

UWAGA NA NOWE PRZEPISY O KRZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO

Już dnia 01 stycznia 2016 roku wejdzie w życie ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2015 poz. 1433), która w znaczny sposób ograniczy przenoszenie własności „nieruchomości rolnych”. Nowe zasady dotyczyć będą wszystkich działek bez względu na to czy położone są na terenie miast czy też wsi, a które w ewidencji gruntów zakwalifikowane są jako użytki rolne, do których zalicza się:

- a) grunty orne, oznaczone symbolem - **R**,
- b) grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem - **Br**,
- c) sady, oznaczone symbolem - **S**,
- d) pastwiska trwałe, oznaczone symbolem - **Ps**,
- e) łąki trwałe, oznaczone symbolem - **Ł**,
- f) grunty pod stawami, oznaczone symbolem - **Wsr**,
- g) grunty pod rowami, oznaczone symbolem - **W**,
- h) grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, oznaczone symbolem - **Lzr**,

Jedynym wyjątkiem będą nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne - wtedy nie stosujemy ustawy i ograniczeń z niej wynikających.

Pierwsza grupa regulacji dotyczy ograniczenia „podziałów gospodarstwa rolnego”, to jest sytuacji, gdy zbywca (sprzedawca lub darczyńca), który ma gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych chce sprzedać lub darować działkę rolną, bez względu na jej powierzchnię (czyli nawet o powierzchni 10 arów).

Zbycie może nastąpić wyłącznie **po uzyskaniu decyzji dyrektora oddziału Agencji Nieruchomości Rolnych**, który potwierdzi, że zachodzi jedna z następujących przesłanek:

- 1) powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy, będzie nie mniejsza niż podstawowa norma obszarowa użytków rolnych w gospodarstwie rolnym (jeszcze nieustalona, gdyż nie zostało dotychczas wydane odpowiednie rozporządzenie), a zbywana nieruchomość rolna albo jej część wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne, lub
- 2) powierzchnia nabywanych użytków rolnych wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy stanowiącymi jego własność będzie większa niż powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy, lub
- 3) zbywana nieruchomość rolna albo jej część obejmuje użytki rolne nieprzylegające do innych użytków rolnych wchodzących w skład tego samego gospodarstwa rolnego zbywcy, ale przylegające do nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego i stanowiącej własność nabywcy, lub
- 4) przy umowie zamiany różnica powierzchni zamienianych użytków rolnych liczonych w hektarach przeliczeniowych, o których mowa w przepisach o podatku rolnym, nie przekracza 10%, lub
- 5) ma na celu racjonalne ukształtowanie granicy między nieruchomościami rolnymi, lub

6) własnością zbywcy pozostanie grunt pod budynkiem mieszkalnym wraz z innymi obiektami budowlanymi oraz gruntami do nich przyległymi, niezbędnymi do właściwego korzystania z budynku mieszkalnego, których łączna powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, oraz zbywana nieruchomość rolna albo jej część wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne.

Przy każdej zatem umowie zbycia działek stanowiących użytki rolne, to jest umowie sprzedaży, darowizny, dożywocia, renty, zamiany - notariusz może zażądać informacji o wszystkich nieruchomościach zbywcy, a jeżeli to konieczne zażąda prawomocnej decyzji dyrektora oddziału Agencji Nieruchomości Rolnych dotyczącej warunków umowy.

Druga grupa ograniczeń dotyczy prawa pierwokupu i odkupu nieruchomości rolnych. Pierwokup przy sprzedaży działek rolnych (zakwalifikowanych jako użytki rolne, bez względu na ich powierzchnię (chyba że w planie zagospodarowania przestrzennego są zakwalifikowane na cele inne niż rolne), będzie przysługiwał:

1) **jej dzierżawcy**, ale tylko wówczas gdy umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej, w tym w formie aktu notarialnego, oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od dnia przekazania umowy do dyrektora oddziału, a nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy,

2) **rolnikowi indywidualnemu** będącemu właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością, a jeżeli ten warunek spełnia więcej niż jeden właściciel, prawo pierwokupu w pierwszej kolejności może wykonać ten, którego wskaże sprzedający nieruchomość rolną,

a w przypadku braku uprawnionych albo niewykonania przez nich tego prawa:

3) **Agencji Nieruchomości Rolnych**, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha.

Prawo odkupu będzie przysługiwało Agencji Nieruchomości Rolnych w przypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży tj. darowizny, dożywocia, renty, zamiany.

Na szczęście dla obywatela ustawodawca wyłączył pierwokup oraz odkup i pozwolił na sporządzenie bezwarunkowych umów przeniesienia własności działek rolnych na rzecz m.in.:

1) rolnika indywidualnego na powiększenie jego gospodarstwa rodzinnego,

2) osoby bliskiej zbywcy, to jest wstępnych (rodziców i dziadków), zstępnych (dzieci, wnuki, prawnuki), rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka oraz osoby przysposobione i przysposabiające,

3) osoby fizycznej będącej właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład jej gospodarstwa rolnego, które osobiście prowadzi, z tym że powierzchnia użytków rolnych w tym gospodarstwie wraz z nabywanymi użytkami rolnymi nie przekracza 300 ha.

Ustawa wprowadza ponadto szczegółowe regulacje dotyczące potwierdzania statusu rolnika indywidualnego oraz zasady i definicje niejednokrotnie trudne do interpretacji i realizacji, a już sporne na dzień dzisiejszy pomiędzy prawnikami. Wprowadzono również szczególną formę umowy dzierżawy nieruchomości rolnej albo jej części, która pod rygorem nieważności musi być zawarta formie pisemnej, a jeżeli jest zawierana na okres ponad 5 lat, musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

„Najciekawsza” jednak regulacja zawarta jest w treści art. 16 ustawy która przesądza, iż nieważna jest czynność prawna, której przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części, jeżeli:

- 1) nie będzie miała ona zapewnionego dostępu do drogi publicznej lub**
- 2) została dokonana:**

- a) bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub
- b) bez zawiadomienia Agencji, w przypadku gdy Agencji przysługuje odkup, lub
- c) bez wymaganych oświadczeń, zaświadczeń, decyzji bądź innych wymaganych dokumentów, lub
- d) w oparciu o nieprawdziwe oświadczenie,
- e) w oparciu o fałszywe bądź potwierdzające nieprawdę dokumenty.

Jeżeli więc właściciel działki, która jest skwalifikowana jako grunty orne, chce ją sprzedaż lub darować po 01.01.2016 roku (a ustawa nie zostanie do tej pory zmieniona lub jej wejście w życie odroczone) musi udowodnić prawnie uregulowany dostęp do drogi publicznej. Pamiętać należy, że przez dostęp należy rozumieć sytuację, gdy:

- działka rolna bezpośrednio przylega do drogi publicznej (to jest pasa drogowego posiadającego status drogi gminnej, powiatowej bądź wojewódzkiej),
- działka rolna na pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowione służebności gruntowe na innych nieruchomościach, lub
- działka rolna ma pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez inne działki, w których współwłaścicielem lub właścicielem jest właściciel działki rolnej.

Nieruchomość rolna nie ma prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej, jeżeli dostęp faktyczny do drogi następuje poprzez inne działki, w których jej właściciel jest jedynie posiadaczem lub współposiadaczem samoistnym.

Zapisy ustawy po 01.01.2016 roku w sposób znaczący ograniczą dysponowanie działkami rolnymi, a jej niejasne zapisy niewątpliwie będą narażały strony nie tylko na wiele trudności ale i dodatkowe koszty. Nie warto więc zwlekać z planowanymi transakcjami, wprowadzone przepisy znacząco wydłużą procedurę zbycia nieruchomości.

Zbycie nieruchomości rolnej będzie wymagało niewątpliwie znajomości prawa, procedury administracyjnej a często pomocy prawnej notariusza lub pośrednika nieruchomości.

Z Poważaniem **Kazimierz Surma**
RYNEK-NIERUCHOMOŚCI.MIELEC.