

Ograniczenie obrotu nieruchomościami rolnymi



Maciej J. Nowak

dr, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, Pracownia Ekonomiki Przestrzennej, radca prawny „Kancelaria Prawnicza dr Maciej Nowak” w Szczecinie, macnowak@zut.edu.pl

Ustawa z dnia 3 marca 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw stanowi jeden z głośniejszych w ostatnich tygodniach nowych aktów prawnych. Pamiętać trzeba o tym, że tak naprawdę ustawa ta stanowi przede wszystkim nowelizację sześciu innych ustaw:

- kodeksu cywilnego,
- ustawy o księgach wieczystych i hipotece,
- ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne,
- ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
- ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,
- ustawy o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawania nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

Wskazując w ramach wprowadzenia najważniejsze skutki przedmiotowej ustawy, wskazać można na:

- wstrzymanie na okres 5 lat sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (lub części takich nieruchomości),
- wprowadzenie ograniczeń związanych z obrotem innymi nieruchomościami rolnymi,
- wprowadzenie ograniczeń związanych z obrotem akcjami lub udziałami spółek będących właścicielami nieruchomości rolnych.

Jeśli chodzi o pierwszą kwestię, wskazać należy, że przewidziano kilka wyjątków od niniejszego zakazu. Dotyczą one przede wszystkim nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, ale również nieruchomości o innym niż rolnicze przeznaczeniu ujętym (alternatywnie) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub nawet studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przez co w znacznym stopniu zmienia się rolę i znaczenie tego ostatniego aktu).

Względem pozostałych nieruchomości rolnych daleko idące ograniczenia dotyczą potencjalnych ich nabywców. Co do zasady powinni być nimi rolnicy indywidualni, ewentualnie Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub kościoły i związki wyznaniowe. Ewentualne wyłączenia mogą się odbyć za zgodą Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych i w sytuacji, gdy potencjalny nabywca daje rękojmię prowadzenia na danym gruncie działalności rolniczej. Agencja uzyskuje też prawo pierwokupu zbywanych nieruchomości rolnych. Podobne prawo będzie jej przysługiwało również przy zbywaniu akcji lub udziałów przez spółki prawa handlowego będącego właścicielami nieruchomości rolnych.

Niniejsze ograniczenia nie dotyczą nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha oraz nieruchomości, dla których przed wejściem ustawy w życie wydano ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla wyłączenia rygoru ustawowego będzie też wystarczające uchwalenie dla nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem innym niż rolnicze. To jednak zależy od gminy (a nie właściciela nieruchomości) i czasem dodatkowo wymaga zgody ministra właściwego do spraw rolnictwa.

Nie budzi wątpliwości fakt, że niniejsza ustawa wprowadza rewolucję na rynku nieruchomości. Znacząco ogranicza prawo własności właścicieli nieruchomości rolnych, jak również w pewnym zakresie swobodę prowadzenia działalności gospodarczej. Można również zauważyć, że duża część stosowanych w niej zwrotów i sformułowań jest nieprecyzyjna. Powoduje to ryzyko powstawania kolejnych problemów na etapie późniejszej jej wykładni. Niektóre regulacje ustawowe wpisują się w dyskusję na temat optymalnego modelu w zarządzaniu publicznym. Ustawodawca uznał w tym przypadku, że nie można oprzeć wskazanych zasad ani na modelu rynkowym, ani na partycypacji społecznej, sprowadzając większość rozwiązań do dosyć uznaniowych regulacji administracyjnych.