

Romuald Szytk

Podstawowe zasady kształtowania ustroju rolnego

I. Wprowadzenie

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego¹, która wchodzi w życie z dniem 16 lipca 2003 r., w sposób kompleksowy urzeczywistnia zasadę zawartą w art. 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej², według której podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne. Zasada ta nie narusza postanowień art. 21 i 22 Konstytucji w zakresie ochrony własności i prawa dziedziczenia oraz wolności działalności gospodarczej. Powoduje jednak podział przedmiotowy na gospodarstwo rodzinne i gospodarstwo rolne, jako nie posiadające przymiotu tego pierwszego. W stosunku do gospodarstwa rodzinnego obowiązują ściśle sprecyzowane wymogi dokumentowania nabycia nieruchomości rolnych wchodzących w jego skład (art. 7 ust. 6 ustawy).

Zasady kształtowania ustroju rolnego państwa w myśl postanowień ustawy mają być osiągnięte przez:

- 1) poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych,
- 2) przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych,
- 3) zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje.

¹ Dz.U. Nr 64, poz. 592.

² Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. Nr 78, poz. 483.

Realizacji tych celów podporządkowane są wszystkie instytucje objęte ustawą. Dotyczy to także przenoszenia własności nieruchomości rolnych z daleko idącymi ograniczeniami prawa własności w postaci prawa pierwokupu dla dzierżawcy, a także prawa pierwokupu i nienazwanego uprawnienia określanego w literaturze jako prawo wykupu³ dla Agencji Nieruchomości Rolnych, działających w imieniu Skarbu Państwa.

Niedoskonała redakcja ustawy, jej oryginalny układ systematyczny, odbiegający od przyjętych norm przy tworzeniu prawa, nieprecyzyjność niektórych sformułowań oraz przyspieszony tryb legislacyjny, związany z terminem podpisania układu akcesyjnego do Unii Europejskiej, spowodowały, że występują trudności interpretacyjne niektórych postanowień.

Pozytywnym zjawiskiem jest rezygnacja z przepisów wykonawczych, jednakże niedopełniono przy tym obowiązku ścisłego określenia w ustawie nowych instytucji oraz niedoprecyzowano definicji już stosowanych, służących na użytek tej ustawy, którym nadano inne znaczenie, jak na przykład nieruchomości rolnej. Dodatkowe trudności wynikają z szerokiej nowelizacji niżej wymienionych ustaw, nie zawsze ze sobą zsynchronizowanych, a mianowicie:

- 1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny,
- 2) ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów,
- 3) ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
- 4) ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej,
- 5) ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości,
- 6) ustawy z dnia 29 grudnia 1993 r. o utworzeniu Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Zmiana tych przepisów była jednak konieczna w imię zachowania spójności rozwiązań strukturalnych rolnictwa w ogólnym porządku prawnym.

W sprawach nieuregulowanych w ustawie obowiązują nadal przepisy kodeksu cywilnego w przedmiocie dziedziczenia, działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości rolnych, użytkownika nieruchomości

³ Z. Truszkiewicz, *Wszystko zależy od agencji i przypadku*, Rzeczpospolita nr 104 z dnia 6 maja 2003 r. Autor krytycznie odnosi się do niektórych rozwiązań przyjętych w ustawie.

rolnych i przenoszenia własności lasów. Ustawa stanowi zatem samodzielny akt prawny, traktujący o problemach związanych z kształtowaniem ustroju rolnego. Posługuje się więc suwerennymi definicjami instytucji i zdarzeń prawnych oraz ustalania stanów faktycznych. W tych warunkach bliższa znajomość przyjętych określeń prawnych jest niezbędna. Zostały one przedstawione w następujący sposób:

1. Nieruchomość rolna – stanowi nieruchomość rolną w rozumieniu art. 46¹ k.c., czyli taką, która jest lub może być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, a także ogrodniczej, sadowniczej i rybnej, jednakże z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Jest to więc pojęcie węższe niż przyjęte w kodeksie cywilnym. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁴, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który kształtuje wraz z innymi przepisami także sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy). Przeznaczenie części nieruchomości rolnej na inne cele niż rolne nie powoduje, że ta część staje się automatycznie inną nieruchomością. Nie staje się ona bowiem tylko z tego tytułu samodzielną działką, a nieruchomość będzie nadal uważana za rolną. Stanie się nią, gdy nastąpi podział nieruchomości i zostanie wyodrębniona jako samodzielna działka ewidencyjna⁵ lub w postępowaniu wieczystoksięgowym jako przeznaczona na inne cele niż rolne. W przypadku nieopracowania miejscowego planu zagospodarowania prze-

⁴ Dz.U. Nr 80, poz. 717. Stosownie do art. 89 ustawa wejdzie w życie z dniem 11 lipca 2003 r.

⁵ W myśl § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. Nr 38, poz. 454, działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Inaczej definiuje działkę budowlaną art. 1 ust. 1 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest nią nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

strzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4 ust. 2 ustawy). Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele leśne powoduje, że przestaje ona być nieruchomością rolną.

Przepisy ustawy nie określają dolnej granicy powierzchni nieruchomości rolnej i może nią być nieruchomość na przykład o powierzchni 2 arów. Za użytki rolne art. 2 pkt 5 ustawy uznaje grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami⁶, bez względu na ich klasę.

2. Gospodarstwo rolne – stanowi gospodarstwo rolne w rozumieniu znowelizowanego art. 55³ k.c.⁷, w skład którego wchodzi grunty orne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub stanowić mogą zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, ale o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych. Definicja niniejsza stwarza dodatkowe kryterium obszarowe, nieznanie przepisom kodeksu cywilnego.

3. Gospodarstwo rodzinne – jest nim stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy gospodarstwo rolne, które:

- a) prowadzone jest przez rolnika indywidualnego oraz
- b) w którym łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha.

Przepisy jednocześnie określają sposoby ustalania powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współwłasności. W takim przypadku uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości. Przy współwłasności łącznej uwzględnia się ogólną powierzchnię nieruchomości rolnych, stanowiących przedmiot współwłasności. Zasady te stosuje się odpowiednio do ustalania powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współposiadania na podstawie umowy dzierżawy. Wynika stąd, że przy ustalaniu powierzchni gospodarstwa rodzinnego uwzględnia się grunty własne oraz

⁶ Identycznie postanawia § 68 ust. 1 rozporządzenia cytowanego pod poz. 5.

⁷ Nowelizacja została dokonana ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 49, poz. 408.

dzierżawione. Nie bierze się pod uwagę gruntów znajdujących się w posiadaniu prowadzącego gospodarstwo rodzinne z innych tytułów prawnych, jak na przykład użytkowania.

4. Rolnik indywidualny jest to osoba fizyczna, będąca właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni użytków rolnych nie przekraczającej 300 ha, prowadząca osobiście gospodarstwo rolne, posiadająca kwalifikacje rolnicze, zamieszkała w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego (art. 6 ust. 1 ustawy). W myśl ustawy, osoba fizyczna prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie. Przez prowadzenie działalności rolniczej należy rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

5. Kwalifikacje rolnicze zostały zdefiniowane w art. 6 ust. 3 ustawy jako teoretyczne i praktyczne, które są równoznaczne. Kwalifikacje teoretyczne posiada osoba fizyczna, która uzyskała wykształcenie rolnicze, co najmniej zasadnicze, lub jakiegokolwiek wykształcenie średnie lub wyższe. Kwalifikacje rolnicze praktyczne posiada osoba fizyczna, która osobiście prowadziła gospodarstwo rolne lub pracowała w gospodarstwie rolnym przez okres co najmniej 5 lat. Posiadają one znaczenie tylko przy zakwalifikowaniu danej osoby fizycznej jako rolnika indywidualnego. Nie są wymagane przy nabyciu nieruchomości rolnej. Każdy obywatel posiada naturalne prawo do prawa własności i innych praw majątkowych, zgodnie z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a także swobodne prawo prowadzenia działalności rolniczej (art. 22 Konstytucji). Brak kwalifikacji rolniczych spowodować może jedynie wykonanie prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Są one jednym z wymogów uznania danej osoby fizycznej za rolnika indywidualnego oraz czynią dzierżawcę jako uprawnionego do wykonania prawa pierwokupu dzierżawionej nieruchomości rolnej. Nie mają one również znaczenia prawnego, gdy nabywcą jest osoba bliska zbywcy w razie zawarcia innej umowy niż umowa sprzedaży. Występuje ona również, wtedy gdy nabywcą jest następca zbywcy przy sporządzeniu umowy z następcą z art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rol-

ników⁸. Kwalifikacji rolnych nie musi posiadać osoba prawna i może swobodnie w ramach działalności statutowej nabywać nieruchomości rolne na tych samych zasadach, co osoba fizyczna.

Nieco inaczej określono kwalifikacje rolnicze wymagane przy sporządzeniu umowy przejęcia gospodarstwa rolnego w trybie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie⁹. Przyjęto, że posiada je osoba fizyczna przejmująca gospodarstwo rolne, która uzyskała zasadnicze, średnie albo wyższe wykształcenie rolnicze lub ekonomiczne o specjalności przydatnej do prowadzenia działalności rolniczej lub prowadzi działalność rolniczą od co najmniej 5 lat.

Obowiązek posiadania przez nabywcę nieruchomości rolnej kwalifikacji praktycznych lub teoretycznych został wprowadzony ustawą z dnia 13 lipca 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi¹⁰ i przeszedł ciekawą ewolucję. Mocą ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych i uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa¹¹, wymóg ten został wprowadzony również przy sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych. Ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych¹² rozszerzyła to ograniczenie podmiotowe przy nabywaniu nieruchomości rolnych czynnościami *mortis causa*. Obowiązek ten został przejęty przez art. 160 § 1 k.c. Przepis wymagał od nabywcy przy przeniesieniu własności nieruchomości rolnej kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Został on bliżej sprecyzowany w wielokrotnie nowelizowanym przepisie wykonawczym¹³. W zależności od bieżącej polityki rolnej zmieniano w tej mierze stanowiska, znosząc obowiązek posiadania kwalifikacji praktycznych, ograniczając je do kwalifikacji teoretycznych (w 1970 r.). Następnie zostały one przywrócone

⁸ Umowa z następcą została zdefiniowana w art. 84 ustawy, tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 z późn. zm.

⁹ Dz.U. Nr 52, poz. 539.

¹⁰ Dz.U. Nr 39, poz. 172.

¹¹ Dz.U. Nr 17, poz. 71.

¹² Dz.U. Nr 28, poz. 168.

¹³ Dz.U. Nr 55, poz. 321; bliżej B. Banaszkiwicz, A. Pięta, *Podmiotowe warunki nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze przeniesienia własności*, Nowe Prawo nr 6/83, s. 16.

w 1981 r. W konsekwencji kwalifikacje rolnicze przy czynnościach *inter vivos* zostały zniesione ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny¹⁴. W okresie obowiązywania tego wymogu w sposób kazuistyczny określano przepisami podustawowymi lub wydanymi bez upoważnienia ustawowego kategorie szkół rolniczych i zawody rolnicze. Przykładem tego jest pismo Ministerstwa Rolnictwa z dnia 29 września 1976 r. nr GZog- 611-12/76, w którym zamieszczono bardzo obszerny wykaz kierunków i specjalności szkół ponadpodstawowych, dających kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego.

II. Obowiązek przedłożenia dowodów

Przy zawieraniu umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej, nabywca jest obowiązany do przedłożenia notariuszowi dowodów wymienionych w art. 7 ust. 1-5 ustawy na okoliczność faktów tam podanych. Z wykładni językowej wynika, że obowiązek ten powstaje przy zawieraniu umów przenoszących własność nieruchomości. W związku z tym, nie ma potrzeby jego wykonania przy umowach sprzedaży zawartych pod warunkiem wykonania prawa pierwokupu (zobowiązaniowych) czy też w umowach przedwstępnych. Można w nich poprzestać tylko na oświadczeniach nabywcy, że spełnia przesłanki ustawowe i zamieścić je w treści aktu notarialnego. Wskazane jest umieszczenie wyjaśnienia, że dowody te powinny być przedłożone przy umowie sprzedaży czy też umowie przyrzeczonej. Nieprzedłożenie ich stawia w trudnej sytuacji Agencję Nieruchomości Rolnych w zakresie dokonywania oceny wykonania prawa pierwokupu względnie skorzystania z nabycia nieruchomości (prawa wykupu). Przy zawieraniu umów przeniesienia własności nieruchomości rolnej należy przedłożyć następujące dowody:

1. Dowód potwierdzający osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego, który stanowi oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) – art. 7 ust. 1. Należy przy tym wyjaśnić, że w myśl art. 217 § 2 k.p.a.¹⁵ urzędowe

¹⁴ Dz.U. Nr 55, poz. 321.

¹⁵ Ustawa z dnia 14 marca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071.

potwierdzenie określonych faktów lub stanu prawnego wymaganego przez przepis prawa następuje w zaświadczeniu. Powinno być ono wydane bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 7 dni. Odmowa wydania takiego zaświadczenia bądź zaświadczenia o treści żądanej przez osobę ubiegającą się o nie następuje w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie (art. 219 k.p.a.). Przepisy ustawy przewidują potwierdzenie faktów także w poniższych sprawach, dlatego należałoby skorzystać z ogólnych zasad postępowania administracyjnego, upoważniających do kumulacji postępowań prowadzonych przez ten sam organ administracji publicznej i wydanie jednego zaświadczenia potwierdzającego kilka faktów.

2. Dowód potwierdzający posiadania przez osobę fizyczną kwalifikacji rolniczych:

a) teoretycznych – świadectwo lub dyplom ukończenia szkoły z uzyskanym tytułem zawodowym albo dyplom uzyskania tytułu zawodowego lub dyplom potwierdzający kwalifikacje zawodowe. Kwalifikacje te uzyskuje osoba fizyczna, jeżeli uzyskała wykształcenie rolnicze co najmniej zasadnicze albo wykształcenie średnie lub wyższe – art. 7 ust. 2 pkt 1. Ustawodawca nie jest konsekwentny, jako że w niektórych sytuacjach może wystąpić brak korelacji między wykształceniem rolniczym zasadniczym a uzyskanym dyplomem potwierdzającym tę okoliczność. Kontrowersje powstają przy ocenie tych dowodów. Notariusz będzie musiał wykazać dużą staranność, by poprawnie ocenić przedłożony dokument. Oczekiwać można, że uzyskanie pełnej informacji kompetentnych władz pozwoli na prawidłowe stosowanie tego przepisu.

b) praktycznych – oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego lub pracy w gospodarstwie rolnym przez okres co najmniej 5 lat, poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) – art. 7 ust. 2 pkt 2.

c) odpowiednie dokumenty wydane przez właściwe organy lub instytucje państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, z dniem uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej – art. 7 ust. 3 w związku z art. 19.

3. Dowód potwierdzający zamieszkanie. Stanowi on dokument określający zamieszkanie na pobyt stały w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia

1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych¹⁶. Na podstawie art. 5 ust. 1 tej ustawy, osoba posiadająca obywatelstwo polskie i przebywająca stale na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest obowiązana zameldować się w miejscu stałego pobytu. Przepisy stwierdzają jednocześnie, że w tym samym czasie można mieć tylko jedno miejsce stałego pobytu.

4. Dowód potwierdzający powierzchnię użytków rolnych posiadanych przez nabywcę nieruchomości w oparciu o oświadczenie nabywcy lub uprawnionego do wykonania prawa pierwokupu **nie poświadczone** przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Przepis ustanawiający ten obowiązek jest nieprecyzyjny. W wyniku wykładni porównawczej można dojść do wniosku, że przepis powołany określa składnik definicji gospodarstwa rodzinnego prowadzonego przez rolnika indywidualnego, natomiast składnikiem definicji rolnika indywidualnego jest wymóg, by powierzchnia prowadzonego przez niego gospodarstwa rodzinnego nie przekroczyła powierzchni 300 ha – art. 5 ust. 1 pkt 1.

5. Dowód potwierdzający łączną powierzchnię użytków rolnych, wydany na podstawie oświadczenia nabywcy lub uprawnionego do pierwokupu, poświadczonego przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) – art. 7 ust. 5 pkt 2 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 2.

Przepisy jednocześnie przewidują fakultatywne **złożenie oświadczenia nabywcy**, że nie spełnia warunków określonych w art. 5 i 6 ustawy, czyli:

- a) nie prowadzi gospodarstwa rodzinnego – art. 5,
- b) nie jest rolnikiem indywidualnym,
- c) nie posiada kwalifikacji rolniczych – art. 6.

W oświadczeniu tym należy podać łączną powierzchnię i miejsce położenia nieruchomości, których nabywca jest właścicielem lub dzierżawcą.

Dowody te oraz oświadczenie stanowią załączniki do umowy przeniesienia własności nieruchomości rolnej. Powoduje to konieczność sporządzenia poświadczonych notarialnie odpisów świadectw i dyplomów oraz dołączenia ich do aktów notarialnych. Do aktu notarialnego należy również dołączyć zaświadczenia, natomiast dowód potwierdzający powierzchnię

¹⁶ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 87, poz. 96 z późn. zm. Zgodnie z art. 23 ustawy, cudzoziemiec przebywający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest obowiązany wykonywać obowiązek meldunkowy na zasadach określonych w ustawie. Przy zameldowaniu na pobyt stały zgłasza wymagane dane do zameldowania, przedstawia kartę stałego pobytu albo zezwolenie na osiedlenie się i potwierdzenie zameldowania na pobyt czasowy.

użytków rolnych opisany w pkt 4 oraz oświadczenie o niespełnieniu warunków z art. 5 i 6 ustawy powinny być złożone bezpośrednio w treści aktu notarialnego.

III. Umowy przeniesienia własności nieruchomości rolnych

Problematyka przenoszenia własności nieruchomości rolnych wywołuje wiele kontrowersji, a brak spójności i precyzyjności niektórych instytucji stwarza istotne trudności interpretacyjne. Ustawodawca w sposób bezprecedensowy przypisał podstawowe znaczenie aktowi notarialnemu jako jedynemu dokumentowi ustalającemu stan faktyczny, pozwalający Agencji Nieruchomości Rolnych, działającej w imieniu Skarbu Państwa, na podejmowanie odpowiednich decyzji w sferze kontroli obrotu prawnego tymi nieruchomościami. Zajęte w tej mierze stanowisko nie jest decyzją w rozumieniu art. 104 k.p.a. i nie przysługuje od niej odwołanie (art. 127 k.p.a.). Działanie Agencji Nieruchomości Rolnych polega na wykonywaniu prawa pierwokupu przy umowie sprzedaży oraz bliżej niezdefiniowanego prawa¹⁷ ich nabycia przy zawieraniu innych umów w oparciu o bardzo dokładnie udokumentowane czynności prawne, pozwalające ustalić, czy zachodzą przesłanki do wykonania tych praw w ramach realizacji kształtowania zmodyfikowanego ustroju rolnego państwa w oparciu o gospodarstwa rodzinne. Zakres wykonywania tych praw jest determinowany założeniami ustawowymi i zadaniami przypisanymi w tym zakresie Agencji Nieruchomości Rolnych. Brak precyzyjnych zasad ich wykonywania może doprowadzić do nadużycia prawa, dlatego sprawdzenie podstawowych informacji i dowodów ustalających stan faktycz-

¹⁷ Stosownie do art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego gmina powinna wykupić nieruchomość lub jej część, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianie, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Zostało ono również przewidziane w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo o ochronie środowiska, Dz.U. Nr 62, poz. 627 późn. zm. Właścicielowi przysługuje żądanie prawa wykupu nieruchomości w przypadkach ograniczenia sposobu korzystania (art. 132) oraz nieruchomości położonej w strefie ochronnej w terminie do dnia 31 grudnia 2005 r., zgodnie z art. 26 ust. 5 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw, Dz.U. Nr 100, poz. 1085.

ny, warunkujący prawidłowe podjęcie decyzji, zostały zlecone notariuszowi jako gwarantowi obiektywnego i rzetelnego obrotu prawnego. Wykonanie tego obowiązku stawia przed notariuszem nowe zadania w dokumentowaniu czynności notarialnej zgodnie z zaleceniami ustawy. Przepisy zaś bezpośrednio ingerują w metodykę sporządzenia aktu notarialnego (art. 7 ust. 6 ustawy), co w początkowym okresie wdrażania ich w życie spotkać się może z naturalnym odruchem obronnym. Wpływa na to okoliczność, że czynności dokumentacyjne w tak szerokim zakresie są zwykle przeprowadzane w postępowaniu administracyjnym. Przecho- dząc zaś do przedstawienia *meritum* przenoszenia własności nieruchomości rolnych, trzeba stwierdzić, że w sposób nieprecyzyjny dokonano podziału na umowę sprzedaży i inne umowy, odpowiednio określając przebieg ich sporządzenia. Podział ten nie jest przejrzysty, ponieważ pod pojęciem innych umów występować mogą umowy nazwane i nienazwane, sporządzone zgodnie z zasadą swobody umów. Należy w tym miejscu przedstawić tezę, że przepisy ustawy mają znaczenie *lex specialis*. Jak już zaznaczono, w sprawach przez nią uregulowanych mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, dotyczące umów zniesienia współ- własności i działu spadku, a także podziału majątku wspólnego, objętego wspólnością ustawową, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku (art. 46 k.r.o.). Przepisów ustawy nie stosuje się również do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych, gdyż ustawodawca nie przewidział takiej możliwości.

Ze względu na skomplikowany charakter sporządzania aktów nota- rialnych i ich udokumentowania, należy omówić je odrębnie i szcze- gółowo.

IV. Umowa sprzedaży nieruchomości rolnej

W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja Nieruchomości Rolnych, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki (art. 3 ust. 1):

1. Umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od tej daty. Ważność umowy dzierżawy jest uzależniona od urzędowego poświad- czenia (czyli notariusza) daty, które jest skuteczne także względem osób

nie uczestniczących w tej czynności prawnej (art. 81 § 1 k.c.). Będzie ona również posiadała datę pewną w przypadkach wymienionych w art. 81 § 2 k.c. w razie dokonania jej w formie czynności notarialnej lub umieszczenia wzmianki, czyli poświadczenia przez notariusza.

2. Nabywana nieruchomości wejdzie w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy, o treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawartej przez wymienione osoby zawiadamia się dzierżawcę tej nieruchomości, jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata od dnia jej zawarcia. Zawiadomienie wywołuje skutki określone w art. 598 k.c. Obowiązek ten w zasadzie obciąża sprzedawcę, który niezwłocznie powinien zawiadomić dzierżawcę o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Prawo pierwokupu można wykonać w ciągu miesiąca, zaś umowa sprzedaży sporządzona bezwarunkowo jest nieważna (art. 595 § 2 k.c.).

Kwestię obowiązku zawiadomienia inaczej reguluje art. 110 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁸, nakładając na notariusza obowiązek przesłania zawiadomienia do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o treści umowy. Prawo pierwokupu może być wykonane w ciągu 2 miesięcy od daty otrzymania zawiadomienia. Względny natury praktycznej spowodują, że obowiązek wynikający z tej ustawy będzie wykonywał notariusz, chociaż nie jest on objęty nakazem ustawowym i obowiązek ten jest adresowany do sprzedawcy.

Prawo pierwokupu przysługujące dzierżawcy w nowej treści, wobec nowelizacji kodeksu cywilnego i uchylecia § 2 art. 695 k.c., stwarza specyficzną sytuację w zbiegu z prawem pierwokupu przysługującym z mocy ustawy Agencji, działającej na rzecz Skarbu Państwa. Powstaje ono dopiero wówczas, gdy dzierżawca nie wykonał tego prawa lub nie spełniał opisanych warunków albo nieruchomości nie była przedmiotem dzierżawy. Przy zbiegu obu praw należy wówczas zastosować kolejność przewidzianą w ustawie. W treści aktu notarialnego należy wolę sprzedawcy zrehabilitować w ten sposób, że sprzedaje opisaną nieruchomości rolną osobie trzeciej za określoną cenę, pod warunkiem wykonania prawa pierwokupu przez dzierżawcę, a w razie jego niewykonania sprzedaje tę nieruchomości

¹⁸ Tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 późn. zm.

tej samej osobie na tych samych zasadach, pod warunkiem wykonania prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych, działającą w imieniu Skarbu Państwa.

Zawiadomienie o treści umowy należy przesłać jednocześnie obu uprawnionym podmiotom celem wypowiedzenia się o wykonaniu prawa pierwokupu według ustawowej kolejności. Złożenie oświadczenia o wykonaniu tego prawa przez dzierżawcę powoduje, że gaśnie z mocy ustawy prawo pierwokupu dla Agencji Nieruchomości Rolnych. Będzie ono aktualne w razie niewykonania tego prawa przez dzierżawcę lub niezajęcia stanowiska w ustawowym okresie 1 miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Dopiero po złożeniu stosownego oświadczenia o niewykonaniu tego prawa przez Agencję Nieruchomości Rolnych będzie można sporządzić umowę przeniesienia własności nieruchomości rolnej na kupującego.

Trudności tych nie stwarza sytuacja przy braku dzierżawcy uprawnionego do prawa pierwokupu, względnie gdy nieruchomość nie była przedmiotem umowy dzierżawy. Wówczas w treści warunkowej umowy sprzedaży należy zamieścić oświadczenie, że zostaje sprzedana pod warunkiem wykonania prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych, działającą na rzecz Skarbu Państwa. Ustawodawca, przewidując, że strony umowy sprzedaży mogą spowodować zawyżenie ceny uniemożliwiającej wykonanie prawa pierwokupu, postanowił, że jeżeli cena rażąco odbiega od wartości rynkowej nieruchomości, wykonujący prawo pierwokupu może w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu wystąpić do sądu o jej ustalenie. Sąd ustala cenę przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w art. 149 i następnych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Przepisów powyższych o prawie pierwokupu nie stosuje się, jeżeli nabywcą nieruchomości rolnej jest:

1. Spółdzielnia produkcji rolnej w razie sprzedaży przez jej członka nieruchomości rolnej, stanowiącej wkład gruntowy w tej spółdzielni. Warto przypomnieć, że art. 147 § 2 prawa spółdzielczego¹⁹ przewiduje w razie

¹⁹ Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, tekst jedn.: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 z późn. zm.

odpłatnego przeniesienia własności wkładu gruntowego prawo pierwokupu przysługujące spółdzielni. Nie dotyczy ono przeniesienia własności wkładu na rzecz innego członka tej samej spółdzielni. O zamierzonym przeniesieniu własności gruntu, stanowiącego wkład gruntowy, na osobę nie będącą członkiem tej samej spółdzielni, członek powinien uprzedzić spółdzielnię co najmniej na 3 miesiące przed dokonaniem tej czynności.

2. Osoba bliska zbywcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, czyli zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoby przysposabiające i przysposobione, małżonek, który nie pozostaje we wspólności ustawowej ze sprzedającym nieruchomość oraz osoba, która pozostaje ze sprzedającym faktycznie we wspólnym pożyciu. Do osób tych zaliczyć należy również ich małżonków przy nabywaniu nieruchomości na zasadach wspólności ustawowej.

Prawo pierwokupu nie przysługuje Agencji, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego do obszaru 300 ha, a nabywana nieruchomość rolna położona jest w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie sąsiedniej (art. 3 ust. 7).

Odrębnie została uregulowana kwestia przeniesienia własności nieruchomości rolnej, gdy ma ono na celu uzyskanie prawa do renty strukturalnej na zasadzie ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie²⁰. W takim przypadku prawo pierwokupu przysługuje dzierżawcy, gdy w wyniku jego wykonania powierzchnia prowadzonego przez niego gospodarstwa nie będzie mniejsza niż 15 ha.

V. Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia innych umów

W przypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, Agencja działająca w imieniu Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. W razie gdy ta równowartość pieniężna nie wynika z treści umowy, ustala ją Agencja przy zastosowaniu wymienionych sposobów ustalania wartości nieruchomości, wynikają-

²⁰ Dz.U. Nr 52, poz. 539.

cych z przepisów o gospodarce nieruchomościami. Jeżeli równowartość pieniężna wynikająca z treści umowy rażąco odbiega od wartości rynkowej nieruchomości rolnej, stosuje się odpowiednio zasady jak przy ustalaniu ceny sprzedawanej nieruchomości. Zgodnie z art. 4 ust. 5 ustawy, do wykonania tego uprawnienia, nazywanego również prawem wykupu, stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu. Zakres stosowania tych przepisów jest zatem ograniczony do obowiązku zawiadomienia Agencji o możliwości wykonania tego prawa w okresie 1 miesiąca od chwili otrzymania zawiadomienia na zasadach obowiązujących przy prawie pierwokupu. Niezawiadomienie Agencji o sporządzeniu umowy powoduje, stosownie do art. 9 ust. 1 ustawy, jej nieważność z mocy prawa ze skutkiem *ex tunc*. W takiej sytuacji sporządzana jest umowa bezwarunkowa, zaś w jej treści powinno być zamieszczone wyjaśnienie o ewentualnym wykonaniu przez Agencję tego uprawnienia. Okoliczność ta wywołuje odpowiednie skutki w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponieważ sąd może uzależnić dokonanie wpisu w księdze wieczystej od upływu terminu możliwości skorzystania z tego uprawnienia lub złożenia przez Agencję rezygnacji skorzystania z niego. Oświadczenie to może być złożone przed sporządzeniem umowy i powołane w treści aktu notarialnego. Odpowiednio będą miały również zastosowanie postanowienia art. 600 k.c. w przedmiocie wykonania tego uprawnienia. Dojdzie wtedy do skutku umowa między Agencją a zbywcą nieruchomości rolnej tej samej treści, co umowa zawarta z osobą trzecią, z tą różnicą, że nastąpi zapłata równowartości pieniężnej. Za bezskuteczne będzie należało uznać wszelkie postanowienia umowy z osobą trzecią, zmierzające do udaremnienia wykonania tego prawa. Zasadnicze wątpliwości rodzą się przy wykładni § 2 art. 600 k.c., gdy zostaną zawarte umowy przewidujące osobiste świadczenia dożywotnie w zamian za przeniesienia własności nieruchomości rolnej, jak na przykład umowy dożywocia czy też dodatkowe, powtarzające się świadczenia dożywotnie, niemożliwe do spełnienia przez Agencję. Wprawdzie przepis zezwala uіścić wartość tych świadczeń przy wykonaniu swego uprawnienia do nabycia własności nieruchomości rolnej, jednakże z wykładni celowościowej należy wywieść wniosek, iż Agencja powinna zrezygnować z przysługującego jej uprawnienia. Nie ma tu zastosowania zasada, że w razie gdy prawo pierwokupu przysługuje Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu

terytorialnego z mocy prawa, świadczenia dodatkowe uważa się za niezastrzeżone.

Opisane uprawnienia do nabycia nieruchomości rolnej przez Agencję w razie zawarcia innej umowy niż umowa sprzedaży nie przysługują:

1. Jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2, czyli do 300 ha.

2. Jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje na rzecz:

a) spółdzielni produkcji rolnej w przypadku nieruchomości rolnej stanowiącej wkład gruntowy członka tej spółdzielni,

b) osoby bliskiej zbywcy w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

3. Jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku umowy z następcą, przewidzianej w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników.

VI. Nieważność czynności prawnej

W myśl art. 9 ust. 1 ustawy, czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu bądź bez zawiadomienia Agencji co do możliwości złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży jest z mocy prawa nieważna. Z powództwem o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego, na zasadzie art. 189 k.p.c., może wystąpić każdy mający interes prawny oraz Agencja Nieruchomości Rolnych. Nieważności z mocy prawa nie powodują uchybienia natury formalnoprawnej, jak na przykład niepowołanie dowodu posiadania kwalifikacji rolnych, gdy faktycznie nabywca je posiada względnie przekroczenie powierzchni użytków rolnych gospodarstwa rodzinnego powyżej 300 ha.

VII. Zmiana przepisów kodeksu cywilnego

Zostały wprowadzone nieliczne zmiany w przepisach kodeksu cywilnego. Mają one jednak istotne znaczenie również w praktyce notarialnej. Przede wszystkim uchylono § 2 art. 695 k.c., przewidujący prawo pierwokupu nieruchomości rolnej dla dzierżawcy. Prawu temu nadano nową

treść w art. 3 ust. 1 ustawy. Zostało ono omówione przy analizie prawa pierwokupu nieruchomości rolnej. Dodano art. 1070¹, stwierdzający, że w razie zbycia udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne stosuje się odpowiednio art. 166 k.c., a także art. 3 i 4 niniejszej ustawy. Powołane przepisy określają prawo pierwokupu dla współwłaściciela w razie sprzedaży udziału we współwłasności lub części tego udziału przez współwłaściciela nieruchomości rolnej z wyłączeniami tam wymienionymi. Natomiast cytowane przepisy omawianej ustawy odnoszą się do prawa pierwokupu nieruchomości rolnej oraz uprawnienia do nabycia tej nieruchomości przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Przepis ten zatem rozszerza zakres ustawowego prawa pierwokupu i „prawa wykupu” również na zbycie udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne.

VIII. Nowelizacja ustawy o scaleniu i wymianie gruntów

Dokonano 9 zmian modyfikujących, a także inaczej kształtujących tryb postępowania scaleniowego i wymiennego²¹. Wprowadzono również zmiany dostosowujące przepisy do ogólnego porządku prawnego. W miejsce nieaktualnych określeń, jak Państwowy Fundusz Ziemi, wprowadzono aktualną instytucję Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa. Postanowiono, że organem wyższego stopnia w rozumieniu kodeksu postępowania administracyjnego w stosunku do starosty w sprawach z tego zakresu jest wojewoda, a nie jak poprzednio samorządowe kolegium odwoławcze. Ujednolicono przy wymianie gruntów z zabudowaniami sposób ustalania wartości budynków, a także lasów, sadów, ogrodów i innych upraw specjalnych, postanawiając, że określa się je według wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Dopląty uczestnikom scalenia są wypłacane ze środków powiatu jednorazowo w terminie 2 miesięcy po zakończeniu postępowania. Dodano pkt 8 i 9 w art. 8 tej ustawy, stwierdzające, że na wniosek uczestników postępowania scaleniowego grunty Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa objęte postępowaniem mogą za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych zostać w całości lub w części rozdysponowane za dopłaty na rzecz uczestników

²¹ Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów, tekst jedn.: Dz.U. z 1989 r. Nr 58, poz. 349 późn. zm.

postępowania. Do dopłat stosuje się przepisy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zastąpiono nieaktualne pojęcie jednostki gospodarki społecznej jako uczestnika postępowania pojęciem Agencji Nieruchomości Rolnych.

IX. Zmiany strukturalne innych przepisów

Ustawodawca dokonał zmian strukturalnych, dostosowując je do treści analizowanej ustawy, w ustawach: z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w ustawie z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej i w ustawie z dnia 29 grudnia 1993 r. o utworzeniu Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Polegają one na zsynchronizowaniu zadań przez wymienione podmioty, nakierowanych na tworzenie i poprawę struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych oraz realizowanie zadań objętych przepisami o kształtowaniu ustroju rolnego. Zadania te są różnie akcentowane w poszczególnych przepisach i wkomponowane w dotychczasowe obowiązki. Znajduje to szczególny wyraz w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej, w którym stwierdzono, że dział „Rozwój wsi” obejmuje sprawy dotyczące kształtowania ustroju rolnego państwa, ochrony gruntów przeznaczonych na cele rolne, scalenia i wymiany gruntów oraz infrastruktury wsi. Wśród dalszych spraw wymienia się nadto rozwój przedsiębiorczości, a w tym w szczególności popierania kwalifikacji zawodowych, wspomagania pozarolniczych form aktywności zawodowej i gospodarczej mieszkańców wsi. Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa przypisano zaś w art. 3 ust. 1 pkt 3 poprawę struktury agrarnej, w tym tworzenie i powiększanie gospodarstw rodzinnych w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego. Do nowych zadań zaliczono realizację obowiązków dotyczących tworzenia i powiększenia gospodarstw rodzinnych, w szczególności przez dopłatę do oprocentowania kredytów bankowych na zakup nieruchomości rolnych, które utworzą gospodarstwo rodzinne albo wejdą w skład takiego gospodarstwa. Kwota kredytu nie może przekraczać 90% wartości zakupywanej nieruchomości, a okres spłaty kredytu nie może przekraczać 20 lat. Wiele istotnych zmian, oprócz omówionych, wprowadzono do ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zaliczyć do nich należy

zastąpienie dotychczasowej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Agencją Nieruchomości Rolnych jako następcy prawnego poprzedniej. Doprecyzowano przepisy organizacyjne regulujące statut Agencji i jej organów, podkreślając zadania wynikające z przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego. Dla praktyki notarialnej znaczenie posiadają następujące zmiany:

1) W art. 23 dodano ust. 3, stwierdzający, że poręczenia i gwarancje kredytów mogą być udzielone do 80% kwoty kredytu z przeznaczeniem na nabycie nieruchomości rolnej, która wejdzie w skład gospodarstwa rodzinnego, jednakże pod warunkiem, że wierzytelność Agencji zostanie zabezpieczona hipoteką na nabywanej nieruchomości, wpisana w księdze wieczystej na pierwszym miejscu oraz dodatkowo w inny sposób zaakceptowany przez Agencję.

2) Nadano nowe brzmienie art. 26a ust. 1, postanawiając, że nie pobiera się podatku od czynności cywilnoprawnych i opłaty skarbowej w sprawach dotyczących Zasobu oraz nieruchomości nabywanych przez Agencję na własność Skarbu Państwa. Agencja nie ma obowiązku uiszczania opłat w sprawach cywilnych zarówno, jak dotychczas, dotyczących mienia stanowiącego Zasób, jak i w sprawach dotyczących przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego.

3) Dodano art. 28a określający zasady sprzedaży nieruchomości rolnych przez Agencję, przyjmując, że może ona nastąpić, jeżeli w jej wyniku łączna powierzchnia użytków rolnych, będących własnością nabywcy, nie przekroczy 500 ha. Przekroczenie tej normy w wyniku niezachowania polecenia ustawowego nie powoduje nieważności czynności prawnej. Wprowadzono zasadę, że przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności, uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości. W przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności. Ustalenie powierzchni użytków rolnych następuje na podstawie oświadczenia złożonego przez nabywcę nieruchomości rolnej.

4) Nadano nowe brzmienie art. 29 ust. b, modyfikując zasady sprzedaży nieruchomości zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami. Nadto stwierdzono, że Agencja może zastrzec, iż w przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie wskazane tam podmioty, a także osoby fizyczne speł-

niające warunki określone w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzające utworzyć lub powiększyć gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tych przepisów. Może nastąpić to wtedy, gdy są rolnikami posiadającymi gospodarstwo rolne w gminie, na obszarze której położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu.

5. Dodano w art. 29 ust. 5, w myśl którego Agencji przysługuje prawo odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat, licząc od dnia jej nabycia od Agencji, z jednoczesnym ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Ustawodawca nie określa bliżej tego prawa, a zatem będą stosować się do niego przepisy art. 593-595 k.c. Prawo to wykonuje się przez oświadczenie przedłożone przez Agencję kupującemu w formie aktu notarialnego. Ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej powinno nastąpić na podstawie wniosku zawartego w umowie sprzedaży nieruchomości, jednocześnie z wpisem jej własności na rzecz nabywcy. Oprócz tego nadal obowiązuje ust. 4 tegoż artykułu, mówiący o przysługiwaniu Agencji prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości przez Agencję.

6. W art. 31 wprowadzono zasadę, że jeżeli nabywca przed zawarciem umowy sprzedaży wpłaci co najmniej 20% ceny, Agencja może rozłożyć spłatę pozostałej należności na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat. Przy rozłożeniu spłaty należności na raty stosuje oprocentowanie, chyba że należność została ustalona w umowie według innego miernika wartości niż pieniądź. Postanowiono także, że jeżeli nabywca nieruchomości zbędzie ją pod jakimkolwiek tytułem prawnym lub jej część albo udziały w jej współwłasności przed zaplaceniem całej należności z tytułu sprzedaży, Agencja może zażądać zapłaty całej niespłaconej należności w wyznaczonym przez siebie terminie. W akcie notarialnym powinna znaleźć się wzmianka tej treści.

X. Nabywanie przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości

Dokonano zmiany ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości²². Wywo-

²² Dz.U. Nr 113, poz. 1209 późn. zm.

łuże ona wiele kontrowersji²³, w szczególności w zakresie rozszerzenia jej obowiązywania i wprowadzenia zasadniczej innowacji w stosunku do poprzednio obowiązujących zasad. Aktualnie, w myśl art. 1 ust. 1, wszystkie osoby fizyczne będące w dniu 26 maja 1990 r. oraz w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi lub współużytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub stanowiących nieruchomości rolne, nabywają z mocy prawa własność tych nieruchomości z dniem, w którym decyzja o nabyciu prawa własności stała się ostateczna. Pominięto poprzednie stwierdzenie, że dotyczy to nieruchomości położonych na obszarach państwa polskiego, wymienionych w Dekrecie z dnia 6 września 1951 r. o ochronie i uregulowaniu własności osadniczych gospodarstw chłopskich na obszarze Ziemi Odzyskanych. Ponadto prawo własności nieruchomości nabywają także osoby fizyczne będące następcami prawnymi opisanych wyżej osób. Obecnie decyzję o nabyciu prawa własności nieruchomości wydaje starosta w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa albo wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta lub marszałek województwa w odniesieniu do nieruchomości będących własnością jednostki samorządu terytorialnego. Ostateczna decyzja stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Opłaty sądowe z tytułu założenia i wpisu do księgi wieczystej prawa własności pokrywa Skarb Państwa. Również Skarb Państwa ponosi koszty pomiarów i opracowań geodezyjnych oraz kartograficznych związanych z postępowaniem o wydanie decyzji. Zapowiedziany przepis wykonawczy określi tryb wydawania decyzji o nabyciu własności nieruchomości. W przepisach przejściowych postanowiono, że do postępowań wszczętych na podstawie ustawy i zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

²³ P. K r z y w i c k i, *Własność dla użytkowników*, Rzeczpospolita nr 142, z dnia 20 czerwca 2003 r. Autor stwierdza, że instytucja użytkownika wieczystego przeżywa kryzys, a jej zasadność stała się wątpliwa. Omawia poselski projekt ustawy, przewidujący przekształcenie użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości za odpowiednią opłatą.