

USTAWA O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO

Komentarz

Paweł A. Blajer, Wojciech Gonet

USTAWA O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO

Komentarz

Paweł A. Blajer, Wojciech Gonet

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 12 czerwca 2020 r.

Recenzent

Dr hab. Aneta Suchoń, prof. UAM

Wydawca

Izabella Małecka

Redaktor prowadzący

Małgorzata Jarecka

Opracowanie redakcyjne

Katarzyna Świerk-Bożek

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

Poszczególne artykuły opracowali:

Paweł A. Blajer – art. 3–7, 8a u.k.u.r.

Wojciech Gonet – wstęp; art. 1–2c, 8, 9, 9a, 10, 16–19 u.k.u.r.; art. 11–13 u.w.s.n.;

art. 3, 5–8 u.z.u.k.r.; zakończenie

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 Sp. z o.o., 2020

ISBN 978-83-8187-878-4

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Wstęp

Obrót nieruchomościami rolnymi poddany jest bardzo szczegółowej regulacji prawnej zawartej w ustawie z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, Kodeksie cywilnym oraz innych aktach prawnych, do których odwołuje się wymieniona ustawa. Siedemnaście nowelizacji od wejścia w życie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w tym jedna po 30.04.2016 r., utrudnia jej stosowanie. Dodatkowa złożoność zbywania i nabywania nieruchomości rolnych wynika między innymi z tego, że do tych czynności mają zastosowanie przepisy ustaw zmieniających, jak: ustawa z 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, ustawa z 26.04.2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw, które w niezbędnym zakresie zostały omówione w ostatniej części opracowania. Trudność w stosowaniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego powoduje przede wszystkim wielość odwołań do przepisów, w tym wielokrotne. Dążąc do wyczerpującej analizy poszczególnych jednostek redakcyjnych powołanej ustawy, przy ich analizie konieczne było omówienie w niezbędnym zakresie innych artykułów, do których dany przepis nawiązywał.

Nabycie nieruchomości rolnej różni się od nabycia innej nieruchomości między innymi tym, że jej nabywca często ma określone obowiązki, których nie ma nabywca nieruchomości nierolnych. Nieprzestrzeganie przepisów, będące wynikiem braku świadomości obowiązków po stronie nabywcy nieruchomości rolnej, może doprowadzić do utraty nie-

ruchomości na rzecz Skarbu Państwa, po wydaniu wyroku przez sąd, na skutek stwierdzonych nieprawidłowości w wyniku kontroli przeprowadzonej przez KOWR. Te zagadnienia, w tym uprawnienia kontrolne KOWR, również były przedmiotem analiz.

Autorzy składają podziękowania panu Mateuszowi Czechowskiemu za pomoc w scaleniu poszczególnych części *Komentarza*.

USTAWA

z 11.04.2003 r.

o kształtowaniu ustroju rolnego

(Dz.U. z 2019 r. poz. 1362; zm.: Dz.U. z 2020 r. poz. 284)

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.

Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy]

Ustawa określa zasady kształtowania ustroju rolnego państwa przez:

- 1) poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych;**
- 2) przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych;**
- 3) zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach;**
- 4) wspieranie rozwoju obszarów wiejskich;**
- 5) wdrażanie i stosowanie instrumentów wsparcia rolnictwa;**
- 6) aktywną politykę rolną państwa.**

Preambuła nie ma charakteru normatywnego. Może stanowić jedynie pomoc w wykładni przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Celem komentowanej ustawy jest wprowadzenie zasad obrotu nieruchomościami rolnymi. Zasady te od 30.04.2016 r.¹ mają charak-

¹ Przez zmiany wprowadzone art. 7 u.w.s.n.

ter dość restrykcyjny. Zostały one złagodzone nowelizacją na podstawie art. 1 u.z.u.k.r. Zgodnie z art. 23 Konstytucji RP podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne, zdefiniowane w art. 5 ust. 1 u.k.u.r. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego ma tworzyć silne i stabilne ekonomicznie gospodarstwa rolne², prowadzone przez osoby fizyczne jako gospodarstwa rodzinne.

Przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych i aktywna polityka państwa przejawia się między innymi w nabywaniu nieruchomości rolnych przez KOWR, działający na rzecz Skarbu Państwa, na skutek korzystania z prawa pierwokupu lub z prawa nabycia nieruchomości rolnych, wyznaczeniu limitu na poziomie 300 ha użytków rolnych, jakie mogą wchodzić w skład gospodarstwa rodzinnego oraz wprowadzeniu, jako kryterium, wyrażenia zgody przez Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej.

Grunty rolne stanowią dobro publiczne³. Dla zachowania walorów rolniczych niezbędne jest prowadzenie produkcji rolnej przez osoby mające właściwe kwalifikacje. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadza nadrzędną zasadę, że grunty rolne może nabyć rolnik indywidualny, który posiada kwalifikacje rolnicze określone w art. 6 ust. 2 pkt 2. Dbłość o zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach wyrażona jest również w art. 2a ust. 4 pkt 2 lit. a u.k.u.r., który stanowi, że decyzja o nabyciu nieruchomości rolnych wydawana jest na wniosek osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, posiadającej kwalifikacje rolnicze.

Cele ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego związane ze wspieraniem rozwoju obszarów wiejskich i wdrażaniem instrumentów wsparcia rolnictwa zostały wyrażone w art. 2a ust. 4 pkt 3 u.k.u.r., stanowiącym, że zgodę na nabycie nieruchomości rolnych mogą uzyskać osoby fizyczne

² D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 25.

³ D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa...*, s. 27.

zamierzające powiększyć gospodarstwo rolne, gdy przyznano im pomoc, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a u.w.r.o.w., tj. na rozpoczęcie działalności gospodarczej przez młodych rolników.

Stosując w praktyce ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego do obrotu nieruchomościami, należy zbadać, czy⁴:

- do zamierzonej umowy nabycia nieruchomości stosuje się komentowaną ustawę;
- zbywca może dokonać czynności, czy też jest ograniczony na przykład okresem, przez który musi być właścicielem nieruchomości (dotyczy to nabyć po 30.04.2016 r.);
- możliwe jest przeniesienie własności rolnej na planowanego nabywcę, czy też potrzebuje on zgody Dyrektora Generalnego KOWR;
- zbywca może przenieść własność nieruchomości, czy też ma obowiązek prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego wchodzi zbywana nieruchomość (art. 2b u.k.u.r.);
- do czynności przenoszącej własność lub zdarzenia prawnego będzie miało zastosowanie prawo pierwokupu lub prawo nabycia;
- nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany prowadzić gospodarstwo rolne oraz czy nie będzie mógł przedmiotowej nieruchomości zbyć i oddać w posiadanie w określonym terminie (art. 2b ust. 1 u.k.u.r.).

Przedstawione zasady postępowania przy nabywaniu nieruchomości dotyczą między innymi sądów, organów egzekucyjnych, które prowadzą zbywanie nieruchomości rolnych w postępowaniach egzekucyjnych według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego oraz ustawy z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

⁴ P. Bender, *Podstawowe problemy praktyczne stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (u.k.u.r.) po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 kwietnia 2019 roku o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw*, materiał szkoleniowy prezentowany podczas szkolenia notariuszy Izby Notarialnej w Warszawie 5.02.2020 r.

Art. 1a. [Nieruchomości rolne wyłączone z zakresu stosowania ustawy]

Przepisów ustawy nie stosuje się do:

1) nieruchomości rolnych:

- a) wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 817 i 1080),
- b) o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
- c) będących drogami wewnętrznymi,
- d) sprzedanych na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
- e) w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości;

2) udziałów we współwłasności nieruchomości, o których mowa w pkt 1.

Komentowany przepis wskazuje nieruchomości i udziały w nieruchomościach, których obrót nie podlega ograniczeniom ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, na przykład nie podlegają one prawu pierwokupu KOWR czy też KOWR w stosunku tych nieruchomości nie ma uprawnienia do złożenia oświadczenia o ich nabyciu w przypadku zawarcia innych umów niż sprzedaży. Nabywca nieruchomości rolnych omawianych w tym przepisie nie ma obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego przez 5 lat (art. 2b ust. 1 u.k.u.r.) oraz nie dotyczy go zakaz zbywania i oddawania tych nieruchomości w posiadanie innym podmiotom (art. 2b ust. 2 u.k.u.r.).

W skład ZWRSP wchodzi (art. 12 ust. 1–2 w zw. z art. 1–2 u.g.n.r.SP):

- 1) nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych na podstawie przepisów ustawy z 28.09.1991 r. o lasach i w zarządzie

- parków narodowych na podstawie przepisów ustawy z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody;
- 2) nieruchomości i składniki mienia pozostałe po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeń i zrzeszeń;
 - 3) lasy niewydzielone geodezyjnie z nieruchomości, określonych w pkt 1 i 2;
 - 4) nieruchomości w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych;
 - 5) nieruchomości w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych;
 - 6) nieruchomości w użytkowaniu lub faktycznym władaniu osób fizycznych, osób prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych;
 - 7) nieruchomości w Państwowym Funduszu Ziemi;
 - 8) nieruchomości rolne przejmowane na własność Skarbu Państwa na podstawie decyzji administracyjnych lub z innych tytułów.

Przepisy art. 1, 2 i 12 u.g.n.r.SP posługują się pojęciem „mienie Skarbu Państwa”, którym są nie tylko nieruchomości, udziały w nieruchomościach, lecz również prawo użytkowania wieczystego gruntu, na przykład będącego własnością JST, jakie może przysługiwać Skarbowi Państwa. Każda nieruchomość rolna, udział w nieruchomości rolnej, prawo użytkowania wieczystego gruntów rolnych, jakie wchodzi w skład ZWRSP, wyłączone są z ograniczeń w obrocie nieruchomościami wynikającymi z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

W szczególności KOWR z ZWRSP:

- 1) wydierżawia albo sprzedaje nieruchomości rolne na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych, na zasadach określonych w rozdziałach 6 lub 8 u.g.n.r.SP, z wyłączeniem nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 1 ha oraz nieruchomości rolnych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planie rewitalizacji albo miejscowym planie odbudowy na cele inne niż rolne, a w przypadku braku miejscowego planu – na cele niezwiązane z kierunkami i zasadami kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, określonymi

Komentarz zawiera szczegółowe omówienie zasad obrotu nieruchomościami rolnymi oraz propozycje rozwiązań problemów, które mogą wystąpić w związku z ich stosowaniem. Autorzy przedstawili m.in. takie zagadnienia, jak:

- instytucja prawa pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnej i KOWR oraz tzw. prawo nabycia nieruchomości rolnej przysługujące KOWR,
- obrót nieruchomościami rolnymi, udziałami, jak również akcjami należącymi do spółek będących właścicielami czy użytkownikami wieczystymi gruntów rolnych,
- sytuacje, gdy obrót nieruchomościami rolnymi jest swobodny,
- przesłanki i tryb uzyskania decyzji Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zezwalające na nabycie nieruchomości rolnych, a także zbywanie i nabywanie nieruchomości bez uzyskania zgody,
- obowiązki notariusza sporządzającego akt dotyczący obrotu nieruchomościami rolnymi,
- obowiązki nabywcy nieruchomości rolnych i kontrola wykonania przedmiotowych obowiązków.

Ograniczenia w obrocie nieruchomościami oraz przypadki ich łagodzenia uregulowane są w innych aktach prawnych. Dlatego w celu kompleksowego ujęcia tematyki obrotu nieruchomościami rolnymi omówiono również wybrane przepisy ustawy z 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, a także ustawy z 26.04.2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw, które ułatwiają obrót nieruchomościami rolnymi.

Publikacja przeznaczona jest dla notariuszy, aplikantów notarialnych, referendarzy sądowych, pracowników Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, a także dla prawników zajmujących się obrotem nieruchomościami.

Paweł A. Blajer – doktor habilitowany nauk prawnych; adiunkt w Katedrze Prawa Rolnego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, wykładowca i nauczyciel akademicki; notariusz; prowadzi szkolenia dla notariuszy, adwokatów oraz aplikantów notarialnych i adwokackich poświęcone problematyce obrotu nieruchomościami rolnymi i gruntami leśnymi; autor kilkudziesięciu publikacji.

Wojciech Gonet – doktor habilitowany nauk prawnych, profesor Uniwersytetu Przyrodniczo-Humanistycznego w Siedlcach; notariusz; prowadzi szkolenia dla aplikantów notarialnych i notariuszy oraz szkolenia na kursach przygotowujących do państwowego egzaminu notarialnego; uczestnik i prelegent wielu konferencji naukowych – krajowych i międzynarodowych; autor ponad 100 publikacji naukowych, w tym monografii i komentarzy.



9 788381 878784 W01P01

ISBN 978-83-8187-878-4



9 788381 878784

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL