

NIERUCHOMOŚCI ROLNE W PRAKTYCE NOTARIALNEJ

**redakcja naukowa
Paweł Księżak, Joanna Mikołajczyk**

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

NIERUCHOMOŚCI ROLNE W PRAKTYCE NOTARIALNEJ

redakcja naukowa
Paweł Książak, Joanna Mikołajczyk

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 czerwca 2017 r.

Wydawca
Izabella Matecka

Redaktor prowadzący
Joanna Maź

Opracowanie redakcyjne i łamanie
Violet Design

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer Polska SA, 2017

ISBN: 978-83-8107-540-4

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wstęp	13

Małgorzata Pyziak-Szafnicka

Zasadnicze problemy prawne związane z nowym unormowaniem obrotu nieruchomościami rolnymi	15
--	----

Część I Nieruchomości rolne w obcych systemach prawnych

Fabienne Labelle-Pichevin

Status rolnika francuskiego w odniesieniu do nieruchomości rolnych	23
--	----

Richard Giesen

Przeniesienie własności nieruchomości rolnych w prawie niemieckim	39
---	----

Część II Kształtowanie ustroju rolnego – zagadnienia ogólne

Paweł Blajer

Z rozważań nad tzw. prawem nabycia w świetle znowelizowanych ustaw o kształtowaniu ustroju rolnego i o lasach	59
---	----

Krzysztof Kurosz
**Prawo nabycia Agencji Nieruchomości Rolnych
 i zasada nabywania nieruchomości rolnej jedynie
 przez rolnika indywidualnego a zniesienie współwłasności
 nieruchomości rolnej** 92

Konrad Marciniuk
**Zgoda administracyjna jako przesłanka nabycia
 nieruchomości rolnej** 119

Paweł Księżak
**Nabycie nieruchomości rolnej wskutek sukcesji *mortis causa*
 w świetle przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego** 147

Katarzyna Czerwińska-Koral
Zabudowane nieruchomości rolne jako przedmiot obrotu 160

Joanna Mikołajczyk
**Pojęcie osoby bliskiej w ustawie o kształtowaniu
 ustroju rolnego** 184

Jerzy Bieluk
**Sankcja nieważności w ustawie o kształtowaniu
 ustroju rolnego** 203

Część III

Kształtowanie ustroju rolnego

– zagadnienia szczegółowe

Elwira Marszałkowska-Krześ, Izabella Gil
**Wpływ wszczęcia postępowań restrukturyzacyjnych
 na obrót nieruchomościami rolnymi** 223

Szymon Byczko
**Ustawowe prawo pierwokupu udziałów i akcji spółek
 będących właścicielami nieruchomości rolnych** 236

Aneta Suchoń

**Użytkowanie wieczyste i dzierżawa nieruchomości rolnych
po zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego 247**

Andrzej Jan Szereda

**Notarialne doręczenia związane z ustawą o kształtowaniu
ustroju rolnego po nowelizacji z kwietnia 2016 roku 268**

Dominik Sęczkowski

Nabywanie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców 283

Patryk Bender

Ograniczenie sumy hipoteki na nieruchomości rolnej 306

Bibliografia 335

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459)
- k.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2016 r. poz. 1137 ze zm.)
- Konstytucja – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. poz. 483 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2015 r. poz. 2082 ze zm.)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1578 ze zm.)
- p.p.s.a. – ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2016 r. poz. 718 ze zm.)
- pr.bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.)
- pr.not. – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2016 r. poz. 1796 ze zm.)
- pr.restr. – ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2016 r. poz. 1574 ze zm.)
- pr.up. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2016 r. poz. 2171 ze zm.)
- r.e.g.b. – rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2016 r. poz. 1034 ze zm.)

- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.)
- u.k.u.r. – ustawa z 11.04.2013 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 2052 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.)
- u.l. – ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2015 r. poz. 2100 ze zm.)
- u.n.n.c. – ustawa z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2016 r. poz. 1061 ze zm.)
- u.o.g.r.l. – ustawa z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.)
- u.w.s.n. – ustawa z 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. poz. 585)

Publikatory orzecnictwa i czasopisma

- JO – Journal Officiel
- KPN – Krakowski Przegląd Notarialny
- KPP – Kwartalnik Prawa Prywatnego
- MoP – Monitor Prawniczy
- NP – Nowe Prawo
- NPN – Nowy Przegląd Notarialny
- ONSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
- OSA – Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
- OSNKW – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karna i Wojskowa
- OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich
- OSPC – Orzecznictwo Sądów Polskich. Izba Cywilna
- OTK-A – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Seria A
- PiP – Państwo i Prawo
- PPH – Przegląd Prawa Handlowego
- PPR – Przegląd Prawa Rolnego
- RPEiS – Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
- SIA – Studia Iuridica Agraria

Inne

ANR, Agencja	– Agencja Nieruchomości Rolnych
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
TK	– Trybunał Konstytucyjny

WSTĘP

Prezentowana monografia stanowi odpowiedź na sygnalizowane przez środowisko praktyków, zwłaszcza notariuszy, problemy w procesie poznania i stosowania prawa rolnego po jego radykalnej zmianie, która miała miejsce w 2016 r.

Celem opracowania jest analiza konstrukcji normatywnych ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po obszernej nowelizacji, obowiązującej od 30.04.2016 r. Wskazana materia ustawowa ma fundamentalne znaczenie – dotyczy niemalże wszystkich nieruchomości rolnych w Polsce, a na skutek daleko posuniętej ingerencji administracyjnej w prawo własności, stworzyła zupełnie nową sytuację w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi, wywołując liczne problemy praktyczne, zwłaszcza w obrocie notarialnym.

W publikacji poddano analizie najważniejsze aspekty obrotu nieruchomościami rolnymi, m.in. związane z wymogami stawianymi przed nabywcami nieruchomości rolnych, uprawnieniami Agencji Nieruchomości Rolnych i obowiązkami, jakie w związku z tym obciążają obecnie notariuszy.

Równocześnie konfrontacja rozwiązań funkcjonujących w systemach francuskiego i niemieckiego prawa rolnego z regulacjami przyjętymi przez polskiego ustawodawcę pozwoliła na dokonanie swoistego przewartościowania rodzimych unormowań. Jest to cenna wskazówka interpretacyjna z punktu widzenia ewentualnych zmian w zakresie kształtowania ustroju rolnego w Polsce.

Wyrażamy nadzieję, że niniejsza monografia spotka się z życzliwym przyjęciem, stanowiąc tym samym przyczynek do dalszych rozważań na złożoną problematykę obrotu nieruchomościami rolnymi w praktyce notarialnej. Doktryna winna bowiem w szerokim zakresie podejmować problemy i zagadnienia, które sygnalizuje praktyka, w tym te, wskazane przez przedstawicieli środowiska notarialnego.

Należy odnotować, że z dniem 1.09.2017 r. wejdzie w życie ustawa z dnia 10.02.2017 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, która wprowadza zmiany m.in. w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Na mocy art. 17 tej regulacji kompetencje Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych sprawować będzie Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka.

Łódź, luty 2017 r.

Paweł Księżak
Joanna Mikołajczyk

Małgorzata Pyziak-Szafnicka

ZASADNICZE PROBLEMY PRAWNE ZWIĄZANE Z NOWYM UNORMOWANIEM OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI

1. Dnia 14.04.2016 r. została uchwalona ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. poz. 585) – dalej ustawa z 14.04.2016 r., która weszła w życie po dwóch tygodniach od publikacji, tj. 30.04.2016 r. Wprowadzone przez nią nowe rozwiązania prawne wzbudziły żywe zainteresowanie opinii publicznej i burzliwe debaty polityków, a także stały się przedmiotem dyskusji prawniczej. W dyskusji tej szczególnie donośnie brzmią głosy praktyków, przede wszystkim notariuszy, ale również sędziów i referendarzy sądowych, adwokatów i radców prawnych, wyraźnie zaniepokojonych zarówno niejasnym sformułowaniem licznych przepisów, jak i wynikającą z nich daleko idącą ingerencją władzy publicznej w obrót nieruchomościami rolnymi. W ocenie wszystkich tych środowisk zawodowych znowelizowane przepisy dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi pilnie wymagają wyjaśnień i racjonalnej wykładni.

Jak wiadomo, impulsem do uchwalenia ustawy z 14.04.2016 r. był upływ dwunastoletniego okresu ochronnego na obrót nieruchomościami rolnymi i leśnymi, przewidzianego w pkt 4 załącznika nr XII do traktatu akcesyjnego (Akt dotyczący warunków przystąpienia Republiki Czeskiej, Republiki Estońskiej, Republiki Cypryjskiej,

Republiki Łotewskiej, Republiki Litewskiej, Republiki Węgierskiej, Republiki Malty, Rzeczypospolitej Polskiej, Republiki Słowenii i Republiki Słowackiej oraz dostosowań w Traktatach stanowiących podstawę Unii Europejskiej, Dz.Urz. UE L 236 z 23.09.2003, s. 33 ze zm.). W konsekwencji właśnie z dniem 30.04.2016 r. obywatele państw członkowskich Unii Europejskiej uzyskali możliwość nabywania w Polsce nieruchomości rolnych i leśnych bez potrzeby uzyskania zezwolenia administracyjnego przewidzianego w ustawie z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2016 r. poz. 1061 ze zm.). W uzasadnieniu ustawy z 14.04.2016 r. wskazano, że jej celem jest zabezpieczenie Polski przed ryzykiem spekulacji gruntami rolnymi, które – po otwarciu rynku ziemi dla podmiotów zagranicznych – niewątpliwie wzrosło, ze względu na cenę ziemi i zamożność obcokrajowców. O realności zagrożenia świadczy fakt, że 21.01.2014 r. Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny przyjął opinię w sprawie: „Masowy wykup gruntów rolnych – dzwonek alarmowy dla Europy i zagrożenie dla rolnictwa rodzinnego” (2015/C 242/03) (Dz.Urz. UE C 242 z 23.7.2015, s. 15). W dokumencie tym Komitet zalecał podjęcie działań zabezpieczających przed masowym wykupem ziemi rolnej, który jest zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia europejskiej polityki rolnej, opartej na gospodarstwie rodzinnym, a także – polityki środowiskowej.

Niebezpieczne praktyki w tym zakresie ujawniały się w Polsce już od jakiegoś czasu. Ich sygnałem były docierające do Rzecznika Praw Obywatelskich (dalej RPO) skargi indywidualnych rolników i ich zrzeszeń, w których wykazywano nieprawidłowości w funkcjonowaniu Agencji Nieruchomości Rolnych, polegające na wyraźnym preferowaniu nabywców będących wielkopowierzchniowymi przedsiębiorstwami. W skargach tych rolnicy kwestionowali skuteczność przepisów ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016 r. poz. 1491 ze zm.) i domagali się wprowadzenia przepisów antykoncentracyjnych, o czym RPO informował Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (pismo RPO: IV.7005.23.2014).

Potrzeba uchwalenia stosownych regulacji prawnych, zabezpieczających przed niepożądanymi zjawiskami gospodarczymi, nie ulega

zatem wątpliwości. Budzi je natomiast odpowiedź na pytanie, czy ustawa z 14.04.2016 r., a ściślej – zmiany wprowadzone przez nią do kilku ustaw, przede wszystkim do ustawy z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 2052 ze zm.) oraz do Kodeksu cywilnego – stanowią odpowiednią regulację?

2. Nowelizacja dokonana ustawą z 14.04.2016 r. – co do zasady – utrzymała podstawowe pojęcia funkcjonujące w dotychczas obowiązujących przepisach, w szczególności pojęcie nieruchomości rolnej, definiowanej przez odesłanie do Kodeksu cywilnego (art. 46¹ k.c.), oraz pojęcie rolnika indywidualnego. Modyfikacja tych kluczowych dla obrotu rolnego pojęć sprawiła jednak, że tylko pozornie mamy do czynienia z ciągłością regulacji. W rzeczywistości rozszerzenie zakresu terminu „nieruchomość rolna” i zawężenie zakresu terminu „rolnik indywidualny” spowodowały daleko idący wzrost ingerencji władzy administracyjnej w gospodarowanie ziemią. Dokonało się to przede wszystkim na skutek objęcia szczególnym reżimem ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nieruchomości już o pow. 0,3 ha, przy jednoczesnym zachowaniu niejednoznacznego kryterium „możliwości wykorzystania do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie (...)” oraz na skutek ograniczenia możliwości nabycia nieruchomości rolnej do rolników indywidualnych spełniających ściśle określone warunki w okresie 10 lat po nabyciu nieruchomości. Tej redefinicji pojęć kluczowych dla obrotu ziemią rolną towarzyszyło objęcie szczególnym reżimem tego obrotu wszystkich przypadków przejścia własności nieruchomości rolnej, a nie tylko – jak dotąd – umownego zbycia nieruchomości. Nie sposób też pominąć surowych sankcji przewidzianych na wypadek uchybienia nowym, restrykcyjnym przepisom – są nimi nieważność czynności prawnej, a nawet wywłaszczenie.
3. Wiele rozwiązań prawnych wprowadzonych ustawą z 14.04.2016 r. budzi istotne zastrzeżenia natury konstytucyjnej. Do Trybunału Konstytucyjnego Rzeczypospolitej Polskiej (dalej TK) wpłynęły cztery wnioski, w których uprawnione podmioty (RPO, dwie grupy posłów i grupa senatorów) domagają się kontroli zgodności licznych przepisów tejże ustawy (lub ustaw nią zmienianych) z Konstytucją. Wszystkie wnioski, ujawnione na stronie internetowej TK, zostały połączone pod wspólną

Paweł Książak – doktor habilitowany nauk prawnych; profesor nadzwyczajny Uniwersytetu Łódzkiego, kierownik Zakładu Obrotu Nieruchomościami i Prawa Rolnego w Katedrze Prawa Cywilnego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Łódzkiego; radca prawny; prowadzi wykłady i szkolenia z prawa spadkowego, doradza i reprezentuje przed sądem w sprawach spadkowych. Jest autorem kilkudziesięciu publikacji naukowych, w tym wielu poświęconych prawu spadkowemu (m.in. monografia *Zachówek w polskim prawie spadkowym*, Warszawa 2009 i *Zapis windykacyjny*, Warszawa 2011).

Joanna Mikołajczyk – doktor nauk prawnych, adiunkt w Zakładzie Obrotu Nieruchomościami i Prawa Rolnego w Katedrze Prawa Cywilnego Uniwersytetu Łódzkiego; adwokat w Okręgowej Radzie Adwokackiej w Łodzi. Jest autorką publikacji naukowych z zakresu prawa rolnego, w tym koncepcji własności rolniczej i problematyki ustroju rolnego.

W publikacji dokonano analizy konstrukcji normatywnych ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po obszernej nowelizacji, obowiązującej od 30.04.2016 r. Dotyczy ona niemalże wszystkich nieruchomości rolnych w Polsce, a na skutek daleko posuniętej ingerencji administracyjnej w prawo własności stworzyła zupełnie nową sytuację w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi – wywołując jednocześnie liczne problemy praktyczne, zwłaszcza w obrocie notarialnym. Opracowanie zawiera również omówienie zmian legislacyjnych w ustawie o lasach, a także ostatnich zmian wprowadzonych ustawą z dnia 10.02.2017 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa.

W książce przedstawiono m.in. takie zagadnienia, jak:

- dziedziczenie gospodarstw rolnych,
- prawo nabycia Agencji Nieruchomości Rolnych,
- uzyskanie zgody prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych na nabycie nieruchomości rolnej,
- ustawowe prawo pierwokupu udziałów i akcji spółek będących właścicielami nieruchomości rolnych.

Monografia stanowi odpowiedź na sygnalizowane przez środowisko praktyków, zwłaszcza notariuszy, problemy w procesie poznania i stosowania prawa rolnego po jego radykalnej zmianie, która miała miejsce w 2016 r.

Publikacja przeznaczona jest dla profesjonalistów zajmujących się praktycznymi aspektami obrotu nieruchomościami rolnymi, prawem spadkowym, podziałem nieruchomości rolnych – notariuszy, radców prawnych, adwokatów, sędziów i komorników. Zainteresuje także pracowników Agencji Nieruchomości Rolnych i samorządów terytorialnych oraz pośredników w obrocie nieruchomościami rolnymi.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8107-540-4

