastosowanie w tej sytuacji klauzuli generalnej dotyczącej względów społeczno-gospodarczych jest w pełni uzasadnione, gdyż jest ona silnie zakorzeniona w systemie prawa (art. 5, art. 54, art. 140, art. 143, art. 144, art. 145, art. 211, art. 214, art. 273, art. 354 K.c. oraz art. 623, art. 624, art. 1061 K.p.c., a ponadto oddziałuje ona bezpośrednio tylko na Agencję, która samodzielnie decyduje o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, a nie na zakres praw jednostek. Jednocześnie przyjęto, że sprzedaż nieruchomości, niewymienionych wyżej w pkt 1-4 albo bez zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi w okresie 5 lat jest nieważna.

Po upływie 5 lat będzie możliwa sprzedaż przez ANR z Zasobu tylko nabywcom będącym rolnikami indywidualnymi, którzy są właścicielami nieruchomości o powierzchni nie przekraczającej 300 ha użytków rolnych ani nie nabyli kiedykolwiek z Zasobu nieruchomości rolnej o powierzchni ponad 300 ha użytków rolnych. W umowie sprzedaży nieruchomości nabywca musi się m.in. zobowiązać do : nieprzenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do prowadzenia działalności rolniczej na niej w tym okresie, a w przypadku osób fizycznych do osobistego prowadzenia tej działalności oraz do nieustanawiania w tym okresie hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu na rzecz innych podmiotów niż Agencja. Takie ograniczenia odnośnie nieruchomości zbywanych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wprowadza nowy art.29 a ust.1do ustawy z dnia 19 października 1991r.o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa[[6]](#footnote-6)

Aktualnie ANR planuje przetargi na sprzedaż nieruchomości o charakterze nierolnym, natomiast grunty rolne będą wystawione do sprzedaży w przetargach ograniczonych, to jest takich, w których będą mogli wziąć udział rolnicy indywidualni zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne lub je utworzyć.

 **Kształtowanie ustroju rolnego**

 **Przedmiotowy zakres ustawy** z dnia 11 kwietnia 2003r. **o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu obowiązującym od dnia 30 kwietnia 2016r.[[7]](#footnote-7)**

**U**stawa ta określa zasady kształtowania ustroju rolnego przez :

- poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych;

- przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych;

- zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje ( art. 1 ustawy).

Na terenie Polski jest 14,7 mln ha, w tym 1,5 mln ha pozostaje w zasobach ANR, a 150 tys. ha nabyły spółki z udziałem kapitału zagranicznego.

Podstawowe znaczenie ma przedmiotowy zakres zastosowania ustawy.

Ustawodawca określając ten zakres zamieścił definicje legalne pojęć używanych w ustawie takich jak : nieruchomość rolna, gospodarstwo rolne, gospodarstwo rodzinne, rolnik indywidualny, prowadzenie działalności rolniczej i użytki rolne, które mają fundamentalne znaczenie nie tylko ustrojowo teoretyczne, ale także praktyczne w sferze obrotu prawnego.

Według zasad wykładni pojęcia zdefiniowane w akcie prawnym nie mogą mieć innego znaczenia niż wynikające z definicji.

**Nowelą z 14 kwietnia 2016r. dodano art. 1a**  **według którego :** Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa[[8]](#footnote-8) oraz o powierzchni mniejszej niż 0.3 ha. Oznacza to, że ustawa o ustroju rolnym nie wprowadza żadnych ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi o powierzchni do 0,3 ha. Zatem sprzedaż części nieruchomości rolnej o powierzchni do 0,3 ha wymaga uprzedniego wydzielenia takiej działki w drodze ewidencyjnego podziału uregulowanego przepisami art.93 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami według którego[[9]](#footnote-9) (dalej jako u.g.n.).

Tu pojawia się problem relacji między przepisami u.k.u.r. w brzmieniu obowiązującym od 30.04.2016 r. a art.92. **ust.** 2 u.g.n w świetle którego ***za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,*** co oznacza że przepis ten zezwala na wydzielenie z nieruchomości rolnej działki o powierzchni do 0,3 ha bez konieczności spełnienia przesłanek ustawowych z art.93 ust.2 u.g.n. jeżeli nie obowiązuje na danym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nie ustalono warunków zabudowy „WZ”. Tak więc w rozumieniu przepisów u.g.n. nieruchomość rolna objęta decyzją o warunkach zabudowy albo decyzją lokalizacji inwestycji celu publicznego nie ma charakteru nieruchomości rolnej i konsekwentnie jej podział ewidencyjny może być dokonany bez zachowania warunków z u.k.u.r. Zestawiając art. 93 u.g.n. z art. 2 u.k.u.r. i art.11 ust.2 noweli można uznać, że w świetle przepisów u.g.n. objęcie nieruchomości jakąkolwiek decyzją o warunkach zabudowy oznacza, że w ramach podziału ewidencyjnego **nieruchomość nie ma charakteru nieruchomości** wykorzystywanej na cele rolne. W konsekwencji oznacza to, że nieruchomość rolna nieobjęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub „WZ” może być sprzedana mimo niespełniania warunków określonych w u.k.u.r. **Uważam, że przepisy u.k.u.r. należy traktować jako szczególne wobec przepisów u.g.n.** W każdym razie nie można przyjąć, że podziału nieruchomości rolnej poprzez wydzielenie z niej działki o powierzchni do 0,3 ha można dokonywać wielokrotnie aż do całkowitego wyczerpania jej powierzchni , bowiem prowadziłoby to do obejścia ustawy o ustroju rolnym poprzez wyłączenie nieruchomości rolnej spod zasięgu ustawy. Tak więc po wydzieleniu działek po 0.299 ha ostatecznie musi pozostać minimum 0,3 ha jeśli przedmiotem podziału była nieruchomość rolna, a 1 ha jeśli gospodarstwo rolne.

Według art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[[10]](#footnote-10) ustalenie przeznaczenia terenu , rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (ust.1).

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;

2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

3. W odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.

4. Przepisów ust. 3 nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu ( ust.2).

3. Jeżeli nie został uchwalony plan miejscowy dla obszarów objętych, na mocy przepisów odrębnych, obowiązkiem sporządzenia takiego planu, postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawiesza się do czasu uchwalenia tego planu.

Jeśli więc według planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość typowana do obrotu jest położona na terenie przeznaczonym pod budownictwo rodzinne, na cele leśne, stanowi nieużytki itp., to zastosowanie **u.k.u.r.** jest wyłączone. Jeżeli przedmiotem czynności prawnej jest cała nieruchomość, z której część przeznaczona jest na cele rolne, a część na inne cele, to ma zastosowanie u.k.u.r. Jeśli właściciel dokona podziału geodezyjnego tej nieruchomości na odrębne działki i dokona oddzielnego rozporządzenia działką przeznaczoną na cele rolne i oddzielnie działką przeznaczoną na inne cele, to **u.k.u.r.** będzie miała zastosowanie tylko do pierwszej działki.

**Art.2 pkt.1 u.k.u.r.** nie był przedmiotem nowelizacji, jednak z uwagi na to, że pojęcie "nieruchomość rolna” ma podstawowe znaczenie przy stosowaniu u.k.u.r. oraz pojawiające się pytania po zmianie ustawy, **czy wydanie decyzji o warunkach zabudowy wyłączy tę działkę spod działania ustawy?,** należy prześledzić jego dotychczasową interpretację w orzecznictwie i w praktyce.[[11]](#footnote-11) Pytanie to aktualizuje **art.11 ust.2** noweli stanowiący: Przepisów ustawy zmienianej w art. 7, **w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą,** nie stosuje się do:

 nieruchomości rolnych, które w dniu wejścia w życie ustawy w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne.

 Redakcja tego przepisu jest czytelna tylko co do wyłączenia spod działania nowej ustawy nieruchomości rolnych, odnośnie których wydane decyzje lokalizacyjne o warunkach zabudowy „WZ” były ostateczne w dniu 30.04. 2016r. Nie jest natomiast jasne czy do nieruchomości rolnych nieobjętych decyzjami bądź objętych decyzjami nieprawomocnymi w tej dacie ma zastosowanie nowa ustawa o ustroju rolnym ? Uważam, że brzmienie art.11 pkt.2 ustawy wydaje się uzasadniać wnioskowanie a contrario i przyjęcie stosowania ustawy nowej. Skoro ustawodawca wyłączył wyraźnie stosowanie nowej ustawy rolnej tylko do „WZ” dotychczas wydanych i ostatecznych w dniu 30.04.2016r., oznacza to że aprobował stosowaną praktykę tylko w tym zakresie. Tak też J. Grykiel[[12]](#footnote-12). Argument na rzecz takiego stanowiska jest taki, że warunki zabudowy nie stanowią podstawy do zmiany zapisu w ewidencji gruntów z nieruchomości rolnej na nierolną. Podstawę taką stanowi dopiero wytyczenie przez geodetę granic budynku po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Poza tym gdyby wolą ustawodawcy było wyłączenie gruntów objętych „WZ” z pojęcia nieruchomości rolnej, to uczyniłby tak, jak to uczynił w art.2 ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw[[13]](#footnote-13). Skoro tego nie uczynił nowelizując ustawę o ustroju rolnym, to trzeba przyjąć, że był to cel zamierzony przez ustawodawcę i nie stanowi przeoczenia. Można jednak bronić też odmiennego stanowiska, że analiza art.11 pkt.2 w powiązaniu z całością przepisów noweli nie uzasadnia wnioskowania a contrario, argumentując że ma ono wsparcie w powołanym wyżej art.4 ust. 2  ustawy z dnia 27 marca 2003 r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2015, poz.199) ,** z któregojednoznacznie wynika, że  *W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:*

*lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,* a więc że decyzja ta w istocie zastępuje ten planoraz w art.50 ustawy z dnia 19 października 1991 r. **o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j.Dz.U.2015, poz.1014) stanowiącym:** *1. Grunty Zasobu niezbędne do korzystania z budynków i lokali, o których mowa w art. 42-44, oraz grunty zabudowane niesłużące prowadzeniu działalności wytwórczej w rolnictwie uważa się za grunty wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.*

*2. Grunty określone w ust. 1 podlegają ujawnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako grunty zabudowane.*

Przepisy art.42-44 dotyczą sprzedaży przez Agencję najemcom wchodzących w skład Zasobu domów, lokali mieszkalnych i budynków gospodarczych wraz z niezbędnymi gruntami.

Ponadto jeśli się zważy, że znaczna część obszaru Polski nie ma opracowanych planów zagospodarowania przestrzennego, a warunki zabudowy „WZ” w istocie zastępują ten plan, zatem uznanie , że nie wyłączają one objętego gruntu z pojęcia nieruchomości rolnej, prowadzi do zahamowania obrotu.

Dodatkowy argument na rzecz tego stanowiska stanowią dyrektywy wykładni systemowej, które sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości rolnej innego znaczenia w obrębie u.k.u.r., a innego w ustawie o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa .

W związku z wydanymi przed dniem 30 kwietnia 2016r. prawomocnymi decyzjami lokalizacyjnymi "WZ" , które nie obejmowały **wewnętrznej drogi dojazdowej** oznaczonej w ewidencji gruntów jako np. działka nr 10 "grunty orne" o powierzchni 0,80 ha, stanowiącej współwłasność kilkunastu właścicieli budynków pobudowanych na działkach przeznaczonych w "WZ" na cele mieszkalne, pojawiła się kwestia dopuszczalności sprzedaży nieruchomości zabudowanej z udziałem we współwłasności działki nr 10. Moim zdaniem w takiej sytuacji należało wystąpić do władzy geodezyjnej o zmianę zapisu w ewidencji gruntów, a dla dokonania sprzedaży przed zmianą tego zapisu w ewidencji, konieczne jest uzyskanie zgody Prezesa ANR. Oczywiste jest, że udział we współwłasności drogi , to element niezbędny dla kupującego budynek mieszkalny czy użytkowy, albowiem stanowi teren komunikacyjny. Zatem umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości powinna być dokonana wraz z udziałem w  nieruchomości niezabudowanej stanowiącej drogę, czy miejsce parkingowe. Jak pokazuje praktyka właściciele zabudowanych nieruchomości nie występują do organów geodezji o zmianę zapisów w ewidencji z uwagi na obowiązek podatkowy.

Należy dodać, że Sejm ustawą z dnia 6 lipca 2016r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2016, poz.1159) znowelizował u.k.u.r. w zakresie regulacji dróg wewnętrznych poprzez ich wyłączenie spod działania ustawy ( nr druku Sejmowego673) .

 Przepis **art.2 pkt.1 u.k.u.r.** definiując pojęcie nieruchomości rolnej odsyła do pojęcia w rozumieniu kodeksu cywilnego z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. **Tak więc objęte tym przepisem określenie oparte jest na dwóch kryteriach -** regulacji zawartej w art. 461 k.c. oraz położenia na obszarze, który w planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczony został na cele rolne. **Zatem o tym czy nieruchomość gruntowa jest nieruchomością rolną w rozumieniu ustawy ostatecznie decyduje plan zagospodarowania przestrzennego. Jeśli przykładowo nieruchomość jest rolna , a następnie w planie zagospodarowania oznaczona została jako nierolna, to wiąże plan. Jeśli w planie nieruchomość oznaczona na zabudowę siedliskową to jest rolna, a jeśli oznaczono jako przeznaczenie podstawowe cel zabudowy, to decyduje symbol określony w rozporządzeniu.**

 Zgodnie z art. 461 k.c. nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

W postanowieniu z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 9/09, LEX nr 518109 Sąd Najwyższy wyraził, pogląd, że nie są nieruchomościami rolnymi w rozumieniu art. 2 pkt 1 u.k.u.r. nieruchomości, które odpowiadają wymaganiom przewidzianym art. 461 k.c., ale w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały na inne cele niż rolne. Podkreślił założenie ustawowe, że pojęcie nieruchomości rolnej spełniać musi obydwa wymienione kryteria. Istota tego pojęcia odnosi się zatem do faktycznego, rolniczego sposobu korzystania z gruntu oraz jego przeznaczenia, jeśli nawet w danym okresie nie był on rolniczo wykorzystywany. Uregulowania te nie obejmują zastrzeżenia, że wskazane kryteria odnoszą się jedynie do nieruchomości w całości przeznaczonej na cele rolne ani, że wyłączone jest traktowanie nieruchomości jako rolnej w razie częściowego wykorzystywania jej na inne cele. W odniesieniu do nieruchomości o niejednorodnym charakterze należy przyjąć, że **nieruchomością rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j.Dz. U. 2012 poz. 803) jest także nieruchomość częściowo przeznaczona w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, mimo, że w tej kwestii** wyrażane są odmienne stanowiska. Za przyjęciem tego stanowiska zdaniem Sądu Najwyższego **przemawia art.109 u.g.n. wg**. którego pierwokup gminy podlega wyłączeniu, gdy cała nieruchomość przeznaczona została na cele eliminujące ją od ingerencji gminy (rolne i leśne), a zatem dopuszcza nabycie przez gminę nieruchomości składającej się z działek o różnym przeznaczeniu. Poza tym przy odmiennym stanowisku pozostawałyby poza ustawowym zasięgiem ustawy o ustroju rolnym nieruchomości, które w nieznacznym jedynie zakresie są wykorzystywane w inny sposób, a miałyby wpływ na realizację założeń ustawy.

Dla dokonania oceny czy będąca przedmiotem sprzedaży nieruchomość jest nieruchomością rolną wiążący jest aktualny plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący w dacie zawarcia umowy sprzedaży.

Podobnie w wyroku z 5 września 2012r. IV CSK 93/12,LEX nr 1229816 Sąd Najwyższy stwierdził, że: ***nie są nieruchomościami rolnymi w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nieruchomości, które odpowiadają wymaganiom przewidzianym art. 461 k.c., ale w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały na inne cele niż rolne. Zdaniem Sądu Najwyższego pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu powołanej ustawy musi spełniać obydwa wymienione kryteria. Istota tego pojęcia odnosi się zatem do faktycznego, rolniczego sposobu korzystania z gruntu oraz jego przeznaczenia, jeśli nawet w danym okresie nie był on rolniczo wykorzystywany. Wskazanych kryteriów nie musi jednak spełniać nieruchomość w całości. Wystarczy, że spełnia je tylko część nieruchomości. W konsekwencji należy przyjąć że nieruchomością rolną w rozumieniu powołanej ustawy jest także nieruchomość o niejednorodnym charakterze , która częściowo wykorzystywana jest na inne cele niż rolne. Takie rozumienie pojęcia nieruchomości rolnej jest zgodne z celem ustawy, jakim było kształtowanie ustroju rolnego przez wprowadzenie do obrotu nieruchomościami rolnymi mechanizmów poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienie prowadzenia gospodarstw rolnych przez* osoby o odpowiednich kwalifikacjach. *Gdyby wola ustawodawcy była odmienna, to dałby temu wyraz w brzmieniu art. 2 pkt.1 ustawy, tak jak to uczynił w art.109 ust. 1 u.g.n. zastrzegając wyłączenie prawa pierwokupu gminy do całej nieruchomości w określonej sytuacji, a takiego zastrzeżenia nie uczynił w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.***

 **Dotychczasowa praktyka,** odwołując się do wspólnego stanowiska Krajowej Rady Notarialnej i ANR wyrażonego w uchwale z 15.2.2008r. Nr VI/15/2008 przyjmowała, że aktualna decyzja o warunkach zabudowy wyłącza daną działkę spod działania ustawy, które na skutek zmiany stanu prawnego po 30 kwietnia 2016r przestaje obowiązywać.[[14]](#footnote-14)

 W konsekwencji **tych rozważań na pytanie czy wydanie po dniu 30 kwietnia 2016r. decyzji o warunkach zabudowy wyłączy tę działkę spod działania ustawy należy odpowiedzieć przecząco**, mimo że są wyrażane stanowiska odmienne[[15]](#footnote-15).

 Źle się stało, że ustawodawca nowelizując ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego nie zmienił pojęcia nieruchomości rolnej w art.2 ust.1 stanowiąc, że przez nieruchomość rolną należy uważać : „**nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego bądź w decyzji o warunkach zabudowy na cele inne niż rolne”. Zamiast takiego unormowania wprowadził unormowanie zawarte w art.11 ust.2 ustawy.**

W mojej ocenie nowe przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie będą też miały zastosowania do domów ( podmiejskich willi) postawionych na gruntach rolnych na podstawie warunków zabudowy WZ.

**Podobnie przy definiowaniu pojęcia gospodarstwa rolnego,** nowela odwołuje się do pojęcia kodeksowego, jednak zawęża to pojęcie do nieruchomości rolnej o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha. Wielkość powierzchni 1ha nie jest jednak skorelowana z innymi przepisami k.c. dotyczącymi działalności rolniczej, np. dziedziczenie gospodarstw rolnych art.1058 k.c.według którego:Do dziedziczenia z ustawy gospodarstw rolnych obejmujących grunty rolne o powierzchni przekraczającej 1 ha stosuje się przepisy tytułów poprzedzających księgi niniejszej ze zmianami wynikającymi z przepisów poniższych.

**W art. 2 noweli** dodano pkt.6-8 poszerzając słowniczek ustawowych definicji **„osoby bliskiej, nabycia nieruchomości rolnej i właściciela nieruchomości rolnej" .**

**Za osobę bliską należy uważać** : zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione ( art.2 pkt.6). Godzi się zauważyć, że tym katalogiem nie objęto osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu . **Unormowanie to oznacza wykluczenie tych osób z korzystania z ulgowych warunków nabywania nieruchomości** **rolnych.** Moim zdaniem może ono nasuwać wątpliwości co do zgodności z konstytucyjną zasadą ochrony rodziny zwłaszcza odnośnie związków konkubenckich posiadających dzieci. W orzecznictwie jest bowiem ugruntowany pogląd, że konkubenci są osobami bliskimi. Brak też jest racji jurydycznych przemawiających za wyłączeniem pasierbów z katalogu osób bliskich.

**Nowelą dodano art.2a w brzmieniu: " 1. Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny,** chyba że ustawa stanowi inaczej. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków.

2. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3. Ograniczenia te nie dotyczą nabycia przez:

a) osobę bliską zbywcy,

b) jednostkę samorządu terytorialnego,

c) Skarb Państwa lub działającą na jego rzecz Agencję,

d) 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;

2) w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego;

3) na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego;

4) w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego (dodany art.2a ust.3) ustawy.

**Przykładowo** : rodzice umową darowizny - darują swojej córce i jej mężowi gospodarstwo rolne o pow. ponad 3 ha. Ponieważ mąż córki (zięć) nie mieści się w katalogu osób bliskich, a brak informacji czy Agencja została zawiadomiona pojawia się pytanie,czy sąd wieczystoksięgowy może wpisać małżonków jako współwłaścicieli na prawach wspólności ustawowej zgodnie z wnioskiem?. Moim zdaniem należy wpisać . Nie  byłoby wątpliwości gdyby córka była rolnikiem, bo   skoro rodzice darują  małżonkom, to ta nieruchomość wg art.33 kro wejdzie do wspólności ustawowej. Zatem stosownie do art.2a ustawy wystarcza jeżeli rolnikiem jest jeden małżonek. W podanym stanie faktycznym, córka korzysta  ze zwolnienia jako osoba bliska. Zatem gdyby tylko ona nabyła to gospodarstwo, to następnie mogłaby podarować udział mężowi i skutek rzeczowy byłby taki sam, tylko poprzez dwie czynności, jednak z uwagi na art.49 k.r.o. nieruchomość ta wejdzie do wspólności ustawowej. W praktyce notarialnej po 30.04.2016r. kwestia ta jest załatwiana w drodze ujmowania w jednym akcie notarialnym dwóch czynności. Uważam, że  prawidłowa wykładnia art.2a ustawy prowadzi do wniosku, że ma on zastosowanie także w sytuacji, w której jeden z małżonków jako osoba bliska korzysta ze zwolnienia na podstawie art.2a ust.3 ustawy, jeżeli nieruchomość ma wejść do wspólności ustawowej.

Unormowanie art.2a oznacza, że nieruchomość rolną może nabyć rolnik indywidualny tj. osoba fizyczna spełniająca poniższe kryteria ustawowe: 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. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej nie może przekraczać łącznie z dotychczasową 300 ha użytków rolnych.

Przepis ten dotyczy nieruchomości nabywanej po 30.4.2016r. z uwzględnieniem posiadanych już nieruchomości rolnych w tej dacie. Ma on zastosowanie także do nabycia nieruchomości rolnej w wyniku egzekucji. Jeśli więc postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte po 30.04. 2016r. **do licytacji może przystąpić tylko rolnik.** Jako licytanta osoby nie będącej rolnikiem sąd nie dopuści do licytacji, chyba że będzie miał decyzję Prezesa ANR o możliwości nabycia nieruchomości rolnej. Odmienne stanowisko jest nie do przyjęcia, bowiem jeśli uczestniczący w licytacji nierolnik zaofiaruje najwyższą cenę, sąd zgodnie z art.987 k.p.c. wyda postanowienie o przybiciu , jednak gdy nie otrzyma on zgody Prezesa Agencji na nabycie nieruchomości , sąd nie wyda postanowienia o przysądzeniu własności. **Uważam, że jednocześnie z wprowadzeniem do porządku prawnego noweli z 14 kwietnia 2016r, powinny być zmienione przepisy k.p.c. o egzekucji i postępowaniu wieczystoksięgowym, bez takiej zmiany mają problemy sądy, banki i inwestorzy.[[16]](#footnote-16)** Tymczasem kwestii tej nie dotyczy też ustawa z dnia 6 lipca 2016r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2016, poz.1159), w której ustawodawca nie dostrzegając, że w aktualnym stanie prawnym komornik może sprzedać nieruchomość rolną tylko rolnikowi, co blokuje egzekucję. Jak słusznie zauważa M. Obrębski zmiana u.k.u.r. ustawą z dnia 6 lipca 2016r. , nie rozwiązuje problemu egzekucji komorniczych.[[17]](#footnote-17) Oczywiście według art.12 ustawa nie ma zastosowania do postępowań egzekucyjnych wszczętych przed dniem 30.04. 2016r. i niezakończonych do tego dnia.

**Odnosząc się do warunków nabycia** na podstawie art. 151 lub art. 231 K.c., należy wyjaśnić że:

 Art.151 normuje skutki przekroczenia granic sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia , przyznając właścicielowi tego gruntu, w razie przekroczenia granicy z winy umyślnej budującego, roszczenie negatoryjne o przywrócenie stanu poprzedniego (art.222§ 2 k.c.). Wyłącza natomiast ex lege to roszczenie jeżeli do przekroczenia granicy doszło z winy nieumyślnej, chyba że właściciel bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Sprzeciwienie się i niewspółmierna szkoda stanowią dwie niezależne od siebie przesłanki, z których każda uprawnia właściciela tego gruntu do żądania przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice gruntu (tak SN w orzecz. z 21. 6. 1972 r., III CRN 98/72, OSNCP 1972/12/225).W tym zakresie więc przepis ten uszczupla treść własności tego gruntu, rozszerzając tym samym własność nieruchomości wyjściowej.

Najdalej idącą kwestią jest to, czy przekroczenie granic sąsiedniego gruntu nastąpiło bez winy umyślnej, czy też z winy umyślnej. Otóż jeżeli przekroczono granice sąsiedniego gruntu z winy umyślnej, to odpada celowość badania innych okoliczności, o których mowa w dalszej części tego przepisu. Jest więc wówczas obojętne, czy właściciel sąsiedniego gruntu sprzeciwił się w ogóle przekroczeniu granicy i jak wielka grozi mu szkoda oraz jak niekorzystne skutki pociągnie za sobą przywrócenie stanu poprzedniego.

 Natomiast gdy przekroczono granice sąsiedniego gruntu bez winy umyślnej, **to zasadą jest wyłączenie prawa żądania przywrócenia stanu poprzedniego.** W takim wypadku w interesie społecznym prawo słusznie chroni budującego częściowo na cudzym gruncie. Jednakże roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego podlega ochronie prawnej, jeżeli właściciel gruntu sąsiedniego "bez nieuzasadnionej zwłoki" sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo jeżeli "grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda". Wymaga przeto wyjaśnienia kwestia stosunku wzajemnego tych dwóch przesłanek. Z użytego w art. 151 k.c. spójnika "albo" wynika, że pozostają one w relacji rozłącznej, a nie kumulatywnej. Wystarczy zatem, że zostanie spełniona którakolwiek z nich, aby uwzględnić roszczenie właściciela o przywrócenie stanu poprzedniego, pod warunkiem oczywiście, że przekroczenie granicy nastąpiło bez winy umyślnej. Tak więc każda z tych przesłanek jest samoistna.

**Przesłanki roszczenie z art.231 § l k.c.**

Przepis art.231 § l nie stanowi wyjątku od zasady superficies solo cedit, lecz przyznaje jedynie posiadaczowi, który wzniósł budynek na cudzym gruncie, roszczenie o wykup gruntu, w razie spełnienia przesłanek określonych w tym przepisie. Przesłankami warunkującymi roszczenie z tego przepisu są:

 a/ samoistne posiadanie gruntu w dobrej wierze także w dacie wystąpienia z roszczeniem;

 b/ wzniesienie budynku lub innego urządzenia określonej wartości.

Przesłankę samoistnego posiadania ocenia się według art.336 k.c. Osoba, która uzyskała posiadanie nieruchomości w wykonaniu umowy o przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego jest posiadaczem samoistnym, lecz nie w dobrej wierze (tak SN w uchw.7 sędziów SN z 6.12.1991 r., III CZP 108/91,OSNCP 1992/4/45). Jednakże na gruncie art.231 § l orzecznictwo łagodzi to stanowisko przyjmując, że w pewnych wypadkach z dobrodziejstwa tego przepisu skorzystać także posiadacz, który zdaje sobie sprawę, że nie jest właścicielem, jeżeli w okolicznościach konkretnej sprawy zasady współżycia społecznego uzasadniają uznanie takiego posiadacza za będącego w dobrej wierze (por. uzasadnienie powołanej wyżej uchwały 7 sędziów i orzecz.SN z 20.5.1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997/12/196 ).

Dla oceny charakteru posiadania przez wznoszącego budynek, tak z punktu widzenia samoistności, jak i dobrej lub złej wiary , zgodnie z zasadą mala fides superveniens non nocet, miarodajna jest chwila wzniesienia, a nie chwila uzyskania posiadania . Dobra wiara odnosi się do posiadania, a nie do prawa wzniesienia budowli . Późniejsza zmiana stanu świadomości posiadacza, jak i zmiana posiadania samoistnego na posiadanie zależne, nie niweczą tego roszczenia , które powstaje z chwilą wzniesienia budynku (por.orzecz.SN z 30.12.1976 r., III CRN 292/76, OSNCP 1977/8/141 i z 30.3.1983 r., I CR 44/83, niepubl.). Dobra wiara posiadacza, jako przesłanka powstania roszczenia o wykup powinna być oceniana w ramach stosunku pomiędzy właścicielem a posiadaczem samoistnym i bez znaczenia pozostaje fakt, że w stosunku do danej nieruchomości przysługuje Skarbowi Państwa prawo pierwokupu (por.uchw.SN z 23.10.1974 r., III CZP 65/74, OSNCP 1975/12/164). Dobrej wiary nie uzasadnia uzyskanie przez posiadacza zatwierdzenia planów budowy, bowiem nie zastępuje ono zezwolenia właściciela **(por. orzecz. SN z 8.12.1962 r., I CR 985/62 , OSNCP 1964/1/10).**

Roszczenie to przysługuje także[[18]](#footnote-18) :

**Postępowanie sanacyjne art.3 ust.5 i 6[[19]](#footnote-19)**

*5. Postępowanie sanacyjne umożliwia dłużnikowi przeprowadzenie działań sanacyjnych oraz zawarcie układu po sporządzeniu i zatwierdzeniu spisu wierzytelności.*

*6. Działaniami sanacyjnymi są czynności prawne i faktyczne, które zmierzają do poprawy sytuacji ekonomicznej dłużnika i mają na celu przywrócenie dłużnikowi zdolności do wykonywania zobowiązań, przy jednoczesnej ochronie przed egzekucją.*

Wszczęcie postępowania sanacyjnego powoduje:

- zawieszenie egzekucji prowadzonej z majątku wchodzącego do masy sanacyjnej i uchylenie dokonanych zajęć,

- niedopuszczalność skierowania egzekucji do takiego majątku,

- możliwość prowadzenia postępowań sądowych i administracyjnych tylko przez zarządcę,

- zakaz wypowiadania umów najmu lub dzierżawy lokalu lub nieruchomości, w których dłużnik prowadzi przedsiębiorstwo, umów leasingu, ubezpieczeń majątkowych, rachunku bankowego, kredytu, pożyczki, poręczeń, gwarancji bankowych, akredytyw oraz licencji udzielonych dłużnikowi,

- zakaz obciążania majątku w celu zabezpieczenia wierzytelności powstałej przed otwarciem postępowania,

- wygaśnięcie prokury i innych pełnomocnictw.

**Nieruchomość rolną można także zbyć innym podmiotom nie będącym rolnikami**, ale pod warunkiem wyrażenia zgody przez prezesa ANR w formie decyzji administracyjnej, którą wydaje na wniosek :

 **a/ zbywcy,** jeżeli wykaże że nie było możliwości zbycia rolnikom bądź podmiotom wymienionym w pkt. a – g. Poza tym że nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej, oraz że w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych ( art.2a ust.4).

**b/ osoby fizycznej** zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:

a) posiada kwalifikacje rolnicze,

b) daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,

c) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

**Posiadanie kwalifikacji rolniczych, to: uzyskanie:**

a) wykształcenia rolniczego zasadniczego zawodowego, średniego lub wyższego lub

b) tytułu kwalifikacyjnego lub tytułu zawodowego, lub tytułu zawodowego mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiadanie co najmniej 3-letniego stażu pracy w rolnictwie, lub

c) wykształcenia wyższego innego niż rolnicze i posiadanie co najmniej 3-letniego stażu pracy w rolnictwie albo wykształcenia wyższego innego niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenia średniego innego niż rolnicze i posiadanie co najmniej 3-letniego staż pracy w rolnictwie, lub

d) wykształcenia podstawowego, gimnazjalnego lub zasadniczego zawodowego innego niż rolnicze i posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie **( art.6 ustawy).**

**Powstaje pytanie** w jaki sposób zbywca ma wykazać, że nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez podmioty, o których mowa w ust. 1 i 3. Moim zdaniem trzeba przyjąć że wystarczy oświadczenie zbywcy, skoro ustawodawca nie zmienił art.7 u.k.u.r. przez wprowadzenie obowiązku udokumentowania.

*Z*estawiając warunki jakie musi spełniać każdy z podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku należy stwierdzić, że łatwiejszą sytuację ma osoba fizyczna ( nabywca).

W razie niewyrażenia zgody decyzja Prezesa ANR może być zaskarżona do Ministra Rolnictwa, a w przypadku utrzymania jej w mocy może być zaskarżona w trybie sądowoadministracyjnym zgodnie z przepisami ustawy z 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi[[20]](#footnote-20) skargą do WSA, a następnie do NSA i w razie jej ostateczności, Agencja niezwłocznie od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna może złożyć oświadczenie o nabyciu nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej przez Agencję przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami ( art. 2a ust.6). Przepis ten nasuwa wątpliwości co do stwierdzenia na jakim etapie kończy się postępowanie administracyjne. Wykładnia literalna zwłaszcza zwrot " od dnia w którym decyzja o niewyrażeniu zgody stała się ostateczna" wskazuje na możliwość zaskarżenia nie tylko do Ministra Rolnictwa. Wykładnia przyjmująca, że administracyjny tok instancji kończy się na decyzji Ministra Rolnictwa, byłaby sprzeczna z art.6 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i art.45 Konstytucji. Zatem należy przyjąć, że ostateczna w rozumieniu art.2a ust.6 ustawy jest decyzja Prezesa ANR, której nie zaskarżono do Ministra - z chwilą upływu terminu do zaskarżenia, ( bowiem zgodnie z art.15 k.p.a.postępowanie administracyjne jest dwuinstancyjne), a jeżeli następnie nie zaskarżono do WSA - z chwilą upływu terminu do zaskarżenia. Z tym dniem kończy się bowiem postępowanie administracyjne, a może się rozpocząć postępowanie sądowoadministracyjne. Według art.16 § 2 k.p.a. decyzje mogą być zaskarżane do sądu administracyjnego z powodu ich niezgodności z prawem, na zasadach i w trybie określonym w odrębnych przepisach, m.in. w powołanej wyżej ustawie z 30.8.2002r. Należy mieć na uwadze treść art.61 § 1 i § 2 tej ustawy wg. których wniesienie skargi nie wstrzymuje wykonania aktu lub czynności, jednak organ, który wydał decyzję lub postanowienie, a następnie sąd mogą wstrzymać wykonanie decyzji.

Tak więc decyzje, które zaskarżono i których wykonanie zostało wstrzymane stają się ostateczne z datą prawomocności wyroku WSA lub wyroku NSA, jeżeli wniesiona skarga kasacyjna od wyroku WSA została oddalona. Należy mieć na uwadze, że w wyniku uwzględnienia skargi sprawa wraca do rozpoznania przez organ administracji publicznej. Jeśli Minister Rolnictwa zmieni odmowną decyzję na niekorzyść ANR, to Agencja może złożyć skargę do WSA, a następnie do NSA. (zob. art.173 i n. ustawy z 30.8.2002r).

 Zgodnie z art.2a ust.6 zbywca w terminie miesiąca od daty tak rozumianej ostateczności decyzji odmownej może **zażądać aby ANR nabyła tę nieruchomość.** Nie jest to jednak termin prekluzyjny. ANR w takiej sytuacji jest obowiązana w terminie miesiąca od otrzymania żądania powiadomić zbywcę o wysokości równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości i złożyć oświadczenie o nabyciu nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Jeśli ANR w tym terminie nie powiadomi zbywcy i nie złoży oświadczenia o nabyciu, zbywca będzie mógł wystąpić na podstawie art.64 k.c. i 1047 k.p.c. drogę sądową o zobowiązanie Agencji do złożenia oświadczenia woli o nabyciu nieruchomości. Należy pamiętać o prawidłowym skonstruowaniu żądania pozwu i uchwale Sądu Najwyższego z dnia **7. 01.1967. III CZP 32/66** OSNC 1968/12/199, w której stwierdził m.in. że: Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy.

Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę.

Gdy się jednak zważy, że z sentencji orzeczenia, która stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej, nie zawsze można się zorientować, czy uwzględnione powództwo jest całkowicie zgodne z żądaniem pozwu, a sąd wieczystoksięgowy nie może prowadzić dowodu z akt sprawy, należałoby żądanie pozwu formułować w ten sposób „ o zobowiązanie pozwanego do przeniesienia na rzecz powoda prawa własności nieruchomości położonej w...o pow...., objętej księgą wieczystą Kw. ...prowadzoną przez Sąd Rejonowy w....., z tym że wyrok zastępuje umowę”. Sąd rozpoznający sprawę wie co było poddane pod osąd i czy treść wyroku jest stricte zgodna z żądaniem. Taka sentencja wyroku nie pozostawi wątpliwości czy zastępuje on umowę i może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Jeśli natomiast ANR po upływie miesiąca, ale przed wytoczeniem powództwa z art.64 k.c. powiadomi zbywcę o wysokości równowartości pieniężnej, to w razie jej niekwestionowania dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży, w przeciwnym razie zbywca może wystąpić do sądu,

o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Agencję albo złożyć pisemne oświadczenie o cofnięciu żądania nabycia tej nieruchomości przez Agencję.

**Ustawa nie określa w jakim trybie** - procesowym, czy nieprocesowym sąd określi tę równowartość pieniężną pozostawiając to orzecznictwu. Moim zdaniem mimo, że tryb procesowy jest głównym trybem postępowania rozpoznawczego należy przyjąć jako właściwe postępowanie nieprocesowe. Za takim stanowiskiem przemawia odesłanie do przepisów u.g.n., co oznacza, że sąd dopuści dowód z oszacowania przez rzeczoznawcę. Wnioskodawcą będzie zbywca, a Agencja uczestnikiem postępowania.

**Nowelą dodano też art. 2b. w brzmieniu:**

 ust.1 . Nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście.

2. W okresie, o którym mowa w ust. 1, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom.

3. Sąd, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyrazi zgodę na dokonanie czynności, o których mowa w ust. 2, przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, jeżeli konieczność jej dokonania wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy.

4. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do podmiotów, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1, oraz do nabywców nieruchomości rolnej w przypadkach, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 2 i 3.

**Zgodnie z art.9 ust.3**

3. Jeżeli nabywca nieruchomości rolnej:

1) w okresie, o którym mowa w art. 2b ust. 1, nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, a w przypadku osoby fizycznej osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna,

2) nie wykonuje zobowiązania, o którym mowa w art. 2a ust. 4 pkt 2 lit. c

- sąd, na wniosek Agencji, orzeka o nabyciu własności tej nieruchomości przez Agencję działającą na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami, chyba że ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe stoją temu na przeszkodzie.".

 **Nabywca nieruchomości rolnej** poza (osobami bliskimi, jednostkami samorządu terytorialnego, Skarbem Państwa, osobami prawnymi działającymi 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; nabywcami na podstawie dziedziczenia bądź zapisu windykacyjnego, art.151 lub 231 k.c.) **nie może jej sprzedać przez 10 lat,** a będący osobą fizyczną musi ją przez ten okres prowadzić osobiście. Na wcześniejsze zbycie konieczna jest zgoda sądu uwarunkowana wykazaniem przyczyn losowych niezależnych od nabywcy ( art.2b ust.3).

***3. Sąd, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyrazi zgodę na dokonanie czynności, o których mowa w ust. 2, przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, jeżeli konieczność jej dokonania wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy.***

W świetle przytoczonej regulacji w praktyce powstała kwestia dopuszczalności sprzedaży lub darowizny nieruchomości rolnej małoletniemu synowi, bądź innej małoletniej osobie bliskiej. Moim zdaniem na pytanie to należy odpowiedzieć pozytywnie z następującym uzasadnieniem.

Reguła z art.2a ust.1, że nabywcą nieruchomości rolnej może być tylko rolnik indywidualny, nie ma zastosowania m.in. do osób bliskich oraz w przypadku nabycia nieruchomości rolnej w drodze dziedziczenia czy zapisu windykacyjnego. Konsekwentnie ustawodawca w stosunku do tych osób w art.2 b ust.4 wyłączył obowiązek osobistego prowadzenia gospodarstwa przez okres 10 lat. Brak jest uzasadnionych racji prawnych dla odmiennego stanowiska. Kolejna wątpliwość na tle takiego stanu prawnego zawiera się w pytaniu , czy zasady dotyczące okresu prowadzenia gospodarstwa rolnego nie są zbyt restrykcyjne, zwłaszcza gdy się zważy na sankcje za naruszenie tych zasad. Ustawodawca argumentuje wprowadzenie tej regulacji wzmocnieniem ochrony ziemi rolniczej w Polsce przed jej spekulacyjnym wykupywaniem przez osoby krajowe i zagraniczne, których zasadnicza aktywność życiowa i zawodowa jest poza rolnictwem, a zakup ziemi traktują jako formę lokaty kapitału, co nie gwarantuje zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze.

**Wprawdzie ustawa nie określa wprost w jakim trybie** należy wystąpić do sądu o zgodę na zbycie lub oddanie nieruchomości w posiadanie innym podmiotom, jednakże zawarty zwrot "sąd, na wniosek nabywcy" daje podstawę do przyjęcia, że w postępowaniu nieprocesowym. Skoro nabywca może wystąpić o zgodę odnośnie całej nieruchomości, to w drodze wnioskowania z większego na mniejsze **a maiori ad minus** należy przyjąć, że może wystąpić o zgodę także co do części nieruchomości.

**Ustawa w art. 2 definiuje pojęcie użytków rolnych** węziej niż określone w **§ 68.** 1. **rozporządzenia** M**inistra rozwoju regionalnego i budownictwa** z dnia 29 marca 2001 r. **w sprawie ewidencji gruntów i budynków ( t.j. Dz.U.2015, poz.542) wg. którego:**

Grunty rolne dzielą się na:

 1) użytki rolne, do których zalicza się:

a) grunty orne, oznaczone symbolem - R,

b) sady, oznaczone symbolem - S,

c) łąki trwałe, oznaczone symbolem - Ł,

d) pastwiska trwałe, oznaczone symbolem - Ps,

e) grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem - Br,

f) grunty pod stawami, oznaczone symbolem - Wsr,

g) grunty pod rowami, oznaczone symbolem - W,

h) grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, oznaczone symbolem - Lzr;

 Natomiast art.2 ustawy pomija grunty w pkt.h.

Uważam, że jest to słuszne zawężenie, bowiem grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych nie spełniają elementu użytku rolnego.

Obniżenie powierzchni rolnej, którą może posiadać rolnik indywidualny z 500 ha do 300 ha budzi kontrowersje od strony ekonomicznej, bowiem stosunek kosztów do dochodów jest zależny od obszaru posiadanej nieruchomości rolnej.

Ustawa nie definiuje pojęcia **rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej,** co oznacza, że pozostawiono to do decyzji organu i stwarza dowolność uznania. Takim zwrotem posługuje się też ustawodawca w art.214 k.c. regulującym zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego, zatem będzie można pomocniczo stosować orzecznictwo jakie się wykształciło na tym tle zob. **postanow. SN z 17-10- 2000, I CKN 832/98,** LEX nr 749993 stwierdzające:

*Ocena, który współwłaściciel daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa rolnego, powinna być oparta na rozważeniu wyników postępowania dowodowego co do posiadanej przez współwłaścicieli wiedzy w zakresie rolnictwa, stosunków osobistych i rodzinnych współwłaścicieli, ich dotychczasowego źródła utrzymania oraz sytuacji życiowej i materialnej.* Innymi słowy, zachodzi potrzeba uwzględnienia kwalifikacji podmiotowych, a nie odwoływania się jedynie do kwestii towarowości tworzonego gospodarstwa rolnego.

**WYCENĘ NIERUCHOMOŚCI regulują przepisy art.149 – 159 u.g.n.**

**Art. 150.** 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

 1) określenia wartości rynkowej;

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

**Art. 151.** 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;

2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

**Pojawia się pytanie**, a co z hipoteką obciążająca nieruchomość.? Moim zdaniem hipoteka nadal będzie obciążać nieruchomość i Agencja stanie się dłużnikiem rzeczowym do wysokości wartości rynkowej nieruchomości. Można przypuszczać, że w takiej sytuacji Prezes Agencji po dokonaniu analizy raczej wyrazi zgodę na sprzedaż. Jeśli jednak Agencja nabędzie, to odliczy sumę hipoteki od wartości rynkowej nieruchomości. Problem w tym, że dotychczasowy właściciel jest nadal dłużnikiem osobistym i jeśli wierzyciel nie zwolni go z odpowiedzialności, to raczej cofnie on swoje żądanie wykupu i zwróci Agencji koszty operatu ( art.2a ust.10 ustawy).

**Kolejne pytanie, czy rozwiązanie wymagające zgody Agencji** na zbycie nieruchomości rolnej narusza konstytucyjną ochronę własności gwarantowaną art.21 i 64 Konstytucji ?. Rządowe uzasadnienie projektu ustawy odwołuje się w tym przedmiocie do interesu publicznego w postaci ograniczenia spekulacyjnego nabycia własności gruntów rolnych.

Prof.dr.hab. M. Korzycka w opinii (druk senacki nr 124 ) przyjmuje, że przepisy ustawy konkretyzują ustrojową normą art.23 w związku z art.21 i 64 Konstytucji.

W mojej ocenie wątpliwości co do zgodności z konstytucyjną zasadą ochrony własności gwarantowanej art.21 i 64 Konstytucji nasuwa art. 4 ustawy w nowym brzmieniu, który poszerza uprawnienie Agencji do nabycia ( wykupu) nieruchomości rolnej:

"1. Jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku:

1) zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub

2) jednostronnej czynności prawnej, lub

3) orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub

4) innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności:

a) zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne,

b) podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych

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

2. Jeżeli równowartość pieniężna, o której mowa w ust. 1, nie wynika z treści czynności prawnej, orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, równowartość tę Agencja określa przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.", o czym w dalszej części.

**Prawo pierwokupu ( art. 3 ustawy).**

Prawo pierwokupu służy zapewnieniu określonej osobie pierwszeństwa kupna przed innymi potencjalnymi kupującymi. Odgrywa znaczną rolę w obrocie gospodarczym. Zastrzeżenie prawa pierwokupu powoduje powstanie po stronie uprawnionego ( uprawnienia, a nie roszczenia ) do pierwszeństwa kupna nieruchomości w przypadku jej sprzedaży. Może ono być realizowane w związku ze sprzedażą, a nie z inicjatywy uprawnionego. Jak wynika z art.596 k.c. ze względu na źródło powstania wyróżnia się prawo pierwokupu ustawowe i wynikające z umowy zwane umownym. Prawo pierwokupu wynikające z omawianej ustawy jest prawem ustawowym.

 Zgodnie z art.3 ust.1 i 2 ustawy w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy **jej dzierżawcy, jeżeli:**

**1)** umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty oraz

**2)** nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

2. O treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawiadamia się dzierżawcę tej nieruchomości, jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata od dnia jej zawarcia."

 Z wykładni tego przepisu wynika, że dzierżawca musi spełniać obydwie przesłanki z ust.1, na co wskaz\uje spójnik „oraz” , a nadto być rolnikiem. Tak więc umowa warunkowa musi być sporządzona jeżeli dzierżawca spełnia wszystkie te warunki.

Przez datę pewną należy rozumieć formę pisemną z urzędowym poświadczeniem daty. Data pewna ma na celu urzędowe stwierdzenie, że dokument istniał w chwili poświadczenia daty.

**Przed tą zmianą** prawo pierwokupu przysługiwało dzierżawcy w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż ANR.

Od dnia 30.4.2016r. utrzymano ustawowe prawo pierwokupu w art.3 ust.4 stanowiącym : W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa. Jeśli chodzi o prawo pierwokupu gospodarstwa rolnego, to przysługuje ono wyłącznie dzierżawcy całego gospodarstwa ( art. 4a ustawy).

Z odesłania zawartego w art.3a ust.4 wynika, że do prawa pierwokupu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, a według. art.598 k.c.§ 1. Zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią.

§ 2. Prawo pierwokupu co do nieruchomości można wykonać w ciągu miesiąca, a co do innych rzeczy - w ciągu tygodnia od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży, chyba że zostały zastrzeżone inne terminy.

**Prawo pierwokupu nie przysługuje jeżeli:**

1) nabywcą nieruchomości rolnej jest:

a) jednostka samorządu terytorialnego,

b) Skarb Państwa,

c) osoba bliska zbywcy;

2) nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4, ( to jest za zgodą Prezesa Agencji wyrażoną w formie decyzji administracyjnej wydanej na wniosek…. albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, to jest za pisemną zgodą Agencji.;

3) sprzedaż następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.",

**dodane nowelą do art.3 : ust.10 w brzmieniu:** Agencja wysyła zobowiązanemu z prawa pierwokupu oświadczenie w formie aktu notarialnego o wykonaniu prawa pierwokupu przesyłką poleconą nadaną za potwierdzeniem odbioru w placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. poz. 1529 oraz z 2015 r. poz. 1830), a następnie publikuje na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Agencji.

**oraz ust.11:** Uważa się, że zobowiązany z prawa pierwokupu zapoznał się z treścią oświadczenia Agencji o wykonaniu prawa pierwokupu z chwilą jego publikacji na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Agencji" **stanowią zmianę stanu prawnego w wykonaniu prawa pierwokupu na korzyść ANR.**

Na uwagę zasługuje orzecznictwo jakie się wykształciło na podstawie art.3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu do 30.04.2016r. ustroju rolnym[[21]](#footnote-21).

**Nowym rozwiązaniem jest przyznanie** ANR prawa pierwokupu udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego, które są właścicielami nieruchomości rolnych.

Nowela po art. 3 dodała **art. 3a i art. 3b w brzmieniu:**

Art. 3a. 1. Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku zbywania akcji:

 1) dopuszczonych do obrotu na rynku giełdowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 94, z późn. zm.(6)) albo

 2) na rzecz osoby bliskiej.

 3. Agencji przed nabyciem udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, przysługuje prawo przeglądania ksiąg i dokumentów spółki oraz żądania od spółki informacji dotyczących obciążeń i zobowiązań nieujętych w księgach i dokumentach. Uzyskane przez Agencję informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. poz. 1503, z późn. zm.).

 **Art. 3b. 1.**

W przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej.

 2. Równowartość pieniężną, o której mowa w ust. 1, Agencja określa przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

3. Spółka, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana powiadomić Agencję o zmianie bądź przystąpieniu nowego wspólnika do tej spółki w terminie miesiąca od dnia dokonania czynności prawnej, w wyniku której nastąpiła zmiana bądź przystąpienie wspólnika. Do powiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków każdej nieruchomości rolnej stanowiącej własność spółki.

4. Spółka, o której mowa w ust. 1, w terminie miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia Agencji o nabyciu nieruchomości rolnej może wystąpić do sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości nabywanej przez Agencję.

5. Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu.

6. Przepisów ust. 1-5 nie stosuje się, jeżeli:

 1) zamiast dotychczasowego wspólnika, wspólnikiem staje się osoba jemu bliska;

 2) nowym wspólnikiem staje się osoba bliska któregokolwiek ze wspólników.";

W świetle przytoczonej regulacji powstaje pytanie, **czy prawo pierwokupu przysługuje także przy** **podwyższeniu kapitału?.** Na pytanie to należy odpowiedzieć przecząco, chyba że tworzone są nowe udziały i są zbywane, a samo podniesienie kapitału jest tylko podniesieniem wartości dotychczasowych udziałów. Dodany przepis 3a ma zastosowanie tylko przy obrocie udziałami czy akcjami. Przepis ten nie ma zastosowania w sytuacji, w której była zawarta umowa warunkowa przez spółkę i Agencja złożyła oświadczenie, że nie korzysta z prawa pierwokupu, jednak przed zawarciem umowy finalnej doszło do zmiany spółki . Nowa spółka wchodzi bowiem w status prawny poprzedniczki. Nie ma on też zastosowania przy nabyciu tzw. ogółu praw i obowiązków wspólnika spółki osobowej[[22]](#footnote-22)

 Z omawianym przepisem wiąże się **Wyrok** Sądu Najwyższego z dnia 4 września 2014 r., **II CSK 776/13** *LEX nr 1541048 stwierdzający m.in.:* ***Nabywca udziału (udziałów) w spółce wstępuje w istniejący pomiędzy spółką a zbywcą stosunek uczestnictwa w spółce, którego składnikiem jest zbywane prawo (udział). Przy braku odpowiednich postanowień umowy kupna sprzedaży udziałów na nabywcę udziałów przechodzą tylko prawa związane z nabywanym, istniejącym udziałem. Nawet w tych przypadkach nie przechodzą na nabywcę istniejące w chwili zbycia udziałów wierzytelności przysługujące zbywcy w stosunku do spółki wynikające z jego majątkowych uprawnień. Przykładem może być dywidenda czy już zarządzony w spółce zwrot dopłat. Ogólne prawo majątkowe do zysku konkretyzuje, w wierzytelność przysługującą osobie, która w dniu dywidendy (art. 193 § 1 k.s.h.) legitymowała się ze skutkiem wobec spółki (art. 187 § 1 k.s.h.) określoną liczbą udziałów. Wobec powyższego nie ma żadnych uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że wraz z nabyciem praw udziałowych w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością przechodzą na nabywcę wszelkie inne wierzytelności przysługujące zbywcy wobec spółki, której udziały były przedmiotem obrotu. Jednocześnie nie można wykluczyć obrotu wierzytelnością o zwrot wpłaty na poczet pokrycia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym nienależnej ze względu na to, że nie doszło do planowanego podwyższenia kapitału zakładowego. Jeżeli do nabycia tej wierzytelności miałoby dojść w związku z umowa sprzedaży udziałów w spółce, dodatkowe porozumienie w tym zakresie musiałoby zostać przyjęte wprost w treści umowy lub też możliwe byłoby przyjęcie w drodze*** wykładni***, że taki był zgodny zamiar stron i cel umowy ( art.65 § 2 k.c.).***

Wraz ze zbyciem udziału dochodzi jednocześnie do przejścia praw i obowiązków wynikających z przynależności do spółki ze zbywcy na nabywcę bez konieczności zmiany umowy spółki. Zbywca ma jedynie zgodnie z art.187 k.s.h. zawiadomić Spółkę o zbyciu udziału.

Na nabywcę udziału przechodzą również przywileje określone w art.174 k.s.h. gdyż są związane z udziałem, a nie z osobą wspólnika.

Do prawa pierwokupu przewidzianego w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 600 § 1 k.c., zgodnie z którym przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Do dnia 30.04.2016r.wykonanie prawa pierwokupu następowało przez złożenie oświadczenia woli zobowiązanemu; jest to jednostronna czynność prawna o charakterze prawokształtującym, która staje się skuteczna z chwilą, w której oświadczenie woli doszło do drugiej strony w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Oznaczało to, że nie wystarczyło samo złożenie przed upływem miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, ale że przed upływem tego terminu konieczne było zawiadomienie zobowiązanego o złożeniu tego oświadczenia w przepisanej formie (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 20 lutego 1967 r., III CZP 88/66, OSNCP 1967, nr 12, poz. 210 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 15 stycznia 1990 r., I CR 1410/89, niepubl. i z 2 marca 1990 r., II CR 51/90, OSNCP 1991, nr 5-6, poz. 74). W razie rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, nieruchomość wraca do stanu quo ante, a złożone przez uprawnionego oświadczenie o wykonaniu tego prawa jest bezskuteczne.

**Od dnia 30.04.2016r. według art.3 ust.11 wystarczy, że ANR oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu opublikuje na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Agencji."**

 **Zawyżenie ceny w umowie sprzedaży z osobą trzecią aby w ten sposób udaremnić** ANR skorzystanie z prawa pierwokupu jest bezskuteczne. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w **wyroku z 25.XI.2008rr., II CNP 70/08,**LEX nr 484703 stwierdzając:

*Wszelkie postanowienia umowy sprzedaży zawarte przez zobowiązanego z osobą trzecią, w celu udaremnienia prawa pierwokupu, są bezskuteczne (art. 600 § 1 k.c.) wobec uprawnionego.*

**Art.4** **Prawo wykupu ( nabycia)**

 Jednoznaczna treść art. 4 ust. 1 ustawy wskazuje, że prawo nabycia ( wykupu) służy Agencji w wypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia umowy innej niż sprzedaż, gdyż w wypadku sprzedaży Agencji służy prawo pierwokupu. **Oznacza to, że art.2a ma zastosowanie tylko przy nabyciu nieruchomości rolnej na podstawie umowy sprzedaży, a przy nabyciu na podstawie innych umów ma zastosowanie art.4 ustawy.** Niewątpliwe jest zatem, że prawo nabycia służy w przypadku zawarcia innej niż sprzedaż umowy zobowiązująco-rozporządzającej oraz umowy o skutku tylko rozporządzającym, nie służy natomiast w wypadku zawarcia innej niż sprzedaż umowy o skutku tylko zobowiązującym do przeniesienia własności, prawo to służy bowiem w razie przeniesienia własności nieruchomości, a więc tylko w przypadku wywołania skutku rzeczowego, a więc bezwarunkowej umowy powodującej przeniesienie własności nieruchomości, innej niż sprzedaż. Uprawnienie to nie jest tożsame ani co do sposobu realizacji, ani co do skutków z prawem pierwokupu. Z tych względów należy przyjąć, że inna niż sprzedaż umowa przenosząca własność nieruchomości rolnej nie może być umową zawartą pod warunkiem, że Agencja nie skorzysta z prawa nabycia. **Umowa ta powinna bezwarunkowo przenosić własność nieruchomości rolnej na nabywcę,** który staje się jej właścicielem, a odpowiednie stosowanie do prawa nabycia przepisów kodeksu cywilnego o pierwokupie oznacza, że zgodnie z art. 598 § 1 k.c., nabywca powinien niezwłocznie zawiadomić Agencję o zawarciu umowy i jej treści, doręczając odpis umowy oraz wypis z ewidencji gruntów i budynków dotyczący nieruchomości stanowiącej przedmiot nabycia. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy, niezawiadomienie Agencji o zawartej umowie **powoduje jej nieważność.** Takiemu stanowisku dał wyraz Sąd Najwyższy w  **postanow. z 27.10.2004r., IV CK 121/04 (**OSNC 2005/11/191) stwierdzając : ***Nabycie nieruchomości rolnej przez Agencję Nieruchomości Rolnych na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592) może nastąpić przez zawarcie innej niż sprzedaż umowy przenoszącej własność.***

Przykładem innej umowy niż sprzedaż może być przeniesienie prawa własności w celu zwolnienia się z długu, jak w przytoczonej sprawie IV CK 121/04, umowa zamiany, wniesienie nieruchomości rolnej do spółki jako aportu.

**Należy zaznaczyć, że ilekroć w art.4 jest mowa o dziedziczeniu, to dotyczy ono spadków otwartych po 30.04.2016r.**

Jeśli ANR nie skorzystała z określonego w art. 4 ust. 1 ustawy prawa nabycia nieruchomości rolnej, podstawę wpisu nabywcy do księgi wieczystej stanowi, oprócz umowy przeniesienia własności nieruchomości, także dowód doręczenia Agencji zawiadomienia o umowie oraz jej oświadczenie, że nie korzysta z prawa nabycia albo upływ miesięcznego terminu do złożenia oświadczenia w tym przedmiocie. Jeżeli notariusz prześle umowę do sądu wieczystoksięgowego, to sąd powinien czekać na dowód doręczenia Agencji zawiadomienia , gdyż może dokonać wpisu tylko na podstawie ważnej umowy, a bez takiego zawiadomienia umowa wg. art.9 ust.3 jest nieważna.

W praktyce notariusze sami zawiadamiają Agencję i do umowy dołączają dowód przesłania zawiadomienia, bądź pouczają nabywców o takim obowiązku.

 Za jednostronne czynności prowadzące do przeniesienia własności nieruchomości (bezpośrednio lub pośrednio) o jakich mowa art.4 ustawy należy uznać np. przyjęcie oferty, złożenie oświadczenia o wykonaniu ustawowego lub umownego prawa pierwokupu, złożenie oświadczenia o odwołaniu darowizny.

**Na podmioty wymienione w art.4 ust.5 nałożono obowiązek zawiadomienia Agencji**

ust. 5 otrzymuje brzmienie:

Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu, z tym że:

1) zawiadomienia dokonuje:

a) nabywca - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2,

b) sąd, organ administracji publicznej lub organ egzekucyjny - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3,

c) nabywca nieruchomości rolnej - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 lit. a,

d) spółka nabywająca nieruchomość rolną - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 lit. b;

2) do zawiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków dotyczący nieruchomości rolnej stanowiącej przedmiot nabycia.",

f) dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

"6. Przepisy ust. 1-3 i 5, art. 3 ust. 10 i 11 oraz art. 3a ust. 3 stosuje się odpowiednio do nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej.";

 Należy podkreślić, że Agencja nie ma roszczenia w przypadkach objętych art.4, a jedynie uprawnienie, które nie stanowi prawa podmiotowego. Wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, że Agencja może złożyć oświadczenie o nabyciu nieruchomości rolnej także w razie jej zbywania w trybie egzekucyjnym. Na uwagę zasługuje też orzeczenie Sądu Najwyższego z 10.11.2005r.,V CK 249/05,LEX nr 186719 stwierdzające:

*1. Skoro art. 157 § 1 k.c. wyklucza możliwość zawarcia warunkowej umowy przenoszącej własność nieruchomości, to podstawą do wykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa nabycia nieruchomości rolnej jest bezwarunkowa umowa powodująca przeniesienie własności nieruchomości inna niż sprzedaż. Wyklucza to stosowanie do prawa nabycia nieruchomości przepisu art. 597 § 1 k.c. dotyczącego obowiązku zawarcia warunkowej umowy sprzedaży w razie przysługiwania prawa pierwokupu, a co za tym idzie - także art. 599 § 2 k.c. przewidującego skutek w postaci nieważności umowy bezwarunkowej, gdy prawo pierwokupu przysługiwało z mocy ustawy Skarbowi Państwa. Z tych względów należy uznać, że inna niż sprzedaż umowa przeniesienia własności nieruchomości rolnej nie może być umową zawartą pod warunkiem, że Agencja nie skorzysta z prawa nabycia. Umowa ta powinna bezwarunkowo przenosić własność nieruchomości rolnej na nabywcę, który staje się jej właścicielem, a odpowiednie stosowanie do prawa nabycia przepisów Kodeksu cywilnego o pierwokupie oznacza, że, zgodnie z art. 598 § 1 k.c., nabywca powinien niezwłocznie zawiadomić Agencję o zawarciu umowy i jej treści, doręczając odpis umowy.*

*2. Jeżeli Agencja nie skorzystała z określonego w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592) prawa nabycia nieruchomości, podstawę wpisu nabywcy do księgi wieczystej stanowi, oprócz umowy przeniesienia własności, także dowód doręczenia Agencji zawiadomienia o umowie oraz jej oświadczenie, że nie korzysta z prawa nabycia albo upływ miesięcznego terminu do złożenia oświadczenia w tym przedmiocie[[23]](#footnote-23).*

 Ponieważ w art.4 ust.1 ustawodawca nie zakreślił terminu w jakim Agencja może złożyć to oświadczenie , a właściciel stosownie do art.4 ust.2a 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 należy przyjąć, że Agencja jeśli chce nabyć tę nieruchomość, to powinna złożyć to oświadczenie niezwłocznie. Sąd określa równowartość pieniężną wartości rynkowej nabywanej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

**W dodanym ust.6 w brzmieniu:**

Przepisy ust. 1-3 i 5, art. 3 ust. 10 i 11 oraz art. 3a ust. 3 stosuje się odpowiednio do nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej" przez przeoczenie ustawodawcy pominięto odpowiednie stosowanie ust.4, co oznaczało, że ANR przysługiwało prawo pierwokupu udziałów i akcji także w przypadku przykładowo podarowania przez wspólnika udziału dziecku. Dlatego słusznie ustawą z dnia 6 lipca 2016r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ( Dz.U. 2016, poz.1159), ustawodawca znowelizował u.k.u.r. w zakresie regulacji nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego obejmując ust.6 art.4 także przepisy ust.4 pkt.2 lit.b-d ( nr druku Sejmowego 673). Oznacza to, że ANR nie będzie przysługiwało prawo nabycia tych udziałów również w przypadku:

- zbycia na rzecz osoby bliskiej zbywcy,

- nabycia w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego - bądź przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego.

Jeśli chodzi o pojęcia rolnika indywidualnego i gospodarstwa rodzinnego ( art.5 i 6 ustawy), to nie różnią się one zasadniczo od zawartych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu obowiązującym do 30 kwietnia 2016r. i nie zmienił się sposób dokumentowania kryterium osobistego prowadzenia gospodarstwa oraz powierzchni posiadanych użytków rolnych. Pojawia się jednak pytanie czy w świetle tej definicji rolnik indywidualny może mieć kilka gospodarstw rodzinnych. Uważam, że tylko jedno, ale może w jego skład wchodzić kilka nieruchomości rolnych pod warunkiem, że łączna powierzchnia użytków rolnych wraz z powierzchnią odpowiadającą udziałowi we współwłasności takich nieruchomości nie może przekroczyć 300 ha ( art.5 ust.1 ustawy i (art.6 ust.1).

Dotyczący tej kwestii art. 7 stanowiący : *Dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego było oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta)* nie został zmieniony. Ustawodawca nie zrezygnował z takiego sposobu dokumentowania tego faktu. Notariusz zatem aktualnie nie jest zwolniony z obowiązku żądania potwierdzenia prawdziwości tego oświadczenia, nie ma prawa jego weryfikacji. Moim zdaniem powinien jednak w kwestii kryterium obszarowego znając nr księgi wieczystej sprawdzić w Centralnej Bazie Danych CBD) ksiąg wieczystych z uwagi na obowiązek zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku o dokonanie wpisu w odpowiedniej księdze wieczystej ( art.92 § 4 pr. o notariacie).

Ustawodawca niesłusznie zrezygnował z przewidzianej w art.7 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 5 sierpnia 2015r., która przed wejściem w życie została uchylona, sankcji karnej za złożenie nieprawdziwego oświadczenia, bowiem wg. aktualnego brzmienia § 2. art.233 kodeksu karnego warunkiem odpowiedzialności jest, aby przyjmujący zeznanie, działając w zakresie swoich uprawnień, uprzedził zeznającego o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznanie lub odebrał od niego przyrzeczenie.

**Za osobiste prowadzenie gospodarstwa uważa się (art.6 ust.2):**

a) pracę w tym gospodarstwie,

b) podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie;

Ustawodawca nie określił jednak w jakim rozmiarze rolnik powinien świadczyć pracę w gospodarstwie. Powstaje w związku z tym pytanie, czy w wymiarze i z częstotliwością konieczną do charakteru prowadzonej produkcji z możliwością podjęcia innej pracy, czy bez takiej możliwości. Ponieważ przepis ten nie został zmieniony można odwołać się do orzecznictwa jakie ukształtowało się w tym przedmiocie od 2003r. Jednakże w orzecznictwie tym brak było jednolitości stanowisk. Mianowicie w orzeczeniach z lat 1966- 2000r. Sąd Najwyższy uznawał, że praca w gospodarstwie nie musi być jedynym ani głównym źródłem utrzymania. Przykładowo można przytoczyć uchwałę SN z 9.3.1970r., III CZP 12/69 ( OSNCP 1970, nr 3, poz.39). Natomiast w późniejszych orzeczeniach SN zmienił pogląd stwierdzając, że musi to być stała praca w tym gospodarstwie i osobiste podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących jego prowadzenia np. wyrok z 13.11.2014r,V CSK 52/14 (Lex 1622340). Moim zdaniem należy opowiedzieć się za pierwszym stanowiskiem. Prawidłowa odpowiedź zależy zawsze od powierzchni gospodarstwa i ilości członków rodziny. Jeśli przykładowo obszar gospodarstwa rolnego wynosi 2 ha, to przy licznej rodzinie jest oczywiste, że z tego gospodarstwa nie można jej zapewnić właściwych warunków życia. Rolnik natomiast jest w stanie wykonywać konieczne prace w tym gospodarstwie i pracować poza gospodarstwem. Poza tym przy nabyciu nieruchomości rolnej do wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest aby rolnikiem indywidualnym był jeden z małżonków, można więc przyjąć, że tylko on będzie osobiście prowadził gospodarstwo rodzinne, a współmałżonek może pracować poza rolnictwem.

Pieczę nad wykonaniem założeń ustawy ustawodawca powierza Agencji Nieruchomości Rolnych, wyposażając ją w wiele uprawnień niezbędnych do zapewnienia realizacji celu ustawy. Uprawnienia te odnoszą się w szczególności do transakcji przeniesienia własności nieruchomości rolnych i realizowane są jako przewidziane w art. 3 ust. 4 ustawy prawo pierwokupu, przysługujące Agencji w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej, oraz przewidziane w art. 4 ust. 1 ustawy prawo nabycia nieruchomości przez Agencję w przypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, do którego stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu (art. 4 ust. 5).

Tylko bowiem aktualny plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący w dacie zawarcia umowy sprzedaży stanowi podstawę do oceny, czy będąca przedmiotem sprzedaży nieruchomość jest nieruchomością rolną, czy Agencji Nieruchomości Rolnych przysługiwało prawo pierwokupu, a w konsekwencji, czy zawarta umowa podlega restrykcjom przewidzianym w art. 9 powołanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

**W zakresie pojęcia gospodarstwa rodzinnego,** rolnika indywidualnego oraz kwalifikacji rolniczych, które stanowią element składowy definicji rolnika indywidualnego projektowana ustawa przewiduje utrwalone i ukształtowane rozwiązanie przyjęte w obecnie obowiązujących przepisach. W celu przeciwdziałania nadmiernej koncentracji ziemi ustawa określa maksymalną powierzchnię rodzinnego gospodarstwa rolnego. Nabywana nieruchomość wraz z gruntami dzierżawionymi lub z innych tytułów posiadanymi przez nabywcę tak jak dotychczas nie będzie mogła być większa niż 300 ha. Ograniczy to tworzenie gospodarstw wielkoobszarowych, których funkcjonowanie nie jest akceptowane w środowisku wiejskim.

Art.6 ust.3 własność nieruchomości rolnej albo jej część może być przeniesiona, o ile ma ona zapewniony dostęp do drogi publicznej albo dostęp ten ma nieruchomość nabywcy granicząca z tą nieruchomością. Wprowadzenie tego warunku, ograniczy możliwość podziału gospodarstw na mniejsze jednostki, a także wymusi korzystniejsze ukształtowanie rozłogu gruntów gospodarstwa rolnego poprzez zapewnienie dostępu nieruchomości rolnych do infrastruktury drogowej.

**Art.11** Przepis ten jest niefortunnie zredagowany i nasuwa wątpliwości interpretacyjne. Chodzi mianowicie o to, czy użycie liczby mnogiej ( budynki) oznacza, że ustawa o ustroju będzie miała zastosowanie jeśli powierzchnia do 0,5 ha jest zabudowana jednym budynkiem mieszkalnym oraz czy rodzaj budynków, sposób ich wykorzystywania i obszar gruntów zajętych pod budynki nie wymagają udokumentowania. Uważam, że ma on zastosowanie także przy zabudowaniu jednym budynkiem mieszkalnym, a dla potwierdzenia powyższych danych wystarczy oświadczenie posiadającego te grunty. Organ może dokonać sprawdzenia tych danych w ewidencji gruntów i budynków. Gdyby wola ustawodawcy była odmienna, to by obwarował oświadczenie koniecznością udokumentowania.

 Celem ustawodawcy przy wprowadzeniu tego przepis było wyłączenie spod restrykcyjnych przepisów ustawy nieodrolnionych w rozumieniu ustawy z 3 lutego 1995r.o ochronie gruntów rolnych i leśnych[[24]](#footnote-24) , zabudowanych gruntów rolnych o powierzchni do 0.5 ha, które w dniu wejścia w życie ustawy były zajęte pod budynki ( budynek mieszkalny i gospodarczy), które często są zagospodarowane jako posesja z domem i ogrodem nie mające nic wspólnego z prowadzeniem gospodarki rolnej.

Rozumienie ust.2 wyjaśniono na s 6-7.

**Art.12.** Przez postępowania wszczęte i niezakończone do dnia 30 kwietnia 2016r. należy rozumieć sprawy dotyczące nabycia nieruchomości rolnych, w których zapadły orzeczenia w drugiej instancji i nie upłynął do tego dnia termin do zaskarżenia skargą do WSA, czy skargą kasacyjną do NSA. Przepis ten będzie też miał zastosowanie do umów przedwstępnych dotyczących nabycia nieruchomości rolnych zawartych przed 30.04.2016r. w formie aktu notarialnego przy spełnieniu przesłanek ustawowych z art.389 i 390 k.c. W umowie tej strony przyjmują na siebie prawną powinność zawarcia umowy finalnej. W takiej sytuacji nabywca na podstawie tej umowy nabył bowiem także roszczenie rzeczowe , które stanowi nabyte prawo podmiotowe , zatem w ramach ochrony praw nabytych nie traci go na skutek zmiany stanu prawnego. Oczywiście dotyczy to sytuacji, w której roszczenie to było wymagalne w dniu 30.04.2016r., a więc jeśli był określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przed tym dniem, jeśli w umowie przedwstępnej nie został określony termin zawarcia umowy finalnej na datę przed dniem 30.04.2016r., albo któryś z kontrahentów umowy zażądał jej zawarcia. Podobnie przystąpienie do ogłoszonego przez ANR przetargu w nabyciu nieruchomości rolnej przed dniem 30 kwietnia 2016r. Organizator przetargu i oferenci są bowiem związani postanowieniami i warunkami ogłoszenia przetargu od chwili jego udostępnienia. Przetarg jest ogłaszany już po opracowaniu operatu szacunkowego (art.701 i n. k.c.). Krajowa Izba Odwoławcza w uchwale z 21.2.2012r. stwierdziła, że precyzyjne i jasne formułowanie warunków przetargu oraz ich ścisłe przestrzeganie jest jedną z podstawowych gwarancji realizacji zasady uczciwej konkurencji.

Według § 4 ust.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości[[25]](#footnote-25) w przetargu mogą brać udział osoby, które z zastrzeżeniem wniosą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu.

2. Właściwy organ ustala wysokość wadium, które nie może być niższe niż 5% ceny wywoławczej i wyższe niż 20% tej ceny.

3. Wadium może być wnoszone w pieniądzu, obligacjach Skarbu Państwa lub papierach wartościowych dopuszczonych do obrotu publicznego.

4. Właściwy organ wskazuje w ogłoszeniu o przetargu przynajmniej jedną formę wniesienia wadium.

5. Komisja przetargowa przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium przez uczestników przetargu.

6. Wyznaczony termin wniesienia wadium powinien być ustalony w taki sposób, aby umożliwiał komisji przetargowej stwierdzenie, nie później niż 3 dni przed przetargiem, że dokonano wniesienia.

Przepisy dotychczasowe będą miały też zastosowanie do umów dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zawartych przez ANR na podstawie art.4 ust.1 ustawy z dnia 16 września 2011r.o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw[[26]](#footnote-26), jeżeli dzierżawca spełnił warunki określone w art.4 ust.7 ustawy i nabył przed dniem 30.kwietnia 2016r. uprawnienie do zakupu całości albo za zgodą ANR części nieruchomości, która pozostała

przedmiotem dzierżawy.

**Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, a Prawo Unijne**

 Ustawa jest zgodna z prawem UE, jej przepisy nie godzą ani w zobowiązania europejskie, ani w zasadę swobody przepływu kapitału. Nie naruszają też zobowiązań unijnych wynikających z załącznika XII do traktatu akcesyjnego mimo pojawiających się głosów odmiennych dopatrujących się nawet ryzyka roszczeń cywilnych prywatnych właścicieli przeciwko Skarbowi Państwa za naruszenie prawa unijnego.[[27]](#footnote-27) **Z załącznika tego wynika, że w żadnym przypadku obywatele Państw Członkowskich lub osoby prawne utworzone na mocy przepisów innego Państwa Członkowskiego nie mogą być traktowane w sposób mniej korzystny w zakresie nabywania gruntów rolnych i leśnych niż w dniu podpisania Traktatu o Przystąpieniu.** Jak wynika z rządowego uzasadnienia projektu tej ustawy Ministerstwo Rolnictwa w tym przedmiocie powołało się na art.345 traktatu o funkcjonowaniu UE wg. którego **traktaty nie przesądzają w niczym zasad prawa własności w państwach członkowskich** i uznało, że kształtowanie zasad nabywania własności i stosowanie uzasadnionych i racjonalnych ograniczeń w tym zakresie pozostawione jest suwerennym decyzjom państw członkowskich. Przepis ten przesądza o neutralności UE wobec prawa własności państw członkowskich ( Opinia Prof. Korzyckiej).

**Zmiany w innych przepisach:**

W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 166 dodaje się § 3 w brzmieniu:

"§ 3. Do sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803 oraz z 2016 r. poz. ...) udziału we współwłasności lub części tego udziału stosuje się przepisy tej ustawy.";

w art. 172 dodaje się § 3 w brzmieniu:

"§ 3. Nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli - ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 tej ustawy - powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych.";

**Należy mieć na uwadze, że przepis ten zgodnie z art.14 ustawy** będzie miał zastosowanie w sprawach, w których okres zasiedzenia upłynie dopiero po dniu 30 kwietnia 2019r. bez względu na to, czy posiadanie ma charakter posiadania w dobrej czy w złej wierze.

Wykładnia dodanego § 3 oznacza ingerencję w konstrukcję zasiedzenia zarówno podmiotowo, jak i przedmiotowo. Nieruchomość rolną bowiem może nabyć przez zasiedzenie tylko rolnik

indywidualny jeżeli nabywana nieruchomość z już posiadaną nie przekroczy 300 ha użytków rolnych. Ponieważ zgodnie z art.6 ust.1 u.k.u.r. rolnikiem indywidualnym może być tylko osoba fizyczna, zatem nieruchomości rolnej przez zasiedzenie nie nabędzie osoba prawna chociażby prowadziła działalność rolniczą.

 Przytoczone unormowanie podważa podstawową funkcję zasiedzenia jaką jest wyeliminowanie długotrwałej rozbieżności między stanem faktycznym, a stanem prawnym. Szerzej na temat negatywnej oceny dodanego § 3 art.172 ze słusznym stanowiskiem we wnioskach de lege ferenda o jego uchylenie A. Bieranowski.[[28]](#footnote-28)

 3) w art. 210 dotychczasową treść oznacza się jako § 1 i dodaje się § 2 w brzmieniu:

"§ 2. Zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej oraz gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, następuje z uwzględnieniem przepisów tej ustawy.";

4) w art. 213 dotychczasową treść oznacza się jako § 1 i dodaje się § 2 w brzmieniu:

"§ 2. Przyznanie przez sąd gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, następuje z uwzględnieniem przepisów tej ustawy.";

5) w art. 214 § 3 otrzymuje brzmienie:

"§ 3. Na wniosek wszystkich współwłaścicieli sąd zarządzi sprzedaż gospodarstwa rolnego stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, a w przypadku gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, z uwzględnieniem przepisów tej ustawy.";

6) art. 10701 otrzymuje brzmienie:

"Art. 10701. Do zbycia spadku lub części spadku lub udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, stosuje się przepisy tej ustawy dotyczące zbycia nieruchomości rolnej.".

Przepis ten dotyczy nabycia spadku, a więc nabycia „wtórnego”, a nie w wyniku dziedziczenia spadku w skład którego wchodzi gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolna.

**Art. 4.**W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm. wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 364 w ust. 8 w pkt 18 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 19 w brzmieniu:

"19) Agencja Nieruchomości Rolnych.";

2) w art. 365 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Nie pobiera się opłat od wniosków o wydanie odpisu księgi wieczystej, wyciągu z księgi wieczystej, zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej oraz wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych złożonego przez podmioty, o których mowa w art. 364 ust. 8 pkt 1-6, 8-17 oraz 19, lub organ administracji rządowej.";

3) w art. 68 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

"2a. Suma hipoteki na nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803 oraz z 2016 r. poz. ...) nie może przewyższać wartości rynkowej tej nieruchomości ustalonej na dzień ustanowienia hipoteki. Do wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej dołącza się operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.".

Dodany ust.2 ma o tyle znaczenie, że wprowadzone tzw. zamrożenie sumy hipoteki do wysokości z daty jej ustanowienia nie uprawnia wierzyciela do wykorzystania wzrostu wartości nieruchomości przy realizacji wierzytelności hipotecznej. W obecnym stanie wierzyciel przy ocenianiu stanu zabezpieczenia spłaty kredytu żąda audytu nieruchomości i dodatkowych zabezpieczeń jeżeli jej wartość jest niższa niż wysokość kredytu.

Na tle tego przepisu banki odmawiały udzielania kredytów , żądali aby właściciele nieruchomości rolnych zmieniali w dz.I-O księgi wieczystej sposób korzystania, jeżeli jest wpis "grunty orne", a powierzchnia do 0,3 ha. Oczywiście w ewidencji gruntów jako sposób korzystania widnieje " zapis grunty rolne" i nie ma podstaw do zmiany. Ustawa nie zmienia charakteru takich nieruchomości na " nierolne", stanowi jedynie, że przepisów ustawy nie stosuje się do takich nieruchomości rolnych, co oznacza, że nie podlegają ograniczeniom w obrocie. Uważam, że przy wniosku o wpis hipoteki przy działkach mniejszych niż 0,3 ha bank może żądać audytu tj. operatu szacunkowego nieruchomości w celu stwierdzenia czy stanowi dostateczne zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu. Jeśli na tę nieruchomość byłaby wydana - przy braku planu zagospodarowania przestrzennego - decyzja o warunkach zabudowy WZ, to dopiero po wydaniu prawomocnej decyzji o zezwoleniu na budowę, geodeta wytyczając budynek w dokumentach geodezyjnych zmieniłby charakter działki na nierolną.

Przed dniem 30.04. 2016r. banki udzielały kredytów przewyższających aktualną wartość nieruchomości przy jednoczesnym ustanowieniu wysokiej hipoteki, przyjmując tzw. wartość nieruchomości poinwestycyjną, bo realizacji inwestycji jej wartość wzrośnie. Po 30.04.2016r. banki żądają innego zabezpieczenia niż nieruchomość rolna i wstrzymują załatwianie wniosków kredytowych. Moim zdaniem problem ten nie dotyczy nieruchomości rolnych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego bądź w warunkach zabudowy „WZ” pod zabudowę mieszkaniową.

**Przykład**: Przed dniem 30 kwietnia 2016 r. w księgach wieczystych o numerach A i B wpisana została hipoteka umowna łączna. Po wejściu w życie ustawy wnioskodawca skierował do sądu wieczystoksięgowego wniosek o zmianę treści przedmiotowej hipoteki m.in. poprzez rozszerzenie przedmiotu zabezpieczenia na kolejną nieruchomość - nieruchomość rolną w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze C. Suma hipoteki łącznej przewyższa wartość rynkową tej nieruchomości ustaloną na dzień ustanowienia hipoteki. W takiej sytuacji powołany art. 68 ust. 2a u.k.w.h. nie znajdzie zastosowania, gdyż hipoteka umowna łączna została ustanowiona przed dniem 30 kwietnia 2016 r. za czym przemawia wykładnia literalna, a wniosek dotyczy tylko poszerzenia przedmiotu zabezpieczenia, a nie ustanowienia nowej hipoteki. Nie można przyjąć, że dokonanie wpisu może doprowadzić do obejścia znowelizowanych przepisów, bowiem następnie wierzyciel hipoteczny (w praktyce gospodarczej banki) będą zwalniać spod zabezpieczenia dotychczas obciążone nieruchomości.

**Przykład do art.68 ust.2 a** :Wniosek o wpis hipoteki 300000 zł działka o pow. 1, 56 ha, grunty orne. Do wniosku załączono operat , w którym -oszacowana wartość nieruchomości w stanie na dzień: wyceny 200.000 zł,
- po ukończeniu prac - 450.000zł,
wartość dla potrzeb sprzedaży wymuszonej po zakończeniu inwestycji - 340.000zł
wartość odtworzeniowa nieruchomości po ukończeniu inwestycji - 470.000zł.
Z opisu wynika, że brak miejscowego planu zagospodarowania, a w warunkach zabudowy opisano, że działka położona jest częściowo na obszarze zabudowy zagrodowej oraz w pozostałej części jako użytki rolne zabudowane. Inwestycja jest realizowana  na  pow. 1200 m2. Hipoteka 300000 zł przewyższa wartość z dnia sporządzenia operatu. Moim zdaniem sąd wieczysto księgowy załatwiając wniosek przed wejściem w życie ustawy z 6 lipca 2016r. może dokonać wpisu hipoteki w wysokości 200.000 zł, poza tym wniosek oddalić.

Należy dodać, że Sejm ustawą z dnia 6 lipca 2016r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ( Dz.U. 2016, poz.1159) znowelizował u.k.u.r. w zakresie omawianego art.68 ust.2 a przez jego uchylenie, co oznacza powrót do stanu sprzed 30.04.2016r., a więc że to strony umowy kredytowej ( bank i kredytobiorca) będą sami ustalać kwotę hipoteki.

**Podsumowanie**

 W dniu 30 kwietnia 2016r. weszła w życie nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003r. t.j. (Dz.U.2012r. poz.803). Zmiana tej ustawy oraz ustawa z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw ( Dz.U.2016, poz. 585). według założeń projektodawcy zmierzają do wzmocnienia ochrony ziemi rolniczej w Polsce przed jej spekulacyjnym wykupywaniem przez osoby krajowe i zagraniczne, niegwarantujące zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze. W artykule omówiono podmiotowy i przedmiotowy zakres ustawy nowelizacyjnej, pojęcie nieruchomości rolnej, gospodarstwa rolnego i rolnika indywidualnego oraz zmiany wprowadzone do kodeksu cywilnego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W zakresie przedmiotowym wyjaśniono szerokie ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi z zaakcentowaniem, że po 30.04. 2016r. nabyć nieruchomość rolną może tylko osoba fizyczna będąca rolnikiem indywidualnym, z jednoczesnym przyznaniem szerokich uprawnień Agencji Nieruchomości Rolnych, w tym prawo pierwokupu i wykupu nieruchomości rolnych, oraz prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółkach kapitałowych będących właścicielami nieruchomości rolnej.

 Autorka zamieszcza wiele uwag krytycznych, z których część ustawodawca uwzględnił w ustawie z dnia 6 lipca 2016r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ( Dz.U.2016, poz.1159).

**Abstract**

The article discusses the changes in the Act of 11th of April 2003 on shaping the agricultural system (consolidated text Journal of Laws of 2012, item 803), introduced by the amendment of 14th of April 2016 (Journal of Laws of 2016, item 585), which entered into force on 30th of April 2016. In terms of subjective and objective scope of the amending act, explains the concept of agricultural real estate, farm and individual farmer and changes to the Civil Code and the Act on Land and Mortgage Registers and on Mortgage. In respect of objective scope broad restrictions on trade in agricultural properties have been discussed with emphasis that after 30.04.2016 only an individual who is an individual farmer may acquire an agricultural real estate, while granting the Agricultural Property Agency broad powers, including the right of pre-emption and buyout of agricultural properties and the right of pre-emption of shares and stocks in capital companies owning agricultural property.

The authoress includes critical remarks on introduced regulation, indicating that part of the disadvantages has been corrected by the Act of 6th of July 2016 amending the Act on shaping the agricultural system, Journal of Law of 2016, item 1159).

**Słowa kluczowe**

nieruchomość rolna, obrót nieruchomościami rolnym i, rolnik indywidualny, plan zagospodarowania przestrzennego

agricultural property, trading in agricultural properties, indyvidual farmer, zoning ordinanse.

 Opracowała

 dr Helena Ciepła Sędzia Sądu Najwyższego w st. spoczynku

 Wykładowca w Uczelni Łazarskiego

W artykule omówiono zmiany ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego ( t. j. Dz.U.2012r. poz.803), wprowadzone nowelą z dnia 14 kwietnia 2016r. (Dz.U.2016, poz.585), która weszła w życie 30 kwietnia 2016r. W zakresie podmiotowym i przedmiotowym ustawy nowelizacyjnej, wyjaśniono pojęcie nieruchomości rolnej, gospodarstwa rolnego i rolnika indywidualnego oraz zmiany wprowadzone do kodeksu cywilnego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Od strony przedmiotowej omówiono szerokie ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi z podkreśleniem, że po 30.04. 2016r. nabyć nieruchomość rolną może tylko osoba fizyczna będąca rolnikiem indywidualnym, z jednoczesnym przyznaniem Agencji Nieruchomości Rolnych szerokich uprawnień, w tym prawo pierwokupu i wykupu nieruchomości rolnych oraz prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółkach kapitałowych będących właścicielami nieruchomości rolnej.

Autorka zamieszcza uwagi krytyczne wprowadzonej regulacji , z zaznaczeniem że część mankamentów została poprawiona ustawą z dnia 6 lipca 2016r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego , która w dniu 22 lipca 2016r. została przyjęta przez Senat bez poprawek.

1. t.j. ( Dz.U.2012, poz.803) dalej jako u.k.u.r. [↑](#footnote-ref-1)
2. (Dz.U. 2016, poz.585) dalej jako nowela do u.k.u.r. [↑](#footnote-ref-2)
3. t.j. (Dz.U. 2012, poz.803. [↑](#footnote-ref-3)
4. (Dz.U. 2016, poz.585). [↑](#footnote-ref-4)
5. t.j. Dz.U.2015, poz.1014). [↑](#footnote-ref-5)
6. t.j.Dz.2015, poz.1014. [↑](#footnote-ref-6)
7. t.j. ( Dz.U. 2012 poz.803). [↑](#footnote-ref-7)
8. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1014, 1433 i 1830, z 2016 r. poz. 50) [↑](#footnote-ref-8)
9. t.j.( Dz.U. 2015, poz.1774), a**rt. 93.** 1. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94.

2. Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

2a. 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 0,3000 ha, jest dopuszczalny, ***pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. W decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości określa się termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Przepisu nie stosuje się w przypadku podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 95.***

4. Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95, opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. W przypadku podziału nieruchomości położonej na obszarze, dla którego brak jest planu miejscowego, opinia dotyczy spełnienia warunków, o których mowa w art. 94 ust. 1.

5. Opinię, o której mowa w ust. 4, wyraża się w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

**Art. 94.** 1. W przypadku braku planu miejscowego - jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu - podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli:

1) nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo

2) jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Jeżeli w przypadku, o którym mowa w ust. 1, wniosek o podział został złożony:

1) po upływie 6 miesięcy, licząc od dnia podjęcia przez gminę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, lub

2) po wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu

- postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawiesza się do czasu uchwalenia planu miejscowego, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku o podział. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania w sprawie podziału nieruchomości plan miejscowy nie zostanie uchwalony, stosuje się przepis ust. 1. [↑](#footnote-ref-9)
10. (t. j. Dz.U. 2016, poz.778). [↑](#footnote-ref-10)
11. Zob. Z. Truszkiewicz : Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Rejent 2003r., nr 11 s.113 i n. [↑](#footnote-ref-11)
12. J. Grykiel : Ograniczenie obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w Monitor Prawniczy 12/2016 s.627. [↑](#footnote-ref-12)
13. (Dz.U. 2016, poz.585). [↑](#footnote-ref-13)
14. Tak też J. Grykiel op. cit. s.627. [↑](#footnote-ref-14)
15. zob. Z. Truszkiewicz: Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu u.k.u.r., Krakowski Przegląd Notarialny 2016, nr 2, s.155 i n. [↑](#footnote-ref-15)
16. Monika Krześniak-Sajewicz, Anna Cieślak-Wróblewska : Blokada na kredyty, Rzeczpospolita 6 czerwca 2016r. B 2.oraz J. Pisuliński: O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi, Rejent 2016, nr 5, s.34. [↑](#footnote-ref-16)
17. M. Obrębski : Pudrowanie obrotu ziemią, Rzeczpospolita 1.7. 2016r. C 3. [↑](#footnote-ref-17)
18. a/ w stosunkach między posiadaczem a wieczystym użytkownikiem. Wówczas posiadacz wznoszący budowlę na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste włada nim tak jak użytkownik wieczysty **(por. orzecz. SN z 28.6.1973 r., III CRN 154/73, OSNCP 1974/6/111 i z 17.4.1997 r.. I CKU 32/97, Prok.i Pr. 1997/10 s.35).**

b/ przy wzniesieniu budowli lub innego urządzenia przez samoistnych współposiadaczy. Wówczas roszczenie o wykup przysługuje wszystkim współposiadaczom łącznie oraz każdemu z nich w zakresie przeniesienia udziału we własności **(tak SN w orzecz. z 13.2.1978 r., III CZP 101/77, OSNCP 1978/9/150).**

c/ może być wytoczone także przeciwko właścicielowi, który sam uzyskał tytuł własności nieruchomości na podstawie art.231 § l, w okresie objętym dochodzonym roszczeniem (**por. uchw. SN z 3.1.1980 r., III CZP 77/79, OSNCP 1980/6/116).**

Roszczenie samoistnego posiadacza o wykup, przechodzi zarówno na jego spadkobierców (art.922 § l ), jak i na nabywcę z mocy czynności prawnej. W obydwu wypadkach pod warunkiem objęcia przez następcę prawnego (spadkobierców) tak zabudowanego gruntu.

Nie ulega ono przedawnieniu, wygasa jednak z chwilą definitywnej utraty posiadania przez samoistnego posiadacza gruntu, na którym wzniósł budynek lub urządzenie **(por. uchw. SN z 18.3.1968 r., III CZP 15/68, OSNCP 1968/8-9/68**

Roszczenie właściciela gruntu z art. 231 § 2 k.c. aktualizuje się wówczas, gdy wartość urządzenia wzniesionego przez samoistnego posiadacza przenosi znacznie wartość zajętej na ten cel działki.

Do "innych urządzeń" wskazanych w art. 231 § 2 k.c. zalicza się także urządzenia przesyłowe, w tym energetyczne. Przepis ten wskazuje na przesłankową konieczność porównania wartości gruntu i wartości zainstalowanych na nim urządzeń ( **wyrok SN 13.09. 2012r.,V CSK 474/11,** LEX nr 1250575). [↑](#footnote-ref-18)
19. Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U.2015, poz.978). [↑](#footnote-ref-19)
20. (t.j. Dz.U. 2016, poz. 718). [↑](#footnote-ref-20)
21. postanow. SN z 14.01.2009r., IV CSK 344/08, LEX nr 487530

1. Do prawa pierwokupu przewidzianego w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 600 § 1 k.c.

2. Nie wystarczy samo złożenie przed upływem miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, ale że przed upływem tego terminu konieczne jest zawiadomienie zobowiązanego o złożeniu tego oświadczenia w przepisanej formie.

3. W razie rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, nieruchomość wraca do stanu quo ante, a złożone przez uprawnionego oświadczenie o wykonaniu tego prawa jest bezskuteczne.

postanow. SN z 17.7. 2008r.,II CSK 113/08, LEX nr 447685

1. Prawo pierwokupu nie stanowi przeszkody do rozwiązania przez strony warunkowej umowy sprzedaży zanim zostanie złożone oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, o którym mowa w art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie stwarza - po rozwiązaniu tej umowy zanim zostało złożone oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu - stan związania sprzedającego uprawnieniem z tytułu prawa pierwokupu do chwili upływu terminu do złożenia oświadczenia o wykonaniu tego prawa.

2. W razie rozwiązania przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona przysługującego jej na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego prawa pierwokupu, nieruchomość wraca do stanu quo ante, a złożone przez uprawnionego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu jest bezskuteczne. Akt notarialny zawierający to oświadczenie nie stanowi podstawy wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych jako właściciela nieruchomości. [↑](#footnote-ref-21)
22. J. Grykiel op.c it. s.629. [↑](#footnote-ref-22)
23. LEX nr 186719 . [↑](#footnote-ref-23)
24. t.j.Dz.U.2915, poz.909. [↑](#footnote-ref-24)
25. ( j.t. Dz.U. 2014, poz.1490)  [↑](#footnote-ref-25)
26. Dz.U.2011. Nr 233, poz.1382. [↑](#footnote-ref-26)
27. zob. A. Krzyżanowska: Ustawa rolna, Gazeta Prawna z 4.4.2016r.B7. [↑](#footnote-ref-27)
28. A. Bieranowski, Dekompozycja konstrukcji zasiedzenia w nowym reżimie ograniczeń nabycia własności nieruchomości rolnej – zagadnienia węzłowe i uwagi de lege ferenda, Rejent 2016. nr 5, s.80 i n. [↑](#footnote-ref-28)