

OCHRONA CZY DEREGULACJA – WYBRANE ASPEKTY INSTYTUCJONALNO-PRAWNE OGRANICZENIA OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI W POLSCE¹



dr Łukasz Nawrot
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Streszczenie

W artykule przedstawiono istotne aspekty ingerencji w proces wymiany na rynku nieruchomości rolnych w Polsce. W pierwszej kolejności wskazano na podmiotowe i instytucjonalne aspekty głębokiej regulacji zawierania transakcji rynkowych w odniesieniu do gruntów rolnych w szerokim ich rozumieniu, położonych zarówno na obszarach wiejskich, jak i miejskich. Następnie dokonano przeglądu najważniejszych procedur i ich konsekwencji dla uczestników procesu kupna sprzedaży wynikających z przepisów prawa i wewnętrznych regulacji instytucji, które otrzymały ustawowe prerogatywy. W podsumowaniu wskazano na szerszy kontekst obowiązujących przepisów, ingerujących w prawo własności i swobodę działalności gospodarczej, kierujących procesy rozwojowe państwa ku ładowi gospodarki nakazowo-rozdziałczej.

Słowa kluczowe

inwestycje w nieruchomości, bariery inwestycyjne, rynek nieruchomości, gospodarka nakazowo-rozdziałcza, nieruchomości rolne

Wprowadzenie

W dniu 30 kwietnia 2016 roku wprowadzono w Polsce przepisy, które w zasadniczy sposób zmieniają filozofię funkcjonowania państwa od czasów odejścia od gospodarki nakazowo rozdziałczej i przyjęcia podstaw gospodarki wolnorynkowej, opartej o własność prywatną i zasady swobodnej działalności gospodarczej [Ustawa z 14 kwietnia 2016 i Ustawa z 13 kwietnia 2016]. Teoretycznie cel był inny, gdyż w preambule zmienionej Ustawy zapisano, że „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 ustawą”. Chodzi tutaj o Ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 roku (zwaną dalej Ustawą) zmienioną w określonych celach, gdzie oprócz wymienionych w preambule wskazuje się na poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych i zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach [Ustawa z 11 kwietnia 2003 art. 1].

W istocie dokonano czegoś więcej zapoczątkowano proces zmiany ustroju państwa na gruncie własności prywatnej, w kierunku zasad gospodarki nakazowo-rozdziałczej, w której zarówno państwo, jak i jego instytucje odgrywają kluczowe role w procesie wymiany rynkowej. Ingerują nie tylko w zasady wymiany pomiędzy uczestnikami rynku, ale stają się kluczowymi podmiotami w nabywaniu dóbr będących przedmiotem

transakcji ze względu na przyznane sobie prerogatywy. Wymieniona wyżej Ustawa to nie „wypadek przy pracy”, gdyż obrany kierunek dotyczy też innych rynków np. Ustawa z 13 kwietnia o lasach. Tak fundamentalne zmiany są niezmiernie istotne na wielu płaszczyznach, stąd też w artykule zawarto kilka wybranych aspektów wprowadzonych przepisów, odnosząc się do podmiotów i instytucji, których Ustawa bezpośrednio dotyka, a także przedstawiono proceduralne konsekwencje dla uczestników wymiany na rynku nieruchomości rolnych. W ostatniej części dokonano próby wskazania na konsekwencje wprowadzonych zmian na poziomie ogólnym, w zakresie społeczno-gospodarczego funkcjonowania państwa i jego obywateli.



¹ Publikacja powstała w wyniku realizacji projektu badawczego „Determinanty zdolności do absorpcji innowacji w gospodarce turystycznej w zakresie odnawialnych źródeł energii”, który został sfinansowany ze środków Narodowego Centrum Nauki przyznanych na podstawie decyzji nr DEC-2012/05/B/HS4/00953.

1. Podmiotowe i instytucjonalne aspekty deregulacji rynku nieruchomości rolnych w Polsce

W artykule 20 Konstytucji zapisano, iż „społeczna gospodarka rynkowa oparta na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych stanowi podstawę ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej”. Natomiast artykuł 64 stanowi, że każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia, ponadto „własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej”. Dla dalszych rozważań istotna jest jeszcze ostatnia część tego artykułu, w którym wyraźnie podkreśla się, że „własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności”. Z tych niezmiernie ważnych zapisów jednoznacznie wynika co jest podstawą ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej – własność prywatna, do której każdy ma prawo oraz ochrona tej własności, której nie można ograniczyć nawet ustawą jeżeli narusza się jej istotę, ponadto jej ochrona prawa powinna być równa dla wszystkich.

Dokonując przeglądu konsekwencji wejścia w życie nowej Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie sposób nie odnieść się do zapisów Konstytucji, gdyż ustawa po pierwsze wstrzymuje sprzedaż ziemi znajdującej się w zasobie Skarbu Państwa (*versus* art. 20 Konstytucji), po drugie dokonuje istotnej selekcji podmiotowej i przedmiotowej odnoszącej się do prawa własności nieruchomości rolnych w Polsce (*versus* art. 64 Konstytucji). Można tu wspomnieć, że pozornie Ustawa dotyczy wąskiej grupy osób zajmujących się pracą w rolnictwie, *de facto* dotyka wszystkich obywateli i podmioty składające się na społeczną gospodarkę rynkową.

W istocie nowa Ustawa redefiniuje zapisy Konstytucji i wyodrębnia rynek nieruchomości rolnych jako obszar chroniony, do którego dostęp jest ściśle kontrolowany przez Państwo i jego Instytucje, a ponadto rozszerza zasięg potencjalnych interwencji do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, zarówno osób fizycznych, jak i prawnych. Warto więc przybliżyć istotę

podstawowych założeń tego dokumentu. W pierwszej kolejności określa ona zakres przedmiotowy, przez co należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne [Art. 2 Ustawy], tzn. nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej [Art. 46 Kodeks cywilny]. O zaliczeniu więc danej nieruchomości jako rolnej na potrzeby Ustawy decyduje możliwość potencjalnego jej wykorzystania, a więc dotyczy każdego gruntu który może zostać wykorzystany do prowadzenia na nim działalności wytwórczej w rolnictwie, a nie tylko takiego na którym jest prowadzona taka działalność, za wyjątkiem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego w całości na cele inne niż rolne. Uszczegółowiając mogą to więc być grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty podrowami.

Jest to bardzo szeroka definicja obszarów podlegających przepisom, gdyż w zasadzie dotyczy wszystkich gruntów, które nie są inne niż rolne zarówno na obszarach wiejskich, jak i w granicach miast. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) powierzchnia użytków rolnych w Polsce w 2015 roku wynosiła ponad 18,6 miliona hektarów, co stanowi niemal 60% powierzchni kraju [GUS 2016] trzeba zauważyć, że w statysty-

kach mowa jest o użytkach rolnych, a więc powierzchnia nieruchomości rolnych będzie znacznie większa [Tabela 1].

Kolejnym aspektem Ustawy jest podmiotowa regulacja rynku, a więc określenie zasad obrotu dla zbywcy, nabywcy oraz instytucji mających szczególne uprawnienia w procesie wymiany rynkowej. Co do zasady nabywcą nieruchomości rolnej może być rolnik indywidualny [Art. 2 Ustawy], a więc osoba fizyczna będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadająca kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkuje w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście do gospodarstwo [Art. 6 Ustawy]. Nie może zatem nieruchomości rolnej kupić gospodarstwo rolne wzorowo gospodarujące, ale przekraczające 300 hektarów, nie może tego zrobić obywatel chcący wybudować np. dom letniskowy nad jeziorem czy mający zamiar postawić dom jednorodzinny na obrzeżach miast, gdzie działki nie są w planie miejscowym odrolnione. Nawet jeżeli zostało wydane pozwolenie na budowę. To niezrozumiałe ograniczenia, tym bardziej, że dotyczą obywateli Polski, którzy dotychczas w dobrej wierze mogli uczestniczyć w procesie wymiany na rynku nieruchomości. Jest tutaj kilka wyłączeń, dotyczących relacji rodzinnych oraz przypadków szczególnych, ale i budzących duże wątpliwości. Spod przepisów wyłączone zostały m.in. nieruchomości rolne o powierzchni

Tabela 1

Stan geodezyjny i kierunki wykorzystania powierzchni kraju

Lata	Ogółem	W tym					
		użytki rolne	grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	grunty pod wodami	użytki kopalne	tereny komunikacyjne i osiedlowe	nieużytki
		W tys. ha					
2010	31268,0	18931,0	9531,0	639,8	29,1	1521,2	481,7
2013	31268,0	18825,0	9599,6	645,5	28,6	1561,3	478,8
2014	31268,0	18716,5	9658,4	648,6	27,8	1607,0	474,9
2015	31268,0	18682,8	9674,3	644,8	28,5	1623,6	472,3

Źródło: [GUS 2016, Rocznik statystyczny rolnictwa 2015].

mniejszej niż 0,3 hektara (30 arów). Oznacza to, że można sobie kupić na peryferiach kilkunastoarową działkę (lecz nie większą), a później postawić na niej dom jednorodzinny. Sytuacja będzie gorsza w budownictwie wielorodzinnym – raczej 3000 metrów kwadratowych może nie wystarczyć na postawienie bloku mieszkalnego w większych miejscowościach. Ponadto przepisy nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej [Art. 2a., ust 3 Ustawy]:

1. Przez:

- a) osobę bliską zbywcy;
 - b) jednostkę samorządu terytorialnego;
 - c) Skarb Państwa lub działającą na jego rzecz Agencję Nieruchomości Rolnych;
 - d) osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania.
2. W wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego.
 3. Na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego.
 4. W toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego.

Wśród ekspertów duże wątpliwości wzbudziło wyłączenie spod przepisów Ustawy kościołów i związków wyznaniowych. Nie wdając się w światopoglądowe rozważania trzeba podkreślić, że nie tylko osoby prawne Kościoła Katolickiego mogą bez ograniczeń uczestniczyć na rynku kupna sprzedaży ziemi – mogą to robić wszystkie inne. W praktyce może to oznaczać, że tylnymi drzwiami do nabywania i obrotu ziemią rolną w Polsce dopuszczono teoretycznie np. bojowników tzw. państwa islamskiego, wyznawców scjentologii oraz innych spośród ponad 100 organizacji zarejestrowanych w kraju. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby do takich celów powstawały kolejne związki wyznaniowe jak np. Związek Miłośników Sztuk Pięknych i Motoryzacji – bez wątplenia najgorsze jest to, że takie sytuacje choć możliwe nie zostały przewidziane lub zlekceważone. We wszystkich pozostałych przypadkach nabycie nieruchomości rolnej zostało

uzależnione od instytucji, a w zasadzie pracowników instytucji państwowej Agencji Nieruchomości Rolnej.

Nabycie takich gruntów może nastąpić za zgodą Prezesa Agencji wyrażoną w formie decyzji administracyjnej, którą wydaje się na wniosek zbywcy, jeżeli:

- a) wykaże on, że nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez osoby bliskie, samorząd terytorialny, Skarb Państwa lub kościół bądź związek wyznaniowy, a także na podstawie 151 i 231 KC;
- b) nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej;
- c) w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych.

Przepisy wyraźnie wskazują, że zbywca powinien wykazać, że nie było możliwości zbycia przez podmioty wyłączone z Ustawy – oznacza to w praktyce, że powinien skonsultować zamiar sprzedaży np. z najbliższymi Kościołami lub związkami wyznaniowymi z okolicy, skoro są uprawnione. Kolejne pytanie, które powstaje to zapisy troszczące się o nadmierną koncentrację nieruchomości w Polsce, które nijak się mają do informacji, że według Agencji Nieruchomości Rolnych, przekazała ona Kościołowi katolickiemu na mocy decyzji Komisji Majątkowej 76 tys. hektarów, a Lasy Państwowe 4 tys. hektarów [Money.pl 2016].

Kolejną sytuacją umożliwiającą przeniesienie własności nieruchomości rolnej jest wydanie decyzji Prezesa Agencji na wniosek osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:

- a) posiada kwalifikacje rolnicze albo której, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, przyznano pomoc, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 marca 2007r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 [Dz.U. z 2013r., poz. 173; z 2015r., poz. 349 oraz z 2016r., poz. 337] albo w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju

Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 [Dz.U., poz. 349 i 1888 oraz z 2016r., poz. 337], a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął;

- b) daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej;
- c) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

Z instytucjonalnego punktu widzenia ważne są tutaj zapisy o tzw. rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej, cokolwiek miałyby to znaczyć, gdyż w praktyce tego rodzaju biznesu jest to wyjątkowo uznaniowa kwestia. Niemniej wprowadza się tutaj kolejne instytucje, które będą miały wpływ na proces wymiany nieruchomości rolnymi:

- Izby Rolnicze;
- Ośrodki Doradztwa Rolniczego.

Na stronach internetowych np. Wielkopolskiej Izby Rolniczej już można znaleźć informacje o możliwości zwrócenia się o pomoc <http://www.wir.org.pl/2016/ziemia/> (Wniosek do WIR o wydanie opinii w sprawie rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej celem jej przedstawienia wobec ANR), ale o tym w dalszej części artykułu.

Jeżeli powstaną wątpliwości zarówno co do zbycia, jak i nabycia nieruchomości Agencja może nie wyrazić na to zgody i ciągu miesiąca od jej uprawnienia może złożyć oświadczenie o nabyciu gruntów. Przeniesienie własności nastąpi za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej określonej przez Agencję przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, a o wartości sprzedawca zostanie poinformowany w ciągu miesiąca od otrzymania powiadomienia o skorzystaniu ze swoich praw przez instytucję państwową. W tym momencie proces transakcji trwa już co najmniej dwa miesiące! W praktyce nie musi to jednak oznaczać zakończenia wykupu przez Agencję, gdyż zaproponowana cena może się różnić od ofertowej. To rodzi określone proceduralne implikacje o czym w kolejnej części.

Z podmiotowego punktu widzenia dla obrotu gruntami rolnymi istotne zapisy wprowadzono dla instytucji dzierżawy. Wynika to z artykułu 3, w którym stwierdza się, że w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli:

- 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz
- 2) nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

Zatem dzierżawca, który minimum 3 lata dzierżawi nieruchomość rolną, ma uprzywilejowany charakter przy jej zakupie. Z zaproponowaną ceną może się jednak nie zgodzić, co rodzi dalsze konsekwencje.

Przepisy ingerujące w rynek nieruchomości rolnych nie dotyczą jednak tylko osób fizycznych, ale w znaczący sposób odnoszą się do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Niestety każda spółka osobowa i kapitałowa posiadająca w swoich aktywach nieruchomość rolną nie tylko ma ograniczenia w jej sprzedaży, ale także w sprzedaży swoich udziałów. W artykule 3a i 3b Ustawy zapisano, że Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej oraz w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych [Dz.U. z 2013r., poz. 1030 z późn. zm.), która jest właścicielem nieruchomości rolnej, Agencja może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej. Pojemność terminologiczna nieruchomości rolnej oznacza, że budynek magazynowy posadowiony na nieruchomości rolnej będący własnością spółki z ograniczoną odpowiedzialnością może być zakupiony przez Agencję, gdy przyjdzie potrzeba dokapitalizowania firmy i przystąpienia do niej nowego wspólnika, który zamierza kupić w niej udziały. Podobnych i dalej idących przykładów można by mnożyć, nie zmienia to jednak zakresu kompetencji i możliwości państwa w życie społeczno gospodarcze.

2. Proceduralne implikacje dla uczestników procesu wymiany na rynku nieruchomości rolnych

Poza wyodrębnieniem grupy podmiotów i instytucji związanych z procesami wymiany na rynku nieruchomości rolnych, nie sposób pominąć proceduralnych konsekwencji mających często technokratyczny czy wręcz opresyjny charakter. Wynikają one zarówno z przepisów takich jak ustawy i rozporządzenia, jak i z zapisów wytworzonych przez wymienione wyżej i uprawnione do tego instytucje. W pierwszej kolejności przedstawione zostaną wymagania określone przez Agencję Nieruchomości Rolnych, które powinny zostać dochowane w celu skutecznego zakończenia przeniesienia własności nieruchomości rolnej. W celu wykonania zapisów Ustawy wyszczególniono „Informacje i załączniki wymagane do wniosku o zgodę Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych na nabycie nieruchomości rolnej o której mowa w art. 2a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003r. [Dz.U. 2012. 803 z późn. zm.]”².

Wnioski o wydanie zgody rozpatrywane są w trybie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego [Dz.U. 2016.23], które należy składać do Oddziału terenowego ANR, właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

Wniosek o wyrażenie zgody na przeniesienie własności nieruchomości rolnej zawiera³:

- 1) dane zbywcy nieruchomości, tj.: imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania i adres do korespondencji (osoba fizyczna) albo nazwę oraz siedzibę i adres do korespondencji (osoba nie będąca osobą fizyczną);



- 2) dane nabywcy nieruchomości, tj.: imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania i adres do korespondencji (osoba fizyczna) albo nazwę oraz siedzibę i adres do korespondencji (osoba nie będąca osobą fizyczną);
- 3) w przypadku ustanowienia pełnomocnika:
 - a) oryginał lub kopię potwierdzoną urzędowo pełnomocnictwa. Adwokat, radca prawny, rzecznik patentowy, a także doradca podatkowy mogą sami uwierzytelnić odpis udzielonego im pełnomocnictwa oraz odpisy innych dokumentów wykazujących ich umocowanie lub
 - b) oryginał lub kopię potwierdzoną urzędowo dokumentu poświadczającego prawo do reprezentacji w przypadku, gdy wnioskodawcą jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej lub osoba małoletnia;
- 4) w przypadku osoby prawnej wypis z KRS lub stosowny dokument potwierdzający status osoby prawnej niezarejestrowanej na terytorium Polski;
- 5) dane z ewidencji gruntów i budynków dotyczące oznaczenia zbywanej nieruchomości (wypis z rejestru gruntów);
- 6) numer księgi wieczystej (jeśli jest prowadzona w wersji elektronicznej) lub odpis z księgi wieczystej lub inny tytuł potwierdzający prawo własności do nieruchomości;
- 7) aktualne zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 8) informację o obciążeniach nieruchomości (hipoteką, tytułem egzekucyjnym, ograniczonymi prawami rzeczowymi i zobowiązaniowymi, w tym prawem najmu, dzierżawy, dożywocia itp.);
- 9) oświadczenie nabywcy o powierzchni posiadanych użytków rolnych.

² Informacje i zawarte dane pochodzą ze strony Agencji Nieruchomości Rolnych i ze względu na zachowanie szczegółów merytorycznych przedstawione literalnie [dostęp: 30.06.2016r.].

³ Przykładowy wniosek nabywcy stanowi Załącznik nr 2 dane pochodzą ze strony Agencji Nieruchomości Rolnych [dostęp: 30.06.2016r.].

Warto zauważyć, że jest to bardzo rozbudowany katalog dokumentów i informacji, który wymaga niemałego wysiłku czasowego, finansowego i intelektualnego. Wymaga wystąpienia z wnioskami do wielu instytucji, które mają swój harmonogram administracyjny obsługi interesantów, różne siedziby, zasady działania czy struktury organizacyjne. Szczegółowe omówienia wszystkich pozycji przekroczyłyby dopuszczalne ramy opracowania.

Jeżeli transakcja dotyczy osoby fizycznej, która zamierza utworzyć gospodarstwo rodzinne, dołącza się do wniosku:

- 1) dokumenty potwierdzające posiadanie kwalifikacji rolniczych wnioskodawcy, albo urzędowo poświadczoną kopię dokumentu potwierdzającego udzielenie, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, pomocy o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 marca 2007r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 [Dz.U. z 2013r., poz. 173; z 2015r., poz. 349 oraz z 2016r., poz. 337] albo w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 [Dz.U., poz. 349 i 1888 oraz z 2016r., poz. 337), a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął;
- 2) dokumenty potwierdzające że nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej (np. założenia do prowadzenia działalności rolniczej wraz z opinią ODR, informację o kwalifikacjach rolniczych albo o przystąpieniu do ich uzupełnienia, lub o posiadanym doświadczeniu w prowadzeniu działalności rolniczej, opinię organizacji społeczno zawodowej rolników, w tym izby rolniczej);
- 3) oświadczenie nabywcy, że zobowiązuje się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na

obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

Stosowny wniosek składa również w wymienionych w Ustawie przypadkach zbywca nieruchomości. W szczególności w stosunku do wniosku nabywcy, do tego składanego przez zbywcę nieruchomości rolnej, dołącza się ponadto⁴:

- 1) dokumenty potwierdzające że nie było możliwości nabycia nieruchomości przez podmioty, o których mowa w ust. 1 i 3 art. 2a ustawy, tj. oświadczenie zbywcy w powyższym zakresie oraz inne dokumenty, np. potwierdzenie wywieszenia ogłoszenia o sprzedaży w izbie rolniczej, ODR, gminie, prasie, Internecie, itp.;
- 2) dokumenty potwierdzające że nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej (np. założenia do prowadzenia działalności rolniczej wraz z opinią ODR, informację o kwalifikacjach rolniczych albo o przystąpieniu do ich uzupełnienia, lub o posiadanym doświadczeniu w prowadzeniu działalności rolniczej, opinię organizacji społeczno zawodowej rolników, w tym izby rolniczej; w przypadku osoby prawnej rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej można ustalić np. na podstawie statutu działalności osoby prawnej oraz kwalifikacji osób zatrudnionych przez osobę prawną, które prowadziłyby działalność rolniczą).

Z przedstawionej dokumentacji wynika, że niezbędne jest przedstawienie odpowiednich referencji co do tzw. rękojmi należytego prowadzenia działalności. Zgodnie z duchem Ustawy takie zaświadczenie mają wydawać Ośrodki Doradztwa Rolniczego bądź Regionalne Izby Rolnicze. W praktyce tego typu opinie pewnie będą mogły wydawać różne specjalistyczne organizacje lub podmioty, co nie zmienia faktu, że od strony proceduralnej jest to niezbędny element procesu wymiany rynkowej.

Jedną z instytucji, które są już gotowe do tego typu procedury jest Wielkopolska Izba Rolnicza, która przygo-

towała stosowny wzór wniosku o wydanie odpowiedniej opinii co do prowadzenia działalności rolniczej⁵. Warto zauważyć, że poza podstawowymi danymi informacyjnymi, elementem wniosku jest koncepcja rozwoju gospodarstwa lub planowanej inwestycji, a więc szeroko rozumiana projekcja danych finansowych, sprzedażowych i kosztowych czyli klasyczne elementy biznes planu w prowadzeniu działalności gospodarczej [Nawrot 2014]. Bez wątplenia wiele z tych danych ma charakter poufny, konkurencyjny i powstaje pytanie o naruszanie zasad swobodnej i uczciwej konkurencji.

W odniesieniu do procedowania transakcji wymiennych na rynku nieruchomości rolnych kolejnym istotnym aspektem jest potencjalna rozbieżność pomiędzy ceną zamiaru sprzedaży a ceną oczekiwaną przez osoby lub podmioty do tego uprawnione. Taka sytuacja jest przewidziana i dotyka nie tylko wartości transakcji, ale również czasu jej skutecznego przeprowadzenia i zakończenia. Jeżeli więc Agencja korzysta z prawa nabycia nieruchomości rolnej, to w terminie miesiąca od otrzymania żądania zbywcy nieruchomości rolnej powiadamia go o wysokości równowartości pieniężnej, stanowiącej według niej wartość rynkową. Nie należy zakładać, że będzie ona wyższa niż oceniana przez dotychczasowego właściciela, który może w takim przypadku w terminie miesiąca od dnia otrzymania powiadomienia:

- 1) wystąpić do sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Agencję albo
- 2) złożyć pisemne oświadczenie o cofnięciu żądania nabycia tej nieruchomości przez Agencję.



⁴ Przykładowy wniosek zbywcy stanowi Załącznik nr 1 dane pochodzą ze strony Agencji Nieruchomości Rolnych [dostęp: 30.06.2016r.].

⁵ Przykładowy wniosek o wydanie opinii o należywym prowadzeniu działalności rolniczej stanowi Załącznik nr 3 dane pochodzą ze strony Wielkopolskiej Izby Rolniczej [dostęp: 30.06.2016r.].

Załącznik 1

Wzór wniosku zbywcy nieruchomości rolnej do Agencji Nieruchomości Rolnych

.....
[imię i nazwisko wnioskodawcy], dnia20... r.

Zam.....
[ulica/miejscowość i nr domu/mieszkania]

.....
[kod pocztowy, miejscowość]

**Agencja Nieruchomości Rolnych
Oddział Terenowy/Filia w
/adres/**

Zwracam się z wnioskiem o wyrażenie zgody w formie decyzji administracyjnej na **zbycie nieruchomości rolnej** zgodnie z art. 2a ust. 4 punkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.) na rzecz zamieszkałej/zamieszkałego w
(imię i nazwisko)

.....
(adres)

.....
(adres do korespondencji)

Przedmiotem zbycia będzie nieruchomość rolna położona na terenie wsi obrębu gmina powiat stanowiąca działki¹:

- nr o powierzchni ha (w tym użytków rolnych)²,
- nr o powierzchni ha (w tym użytków rolnych)²,
- nr o powierzchni ha (w tym użytków rolnych)²,

dla których Sąd Rejonowy w prowadzi księgi wieczyste o nr:

Oświadczam, że nie było możliwości nabycia nieruchomości przez podmioty (zgodnie z art. 2a ust. 4 pkt. 1) lit. a) przywołanej ustawy) tj.:

- a) rolnika indywidualnego,
 - b) osobę bliską zbywcy,
 - c) jednostkę samorządu terytorialnego,
 - d) Skarb Państwa lub działającą na jego rzecz Agencję,
 - e) osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania,
- na co przedkładałam stosowne dokumenty.

Oświadczam, że nieruchomość nie jest w żaden sposób obciążona/jest obciążona³ - należy wskazać sposób obciążenia np. hipoteką, tytułem egzekucyjnym, ograniczonymi prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami, w tym prawem najmu, dzierżawy, dożywocia itp

Adres do korespondencji wnioskodawcy:
.....

Ponadto oświadczam, iż świadomy jestem, iż podane informacje oraz załączone dokumenty stanowią podstawę wydania decyzji administracyjnej. Tym samym w przypadku kiedy dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazałyby się fałszywe, decyzja podlega rygorowi art. 145 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego⁴

¹ Należy wymienić wszystkie działki wchodzące w skład nabywanej nieruchomości podając powierzchnię użytków rolnych.

² Uzytki rolne to: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami

³ Niepotrzebne skreślić

⁴ Art. 145 § 1 pkt. 1 W sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe.

Uzasadnienie:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

(należy zwięźle opisać okoliczności uzasadniające wniosek)

W załączeniu przedkładam (należy wymienić rzeczywiście przedkładane dokumenty- przedłożenie dokumentów wymienionych w punktach 1-9- w formie oryginału lub poświadczonej urzędowo kopii jest obowiązkowe):

1. dane z ewidencji gruntów i budynków dotyczące oznaczenia zbywanej nieruchomości (np. wypis z rejestru gruntów)
2. numer księgi wieczystej (jeżeli jest prowadzona w wersji elektronicznej) lub odpis z księgi wieczystej lub inny tytuł potwierdzający prawo własności do nieruchomości (wskazać jaki)
3. aktualne zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wraz z informacją czy dla nieruchomości wydano ostateczną decyzję o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego
4. informację o obciążeniach nieruchomości (w przypadku, gdy oświadczone, że nieruchomość jest obciążona- należy dokładnie opisać rodzaj obciążenia, np. hipoteka, tytuł egzekucyjny, ograniczone prawo rzeczowe lub zobowiązaniowe, w tym prawo najmu, dzierżawy, dożywocia itp. i dołączyć kopię umowy lub innego dokumentu ustanawiającego obciążenie)
5. dokumenty potwierdzające, że nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej (np. założenia do prowadzenia działalności rolniczej wraz z opinią ODR, informację o kwalifikacjach rolniczych albo o przystąpieniu do ich uzupełnienia lub o posiadanym doświadczeniu w prowadzeniu działalności rolniczej, opinię organizacji społeczno-zawodowej rolników, w tym izby rolniczej itp.; w przypadku osoby prawnej- statut tej osoby oraz informacja o kwalifikacjach osób przez nią zatrudnionych, które prowadzić będą działalność rolniczą, itp.)
6. oświadczenie nabywcy o powierzchni posiadanych użytków rolnych poświadczone przez wójta/burmistrza/prezydenta miasta
7. dokumenty potwierdzające, że nie było możliwości nabycia nieruchomości przez osoby, o których mowa art. 2a w ust. 1 i 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (np. potwierdzenie wywieszenia ogłoszenia o sprzedaży w Izbie rolniczej, ODR, gminie, prasie, Internecie, innym miejscu - podać gdzie; Inne dokumenty- podać jakie)
8. oświadczenie, że w wyniku nabycia powierzchnia posiadanych przez nabywcę użytków rolnych nie przekroczy 300 ha,
9. dowód uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 10 zł do kasy lub na rachunek Urzędu Miasta Stołecznego Warszawa- Dzielnica Śródmieście- Wydział Budżetowo-księgowy (Warszawa ul. Nowogrodzka 43) 60 1030 1508 0000 0005 5001 0038 z dopiskiem „opłata skarbowa za rozpatrzenie wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż lub nabycie nieruchomości...”
10. oryginał/kopię potwierdzoną urzędowo³ pełnomocnictwa (wyłącznie w przypadku, gdy wnioskodawca działa przez pełnomocnika)
11. oryginał/kopię potwierdzoną urzędowo³ dokumentu poświadczającego prawo do reprezentacji (wyłącznie w przypadku, gdy wnioskodawcą jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej lub osoba małoletnia; zgodnie z art. 33 kpa)
12. wypis z KRS lub stosowny dokument potwierdzający status osoby prawnej niezarejestrowanej na terytorium Polski (wyłącznie w przypadku, gdy wnioskodawcą jest osoba prawna)
13. inne dokumenty (należy wymienić) :

.....
Podpis

³ niepotrzebne skreślić

Źródło: ANR, <http://www.anr.gov.pl/web/guest/wzory-dokumentow-do-pobrania> [dostęp 30.06.2016].

Załącznik 2

Wzór wniosku nabywcy nieruchomości rolnej do Agencji Nieruchomości Rolnych

....., dnia20.. r.
[imię i nazwisko wnioskodawcy]

zam.....
[ulica/miejscowość i nr domu/mieszkania]

.....
[kod pocztowy, miejscowość]

**Agencja Nieruchomości Rolnych
Oddział Terenowy/Filia w
/adres/**

Zwracam się z wnioskiem o wyrażenie zgody w formie decyzji administracyjnej na **nabycie nieruchomości rolnej** zgodnie z art. 2a ust. 4 punkt 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.) na utworzenie gospodarstwa rodzinnego.

Przedmiotem nabycia będzie nieruchomość rolna położona na terenie wsi obrębu gmina powiat stanowiąca działki¹:
- nr o powierzchni ha (w tym użytków rolnych)²,
- nr o powierzchni ha (w tym użytków rolnych)²,
- nr o powierzchni ha (w tym użytków rolnych)²,
dla których Sąd Rejonowy w prowadzi księgi wieczyste o nr:

Dane zbywcy nieruchomości:
- imię i nazwisko.....
- miejsce zamieszkania.....
- adres do korespondencji.....
- podpis zbywcy nieruchomości rolnej.....

Oświadczam, że nieruchomość nie jest w żaden sposób obciążona/jest obciążona³ - należy wskazać sposób obciążenia np. hipoteką, tytułem egzekucyjnym, ograniczonymi prawami rzeczowymi lub zobowiązaniami, w tym prawem najmu, dzierżawy, dożywocia itp

Adres do korespondencji Wnioskodawcy (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania):
.....

Ponadto oświadczam, iż świadomy jestem, iż podane informacje oraz załączone dokumenty stanowią podstawę wydania decyzji administracyjnej. Tym samym w przypadku kiedy dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazałyby się fałszywe, decyzja podlega rygorowi art. 145 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego⁴

Uzasadnienie:
.....
.....
.....
.....
.....
(należy zwięźle opisać okoliczności uzasadniające wniosek)

¹ Należy wymienić wszystkie działki wchodzące w skład nabywanej nieruchomości podając powierzchnię użytków rolnych.
² Użytki rolne to: grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod sławami i grunty pod rowami
³ Niepotrzebne skreślić
⁴ Art. 145 § 1 pkt. 1 W sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe.

W załączeniu przedkładam (należy wymienić rzeczywiście przedkładane dokumenty- przedłożenie dokumentów wymienionych w punktach 1-11 w formie oryginału lub poświadczonej urzędowo kopii jest obowiązkowe):

1. dane z ewidencji gruntów i budynków dotyczące oznaczenia zbywanej nieruchomości (np. wypis z rejestru gruntów)
2. numer księgi wieczystej (jeżeli jest prowadzona w wersji elektronicznej) lub odpis z księgi wieczystej lub inny tytuł potwierdzający prawo własności do nieruchomości (wskazać jaki)
3. aktualne zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wraz z informacją czy dla nieruchomości wydano ostateczną decyzję o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego
4. informację o obciążeniach nieruchomości (w przypadku, gdy oświadczone, że nieruchomość jest obciążona- należy dokładnie opisać rodzaj obciążenia, np. hipoteka, tytuł egzekucyjny, ograniczone prawo rzeczowe lub zobowiązanie, w tym prawo najmu, dzierżawy, dożywocia itp. i dołączyć kopię umowy lub innego dokumentu ustanawiającego obciążenie)
5. dokumenty potwierdzające, że nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej (np. założenia do prowadzenia działalności rolniczej wraz z opinią ODR, informację o kwalifikacjach rolniczych albo o przystąpieniu do ich uzupełnienia lub o posiadanym doświadczeniu w prowadzeniu działalności rolniczej, opinię organizacji społeczno-zawodowej rolników, w tym izby rolniczej itp.; w przypadku osoby prawnej- statut tej osoby oraz informacja o kwalifikacjach osób przez nią zatrudnionych, które prowadzić będą działalność rolniczą, itp.)
6. oświadczenie nabywcy o powierzchni posiadanych użytków rolnych poświadczone przez wójta/burmistrza/prezydenta miasta
7. dokumenty potwierdzające posiadanie kwalifikacji rolniczych wnioskodawcy³ albo urzędowo poświadczoną kopię dokumentu potwierdzającego udzielenie, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, pomocy, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 (Dz. U. z 2013 r. poz. 173, z 2015 r. poz. 349 oraz z 2016 r. poz. 337) albo w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 (Dz. U. poz. 349 i 1888 oraz z 2016 r. poz. 337), a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął³
8. zaświadczenie wydane przez właściwego wójta/burmistrza/prezydenta miasta o posiadanym stażu pracy w rolnictwie³ lub zaświadczenie właściwej jednostki organizacyjnej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego o podleganiu ubezpieczeniu społecznemu rolników³ (w przypadku braku wykształcenia rolniczego)
9. oświadczenie nabywcy, że zobowiązuje się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego oraz poświadczanie zameldowania na pobyt stały wydane przez Urząd Miasta/Gminy (w przypadku, gdy nabywca jest już zameldowany na terenie ww. gminy)
10. oświadczenie, że w wyniku nabycia powierzchnia posiadanych przez nabywcę użytków rolnych nie przekroczy 300 ha
11. dowód uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 10 zł do kasy lub na rachunek Urzędu Miasta Stołecznego Warszawa- Dzielnica Śródmieście- Wydział Budżetowo-księgowy (Warszawa ul. Nowogrodzka 43) 60 1030 1508 0000 0005 5001 0038 z dopiskiem „opłata skarbowa za rozpatrzenie wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż lub nabycie nieruchomości...”
12. oryginał/kopię potwierdzoną urzędowo³ pełnomocnictwa (wyłącznie w przypadku, gdy wnioskodawca działa przez pełnomocnika)
13. inne dokumenty (należy wymienić) :

.....
Podpis

³ niepotrzebne skreślić

Załącznik 3

Przykładowy wniosek do wojewódzkiej izby rolniczej o wydanie opinii dotyczącej spełnienia warunku należytego prowadzenia działalności rolniczej

....., dnia
miejsowość data

.....
(imię i nazwisko)

.....
(Adres zamieszkania)

.....
(Nr gospodarstwa nadany przez ARiMR)

.....
(Telefon)

Wielkopolska Izba Rolnicza
 za pośrednictwem Rady Powiatowej
 w

Wniosek o wydanie opinii / Oświadczenie rolnika

W związku z zamiarem nabycia nieruchomości rolnych o powierzchni ha, położonych w miejscowości zwracam się z **wnioskiem** do Wielkopolskiej Izby Rolniczej o wydanie opinii w sprawie rękojmi należytego prowadzenia przeze mnie działalności rolniczej celem jej przedstawienia wobec Agencji Nieruchomości Rolnych.

Jednocześnie, świadomy/a odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, niniejszym **oświadczam**, że aktualnie posiadam:

- powierzchnia gospodarstwa (własność/współwłasność) ha; dzierżawione: ha,
- posiadany sprzęt/wyposażenie gospodarstwa

- profil produkcji (roślinna, zwierzęca):

- uzyskane programy pomocowe, np.: młody rolnik, modernizacja, różnicowanie, itp.:

- posiadane kwalifikacje rolnicze:

- inne informacje (koncepcja rozwoju gospodarstwa, cele planowanej inwestycji, średnia wartość sprzedaży produktów rolniczych za 3 ostatnie lata – ostatnie nie dotyczy młodych rolników rozpoczynających działalność):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
Imię i nazwisko

Zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz.U.2014.1182 z późn. zm.) informujemy, iż:

- 1) administratorem danych osobowych oferenta jest Wielkopolska Izba Rolnicza z siedzibą w Poznaniu, przy ul. Golęcińskiej 9L,
- 2) dane osobowe oferenta przetwarzane będą w zakresie niezbędnym do wydania opinii rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej celem jej przedstawienia wobec Agencji Nieruchomości Rolnych i mogą być udostępniane innym odbiorcom, jeżeli wynikać to będzie z przepisów prawa,
- 3) oferent posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawienia,
- 4) złożenie dokumentów jest jednoznaczne z wyrażeniem zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do wydania opinii, podanie WIR danych osobowych jest dobrowolne.

.....
Imię i nazwisko

Źródło: WIR w Poznaniu, <http://www.wir.org.pl/2016/ziemia/> [dostęp 2016].

W pierwszym przypadku to sąd określi równowartość pieniężną wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Należy więc zakładać znaczące wydłużenie procesu sprzedaży i wzrost kosztów transakcyjnych. Jeżeli natomiast zbywca złoży oświadczenie o cofnięciu żądania nabycia, Agencji przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych przez nią kosztów ustalenia równowartości pieniężnej wartości rynkowej. W praktyce właściciele nieruchomości rolnych, osoby fizyczne i prawne, mają ograniczone prawo własności, narażeni są na antyrynkowy proces sprzedaży i nieuzasadnione koszty, skomplikowane procedury oraz rozproszony podmiotowy charakter relacji wymiennych. Poprzez opisane proceduralne implikacje z pewnością nastąpi wydłużenie procesu wymiany dóbr i usług na rynku nieruchomości rolnych, ale mając na uwagę jego powiązania z procesami gospodarczymi problem ten dotknie wiele dziedzin gospodarki. Jedną z takich sfer działalności będzie rynek inwestycji typu *greenfield* bądź takich, w których podmioty będą dysponowały prawem własności do nieruchomości rolnych. Takie ograniczenie inwestycji znajduje zazwyczaj przełożenie na ich niższy poziom w gminach i regionach [Nawrot 2007]. Nastąpi również spowolnienie rozwoju obszarów wiejskich i zahamowanie procesu konwergencji, co może być związane z ograniczoną dostępnością gruntów na aktywizację gospodarczą, rozwój odnawialnych źródeł energii na terenach do tego predystynowanych i innych możliwych kierunków przekształceń tej przestrzeni [Nawrot 2012]. Przepisy będą również miały swoje reperkusje w kontekście zabezpieczeń hipotecznych, udzielania kredytów właścicielom nie tylko nieruchomości rolnych, ale i potencjalnym inwestorom na rynku nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych, a także przemysłowych. Trudno również pominąć fakt, że już zakupionych gruntów bez zgody sądu nie wolno sprzedać ani wydzierżawić przez dziesięć lat [Art. 2b Ustawy].



Bardzo istotnym aspektem jest to, że zgodnie z przepisami ominięcie opisanej wcześniej procedury pierwokupu skutkuje nieważnością transakcji. Zapisano to w art. 9 Ustawy, zgodnie z którym:

1. Nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne. W szczególności nieważne jest:
 - 1) dokonanie czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez powiadomienia Agencji w przypadku określonym w art. 3b i art. 4 ust. 1;
 - 2) zbycie albo oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej bez zgody sądu, o której mowa w art. 2b ust. 3;
 - 3) nabycie nieruchomości rolnej w oparciu o nieprawdziwe oświadczenia albo fałszywe lub potwierdzające nieprawdę dokumenty.
2. Z powództwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej z przyczyn, o których mowa w ust. 1, oprócz osób mających w tym interes prawny może wystąpić Agencja.
3. Jeżeli nabywca nieruchomości rolnej:
 - 1) w okresie, o którym mowa w art. 2b ust. 1, nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, a w przypadku osoby fizycznej osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna,
 - 2) nie wykonuje zobowiązania, o którym mowa w art. 2a ust. 4 pkt 2 lit. c.

Sąd, na wniosek Agencji, orzeka o nabyciu własności tej nieruchomości przez Agencję działającą na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami, chyba że ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe stoją temu na przeszkodzie.

Warto tu zwrócić uwagę na niebezpieczeństwo nieintencjonalnego działania, które może mieć negatywne konsekwencje w przypadku nie dochowania opisanych procedur. Nie trudno

sobie wyobrazić chaos w wydziałach ksiąg wieczystych, kancelariach notarialnych, kredytowych oddziałach bankowych. Właśnie zawilości proceduralne, szeroki zakres podmiotowy, do którego odnoszą się omówione przepisy stanowi i wyzwanie, i niebezpieczeństwo dla procesów rozwojowych całej gospodarki. Z punktu widzenia pojedynczego podmiotu przepisy na tyle ingerują w wolności i zapisane prawa konstytucyjne, że należy się spodziewać wielu wątpliwości co ich konstytucyjności oraz nieustannej gorączki legislacyjnej w zależności od potrzeb bieżących. Można mieć obawy, że raz podjęty kierunek „ingerencyjności” organów państwowych w podstawowe prawa i wolności obywateli prawo własności i swobodę działalności gospodarczej będzie trudny bądź niemożliwy do odwrócenia i trzeba będzie oswoić się z myślą o nowym ładzie funkcjonalnym, dalece odmiennym od dotychczasowych osiągnięć cywilizacji zachodnich.

Podsumowanie – w kierunku gospodarki nakazowo-rozdzielczej – rzeczywiste konsekwencje głębokiej ingerencji w podstawowe prawo własności

W podsumowaniu warto raz jeszcze zwrócić uwagę na najważniejsze konsekwencje wprowadzonych zmian, które wpływają na wiele aspektów życia społeczno-gospodarczego w Polsce. Po pierwsze, ograniczenie obrotu nieruchomościami rolnymi daje określone przywileje wąskiej grupie potencjalnych nabywców osób fizycznych (rolnicy indywidualni, dzierżawcy rolnicy indywidualnie), z drugiej strony nakłada na nich wiele obowiązków proceduralnych i ogranicza nabyte prawo własności w sposób drastyczny. Po drugie przepisy Ustawy nie dotyczą tylko uczestników wymiany na rynku nieruchomości rolnych, dotyczą także przedsiębiorców i to w zakresie zakupu i sprzedaży udziałów w spółkach, gdy tylko w ich aktywach znajduje się nieruchomość rolna. Odnosi się to do prowadzonej działalności gospodarczej, spółek osobowych cywilnych, jawnych, jak również spółek kapitałowych. Wystarczy więc, że hotel prowadzony w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością mający w aktywach nieruchomość rolną wykorzystywaną do celów rekreacyjnych,

nie może bez przejścia opisanych wyżej procedur skutecznie dysponować swoimi udziałami. Transakcje przeprowadzone niezgodnie z przepisami Ustawy są nieważne.

Od strony instytucjonalnej Ustawa stawia w uprzywilejowanej sytuacji i daje odpowiednie prerogatywy instytucjom takim jak:

- Agencja Nieruchomości Rolnych;
- Izby Rolnicze;
- Ośrodki Doradztwa Rolniczego;
- Jednostki samorządu terytorialnego;
- Kościoły i związki wyznaniowe.

Od strony podmiotowej przepisy Ustawy mają charakter opresyjny w stosunku do następujących podmiotów:

- Osoby fizyczne nie rolnicy indywidualni;
- Osoby fizyczne rolnicy indywidualni;
- Spółki osobowe;
- Spółki prawa handlowego;
- Instytucje otoczenia rynkowego;
- Banki;
- Ubezpieczyciele;
- Kancelarie notarialne;
- Sądy różnych instancji.



Do skutecznego zbycia lub nabycia nieruchomości rolnej, zbycia lub nabycia udziałów w spółce niezbędne jest poddanie się odpowiedniej procedurze, określonej przepisami prawa oraz przepisami instytucji, które otrzymały prerogatywy w tym zakresie. Procedury zbycia i nabycia są skomplikowane, czasochłonne i kosztowne, dotyczą wielu instytucji. Poprzez opisane proceduralne implikacje z pewnością nastąpi wydłużenie procesu wymiany dóbr i usług na rynku nieruchomości rolnych, ale mając na uwagę jego powiązania z procesami gospodarczymi problem ten dotknie wiele dziedzin gospodarki.

Po wejściu w życie przepisów Ustawy z dnia 13 kwietnia 2016 i 14 kwietnia 2016 w sposób świadomy lub nie, zapoczątkowano proces zmiany ustroju państwa na gruncie własności prywatnej. Ze względu na przyznane sobie prerogatywy państwo, jak i jego instytucje mogą ingerować nie tylko w zasady wymiany pomiędzy uczestnikami rynku, ale stają się potencjalnie kluczowymi podmiotami w nabywaniu dóbr będących przedmiotem transakcji rynkowych. Pozornie kwestia dotyczy tylko nieruchomości rolnych oraz leśnych, niemniej szeroki zakres pojęciowy tych kategorii, który obejmuje obszar niemal całego kraju, sprawia, że potencjalne możliwości oddziaływania na rynek od strony przestżeni jest olbrzymi.

Biorąc pod uwagę fakt, że regulacje dotyczą nie tylko obrotu nieruchomościami, ale także transakcji wymiennych na rynku udziałów zarówno w spółkach osobowych, jak i kapitałowych, instytucje otrzymują kompetencje do ingerencji w procesy prowadzenia działalności gospodarczej w sferach zdecydowanie wykraczających poza gospodarkę rolną i leśną. To w prostym przełożeniu może doprowadzić do relokacji zasobów ekonomicznych kraju w oparciu o decyzje często ekonomicznie nieuzasadnione, polityczne i uznaniowe.

Dając możliwość tworzenia tzw. zasobu nieruchomości rolnych i decydowania o ich przeznaczeniu oraz dalszej odsprzedaży przyznaje się prawo do zarządzania ekonomią planistom, która to idea została zdyskredytowana już w latach 20 i 30 XX wieku [Hayek 1945]. Trzeba zauważyć, że Agencja Nieruchomości Rolnych ma taką możliwość, gdyż może korzystać z prawa nabycia nieruchomości rolnych a następnie dokonywać przekształceń na cele inne niż rolne i sprzedawać po zdecydowanie wyższej cenie. Powstaje pytanie czy to normalna działalność w gospodarce rynkowej czy spekulacja? Jeżeli to pierwsze, to stanowi to ingerencję w podstawowe zasady gospodarki rynkowej, zapisane w cytowanych już przepisach Konstytucji. Przedkładanie możliwości rozwijania własności państwowej nad prywatną również nie wydaje się uzasadniona z ekonomicznego punktu widzenia. Wiele badań w tym m.in. przeprowadzone przez OECD wykazały, że łączna produktywność czynników produkcji w przypadku firm prywatnych jest dwa razy wyższa niż w firmach państwowych [Szamoszegi i Kyle 2011]. Taki model rozwoju i określania zasad ładu gospodarczego zbliża Polskę do krajów wschodnich, o scentralizowanej władzy decydującej o kierunkach prorozwojowych i nieproporcjonalnej koncentracji majątku państwowego, z elementami pełzającej nacjonalizacji.

Podjęty w Polsce kierunek zwiększonej „ingerencyjności” organów państwowych w prawo własności i swobodę działalności gospodarczej oznacza przyjęcie zasad ładu gospodarki nakazowo-rozdzielczej, w której państwo i jego instytucje odgrywają kluczowe role w procesie wymiany rynkowej. Może się okazać, że taki trend będzie trudny bądź niemożliwy do odwrócenia i trzeba będzie oswoić się z myślą o nowym ładzie funkcjonalnym, dalece odmiennym od dotychczasowych osiągnięć cywilizacji zachodnich.

Bibliografia

1. Agencja Nieruchomości Rolnych, 2016, *Wzory dokumentów, informacje i załączniki*, <http://www.anr.gov.pl/web/guest/wzory-dokumentow-do-pobrania> [dostęp: 30.06.2016].
2. Frączyk J., 2016, *Ustawa o gruntach rolnych: Kościół bez ograniczeń. "To rekompensata za krzywdy PRL"*, <http://www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/artukul/ustawa-o-gruntach-rolnych-kosciol-bez,65,0,2050881.html> [dostęp: 30.06.2016].
3. Główny Urząd Statystyczny, 2016, *Rocznik statystyczny rolnictwa 2015r.*
4. Hayek F.A., 1945, *The Use of Knowledge in Society*, „*American Economic Review*”, nr 4, 1945r.

5. *Kodeks cywilny, Dz.U. z 1964, nr 16, poz. 93, z późn. zm.*
6. *Kodeks postępowania administracyjnego, Dz.U. z 2016, poz. 23.*
7. *Kodeks spółek handlowych, Dz.U. z 2013r., poz. 1030, z późn. zm.*
8. *Nawrot L., 2007, Metody określania rozmiaru i opłacalności inwestycji turystycznych w gminie i regionie, w: Uwarunkowania i plany rozwoju turystyki (red. Z. Młynarczyk, A. Zajadacz), Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu, Poznań, s. 69-91.*
9. *Nawrot L., 2012, Biomass energy investment in rural areas – possible application in tourism industry, Actual Problems of Economics, vol. 2, no. 7, s. 140-149.*
10. *Nawrot L., 2014, Ocena efektywności inwestycji w OZE – case study wykorzystania technologii do spalania biomasy w przedsiębiorstwie turystycznym, Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego nr 39-40 (I 2/2014), s. 52-58, Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Poznań.*
11. *Szamosszegi A., Kyle C., 2011, An Analysis of State owned Enterprises and State Capitalism in China, U.S. China Economic and Security Review Commission.*
12. *Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz.U. 2012, poz. 803, z późn. zm.*
13. *Ustawa z dnia 13 kwietnia 2016r. o zmianie ustawy o lasach, Dz.U. 2016, poz. 586.*
14. *Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U. z 2016, poz. 585.*

PROTECTION OR DEREGULATION – SELECTED ASPECTS OF INSTITUTIONAL AND LEGAL RESTRICTIONS OF AGRICULTURAL PROPERTY MARKET IN POLAND*

Summary

The article presents the essential aspects of intervention within trade processes for agricultural real estate in Poland. In the first place, it explains the subject and institutional aspects of the comprehensive changes within regulation of market transactions with agricultural land in the broad context, i.e. properties that are located in both rural and urban areas. Then, an overview of the most important procedures and their consequences for the participants in the process of purchase and sale resulting from the laws and internal regulations of institutions that have received statutory prerogatives follows. The summary refers to the broader context of applicable laws that interfere with the freehold right to property and freedom of economic activity, that direct the state development towards the command-and-quota economy.

Key words

real estate investment, investment barriers, real estate market, command-and-quota economy, agricultural properties

* The publication is the result of a research project "Determinants of the ability to absorb innovation in the tourism economy within the scope of renewable energy," which was funded by the National Science Center from the sources granted pursuant to Decision No. DEC-2012/05/B/HS4/00953.