

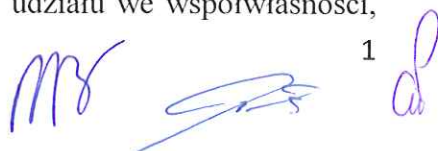
Wspólne Stanowisko
Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa
oraz
Krajowej Rady Notarialnej
z dnia 27 lutego 2020 roku
w sprawie stosowania w praktyce
ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Kierując się troską o jednolite stosowanie w praktyce przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2019 r., poz. 1362), zwanej dalej „ustawą”, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz Krajowa Rada Notarialna, przedstawiają do wiadomości i wykorzystania następujące stanowisko:

I. Zakres przedmiotowy ustawy:

1. Nieruchomościami rolnymi podlegającymi przepisom ustawy są nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. **Ustawa dotyczy nieruchomości gruntowych, zarówno zabudowanych, jak i niezabudowanych.** O charakterze nieruchomości jako rolnej, decyduje definicja zawarta w art. 46¹ k.c. Ustawa nie wprowadza domniemania, iż brak planu zagospodarowania przestrzennego lub jego nieaktualność przesądza o tym, że nieruchomość jest rolna. Zakresem ustawy nie są objęte nieruchomości, które ze względu na ich charakter nie są, ani nie mogą być wykorzystywane na cele działalności wytwórczej w rolnictwie, np. nieruchomości znajdujące się pod parkami i ogrodami wpisanymi do rejestru zabytków. **Przy kwalifikowaniu nieruchomości jako rolnej, pomocne mogą być dane z ewidencji gruntów i budynków.** Ustalenie, że nieruchomość nie jest rolną w rozumieniu k.c. wyłącza stosowanie względem nieruchomości ustawy, niezależnie od obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy jego postanowień.

2. Zgodnie z art. 2c ustawy, jej przepisy stosuje się do nabycia zarówno prawa własności, jak też użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej, a także udziału we współwłasności,


1

czy udziału we współużytkowaniu wieczystym takiej nieruchomości. **W przypadku obrotu udziałami w prawach do nieruchomości, istotna przy ocenie zastosowania ustawy lub jej instrumentów jest powierzchnia nieruchomości, prawem do której następuje obrót,** nie zaś iloczyn tej powierzchni i nabywanego udziału (w konsekwencji art. 5 ust. 2 i 3 ustawy nie stosuje się przy ustalaniu powierzchni nieruchomości rolnej będącej przedmiotem czynności lub zdarzenia prawnego, przepis ten ma zastosowanie jedynie w zakresie konstrukcji normatywnej gospodarstwa rodzinnego).

3. Nieruchomością rolną niepodlegającą przepisom ustawy jest, oprócz nieruchomości w całości (rozumianej jako całość powierzchni gruntu podlegającego obrotowi) przeznaczonych na cele nierolne w planie zagospodarowania przestrzennego, także taka nieruchomość, która w całości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ma obok rolnego równorzędne przeznaczenie nierolne (np. zabudowa zagrodowa i [„lub”, „/”, itp.] mieszkaniowa itp.). Natomiast za podlegający przepisom ustawy należy uznać obrót nieruchomościami, które jedynie w części przeznaczone są na cel inny niż rolny (np. przedmiotem obrotu jest nieruchomość rolna w rozumieniu k.c. o powierzchni 1 ha, z czego część przeznaczona jest na cel nierolny, zaś część na cel rolny).

4. **Ustawa nie ma zastosowania do nieruchomości, o których mowa w art. 1a, art. 1b oraz art. 1c ustawy, a także w art. 11 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.** Względem obrotu takimi nieruchomościami żadne instrumenty ustawy nie znajdują zastosowania.

5. **Z perspektywy kwalifikacji nieruchomości na cele stosowania ustawy, znaczenie ma przedmiot czynności prawnej (przedmiot obrotu) jako wyodrębniona nieruchomość w rozumieniu k.c.** Nie jest istotne, czy składa się ona z jednej, czy większej liczby działek geodezyjnych, ani czy jest wyodrębniana z obejmującej większą liczbę działek nieruchomości postrzeganej wieczystoksięgowo.

6. **Zwolnienia przewidziane w art. 11 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw obowiązują nadal.** W konsekwencji obrót nieruchomościami spełniającymi przewidziane w tym przepisie przesłanki wolny jest od zastosowania wszelkich instrumentów ustawy. Istotne jest **spełnianie przez podlegający zwolnieniu grunt przewidzianych**

w art. 11 ustawy przesłankę na dzień 30 kwietnia 2016 r., przy czym nie stoi na przeszkodzie zastosowaniu zwolnienia późniejsze wydzielenie geodezyjne lub (i) wieczystoksięgowe kwalifikujących się do zwolnienia nieruchomości.

7. W przypadku nieruchomości będących drogami wewnętrznymi (art. 1a pkt 1 lit. c ustawy) nie ma znaczenia oznaczenie użytku w ewidencji gruntów i budynków, lecz rzeczywiste wyodrębnienie przedmiotu obrotu w charakterze drogi wewnętrznej, potwierdzone np. decyzją podziałową, jej kształtem, lub sposobem korzystania.

8. W przypadku nieruchomości sprzedanych na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, pozostają one poza zakresem stosowania ustawy, nawet jeśli po sprzedaży ich z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa podlegały dalszemu obrotowi. W konsekwencji zwolnienie ma zastosowanie także dla dalszego obrotu takimi nieruchomościami, choćby obecnie właścicielem była już inna osoba niż ta, która nabyła nieruchomość na powołanej podstawie. Zwolnienie powyższe odnosi się również do nieruchomości stanowiących „ogródki przydomowe” lub nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi, które podlegały sprzedaży na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6, nawet jeśli w umowie sprzedaży nie wskazano podstawy prawnej zbycia.

II. Zakres podmiotowy ustawy:

1. Ustawa ma zastosowanie przy przeniesieniu własności (użytkowania wieczystego) gruntów stanowiących własność osób fizycznych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, osób prawnych (w tym jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa, z wyjątkiem nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa).

2. Potwierdzona w art. 2a ust. 3a ustawy zasada, w świetle której, jeżeli nabywana nieruchomość rolna ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest, gdy określone w ustawie wymogi dotyczące nabywcy nieruchomości rolnej spełnia jeden z małżonków, ma na gruncie ustawy charakter uniwersalny. Oznacza to, że znajduje ona zastosowanie zarówno przy ocenie możliwości nabycia nieruchomości przez rolnika indywidualnego (art. 2a ust. 1 ustawy), przy korzystaniu ze zwolnień ustawowych (art. 2a

ust. 3 ustawy) oraz przy nabyciu na podstawie zgody Dyrektora Generalnego KOWR (art. 2a ust. 4 ustawy), o ile nabycie następuje na zasadach majątku wspólnego.

3. Zasada z art. 2a ust. 3a ustawy znajduje zastosowanie także przy innych instrumentach ustawowych dotyczących osób fizycznych, w szczególności przy zwolnieniach z prawa pierwokupu (art. 3 ust. 5 i 7 ustawy) lub nabycia (art. 4. ust. 4 ustawy) oraz przy zbyciu lub oddaniu w posiadanie m.in. osobie bliskiej (art. 2b ust. 4 pkt 1 ustawy).

4. Z uwagi na konstrukcję majątku wspólnego, jako wspólności niepodzielnej ręki oraz uniwersalny charakter „promalżeńskiej” zasady z powyższego punktu, zwolnienia przewidziane dla obrotu między bliskimi znajdują zastosowanie także, gdy zbycie następuje z małżeńskiego majątku wspólnego małżonków, względem jednego z których nabywca jest osobą bliską (np. małżonkowie darują nieruchomość osobie będącej bratem jednego z małżonków).

III. Prawo pierwokupu i prawo nabycia:

1. W przypadku sporządzenia umowy sprzedaży w warunkach stosowania art. 3 ustawy, notariusz sporządza umowę warunkową i ustawowy obowiązek zawiadomienia uprawnionego o treści tej umowy obciąża sprzedawcę (art. 598 § 1 k.c.). Za wyraźną zgodą stron czynności, zawiadomienia może dokonać notariusz, przesyłając wypis aktu notarialnego do uprawnionego. Przesłanie przez notariusza wypisu aktu notarialnego traktowane będzie przez KOWR jak zawiadomienie uprawnionego przez zobowiązanego. Gdy uprawnionym jest KOWR zawiadomienie kieruje się do terenowo właściwego oddziału.

2. W przypadku umowy obciążonej tzw. prawem nabycia (art. 4 ustawy) przysługującym KOWR, następuje zawarcie umowy bezwarunkowej, zaś zobowiązanym do zawiadomienia jest nabywca nieruchomości rolnej (art. 4 ust. 5 pkt 1 lit. a ustawy). Również w takim wypadku za zgodą stron możliwe jest dokonanie zawiadomienia poprzez przesłanie przez notariusza wypisu aktu notarialnego wraz z wypisem z ewidencji gruntów i budynków dla nieruchomości stanowiącej przedmiot nabycia (traktowane to będzie przez KOWR jak zawiadomienie uprawnionego przez zobowiązanego), zaś zawiadomienie kierować należy do właściwego terenowo oddziału KOWR.



3. W przypadku zbiegu praw pierwokupu, wynikających z ustawy oraz innych ustaw, umowę sprzedaży należy zawrzeć pod warunkiem niewykonania wszystkich praw pierwokupu. Ustalenia kolejności wykonania prawa pierwokupu należy dokonać z uwzględnieniem ewentualnych przepisów szczególnych (m.in. art. 10 ust. 5i ustawy o ochronie przyrody, art. 37a ust. 5 ustawy o lasach).

4. Zawiadomienie kolejno uprawnionego o prawie pierwokupu winno nastąpić dopiero po upływie terminu do wykonania prawa pierwokupu przez wcześniej uprawnionego bądź po złożeniu przez niego oświadczenia o nieskorzystaniu z tego prawa.

5. Przewidziane w art. 37a ust. 5 ustawy o lasach pierwszeństwo przysługujące Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, dotyczy jedynie kolizji praw pierwokupu. Oznacza to, że przewidziane w powołanym przepisie pierwszeństwo nie wystąpi w przypadku kolizji prawa nabycia (prawa wykupu) z art. 37a ust. 2 ustawy o lasach z prawem nabycia z art. 4 ustawy. W takim wypadku uprawnionych należy zawiadomić równocześnie, a prawo nabycia realizowane jest na zasadzie „kto pierwszy ten lepszy”.

6. Przy nabywaniu nieruchomości przez jednostki samorządu terytorialnego w drodze sprzedaży ma zastosowanie zwolnienie od prawa pierwokupu, jednak w wypadku nabywania przez te jednostki w ramach innych podstaw nabycia (np. umowy darowizny, zamiany, lub nieodpłatnego przekazania) znajduje zastosowanie prawo nabycia z art. 4 ustawy.

IV. Zakaz zbywania oraz oddawania w posiadanie nabytej nieruchomości innym podmiotom:

1. Możliwość nabycia nieruchomości przez nabywcę, ustalana zgodnie z art. 2a ustawy, oraz możliwość jej zbycia przez zbywcę ustalana na gruncie art. 2b ustawy, podlegają przy każdej transakcji odrębnemu rozstrzygnięciu. Stąd także wydana przez Dyrektora Generalnego KOWR w trybie art. 2b ust. 3 ustawy zgoda na zbycie nieruchomości oraz wydana przez niego w trybie art. 2a ust. 4 ustawy zgoda na nabycie nieruchomości, to mimo wydawania ich przez ten sam organ, osobne instrumenty ustawowe wydawane wedle odmiennych procedur i przesłanek. W konsekwencji, **jeśli w danym wypadku wymagana jest zarówno zgoda na nabycie, jak też na zbycie** (np. nieruchomość rolną większą niż 1ha pragnie nabyć osoba niebędąca rolnikiem, zaś została ona przez zbywcę nabyta w warunkach skutkujących powstaniem obostrzeń z art. 2b ustawy i przewidziany pięcioletni okres jeszcze nie upłynął),

konieczne jest uzyskanie dwóch zgód (niemożliwe jest uznanie, że jedna z przywołanych zgód „zastępuje” drugą).

2. Względem osób, które nabyły nieruchomość rolną w latach 2016-2019 z obciążeniem obostrzeniami z art. 2b ustawy, znajduje zastosowanie obecne brzmienie tego artykułu.

Dotyczy to w szczególności krótszego, pięcioletniego okresu trwania obostrzeń (art. 2b ust. 1 i 2 ustawy) w miejsce dotychczasowego, dziesięcioletniego, ale także właściwości Dyrektora Generalnego KOWR do wydania zgody na wcześniejsze zbycie lub oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości rolnej (art. 2b ust. 3 ustawy) oraz możliwości skorzystania ze zwolnień ujętych w art. 2b ust. 4 ustawy nawet, jeśli wedle przepisów obowiązujących w momencie nabycia zwolnienie takie nie było przewidziane (przykładowo nabywca nieruchomości rolnej mniejszej niż hektar, położonej w mieście, może ją obecnie zbyć bez konieczności uzyskiwania zgody z art. 2b ust. 3 ustawy), co wynika z art. 7 ustawy z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz.1080). Jednak **przepis ten nie stanowi podstawy „wstecznego” nałożenia obowiązków oraz obostrzeń na osoby, które nabyły nieruchomości rolne bez obciążenia obostrzeniami z art. 2b ustawy** (np. wszelkich nabywców nieruchomości sprzed 30 kwietnia 2016 r. lub też podmiotów, które nabyły nieruchomości rolne przed nowelą w warunkach podlegających dotychczasowemu brzmieniu art. 2b ust. 4 ustawy).

3. Wynikające z art. 2b ust. 4 pkt 2 ustawy zwolnienie z obciążeń art. 2b ustawy dla nabycia na podstawie działu spadku, znajdzie zastosowanie także, gdy **wraz** (tj. w tym samym akcie notarialnym lub orzeczeniu sądu) **z działem spadku doszło do zniesienia „pozaspadkowego” współuprawnienia do nieruchomości** (działu spadku i podziału majątku wspólnego, działu spadku i zniesienia współwłasności).

4. Art. 2b ust. 2 ustawy nie stanowi przeszkody do dokonania podziału majątku wspólnego między byłymi małżonkami, nawet jeśli nabycie nieruchomości do majątku wspólnego nastąpiło z obciążeniem art. 2b ustawy.

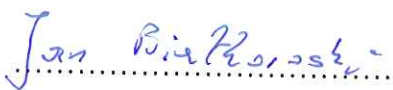
V. Pozostałe tezy:

1. Nadal zastosowanie mają **art. 12 oraz art. 13 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. W szczególności, jeśli nabycie nastąpiło w ramach**

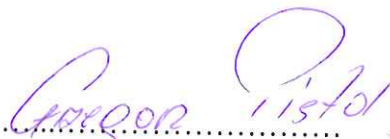
uzasadniających zastosowanie tych przepisów, nabywca nie jest związany art. 2b ustawy. Odniesienie art. 12 do „postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych” należy rozumieć szeroko i obejmować nim także zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości rolnych, o ile ich podstawą jest zawarta przed datą 30 kwietnia 2016 r. umowa w formie aktu notarialnego (umowa zobowiązująca, umowa przedwstępna w formie aktu notarialnego, przewłaszczenie na zabezpieczenie dokonane przed 30 kwietnia 2016 r.).

2. Oświadczenia nabywcy, przewidziane w art. 7 ust. 1 i ust. 5 ustawy, dokumentujące spełnianie przez niego wymogów uznania za rolnika indywidualnego, mogą być zawarte w treści aktu notarialnego lub stanowić osobny dokument do niego załączony. Oświadczenia te muszą obejmować klauzulę „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia” (art. 7 ust. 5a ustawy).

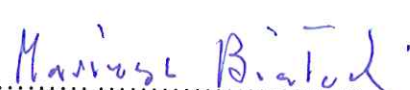
3. Oświadczenie o niespełnianiu wymogów uznania za rolnika indywidualnego (art. 7 ust. 6 ustawy) powinno być umiejscawiane w (przy) aktach notarialnych obejmujących czynności prawne obarczone prawem pierwokupu lub prawem nabycia. W przypadku prawa pierwokupu, stosowne oświadczenie powinno znaleźć się już w umowie warunkowej, jest ono bowiem podstawą analizy przez KOWR zasadności, co do skorzystania z prawa pierwokupu. Również te oświadczenia mogą być zawarte w treści aktu notarialnego lub stanowić osobny dokument do niego załączony. Wystarczające jest oświadczenie nabywcy, że nabywca nie spełnia (łącznie) warunków określonych w art. 5 i 6 ustawy wraz z podaniem łącznej powierzchni i miejsca położenia nieruchomości rolnych, których nabywca jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą lub samoistnym posiadaczem (nie jest konieczne wskazywanie dokładnych numerów działek, ksiąg wieczystych, przedkładanie czy załączanie dokumentów ewidencyjnych itp.). Jednak na życzenie nabywcy również inne informacje mogą być objęte oświadczeniem (np. jeśli jest w trakcie tworzenia gospodarstwa jako „młody rolnik”, co może przemawiać przeciwko wykonaniu przez KOWR prawa pierwokupu lub prawa nabycia).



Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa



Krajowa Rada Notarialna

