

DEBATA NA TEMAT „OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI I LEŚNYMI W PRAKTYCE NOTARIALNEJ”

Warszawa, 30.09.-01.10.2016r.

Część I (30.09.2016 piątek) – Debata poświęcona lasom

moderator not. Kupis

Powitanie not. Anna Dańko-Roesler Prezes SNRP: Celem debaty jest wypracowanie wspólnego stanowiska jak stosować przepisy ustawy o lasach¹ i ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego². Znalezienie rozwiązań nie jest możliwe bez udziału przedstawicieli administracji rządowej - przedstawiciela Ministra Rozwoju i Wsi³ oraz przedstawicieli Generalnej Dyrekcji Lasów Państwowych⁴. Liczymy na Państwa udział w debacie i przedstawienie swojego stanowiska.

not. Kupis: Pierwszym zagadnieniem do dyskusji jest **definicja lasu jako gruntu w Ulas, a pojęcie nieruchomości w rozumieniu kodeksu cywilnego.**

Art. 37a Ulas – W przypadku sprzedaży przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, niestanowiącego własności Skarbu Państwa gruntu (...)

GDLP: def. lasu określona jest w art. 3 Ulas – lasem wg tej definicji jest grunt (...). Ta definicja nawiązuje do wyrażenia grunt, a nie nieruchomości. Stąd grunty zajęte pod budynki związane z gospodarką leśną traktuje się jako las w rozumieniu ustawy o lasach. Odczytując ustawę wprost to art.37a odnosić się może do nieruchomości lokalowych jeżeli razem z lokalem sprzedawany jest udział w prawie do gruntu. W Art. 3 ust. 2 jest mowa, także o budynkach, a więc w pewnych przypadkach grunt związany z budynkiem też może być lasem według tej definicji, o ile jest związany z gospodarką leśną.

not. Maj: nie uciekałbym w tej sytuacji do definicji lasu. W art. 37a mamy wprost określone przesłanki, przy czym oczywiście nie możemy zapominać o tym, że mamy do czynienia z lasem. Polemizując ze stanowiskiem GDLP – pragnę przypomnieć orzecznictwo sądowe analogiczne do takich przypadków na gruncie czynności związanych ze zbywaniem udziałów w nieruchomości gruntowej, na której stoi budynek, będącej w użytkowaniu wieczystym – zagadnieniem do rozstrzygnięcia była tu wątpliwość czy jeśli z własnością lokalu związany jest udział w prawie wieczystego użytkowania, to czy przy zbywaniu lokalu wpis współużytkownika wieczystego do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. Wówczas SN stwierdził, że nie, gdyż prawo własności lokalu jest prawem głównym, a udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu jest prawem związanym. *Per analogiam* uważam, że należy stosować te same zasady przy obrocie lokalami na gruncie ustawy o lasach.

¹ dalej w tekście ULas

² dalej w tekście ukur

³ dalej w tekście MRiW

⁴ dalej w tekście GDLP

MRiRW: zgłaszaliśmy uwagę, aby z prawa pierwokupu wyłączyć gospodarstwa rolne i tak się stało. Literalne odczytywanie przepisu w przypadku sprzedaży lokali jest niebezpieczne.

Pragnę zwrócić uwagę na to, że ewidencja gruntów jest często niezgodna z rzeczywistością, stąd też traktowanie nieruchomości jako las w sytuacji, gdy de facto lasu tam nie ma jest niebezpieczne. Polska jest krajem, w którym według europejskich statystyk jest dużo lasów, natomiast gruntów rolnych, zwłaszcza tych o najwyższej klasie bonitacyjnej gleby, ciągle ubywa należy je, więc szczególnie chronić.

dr Blajer: popieram stanowisko not. Maja. Definicje użyte w Ulas są niejednoznaczne, ustawa o lasach jest ustawą z zakresu prawa administracyjnego, więc niektóre pojęcia w niej użyte nie przystają do prawa cywilnego. Niemniej jednak ma ona zastosowanie do obrotu nieruchomościami. Oczywistym jest, że w przypadku gruntu mówimy o nieruchomości gruntowej, a nie lokalowej. Kwestia zabudowania gruntu budynkiem jest kwestia wtórną. Wyjątkiem jest art. 37a ust. 3, bo mamy wtedy odniesienie do ustawy o lasach (w definicji lasu jest mowa o budynkach przeznaczonych na produkcji leśnej).

not. Fortuński: z punktu widzenia wyodrębnienia lokalu – lokal jest odrębną nieruchomością (nie gruntową), a prawa z nią związane są kwestią wtórną – udział w gruncie służy powiązaniu lokalu z gruntem (lokal przecież nie może wisieć w powietrzu). Obrót nieruchomościami leśnymi można rozumieć w różnych aspektach – w przypadku pierwokupów trzeba też brać pod uwagę aspekt ekonomiczny. Art. 140 kc - *w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą* – społeczno gospodarcze przeznaczenie prawa – jest to aspekt priorytetowy z punktu widzenia stosowania ukur i ustawy o lasach.

not. Gromek: chcemy uniknąć sytuacji, w której praktyka notarialna pójdzie w tym kierunku, że będziemy robić umowy bezwarunkowe, a GDLP będzie uważała, że powinny być warunkowe. Art. 40a ust. 3 – *Łącznie z lokalami sprzedaje się grunty wraz z przynależnościami, niezbędne do korzystania z lokali. Grunty pod budynkami oraz grunty z budynkami związane, będące przedmiotem sprzedaży, uważa się za grunty wyłączone z produkcji rolnej i leśnej w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Grunty te podlegają z urzędu ujawnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz ewidencji gruntów i budynków jako grunty zabudowane.* Tutaj ewidentnie są to lokale związane z produkcją leśną. Jednocześnie tryb nabywania tych lokali określony w Ulas nie przewiduje pierwokupu LP. Trudno sobie wyobrazić sytuację, że takie lokale nie podlegają pierwokupowi, a inne – zupełnie niezwiązane z gospodarką leśną podlegają.

not. Sawicki (Białystok) – jeżeli ustawodawca na podstawie 40 wyciągamy spod działania ustawy to, dlaczego inne lokale mają być przedmiotem pierwokupu?

Podsumowanie not. Kupis: Myślę, że możemy przyjąć stanowisko, że prawo pierwokupu lasów dotyczy nieruchomości o charakterze gruntowym, nie dotyczy nieruchomości lokalowych. Stanowisko GDLP dotyczyło nieruchomości będących w zasobie lasów państwowych.

not. Kupis: czy 0,10 ha z definicji lasów dotyczy nieruchomości, czy powierzchni lasu na nieruchomości?

not. Maj: Są 3 ustawowe przesłanki prawa pierwokupu. Każda z tych przesłanek jest przesłanką samodzielną i wystarczającą. W dwóch pierwszych przypadkach nie ma normy obszarowej. Tylko w pkt. 3 – grunt, o którym mowa w art. 3 – tylko w tym przypadku sięgamy do art. 3 (znajdują się tam dwie podgrupy, w których tylko jedna jest związana z normą obszarową). Czyli norma obszarowa nie ma znaczenia.

GDLP: jeśli działka jak ma 0,11 ha to jest to las, bez względu na to czy ma wokół las. Gorzej jak działka ma mniej niż 0,10 ha. Nas interesuje łączna powierzchnia lasu jako kompleksu leśnego (bierzemy pod uwagę i działki sąsiednie). Czyli może stanowić las działka mniejsza niż 0,10 ha. Powierzchnia działki z naszego punktu widzenia nie ma znaczenia.

Podsumowanie not. Kupis: Kwestia powierzchni nieruchomości w przypadku ustalenia czy prawo pierwokupu przysługuje nie ma znaczenia, trzeba brać pod uwagę inne przesłanki z art. 37a.

not. Fortuński: w odniesieniu do art. 37a pkt 1 i 2 nie interesuje nas obszar. W sytuacji 3 punktu należy zbadać czy jest ona w kompleksie lasu, co najmniej 0,10 ha.

not. Maj: Według mnie takie stanowisko jest ryzykowne, trudno będzie ustalić stosunki własnościowe.

not. Łaski: czy zawsze, gdy jest choć 0,001 ha lasu w ewidencji to jest pierwokup?

not. Maj: Tak. Nie ma wątpliwości z pkt 1 (bo nie ma normy obszarowej). Należy badać po kolei wszystkie przesłanki z art. 37a.

MRiRW: To, że normatyw nie ma znaczenia jest utrwalone w orzecznictwie sądowno-administracyjnym. Problem dotyczy natomiast braku kompatybilności planistycznej z urządzeniem lasu. Uproszczone plany urządzenia lasu⁵ – są nie we wszystkich potrzebnych miejscach, bo starostwa nie mają pieniędzy, wówczas wydaje się decyzje z art. 19, albo jeszcze częściej nic tam nie ma, a powinien być ujęty las w dokumentach. Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ulas - *w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ustalenia planów urządzenia lasu dotyczące granic i powierzchni lasów, w tym lasów ochronnych*. Natomiast zgodnie z art. 20 ust. 2 Ulas - *w ewidencji gruntów i budynków uwzględnia się ustalenia planów urządzenia lasu i uproszczonych planów urządzenia lasu dotyczące granic i powierzchni lasu*. W praktyce dokumenty nie odzwierciedlają często stanu faktycznego. Niepokoi mnie zawierzenie ewidencji gruntów w art. 37a Ulas. Jako przedstawiciel Ministerstwa nie mogę się zgodzić, aby prawem pierwokupu LP był objęty grunt rolny, który nie jest faktycznie lasem, Powierzchnia gruntów rolnych w Polsce ulega z każdym rokiem zmniejszeniu, należy je więc szczególnie chronić.

dr Muszalska: zgadzam się z interpretacją punktów 1 i 2. Jeśli chodzi o punkt 3 – są w nim 2 przesłanki stosowane łącznie:

- 1) sprzedaż gruntu, o którym mowa w art. 3),
- 2) czy jest objęty uproszczonym planem urządzenia lasu.

Jeśli pierwsza przesłanka nie jest spełniona to nie potrzebuję zaświadczenia o uproszczonym planie urządzenia lasu.

⁵ dalej w tekście UPUL

dr Blajer: z mojej praktyki notarialnej wynika, że sądy w Krakowie wymagają takich zaświadczeń o UPUL (według nich każde oświadczenie strony powinno być zweryfikowane dokumentem urzędowym).

not. Fortuński: dot. wypowiedzi dr Muszalskiej – czyli jeśli oceniamy czynność z punktu widzenia pkt 3), to jeśli nie ma 0,10 ha, to nie ma pierwokupu? Czy w sytuacji, gdy nie ma wątpliwości, że przeznaczenie nieruchomości jest inne niż leśne i to wynika z dokumentów, to czy w ogóle musimy badać punkt 3?

dr Muszalska: w punkcie 3 nie mamy też normy obszarowej. Musi być tożsamość przedmiotu transakcji z prawem pierwokupu określonym w punkcie 3 – grunt musi być tożsamy z definicją o lasach określoną w art. 3 Ulas. Nie badamy gruntów sąsiednich, badamy tylko przedmiot transakcji.

not. Maj: mówienie o normie obszarowej w punkcie 3 jest uproszczeniem, bo tego obszaru nie ma (jest tylko w pkt 1 definicji lasu ujętej w art. 3 ustawy o lasach).

dr Blajer: ustawa o lasach to ustawa administracyjnoprawna – norma 0,10 ha dotyczy całego kompleksu leśnego, nie konkretnej działki. To dodatkowo przemawia za argumentem na potwierdzenie tego, że norma obszarowa działki nie ma znaczenia.

not. Gromek: do dr Muszalskiej – odwołajmy się do interpretacji zdroworozsądkowej – czy nie lepiej odnosić się jedynie do przedmiotu umowy? Wydaje mi się, że niezależnie od tej normy – w ustawie mowa też o gruncie, który przejściowo pozbawiony jest roślinności leśnej, a także biorąc pod uwagę to co już tu padło – że ewidencja gruntów nie zawsze odpowiada stanowi faktycznemu – czy jednak nie powinno być zasadą, że bierzemy zaświadczenia o UPUL do każdej nieruchomości (np. UPUL jest na Ursynowie)?

GDLP: nie można opierać się jedynie na oświadczeniach strony. Należy brać zaświadczenia dot. UPUL i decyzji z art. 19 Ulas. Zdarza się, że grunt jest faktycznie jest lasem, a planu urządzenia nie ma. Nie wyobrażam sobie, że notariusz opiera się wyłącznie na oświadczeniu strony albo na własnej wiedzy. Zgadzam się ze stanowiskiem, że w przypadku pierwokupu norma obszarowa nie ma znaczenia.

MRIRW: kwestia weryfikacji czy grunt jest przejściowo pozbawiony drzewostanu jest możliwa. Z decyzji odnowieniowej wydawanej na podstawie z art. 24 Ulas wynika czy ten grunt będzie mógł służyć celom gospodarki leśnej.

Podsumowanie not. Kupis: Możemy uznać, że normy obszarowej do stosowania pierwokupu nie ma i obszar poniżej 0.10 ha nie zwalnia nas z konieczności badania wszystkich przesłanek.

Zbycie prawa użytkowania wieczystego gruntu a prawo pierwokupu i prawo nabycia na podstawie Ulas

not. Maj: spotkałem się z takim stanowiskiem, że na podstawie art. 237 k.c (*Do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości*), do użytkowania wieczystego gruntu stosuje się wymogi dotyczące pierwokupu z ustawy o lasach. Prawo użytkowania wieczystego nie jest przedmiotem pierwokupu z ustawy o lasach – zawsze, gdy ustawodawca chce, aby użytkowanie wieczyste było przedmiotem regulacji mówi o tym wprost, np. ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa o rewitalizacji, ustawa o specjalnych strefach ekonomicznych, itp. W tych ustawach wprost wskazane jest użytkowanie

wieczyste. W ustawie o lasach nie ma o nim mowy. Zauważmy, że ustawodawca był bardzo precyzyjny – zgodnie z art. 7a przedmiotem pierwokupu może być tylko grunt niestanowiący własności Skarbu Państwa. Gdyby przedmiotem pierwokupu miało być także użytkowanie wieczyste, byłby podział na lepsze i gorsze użytkowanie wieczyste – bo tam gdzie grunt był własnością Skarbu Państwa to pierwokupu by nie było, a tam gdzie jednostki samorządu terytorialnego – byłby.

dr Muszalska: pragnę przypomnieć, że w starym ukur też nie było użytkowania wieczystego, a jednak stosowało się do niego tę ustawę. Jeżeli chodzi o las, to parki narodowe zostały uwłaszczone i dostały grunty w użytkowanie wieczyste – i przy umowach zawieranych w takich przypadkach może być problem. Ustawa o lasach – przepisy tej ustawy stosuje się do lasów bez względu na formę własności (państwowe i inne). Jest to ustawa o charakterze administracyjnym, więc określenia w niej zawarte w sensie cywilistycznym są nieprecyzyjne. Art. 6 – właściciel lasu to też użytkownik wieczysty. Ustawa nie odróżnia tych pojęć. *Per analogiam* własność lasu, to także użytkowanie wieczyste.

not. Watrakiewicz: wydaje się, że nawet jeżeli ustawa o lasach zawiera przepisy o charakterze prawnoadministracyjnym, to prawo pierwokupu jest instytucją prawa cywilnego i dlatego powinniśmy stosować do niego normy cywilistyczne oraz wykładnię literalną przepisów. Orzecznictwo dominujące jest takie, że prawo pierwokupu jest ograniczeniem obrotu cywilnoprawnego i jako takie powinno być interpretowane ściśle.

dr Blajer: kwestia definicji właściciela zawarta w art. 6 ustawy o lasach – kilka ustaw administracyjnoprawnych (np. ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawa o scalaniu i wymianie gruntów) obejmuje szerokie definicje „właściciela”, pod którym to pojęciem rozumieją one m.in. użytkownika wieczystego gruntów, ale również posiadacza samoistnego lub zależnego. Tak skonstruowana definicja „właściciela” określa podmioty, na których ciąży administracyjnoprawne obowiązki związane z władztwem nad gruntem. Natomiast mocą nowelizacji doszło do objęcia ustawą o lasach regulacji cywilnoprawnej (prawo pierwokupu i nabycia Skarbu Państwa). Nie ma, zatem podstaw definicję właściciela z art. 6 automatycznie przenosić na podmiot zobowiązany z tytułu pierwokupu lub nabycia.

not. Maj: nas interesuje czy mamy do czynienia z gruntem o określonej kwalifikacji normatywnej, ujętej w art. 37a, nie interesuje nas czy mamy do czynienia z lasem.

dr Muszalska: wskazuje na genezę regulacji. Ustawodawcy chodziło o ochronę nie tylko własności, ale także użytkowania wieczystego. Np. w ukur nawet akcje i udziały w spółkach są objęte pierwokupem, jeśli spółka jest właścicielem nieruchomości rolnej.

GDLP: moim zdaniem nie jest przewidziane w ustawie o lasach gospodarowanie gruntami w użytkowaniu wieczystym.

Podsumowanie not. Kupis: użytkowanie wieczyste nie podlega pierwokupowi z ustawy o lasach.

Po przerwie

not. Kupis: **Zbycie udziałów we współwłasności nieruchomości** – możliwe są 2 stanowiska

- 1) Skoro ustawa nie przewiduje pierwokupu udziałów to obrót udziałowy nie podlega ograniczeniom.
- 2) Obrót udziałami podlega takim samym ograniczeniom jak obrót całością nieruchomości.

GDLP: stanowisko drugie.

Podsumowanie not. Kupis: przyjmujemy jako prawidłowe stanowisko drugie.

Pyt. z Sali: co w przypadku zbywania dróg dojazdowych do lokali?

not. Fortuński: trzeba pewne rzeczy brać na chłopski rozum. Sięgać do celów ustawy. Załóżmy, że lasy wykonują pierwokupu udziału drogowego. Wtedy nieruchomość, na której istnieją lokale nie ma zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Analogicznie przytoczyć można tu stanowisko SN odnośnie pierwokupu Skarbu Państwa w działce drogowej będącej w użytkowaniu wieczystym. Myślę, że tym tropem trzeba iść. Przeznaczenie tej nieruchomości jest ewidentnie inne niż przeznaczenie do celów gospodarki leśnej. Tak naprawdę jest to „prawo związane” z lokalem. Niestety taka wykładnia jest sprzeczna z wykładnią literalną ustawy i dlatego wydaje się, że jest to ważny przedmiot dyskusji.

MRIRW: zgadzam się. Jeżeli wiemy, że dana nieruchomość nie służy celom gospodarki leśnej, to taka nieruchomość powinna być wyłączona z produkcji leśnej. Analogicznie przy elektrowniach wiatrowych nie tylko grunt pod samą elektrownią jest wyłączany z produkcji rolnej, ale także droga dojazdowa do tej elektrowni. Wskazana interpretacja znajduje również odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowno-administracyjnym.

dr Blajer: W takich umowach należy podkreślać związek funkcjonalny z przedmiotem umowy. Jednakże w ukur ustawodawca przesądził te kwestie, natomiast w ustawie o lasach nie przesądził.

GDLP: Potwierdza to ustawa o ochronie gruntów i leśnych – w sytuacjach, gdy jakiś grunt jest drogą niezwiązaną z gospodarką leśną, wówczas zapada decyzja o wyłączeniu tej nieruchomości z produkcji leśnej.

Podsumowanie not. Kupis: do nieruchomości drogowych nie stosujemy prawa pierwokupu, stosując wykładnie celowościową.

Pojęcie gruntu oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków.

not. Kupis: Lz nie podlegają rygorom ustawy, tylko Ls.

not. Maj: Co zrobić w sytuacji, gdy jest Ls w ewidencji, a właściciel twierdzi, że tam nigdy nie było lasu. Wówczas nie można się oprzeć na oświadczeniu strony, a spowodować zmiany oznaczenia nieruchomości w ewidencji gruntów.

Pojęcie gruntu przeznaczonego do zalesienia w przepisach o planowaniu przestrzennym i planach zagospodarowania przestrzennego.

not. Kupis: w rozporządzeniu wykonawczym⁶ wskazane jest tylko oznaczenie lasu, a nie gruntu przeznaczonego do zalesienia.

⁶rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

not. Maj: To jest problem częsty, gdy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego⁷ nieruchomości jest opisana, jako las, a w rzeczywistości lasu nie ma. Czy jest to grunt przeznaczony do zalesienia? Jeżeli las istnieje, to jest to grunt przeznaczony do zalesienia, nie chodzi tu o sytuację, gdzie nie ma drzew, a dopiero w przyszłości powstanie las. Z rozporządzenia oznaczenie lasu to ZL, czasem opis jest mylący, podstawowe przeznaczenie może być inne, a gdzieś drobnym drukiem napisane np. „lub ewentualnie przeznaczone do zalesienia”.

MRIRW: czasem oznaczenia w mpzp są łączone i jest to prawnie możliwe. Art. 14 ust. 2 ustawy o lasach – określa, jakie grunty mogą być przeznaczone do zalesienia. W praktyce ta kwestia nie jest jednoznaczna.

dr Blajer: zachęcam do wnikliwego czytania wypisów mpzp. Tam często jest wyjaśnione, co dane oznaczenie szczegółowo oznacza.

GDLP – w ustawie o lasach wskazano jaki jest cel zalesienia, co może pomóc odczytać zapisy w mpzp.

Podsumowanie Kupis: W każdej sytuacji badamy dokładnie mpzp, bo oznaczenie ZL z rozporządzenia jest wiodące, ale gminy mogą wprowadzać także inne oznaczenia.

Czy może w świetle przepisów ustawy o lasach wystąpić taka sytuacja, że w planie miejscowym jest inne przeznaczenie niż leśne, a nieruchomość jest objęta planem uproszczonym urzędzenia lasu?

GDLP: z ustawy wynika, że istnieje zależność pomiędzy UPUL a mpzp, ale praktyka bywa różna. UPUL są ustalane na okres 10 letni, w tym czasie plan może się zmienić.

MRIRW: to bardzo istotny problem. Ustawodawca chcąc rozróżnić plany nazywa je w określony sposób. Mamy pełne plany urzędzenia lasu i UPUL. Art. 20 ust. 1 Ulas odnosi się do pełnych planów urzędzenia lasu. Dane dotyczące uwzględnienia uproszczonych planów odnoszą się do ewidencji gruntów i budynków (art. 20 ust. 2 Ulas). Nie została tam wymieniona decyzja inwentaryzacyjna z art. 19 Ulas. W praktyce taksatorzy obejmują uproszczonym planem urzędzenia lasu np. samosiejki, które rosną na gruntach rolnych. Właściciel może wprawdzie składać zastrzeżenia i wnioski na etapie sporządzania UPUL (zgodnie z art. 21 ust. 5 Ulas), ale jeżeli z jakichś powodów tego nie robi, wtedy jest problem. Moim zdaniem kwestia ta wymaga zmian *de lege ferenda*, a nie interpretacji istniejącego prawa.

not. Maj: Może taka sytuacja w praktyce zaistnieć. W Krakowie zwróciliśmy się do starostw na temat informacji o uproszczonych planach urzędzenia lasów i decyzji z art. 19 ustawy. To ciągle się jednak zmienia. Praktyka pokazuje, że nie można poprzestawać na zapoznaniu się z mpzp i ewidencją, bo istnieją sprzeczności.

not. Fortuński: A co z nieruchomościami położonymi w ścisłym centrum wielkich miast? Czy jest sens brania zaświadczeń w takiej sytuacji?

wypowiedź z sali: Kluczowe jest określenie „wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej”.

not. Kupis: dokumentowanie przesłanek z art. 37a pkt 1 – są pewne granice rozsądku (nie bierzemy zaświadczeń w sytuacjach oczywistych). Zwróćmy uwagę na to, że zalesienie czasem odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Jeśli strona zapomni o takiej decyzji, to wtedy trudno ustalić charakter leśny tej

⁷ dalej w tekście mpzp

nieruchomości. Lasem z pkt widzenia art. 3 praktycznie może się okazać każdy grunt. Orzecznictwo daje prymat stanu faktycznego nad dokumentami.

Pyt. z sali: starostwa odmawiają wydawania zaświadczeń twierdząc, że skoro w ewidencji nie ma lasu lub w mpzp to nie ma potrzeby tego badać w inny sposób, co robić w takiej sytuacji?

MRIRW: składać zażalenia na postanowienia o odmowie wydania zaświadczeń.

dr Blajer: powstaje pytanie, co pisać w aktach notarialnych – czy możemy się oprzeć na oświadczeniu, ale jeśli odbieramy takie oświadczenie, to czy w ogóle pisać w sytuacjach oczywistych, że nie jest objęte uproszczonym planem urzędzenia lasu? Nie, lepiej pisać, że nie jest to las, czy też grunt, o którym mowa w art. 3, aby nie zachęcać sądu wieczystoksięgowego do żądania dodatkowych dokumentów.

Czynności prawne wymienione w ust 2 art. 37a Ulas dokonywane pod warunkiem złożenia oświadczenia o nabyciu na rzecz Skarbu Państwa?

not. Kupis: art. 37a pkt 2 – czy inna umowa niż umowa sprzedaży jest sporządzona pod warunkiem, czy analogicznie do ukur, bezwarunkowa?

not. Maj: w mojej ocenie powinniśmy działać tak jak przy ukur (umowa bezwarunkowa). Zapis o odpowiednim stosowaniu przepisów o prawie pierwokupu, mówi nie o stosowaniu wprost tych przepisów, a odpowiednim. Podobny problem były, gdy weszły podobne zapisy o ukur. Przesądzono wtedy o bezwarunkowym przeniesieniu własności. Przepisy mówią o nabyciu, a więc powinno ono nastąpić (gdyby był warunek, to nabycie następowaloby dopiero po nieskorzystaniu przez lasy z prawa nabycia). Wiele umów nie zniósłaby takiej konstrukcji, np. nabycie nieruchomości na zlecenie, wszelkie umowy działowe, które mają charakter czysto rozporządzający (są to umowy czysto rozporządzające, tam nie ma skutku zobowiązująco-rozporządzającego). A co z jednostronnymi czynnościami prawnymi? Np. założenie spółki z o.o. z aportem w postaci nieruchomości leśnej – czy miałyby to być warunkowe założenie spółki, pod warunkiem, że lasy nie skorzystają z prawa nabycia?

Art. 37d pkt. 2 *Notariusz doręcza oświadczenie sprzedawcy albo stronie dokonującej przeniesienia własności, o którym mowa w art. 37a ust. 2 pkt 1.* Musi być umowa przenosząca własność i dopiero wtedy powstaje obowiązek zawiadomienia lasów.

not. Łaski: Zgadzam się. Bezwarunkowa umowa wynika wprost z art. 37a ust. 2, który mówi o nabyciu gruntów. Ta teza jest wzmocniona zapisami z art. 37 d.

not. Fortuński: nie podzielam poglądu o niemożliwości warunkowego dokonania czynności czysto rozporządzającej, a np. hipoteka? Nie ma przeszkód do zawarcia umowy zobowiązującej do ustanowienia hipoteki.

dr Blajer: Chciałbym w tym miejscu przypomnieć pogląd prof. Zygmunta Truszkiewicza zgodnie, z którym umowy zobowiązująco-rozporządzające ograniczone prawem nabycia powinny mieć charakter warunkowy, natomiast umowy rozporządzające ograniczone tym prawem – bezwarunkowy. Pogląd ten nie przyjął się jednak w praktyce. W mojej ocenie umowy te powinny być bezwarunkowe z racji na potrzebę stosowania jednorodnych rozwiązań, a przecież umowy czysto rozporządzające *ex definitione* nie znoszą warunku. Ponadto nawet jeśli w tym momencie przesądzimy, że umowy te powinny być bezwarunkowe, a Sąd Najwyższy za jakiś czas orzeknie,

że powinny one być jednak warunkowe, to w mojej ocenie nie można z tego wyprowadzać wniosku, że umowy bezwarunkowe będą nieważne. Do prawa nabycia przepisy o pierwokupie stosuje się odpowiednio, a tym samym pozostaje otwarta do dyskusji kwestia ewentualnej nieważności umowy pozbawionej warunku. W przypadku nabycia podstawowe znaczenie dla ważności umowy ograniczonej tym prawem podstawowe znaczenie ma okoliczność powiadomienia uprawnionego (LP)⁸.

not. Kupis: ustawodawca myślał na początku o umowach warunkowych (świadczy o tym treść uzasadnienia do ustawy). Ważkim jest argument na temat czynności działowych. Ale czy zniesienie współwłasności przed sądem jest bezwarunkowe? Raczej nie, bo pozostaje kwestia zaskarżenia orzeczenia – przez jakiś czas orzeczenie pozostaje w zawieszeniu, do czasu uprawomocnienia się orzeczenia. Drugim ważnym argumentem praktycznym jest kwestia poboru podatku – przy warunkowej umowie nie pobieramy podatku, a przy bezwarunkowej pozostaje kwestia praktyczna związana z ubieganiem się przez nabywcę o zwrot podatku w razie skorzystania przez LP z prawa pierwokupu.

Podsumowanie not. Kupis: Zdaniem większości uczestników umowy z art. 37a pkt 2 powinny być sporządzane bezwarunkowo. Osobiście wypowiadam się za poglądem odmiennym, ale trzeba mieć na względzie powiązanie skutku nieważności umowy jedynie z brakiem powiadomienia LP.

Pojęcie gospodarstwa rolnego w ukur a prawo pierwokupu i prawo nabycia w Ulas.

MRIRW: walczyliśmy z tym problemem na gruncie projektu ustawy. Jest wyłączenie gospodarstwa rolnego w rozumieniu ukur. Jeśli następuje sprzedaż gospodarstwa rolnego w skład, którego akcesoryjnie wchodzi grunty leśne to wtedy nie możemy mówić o prawie pierwokupu w rozumieniu ustawy o lasach.

not. Maj: definicja gospodarstwa rolnego w rozumieniu ukur zmieniła się – obszar nieruchomości rolnych jest nie mniejszy niż jeden hektar (wykreślono określenie „użytków rolnych”). Jeśli mamy do czynienia przynajmniej z gruntem o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha, to mamy do czynienia z gospodarstwem rolnym w rozumieniu ukur, ale w tej definicji nie mamy wskazanych tytułów praw do gruntów, które decydują o tym, że mamy do czynienia z gospodarstwem rolnym (wymienione są one w odniesieniu do definicji rolnika indywidualnego).

MRIRW: kwestia dotyczyła odebrania możliwości rolnikom indywidualnym prawa gospodarowania na gruncie poprzez pierwokup lasów. Definicja gospodarstwa rolnego jest taka jak w kodeksie cywilnym. Jeżeli w skład gospodarstwa rolnego wchodzi grunty leśne, to przy prawie pierwokupu należałoby udowodnić, że służą one lub mogłyby służyć gospodarce rolnej. Zasadniczo grunty leśne nie służą celom gospodarki rolnej. Należy się zastanowić czy w ogóle właściwe jest utożsamianie gospodarstw leśnych z gospodarstwami rolnymi. Jeżeli istnieje gospodarstwo rolne, gdzie akcesoryjnie znajdują się grunty leśne, to gospodarstwo nie powinno podlegać pierwokupowi wykonywanemu przez Skarb Państwa reprezentowany przez PGL LP.

not. Maj: problemem praktycznym jest akcesoryjność.

⁸ Lasów Państwowych

not. Fortuński: w sytuacji, gdy jest 3 ha gospodarstwa rolnego, w tym 2 ha roli, a 1 ha lasu – mamy pierwokup czy nie? Pamiętajmy, że mamy do czynienia ze zbyciem gospodarstwa, czyli analogicznie do przedsiębiorstwa gospodarstwa w sensie funkcjonalnym, czyli grunty rolne, z maszynami, zasiewami, trzodą itd.

MRIRW: nie ma pierwokupu lasów. Ale pamiętajmy o tym, że chodzi o zbycie całego gospodarstwa rolnego, a nie fragmentu lasu wchodzącego w skład tego gospodarstwa.

dr Blajer: w doktrynie przyjmuje się, że definicja gospodarstwa rolnego jest określona w rozumieniu kc: pomiędzy pojęciem gospodarstwa rolnego a nieruchomością rolną nie ma wielkiej różnicy. Chodzi o potencjalną możliwość utworzenia gospodarstwa rolnego. W akcie notarialnym należy opisać nieruchomość jako gospodarstwo rolne, wówczas pierwokupu nie będzie.

not. Gromek: kodeks cywilny mówi o zorganizowanej całości gospodarczej. Gdy czytamy następne przepisy dotyczące odpowiedzialności za prowadzenie przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego, to widać zamierzenie ustawodawcy, że jest to coś więcej niż sama nieruchomość rolna. Sama systematyka działu wykazuje na to, że nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne to są zupełnie inne pojęcia.

dr Muszalska: *ratio legis* zapisów w ustawie jest takie, że ziemia rolna podlega większej ochronie niż ziemia leśna. Mamy w Polsce duży obszar lasów, a obszar gruntów rolnych ciągle maleje. To kwestia oceny danej sytuacji. Nieruchomość rolna może potencjalnie być gospodarstwem rolnym, nie musi nim być na dzień transakcji.

Stanowisko z sali: główną częścią gospodarstwa są grunty rolne, natomiast mogą towarzyszyć tym gruntom lasy. Mogą one stanowić zorganizowaną całość gospodarczą – to zależy od nabywcy czy będzie stanowić faktycznie.

MRIRW: sama definicja nieruchomości rolnej z ukur odnosi się do definicji z kc. Czy można prowadzić działalność wytwórczą w rolnictwie przez osoby, które nie mają uprawnień? Założenie jest takie, aby nabywcą gospodarstwa rolnego był rolnik, a nie LP. Walczyliśmy o to, aby wyłączyć z przepisów zmienionej ustawy o lasach – w zakresie prawa pierwokupu LP – zwartą nieruchomość stanowiącą gospodarstwo rolne.

Podsumowanie not Kupis: to my decydujemy jak ta czynność kształtujemy. Jeśli ukształtujemy czynność jako obrót gospodarstwem rolnym to pierwokupu nie będzie, natomiast jeśli zdecydujemy się na obrót nieruchomościami rolnymi, to pierwokup będzie.

not. Kupis: co w przypadkach, gdy jakaś część kraju nie podlega żadnemu z nadleśnictw (a takie tereny istnieją, są to tereny parków narodowych)?

MRIRW: Tej kwestii nie da się w tej chwili rozstrzygnąć, należałoby to podnieść pod rozwagę ustawodawcy.

Część 2 (01.10.2016 sobota) - Debata poświęcona ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

Moderator dr Szereda.

dr Szereda: żeby otworzyć dyskusję powinniśmy nawiązać do preambuły ustawy: „*W celu wzmocnienia ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, dla zapewnienia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, w trosce o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich, uchwała się niniejszą ustawę.*”

Tą preambułą ustawa została wzbogacona o cele. Nawiązuje do art. 23 konstytucji, z którego wynika, że *Podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne.*

Pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu kc.

not. Maj: definicja z art. 46¹ kc.- *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.* Przejdźmy do praktycznej strony tej sytuacji, jakie kryteria powinniśmy określić żeby ustalić czy dana nieruchomość jest nieruchomością rolną. Za poprzedniego stanu prawnego badaliśmy mpzp – jeśli nie jest przeznaczona na cele rolne to wiadomo było, że nie jest to nieruchomość rolna. Wątpliwości budziła sytuacja, gdy część nieruchomości była przeznaczona na cele rolne (dalej wyjaśnia sytuacje, co gdy nie ma mpzp). Od 30 kwietnia 2016 roku niektórzy twierdzą, że dużo się zmieniło, gdyż ze sposobu ustalania czy dana nieruchomość jest nieruchomością rolną wypada decyzja o warunkach zabudowy (tylko decyzje ostateczne na dzień wejścia w życie ustawy). Ja uważam, że sposób postępowania nie uległ zmianie. Zaczynamy na mpzp. Jeśli częściowo jest to nieruchomość przeznaczona na cele rolne, to traktujemy ją jako nieruchomość rolną. SN w orzeczeniu z 2012 roku przyjął, że powinno rozstrzygać większościowe określenie (teza orzeczenia), ale w uzasadnieniu stwierdził, że jeśli nawet nieznaczna część nieruchomości może być wykorzystywana na cele rolne, to nieruchomość powinna być traktowana jako rolna. Jeśli chodzi o wyłączenie nieruchomości z decyzji o warunkach zabudowy, to w moim przekonaniu to wyłączenie jest wskazane poza ukur, a definicja nieruchomości rolnej pozostała niezmienną. Czyli decyzja ostateczna po wejściu w życie ustawy też decyduje o wyłączeniu nieruchomości z produkcji rolnej. Zdaję sobie sprawę, że jest to stanowisko kontrowersyjne i sprzeczne z obecną praktyką. Ale logicznie rzecz ujmując – co w sytuacji, gdy na takiej nieruchomości wydano pozwolenie na budowę? Nie możemy w takim przypadku mówić o nieruchomości rolnej.

dr Szereda: prof. Truskiewicz reprezentuje taki sam pogląd odnośnie decyzji o warunkach zabudowy.

Interesujące jest zagadnienie – z jaką chwilą nieruchomości taka traci charakter nieruchomości rolnej?

dr Muszalska: Można wyróżnić 3 etapy:

1. pierwszy etap to ustalenie czy nieruchomości jest rolna,
2. jeśli jest rolna, to badamy czy mają zastosowania wyłączenia przedmiotowe z ustawy,
3. kolejny etap to badanie nabywcy – kto może nabyć:
 - rolnik indywidualny (nic się nie zmieniło w jego definicji)
 - katalog inny osób – osoby bliskie, kościoły itp.
 - jeśli nabywca nie jest rolnikiem indywidualnym lub nie spełnia żadnych z kryteriów wyłączeń podmiotowych, wówczas potrzebna jest zgoda prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.⁹

Oceniamy nieruchomości na dzień transakcji. Ja na przykład nie kwalifikuję jako nieruchomości rolnych nieużytków. Odnośnie warunków zabudowy – faktycznie one określają przeznaczenie terenu. Ale przytoczę stanowisko Ministerstwa cytowane w prasie – sama decyzja o warunkach zabudowy czy pozwolenie na budowę nie powoduje wyłączenia z produkcji rolnej. Dopiero faktyczne rozpoczęcie budowy. Zwróćmy uwagę na to, że przepisy mówią, że spod działania ustawy wyłączona jest nieruchomości rolne. A więc poprzez wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie traci ona charakteru rolnego.

not. Popłonkowski: rozpoczęcie budowy powoduje utratę charakteru rolnego. Argument not. Maja był podnoszony na etapie prac legislacyjnych, ale wówczas ministerstwo jednoznacznie stanęło na stanowisku, że decyzja o warunkach zabudowy nie powoduje utraty charakteru rolnego nieruchomości. Poza tym te decyzje o warunkach zabudowy dotyczą różnych spraw, nie zawsze odnoszą się do zabudowy mieszkaniowej na terenie nieruchomości, trudno byłoby odróżnić, które powodują zmianę a które nie. Przychylam się do stanowiska dr Muszalskiej.

MRIRW: popieram stanowisko dr Muszalskiej i not. Popłonkowskiego. Wcześniejsza praktyka nie wynikała z przepisów, ale ze stanowiska wypracowanego przez ANR i KRN. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla nieruchomości rolnej, czy pozwolenia na budowę na nieruchomości rolnej nie powoduje utraty rolnego charakteru takiej nieruchomości do czasu rozpoczęcia na niej realizacji inwestycji. Uważam, że należy ostrożnie podchodzić do dokonywania czynności tam gdzie nieruchomości są dzielone na działki mniejsze niż 0,3 ha, bo być może jest to obejście prawa.

dr Blajer: chciałbym usłyszeć opinię na temat tego, co jest nieruchomością rolną w rozumieniu ustawy. Tylko część nieruchomości objętych jest mpzp. Czy wówczas powinniśmy się odwoływać do danych z ewidencji gruntów? Wcześniej było to wprost wyrażone we wspólnym stanowisku ANR i KRN. Obecnie w stanowisku KRN mowa jest o tym, że dane z ewidencji gruntów są „pomocne”. Jaki ma wpływ na charakter nieruchomości decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej? Czy możemy się oprzeć w tym zakresie na oświadczeniach stron, co do stanu faktycznego?

⁹ dalej w tekście ANR

ANR: ustawodawca tam gdzie chciał, żeby nieruchomość była wyłączona spod działania ukur to o tym wprost napisał. Obecnie decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej nie zmienia charakteru planu.

not. Fortuński: punktem wyjścia jest określenie czy mamy do czynienia z nieruchomością rolną. Linia orzecznicza jest niby ugruntowana, ale niesie różne wątpliwości. Jedno z orzeczeń SN (2000 rok) mówi o tym, że należy zwrócić uwagę na to czy nieruchomość jest wykorzystywana na cele wytwórcze w rolnictwie.

Faktyczne przeznaczenie gruntu decyduje, zatem o kwalifikacji. Przepis kodeksu cywilnego określa bardzo szeroko co jest nieruchomością rolną. Należy się zastanowić czy mamy narzędzia do tego, aby ustalić, które nieruchomości nie są nieruchomościami rolnymi.

ANR: przepis 46¹ kc pojawił się w tym kształcie w latach 90-tych, kiedyś ta definicja była szersza. Obecna została utworzona w sytuacji, gdy obrót nieruchomościami rolnymi podlegał zasadom rynkowym. Ewidencja gruntów jest w takim przypadku pomocnicza.

Definicja gruntu z ukur odnosi się do stanu faktycznego. Jest podstawowe kryterium – stan faktyczny na dzień dokonania czynności - czy dana nieruchomość może być wykorzystana w rolnictwie.

dr Muszalska: jeśli jest decyzja o warunkach zabudowy to należy spróbować dokonania zmiany w ewidencji gruntów na B.

Wyłączenie z art. 1a (nowelizacja z lipca) – ustawa nie sprecyzowała, czym jest droga wewnętrzna. Czy to samodzielne pojęcie w rozumieniu tych przepisów (każda droga – dojazd do nieruchomości), czy też droga wewnętrzna w rozumieniu innych przepisów? Treść uzasadnienie prowadzi chyba do wniosku, że prawidłowe jest to pierwsze stanowisko.

MRIRW: chodzi o nieruchomości, które w praktyce przekraczają 0,3 ha i faktycznie służą jako dojazd do innych nieruchomości. Wątpliwość mogą występować też przy rowach – jeśli jest rów na terenie osiedla, nie służy sąsiednim nieruchomościom wykorzystywanym do działalności rolniczej to nie jest nieruchomością rolną.

dr Muszalska: uważałam nawet przed nowelizacją, że ta działka nie jest wykorzystywana rolniczo. Już z samej definicji kodeksu cywilnego ona nie podpada pod definicję nieruchomości rolnej.

MRIRW: ja się spotykałam z przypadkami na gruncie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, że do ministerstwa wpływały do opiniowania wnioski dotyczące nabycia udziałów w takich drogach, a więc były wątpliwości z określeniem charakteru nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne.

Przeznaczenie mieszane w mpzp. Przeznaczenie dopuszczalne bądź dodatkowe.

not. Maj: chciałbym wrócić do sprawy nieużytków – dzisiaj nieużytki traktowane są jako użytki rolne (w tej samej grupie z rozporządzenia), ale nie możemy nieużytków traktować jako nieruchomości rolnych w rozumieniu kc.

Nie każda droga wewnętrzna musiałaby być oznaczona w ewidencji gruntów jako dr, bazowaliśmy na oświadczeniach stron.

ANR: co do nieużytków możemy się zgodzić. Jeśli chodzi o mpzp – co gdy jest przeznaczenie mieszane? To dla nas też jest trudna sytuacja.

Ewidencja gruntów ma charakter pomocniczy, podstawą jest stan faktyczny. Co do dróg, jeśli przebiegają wśród użytków rolnych to nigdy nie będą miały oznaczenia dr, bo to wynika z przepisów.

Pyt z Sali: co w przypadku, gdy w mpzp jest przeznaczenie mieszane?

not. Popłonkowski: Te kwestie już rozstrzygnięto w 2003 r. (wspólne stanowisko ANR i KRN). Wówczas (gdy przeznaczenie jest równorzędne – mieszkaniowe i rolne), to wtedy nieruchomości nie jest rolna.

dr Blajer: obawiam się, że nasza dyskusja na temat definicji nieruchomości rolnej nie doprowadzi do żadnych rozstrzygających wniosków, nikt jeszcze jednoznacznie nie określił co jest nieruchomością rolną a co nią nie jest - w literaturze są na ten temat rozbieżne poglądy. Podsumowując:

1. W opinii przedstawicieli ANR nie możemy się ograniczać do ewidencji gruntów, rozstrzygający jest stan faktyczny. Musimy się opierać na oświadczeniach stron, ale wówczas orzecznik zażądać żeby każde oświadczenie było udokumentowane, co prowadzi do paradoksu.
2. W doktrynie pisze się, że nieruchomości rolna traci swój charakter, gdy nieruchomości zostaje wyłączona z produkcji rolnej. Ale nawet jeśli przystąpiono do budowy, to cała działka nie zostaje zabudowywana zazwyczaj. Ta interpretacja nas w praktyce zawodzi. To jakie rozwiązanie wybierzemy sporządzając umowę, zależy to od naszej oceny ryzyka. Powinniśmy odbierać oświadczenia od stron, co może być na tej nieruchomości robione. Ale w mojej opinii nie powinniśmy całkowicie zapominać o dokumentach.

not. Maj: istotne w praktyce wyłączenie – norma obszarowa do 0,3 ha. Jak mamy traktować tę nieruchomości? Czy w rozumieniu kc? Czy wieczystoksięgowym? Ta rzecz była przesądzona w stanowisku KRN – patrzmy na przedmiot rozporządzenia. Nie trzeba odłączać do księgi wieczystej.

not. Kupis: odpowiedź 4030 na interpelację poselską – tam było stanowisko odmienne.

dr Szereda: z funkcjonalnego punktu widzenia nie ma znaczenia w ilu księgach mamy nieruchomości.

MRIRW: z tej interpelacji wynikało, że norma obszarowa odnosi się do nieruchomości w rozumieniu kc. Podstawowe pojęcie nieruchomości dla tej ustawy (ukur) nie zmieniło się po nowelizacji. Ostatnio kwestie ustalenia czy w przypadku określonej nieruchomości mamy do czynienia z nieruchomością rolną to najczęściej pojawiające się pytania do ministerstwa. Być może jeśli zostaną podjęte prace nad nową ustawą trzeba się będzie zastanowić nad nowym zdefiniowaniem tego pojęcia.

dr Muszalska: czy można nieruchomości sprzedawać kawałkami?

ANR: nie ma podstaw do badania, jakie inne nieruchomości posiada zbywca, nie ma podstaw do rozumienia nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym.

ANR: cała działka powinna być objęta decyzją o warunkach zabudowy. Trzeba badać treść decyzji, czy z niej wynika, że działka traci charakter rolny.

not. Kupis: robiliśmy analizę jak w praktyce to udokumentować. Dla utracenia charakteru rolnego nieruchomości potrzebne są decyzja o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę oraz rozpoczęta budowa. W 100% bezpieczne jest jak

następuje zmiana w ewidencji gruntów, ale w praktyce zmiany takiej dokonuje się dopiero po zakończeniu budowy.

Podsumowanie dr Szereda: wolą ustawodawcy było, aby nieruchomości rolne podlegały szczególnej ochronie. Skoro tak, z pewną wstrzeźliwością należy podchodzić do interpretacji rozszerzającej. Jeśli chodzi o nowe decyzje warunkach zabudowy to charakter rolny traci nieruchomości dopiero po rozpoczęciu budowy.

Pojęcie gospodarstwa rolnego.

dr Blajer: pytanie: 3 ha nieruchomości rolnej – czy sama nieruchomości jest gospodarstwem rolnym? Czy gospodarstwo rolne to tylko kwestia powierzchni czy chodzi o coś więcej?

MRIRW: najważniejsze jest występowanie gruntu i to wystarczy. W odniesieniu do ukur – chodzi o powierzchnię powyżej 1 ha.

dr Blajer: chodzi mi też o powierzchnie pomiędzy 0,3 ha a 1 ha – czy jeśli w akcie notarialnym nazwiemy to gospodarstwem rolnym to wyłączymy to z ustawy?

Pyt z Sali: czy 0.9 ha gruntów rolnych plus np. 0.3 ha nierolnych to gospodarstwo rolne?

MRIRW: gospodarstwo rolne to zorganizowana całość gospodarcza.

dr Blajer: Definicja z kc mówi o tym, że nieruchomości może stanowić całość gospodarczą. Tu jest wątpliwość czy taka sytuacja podpada pod gospodarstwo rolne.

not. Maj: nie możemy zapominać o tym, że w ukur jest mowa o nabyciu własności nieruchomości rolnej (2a ukur),

not. Fortuński: można sobie wyobrazić gospodarstwo funkcjonujące na powierzchni poniżej 1 ha. Takie gospodarstwa też są gospodarstwami rolnymi w rozumieniu ukur. Stosujemy te narzędzia, które nam ułatwiają prace – mamy możliwości ukształtowania praktyki w oparciu o dokumenty z ewidencji gruntów jako odzwierciedlenia stanu faktycznego. Trzeba brać pod uwagę całościowość. Dla celów obrotu prawnego najlepiej posłużyć się dokumentami. Jest rozróżnienie pomiędzy nieruchomością rolną a gospodarstwem rolnym, tak jak jest różnica pomiędzy przedsiębiorstwem a jego poszczególnymi składnikami.

dr Muszalska: nie podoba mi się interpretacja kc przez pryzmat rozporządzeń. Musimy się odnosić do definicji kodeksowej, bo ukur się do niej odnosi. Gospodarstwo nie musi działać, ma być potencjał do działania. Może być tak, że ten czysty grunt wystarczy, bo wynika to wprost z kc.

ANR: moim zdaniem czysty grunt wystarczy, plus oświadczenie, że będzie to stanowić gospodarstwo rolne.

dr Blajer: nabycie gospodarstwa rolnego to ogromny dylemat prawa rolnego. Z teoretycznego punktu widzenia nie możemy utożsamiać nabycia gospodarstwa rolnego z nabyciem nieruchomości rolnej, bowiem dopuszczalibyśmy się błędu przesunięcia kategoryjnego. W praktyce jest to kwestia konwencji, jak to zostanie ujęte w umowie. Ustawodawca po to wprowadził art. 4a aby objąć reżimem ustawy nabycie gospodarstwa rolnego, ale gospodarstwa w rozumieniu ustawy. Utożsamianie nabycia nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego nie jest prawidłowe.

not. Miłoszewska: Zagadnienie dla RPO - jak się posłucha zapisów ustawy, które pozwalają na to, by w jednych rejonach kraju, tam gdzie są plany a w drugiej części

kraju gdzie nie ma człowiek, który chce zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe i nie może. Należy spojrzeć na to pod kątem nierównego traktowania obywateli. Wiele zapisów ustawy jest sprzeczny z celami ustawy wyrażonymi w preambule.

dr Szereda: problemy, z którymi się borykamy dotyczą każdego nabycia nieruchomości, także przysadzenia nieruchomości w drodze egzekucji.

PZFD: w sensie prawnym decyzja o warunkach zabudowy niczym nie różni się od mpzp. Nie przesądza o tym, co rzeczywiście się dzieje na nieruchomości, może przecież tam nadal istnieć gospodarstwo rolne. Decyzja o warunkach zabudowy wydana po 30 kwietnia 2016 roku nie pozwala nam nabyć nieruchomości bez ryzyka dla dewelopera. W praktyce deweloperskiej to jest istota sprawy: np. działka w ewidencji gruntów ma B, a faktycznie na nieruchomości rośnie owies. Czy można kupić bez ryzyka?

MRIRW: przepis jest taki jaki jest, jeśli faktycznie działka jest wykorzystywana na cele rolnicze to jest to nieruchomość rolna. Obawialiśmy się działań spekulacyjnych związanych z łatwością uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i to zaważyło o takim kształcie ustawy. W wątpliwych sytuacjach należy po prostu wystąpić o zgodę prezesa ANR.

ANR: dyskutowaliśmy o tym z KRN. Założmy, że mamy mpzp na całym terenie kraju – wtedy nie byłoby takich kontrowersji. To unormowałoby sytuację, trzeba też zapobiegać rozproszaniu zabudowy.

PZFD: przyrost mpzp w Polsce to 1% w skali roku, za 70 lat osiągniemy w tym tempie całość kraju. Ponadto zgoda prezesa ANR nie jest satysfakcjonująca, bo obowiązuje 10 letni zakaz zbywania, a przecież zamiar jest, aby właśnie zbywać.

Po przerwie

Moderatorzy dr Blajer, dr Muszalska

Pojęcie osoby bliskiej

dr Muszalska: Niby nic się nie zmieniło – wcześniej ustawa odsyłała do ugn, a teraz w zasadzie definicja jest powielona, brak tylko konkubentów. W praktyce są sygnały, że sądy rygorystycznie podchodzą do tego przepisu – odmawiają nabycie w drodze darowizny przez małżonka dziecka zbywcy.

not. Bender: takie rozwiązanie spowoduje niemożliwość zawarcia umowy dożywocia. Jest to umowa *stricte* alimentacyjna, znajduje przydatność w stosunkach wiejskich. Uważam że argumentacja *a contrario* (że jak coś nie jest zapisane to tego nie ma) jest w tym przypadku nieuprawniona. Należy moim zdaniem przyjąć argumentację *a simile*. Nie ma podstaw do traktowania definicji osoby bliskiej inaczej niż dotychczas.

dr Muszalska: zgadzam się, ale przebieg prac legislacyjnych świadczy o czym innym. Początkowo nie było nawet małżonka jako osoby bliskiej zbywcy.

not. Szymoniak: Stanowisko sądów lubelskich i ANR w Lublinie jest właśnie takie (że małżonek nabywcy nie może nabyć).

Głos z Sali: orzecznictwo z ugn traktowało definicję osoby bliskiej rozszerzająco, ale już orzecznictwo dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców nie jest już takie liberalne. Gdyby ustawodawca chciał zostać przy ugn to by został. Myślę, że należy stosować definicję restrykcyjnie.

not. Maj: art. 2a ust. 1 sprawdzamy przesłankę pozytywną – czyli czy nabywa osoba bliska. Na tej podstawie może nabyć małżonek też.

Zakaz zbywania i obciążania nieruchomości

not. Maj: Art. 2b pkt 4 czy brak ograniczeń dotyczą osoby, która nabyła? Czy zakaz zbywania obowiązuje w przypadku nabycia w drodze umowy sprzedaży nieruchomości (nabytej po 30 kwietnia 2016 r.) – czy można dokonać darowizny dla osoby najbliższej? Moim zdaniem nie, bo obowiązuje zakaz zbywania.

dr Muszalska: prawo pierwokupu zmieniło się bardzo – został

a) pierwokup dla rolnika indywidualnego z innej gminy (dzierżawcy i agencji)

b) sprzedaż w postępowaniu restrukturyzacyjnym (ANR)

c) gdy nabywca uzyska zgodę prezesa ANR

Przy a) i c) w innych przypadkach nie ma prawa wykupu. Jest tylko przy podmiocie b)

not. Maj: wróćmy do katalogu osób zwolnionych z uzyskiwania zgody – chodzi o gminy i Skarb Państwa. Moim zdaniem nie może być to jednostka budżetowa gminy, stowarzyszenia gmin, osoba prawna powołana przez gminę, nawet jeśli gmina posiada 100 % udziałów. Także państwowe osoby prawne – to nie jest Skarb Państwa. Jednostki organizacyjne Skarbu Państwa (*statio fisci*) to Skarb Państwa.

dr Blajer: musimy odróżniać katalog wyłączeń podmiotowych od zasady, że nabywać nieruchomość rolną może jedynie rolnik indywidualny od wyłączeń od pierwokupu. W tej pierwszej grupie dodano park narodowy (w przypadku zakupu nieruchomości *rolnych* na cele związane z ochroną przyrody - wchodzi w grę wyłącznie sprzedaż).

not. Fortunski: gdy jedną czynnością prawną sprzedajemy dwie nieruchomości gruntowe nierolne i jedną rolną za jedną cenę, czy w sytuacji, gdy gospodarstwo rolne jest objęte prawem pierwokupu, należy rozbić cenę? Czy sprzedając tylko część nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy uruchamiam prawo pierwokupu dzierżawcy?

dr Muszalska: przepis wprost mówi, że musi być dzierżawcą całego gospodarstwa, więc prawo pierwokupu nie przysługuje.

dr Blajer: z punktu widzenia doktryny prawa rolnego nie ma wątpliwości, że w przypadku dzierżawy nieruchomości rolnej, pierwokup przysługuje.

Odpowiedź na pytanie pierwsze jest trudniejsza. Są wypowiedzi w literaturze, że ochrona gospodarstwa rolnego przemawia za tym, aby w takim przypadku wszystkie te składniki umowy przenieść pod warunkiem. Ja nie zgadzam się z tym stanowiskiem. Jeśli w całości to jest gospodarstwo rolne stanowiącej całość gospodarczą to tak, ale jeśli to oddzielne nieruchomości to nie.

dr Muszalska: kwestia zapisu ceny w akcie notarialnym i jej rozbicia na poszczególne składniki będące przedmiotem umowy jest sprawa wtórna, wystarczy, że w akcie notarialnym wskaże wartości poszczególnych składników. ANR i tak ma możliwość określania wartości przed sądem.

Głos z sali: zapis o osobistym uprawianiu gruntów przez 10 lat jest sprzeczny ze zdrowym rozsądkiem, po co został pierwokup dzierżawcy? Jeśli dzierżawca nie skorzysta z prawa pierwokupu, to nie jest możliwe osobiste uprawianie, bo przecież dzierżawa w dalszym ciągu obowiązuje i ziemia jest w posiadaniu dzierżawcy.

Pyt z sali: czy można sporządzać umowy rozszerzające wspólność?

dr Muszalska: Tak. nie ma zakazu zbywania, bo to nabycie od osoby bliskiej.

Pyt z sali: co z podziałem majątku po rozwodzie? Czy występować o zgodę do prezesa ANR?

ANR: potrzebna zgoda, bo nie są to osoby bliskie.

Zobowiązanie do osobistego prowadzenia gospodarstwa – nie będzie go w przypadku, gdy nie ma gospodarstwa (obszar poniżej 1 ha).

not. Maj: art. 2b obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego, obowiązek niezbywania i nie oddawania w posiadanie. Ustawodawca nie odniósł się do tego jakie prawo mamy zaliczyć do gospodarstwa rolnego. Co to znaczy, że mam osobiście prowadzić gospodarstwo rolne przez 10 lat? Ustawa w ogóle nie przewidziała jakie tytuły zostały zaliczone do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Wydaje się że to takie same reżimy jak przy definicji rolnika indywidualnego (*Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych...*).

Art. 2b ust 2 nie zbywanie i oddawanie w posiadanie innym podmiotom. Nie można doprowadzić to sytuacji, że tracę posiadanie (także oddanie w posiadanie zależne). Czy w związku z tym dokonanie czynności, które wpadają w reżim tego art. 2b ust. 2 czy nie pojawi się problem skutków prawnych nieważności.

dr Blajer: W mojej opinii nie możemy zakładać *a priori*, że każde nabycie nieruchomości rolnej pociąga za sobą ten skutek, że nieruchomość ta wchodzi w skład gospodarstwa rolnego nabywcy. Ja interpretuję to w ten sposób, że o ile nieruchomość weszła w skład rolnego to istnieje nakaz jego prowadzenia przez 10 lat – jeśli nie weszła to tego obowiązku nie ma (natomiast istnieje zakaz zbycia i oddania w posiadanie). Pojawia się ponadto pytanie, co w sytuacji, gdy w ciągu 10 lat wejdzie mppz gdzie nieruchomości utracą charakter rolny – czy nadal istnieje obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego?

W art. 7 ustęp 6 wpisane są oświadczenia, które powinny być wpisane w akcie notarialnym (*Przy zawieraniu umowy, w wyniku, której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej, nabywca jest obowiązany do przedłożenia dowodów, o których mowa w ust. 1, 4, 5 i 9 oraz przepisach wydanych na podstawie ust. 8 pkt 5, albo złożenia oświadczenia, że nie spełnia warunków określonych w art. 5 i 6. W oświadczeniu tym należy podać łączną powierzchnię i miejsce położenia nieruchomości rolnych, których nabywca jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą lub samoistnym posiadaczem*).

dr Muszalska: nie można zbyć bez zgody sądu nieruchomości na rzecz swojego dziecka nabytej w drodze umowy sprzedaży po wejściu w życie ustawy. Obowiązuje wtedy 10-letni zakaz zbywania wynikający z ukur.

not. Maj: użytkowanie to oddanie w posiadanie, inaczej przy służebnościach – tu co do zasady nie dochodzi do oddania w posiadanie. Trzeba badać każde zdarzenie prawne – także inne niż umowy w formie aktu notarialnego, np. orzeczenia sądu – one również rodzą zakaz zbywania. Należy mieć pod uwagę art. 8a (nadzór ANR)

Po przerwie

Prawo nabycia akcji i udziałów.

dr Blajer: Czy objęcie udziałów to też nabycie? Czy obejmuje tu prawo nabycia ANR?

dr Muszalska: należy tutaj rozróżnić nabycie wtórne istniejących udziałów, bądź nabycie pierwotne nowoutworzonych udziałów. Np. ustawa o nabywaniu przez cudzoziemców rozróżnia to.

not Maj: art. 3a – moim zdaniem obowiązuje w takim przypadku prawo pierwokupu. W przypadku odpowiedniego stosowania art. 4 ust 6 mamy stosowanie art. 4 ust 1-3. Zaprezentowałbym taki pogląd, że rozróżnienie nabycia pierwotnego czy wtórnego nie ma znaczenia. Tylko w przypadku podwyższenia wartości nominalnej wartości udziału nie ma prawa nabycia. Dotyczy to tylko właściciela nieruchomości rolnej, zapomniał o wieczystym użytkowaniu. Czyli nie dotyczy to spółki będącej użytkownikiem wieczystym.

dr Blajer: W mojej opinii nabycie i objęcie to dwie różne czynności, co ustawodawca dostrzega np. na płaszczyźnie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Przepisy mają charakter restrykcyjny, a w takim przypadku reguły wykładni nakazują stosować wykładnię literalną. Skoro ustawodawca nie ujął objęcia to nie obowiązuje.

ANR: stanowisko ANR jest takie, że objęcie udziałów to jest to samo, co nabycie – służy od tej czynności prawo nabycia ANR.

dr Blajer: czy w przypadku sprzedaży udziału w nieruchomości rolnej w rozumieniu ukur nie ma pierwokupu współwłaściciela biorąc pod uwagę treść art. 166 par 3 kc? Jeśli jednak pierwokup współwłaściciela jest, to jaki jest stosunek pierwokupu z art. 166 par 1 kc do pierwokupu ANR?

not. Fortuński: uważam pierwokup z art. 166 par 1 kc za najważniejszy pierwokup. Historycznie – w latach 70 tych udział mógł nabyć w drodze sprzedaży tylko współwłaściciel. Co w przypadku zbiegu pierwokupów? Pierwokup współwłaściciela ma zastosowanie priorytetowe.

ANR: podzielamy zdanie not. Fortuńskiego. Pierwszy jest pierwokup współwłaściciela, o ile spełnia on warunki z ukur.

dr Blajer: czy skoro *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. 585) udziału we współwłasności lub części tego udziału stosuje się przepisy tej ustawy* (art. 166 par 3 kc) to czy należy uwzględniać wyłączenia podmiotowe z prawa pierwokupu z ukur (np. osoba bliska, nabycie przez rolnika indywidualnego na powiększenie gospodarstwa rodzinnego)?

ANR: nie należy stosować żadnych włączeń z ukur. Nie możemy stosować wyłączeń z ustawy, której nie stosujemy.

dr Blajer: podsumowując, jeśli mamy sprzedaż udziału w nieruchomości rolnej to pierwokup współwłaściciela istnieje, z ukur bierzemy pod uwagę tylko czy spełnia wymogi do nabycia (rolnik indywidualny, itd.), jeśli nie spełnia tych kryteriów, musi uzyskać zgodę prezesa ANR.

not. Kupis: Na czas rozpoznania sprawy przez ANR sprawy termin ulega zawieszeniu.

not. Bender: przecież nie wiadomo czy ten współwłaściciel jest rolnikiem indywidualnym (nie był stroną umowy), upływa miesiąc i strony zawierają umowę

przenoszącą własność. Nie wydaje mi się, aby koncepcja zawieszenia biegu terminu była zasadna.

dr Muszalska: jest orzeczenie SN dotyczące zgody sądu rodzinnego – na czas trwania postępowania przed sądem termin do odrzucenia spadku ulega zawieszeniu. A to jest termin zawity i wywołało to w doktrynie liczne komentarze krytyczne.

not. Bender: przecież zbywający nie ma nawet możliwości sprawdzić czy ten współwłaściciel w ogóle wystąpił do ANR o zgodę na nabycie, może złośliwie zwodzić zbywcę przez wiele miesięcy. Moim zdaniem taka interpretacja jest nieuprawniona.

dr Blajer: przy nabyciu nieruchomości dzierżawionych (gdy dzierżawca nie skorzystał z prawa pierwokupu) to nieruchomość ta nie weszła do gospodarstwa rolnego nabywcy, bo gospodarstwo to nadal prowadzi dzierżawca. A zatem nabywca nie ma obowiązku z art. 2b odnośnie osobistego prowadzenia gospodarstwa rodzinnego. Nie ma innej możliwości interpretacyjnej, jeśli chcemy umożliwić obrót takimi nieruchomościami.

not. Bender: wydaje mi się, że jeśli ta nieruchomość ma być objęta w posiadanie to ustawodawca by to zapisał.

dr Muszalska: w ustawie jest napisane – nieruchomość weszła w skład gospodarstwa – *ratio legis* tego zapisu jest takie, żeby ją osobiście uprawiać, nie chodzi o to, aby nabyć nieruchomość, np. inwestycyjnie i od razu ją komuś oddać w posiadanie, chodzi o to aby nieruchomość rolną uprawiał rolnik indywidualny. Na gruncie zwolnień z PCC na przykład nie ma znaczenia kto jest właścicielem, a kto go faktycznie uprawia (w skład czyjego gospodarstwa wchodzi). Jeśli nieruchomość jest w dzierżawie, to nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rolnego dzierżawcy a nie właściciela.

not. Maj: należy sięgnąć do kc. - art. 349 kc (*Przeniesienie posiadania samoistnego może nastąpić także w ten sposób, że dotychczasowy posiadacz samoistny zachowa rzecz w swoim władaniu jako posiadacz zależny albo jako dzierżyciel na podstawie stosunku prawnego, który strony jednocześnie ustalą*). Art. 350 kc *Jeżeli rzecz znajduje się w posiadaniu zależnym albo w dzierżeniu osoby trzeciej, przeniesienie posiadania samoistnego następuje przez umowę między stronami i przez zawiadomienie posiadacza zależnego albo dzierżyciela*.

dr Muszalska: tu chodzi o element faktyczny, a nie stan prawny.

not. Fortuński: przychylam się do stanowiska dr Blajera. Nieruchomość jest już częścią gospodarstwa rolnego dzierżawcy. Nie może, więc wejść w skład gospodarstwa rolnego nabywcy. Nie stosujemy wtedy art. 2b ukur.

dr Blajer: nie zawsze nieruchomość musi wejść w skład gospodarstwa rolnego. Czasem tego gospodarstwa nie ma. Powiększenie gospodarstwa nie jest warunkiem *sine qua non* nabycia nieruchomości rolnej w rozumieniu ukur.

Tryb i przesłanki uzyskania zgody

ANR: nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, poza wymienionymi w ustawie wyjątkami. W pozostałych przypadkach należy uzyskać zgodę prezesa ANR. Można tego dokonać w 2 trybach. W każdym z tych przypadków wymagane są inne dokumenty (wlicza dokumenty z ustawy). Jeżeli wniosek składa nabywca, to musi wykazać, że ma kwalifikacje rolnicze, albo że te kwalifikacje rolnicze

uzupełni w związku z przyznaną pomocą w ramach programu współfinansowanego z udziałem środków UE (tzw. „Młody Rolnik”), zobowiązać się do zamieszkiwania przez okres 5 lat na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego oraz dać rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej.

W przypadku działalności rolniczej – nabywca musi przedstawić co chce robić na tej nieruchomości. Idealnie byłoby, aby było to poparte stanowiskiem Izby Rolniczej. W przypadku małej nieruchomości, dobrze, aby wypowiedział się Ośrodek Doradztwa Rolniczego, który doradza rolnikom jak prowadzić działalność rolniczą.

Wykazanie, że nie było chętnych – może to być ogłoszenie w prasie, bądź w Internecie, to zależy od składającego wniosek. Ma udowodnić, że nie chciał nieruchomości kupić rolnik indywidualny. To ogłoszenie ma być dostępne przynajmniej 14 dni, tj. tak długo jak w przypadku przetargów.

W przypadku osób prawnych rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej można ustalić np. na podstawie wypisu z KRS, gdzie wpisana jest działalność rolnicza. ANR: są odmowy. Na 2500 złożonych wniosków 895 decyzji wyrażających zgodę, w tym 4 negatywne, część postępowań została umorzona, część postępowań jest nadal w toku. Na stronie internetowej ANR znajduje się wykaz dokumentów. W filiach na terenie kraju znajdują się wzory w wersji papierowej.

Mamy wniosek *de lege ferenda*, aby notariusze mieli obowiązek informowania ANR o przeniesieniu własności nieruchomości. Na razie takiego zapisu w ustawie nie ma, więc nie bardzo jest jak wykonywać czynności kontrolnych wynikających z ustawy.

Pyt. z sali: a co w przypadkach np. podziału nieruchomości po ustaniu wspólności? Trudno tu wykazać że zbywca nie mógł znaleźć nabywcy w postaci rolnika indywidualnego, bo nie zamierzał zbywać nikomu, chciał tylko podzielić majątek.

ANR: gdy nie ma wszystkich dokumentów, pozostawia się wnioski bez rozpoznania. Odmawiając zgody, ANR będzie musiała nabyć. Zdarzają się przypadki taki wniosków, które specjalnie są tak napisane, aby ANR wydała negatywna decyzję.

dr Blajer: jak ma wyglądać akt z art. 2a ust. 6 (w przypadku niewyrażenia zgody). Jak ma wyglądać taki akt notarialny.

ANR: jeszcze takiego aktu nie było. Problemem jest krótki 30 dniowy termin na wycenę tej nieruchomości. Obawiamy się, że kształt tych przepisów jest taki, że ANR może być zmuszana do nabywania nieruchomości, które nijak nie służą poprawie struktury gospodarstw rolnych.

not. Maj: termin miesięczny (art. 2a pkt, 7) kiedy agencja ma nabyć, a w kolejnym miesiącu zbywca może cofnąć swoje żądanie.

To jednostronne oświadczenie agencji złożone w formie aktu notarialnego. Problem praktyczny – musielibyśmy mieć decyzję, oświadczenie agencji, że poinformowała o wartości nabycia oraz oświadczenie, że zbywca nie cofnął oświadczenia o żądaniu nabycia. W praktyce ten termin jest, więc ponad 2 miesięczny.

A co zrobić w sytuacji, gdy zbywca jest osobą prawną, która wymaga zgodę na nabycie na nieruchomości? Czy w okresie pomiędzy złożeniem takiego wniosku o nabyciem przez ANR jest ona ograniczona w prawie zbywania i obciążania nieruchomością? Moim zdaniem nie. Brak podstaw prawnych do tego. Konsekwencją tego jest to, że ANR może nabyć nieruchomością obciążoną i od innego właściciela.

ANR: terminy dla nas są dość krótkie. Praktyka dot. nabywania na wniosek zbywcy – to żądanie zbywca może wysunąć tylko wtedy, gdy ta negatywna decyzja została wydana na wniosek zbywcy. Ponadto ANR stoi na stanowisku, że jeżeli zbywca jest osobą prawną, do wniosku należy dołączyć konieczne zgody korporacyjne na nabycie nieruchomości przez ANR.

not. Barańska-Kuks – ustalenie ceny w drodze sądowej – postępowanie przed sądem trwa dłużej niż 30 dni, w jaki sposób należałoby skonstruować umowę?

ANR: wykonujemy prawo pierwokupu z zastrzeżeniem, że po ustaleniu wartości przez sąd nastąpi zapłata.

dr Blajer: **art. 11 pkt 1 - jak go stosować?**

Wątpliwości:

– czy muszą być budynki mieszkalne, czy grunty rolne mogą być zabudowane innymi niż mieszkalne

- czy przepis stosujemy do użytkowania wieczystego

- czy norma 0.5 ha to norma bezwzględna (tzn. czy można wyjść poza tą normę, czy mamy grunt rolny zabudowany o powierzchni 0.5 ha wraz z gruntami przyległymi?

not. Maj: czy stosujemy ten przepis do wieczystego użytkowania? W treści tego przepisu mamy grunty rolne, a nie nieruchomości rolne. Czyli użytkowanie wieczyste też. 0.5 ha – to norma nieprzekraczalna. Te nieruchomości nie muszą być graniczące ze sobą, mogą być np. przedzielone drogą, Muszą tylko stanowić jakąś całość gospodarczą. Stwierdzenie nie zostały wyłączone z produkcji rolnej jest stwierdzeniem martwym – jeśli były wyłączone z produkcji rolnej to nie miałyby zastosowania ukur.

Musi być budynek mieszkalny a także inne budynki. Budynek mieszkalny to stan surowy zamknięty co najmniej, nie musi być oddany do użytkowania. W praktyce w latach 60-tych nie właściciele do końca budowali zgodnie z prawem budowlanym i wiele z tych budynków jest nieodebranych po dziś dzień.

ANR: zapis „wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętych na urządzenie ogródka przydomowego - jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą” oznacza, że to nie mogą być małe dwa budyneczki (jest mało zabudowy), ale stoją na działce do 0,5 ha. Wtedy nie możemy uznać, że jest wyłączenie. Trzeba brać pod uwagę przesłankę „umożliwiające ich właściwe wykorzystanie”.

not. Maj: oczywistym jest to, że powinny tworzyć one całość gospodarczą. Trzeba przyjąć oświadczenia stron w tym zakresie, czy tworzy czy nie.

not. Fortuński: w każdej nieruchomości mogą być zastosowane kryteria z ukur. Ustawodawca miał jakiś cel w stosowaniu tej ustawy. Chodzi o te siedliska, które wyszły z użytkowania rolniczego, ze względu na ich specyfikę. Punktem ciężkości jest na budynek.

ANR: norma obszarowa 0,5 ha wynika stąd, że ministerstwo zna specyfikę Agencji. To dotyczy siedlisk, które mają zazwyczaj około 3000 m². Chodzi o to, aby zapobiegać sytuacjom, że przy okazji zbywana jest jeszcze jakaś nieruchomość rolna, która nie stanowi z siedliskiem zorganizowanej całości gospodarczej.

dr Blajer: w przypadku, gdy przedmiotem umowy jest udział w nieruchomości bierzemy pod uwagę całość powierzchni nieruchomości a nie powierzchnię odpowiadającą wielkości udziału, który przypada zbywcy.

Przepisy przejściowe

Art. 13 - dla naszych umów terminy się skończyły. Tak samo z pierwokupami. Oczywiście przedwstępne umowy nie podpadają pod ten reżim.

Art. 12 - zasiedzenie, orzeczenia działowe, zniesienia współwłasności, itp. Postępowania przed ANR mają też charakter administracyjny. Jeśli mamy wykonanie zapisu zwykłego przed wejściem w życie ustawy na nowych przepisach, nawet jeśli spadek otwarty przed wejściem w życie ustawy.

not. Maj: **nieważność umowy**. Pamiętajmy, że art. 29 odnosi się nie tylko do działań podmiotów prywatnych, ale także sądów. Co gdy sąd nie zawiadomił ANR a powinien? Czy mamy badać czy sąd dokonał tego zawiadomienie i czy w związku z tym orzeczenie sadu jest nieważne?

ANR: nie spotkaliśmy się z takim zagadnieniem. Raz zdarzyło się, że sąd wydał orzeczenie sprzeczne z rygorami ustawy, ale sąd nie odpowiedział. Sady żądają pytania ANR co do stosowania tej ustawy.

not. Gromek: prawomocne orzeczenie nie może być kwestionowane. ANR może wystąpić do sadu o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego. Dopiero takie orzeczenie daje podstawę o stwierdzeniu nieważności czynności

ANR: sądy są związane ustawą, powinny badać czy nabywca jest rolnikiem indywidualnym.

not. Gromek: ale jeśli sąd tego nie zrobił, to ten stosunek prawny może być zakwestionowany tylko w trybie art. 189 kpc. Nie ma środka procesowego niwelującego to orzeczenie. Sąd nie może sam z siebie zmienić kończącego postępowanie orzeczenia. W praktyce np. MSWiA w przypadku naruszenia przez notariusza ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców sugeruje notariuszowi rozwiązanie nieważnej umowy Nie można rozwiązać umowy, która jest nieważna.

not. Fortuński: w takim przypadku sugeruję oczekiwać wpisu do ksiąg wieczystych.

dr Muszalska: istnieje obowiązek sądu wieczystoksięgowego do zbadania czy agencja została zawiadomiona, takie rozwiązanie jest bezpieczne.