

**IX Kolokwium Jagiellońskie.
Ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi.
Sprawozdanie**

7 kwietnia 2017 r. (piątek)

Aula Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury w Krakowie
(ul. Przy Rondzie 5)

Otwarcie konferencji – powitanie przez prof. dr hab. Jerzego Pisulińskiego, Kierownika Katedry Prawa Cywilnego UJ, współorganizatora Kolokwium.

Witam serdecznie przybyłych prelegentów, którzy będą dzisiaj mieli dla Państwa coś w rodzaju wprowadzenia do dyskusji, ponieważ tak sformułowaliśmy ideę Kolokwiów, by była to możliwość właśnie wymiany poglądów między osobami, które zawodowo zajmują się daną problematyką, a osobami, które chciałyby ją bliżej poznać, bądź też osobami, które też się nią zajmują, a mają czasami odmienne zdanie od prelegentów. W związku z tym prelekcje mają stanowić właśnie taką podstawę do dyskusji. Dzisiejsze Kolokwium obejmuje trzy panele poświęcone różnym zagadnieniom dotyczącym najnowszej regulacji związanej z obrotem nieruchomościami rolnymi, a w szczególności ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego. Organizatorem tych kolokwiów już od wielu lat jest Krajowa Szkoła Sądownictwa i Prokuratury wspólnie z kierowaną przeze mnie Katedrą Prawa Cywilnego Uniwersytetu Jagiellońskiego. Patronem tej edycji konferencji jest Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Bardzo serdecznie witam Panią Annę Dańko-Roesler – Prezesa Zarządu Stowarzyszenia. Patronat nad Kolokwium objęła również Kancelaria Kubas, Kos, Gałkowski z Krakowa, której przedstawiciele również będą dzisiaj brali czynny udział jako prelegenci w naszej konferencji, oraz Wydawnictwo Wolters Kluwer. Chciałem Państwa z góry przeprosić za możliwe pewne problemy techniczne czy organizacyjne, jakkolwiek dzisiejsza konferencja cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem, którego się nawet nie spodziewaliśmy. Pomimo tego mam nadzieję, że wszystko przebiegnie sprawnie. Proszę Państwa, nie przedłużając, chciałem wyrazić jeszcze raz nasze zadowolenie, że tak licznie uczestniczycie Państwo w dzisiejszym Kolokwium, i przedstawić prelegentów pierwszego panelu: Panią sędzię SN Teresę Bielską-Sobkowicz, Pana profesora Adama Bieranowskiego, który jest naczelnym redaktorem czasopisma „Rejent”, ale także notariuszem, Pana Krzysztofa Maja, Prezesa Rady Izby Notarialnej w Krakowie, również

notariusza, i Pana profesora Zygmunta Truskiewicza, który reprezentuje naukę i praktykę, ponieważ jest notariuszem, a jednocześnie profesorem Uniwersytetu Jagiellońskiego. Bardzo serdecznie dziękuję Państwu za uwagę. W takim razie możemy już przystąpić do pierwszego wystąpienia, które ma dotyczyć zakresu zastosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Bardzo proszę Pana profesora Truskiewicza o zabranie głosu.

I Panel (wystąpienia i dyskusja)

1. Zakres stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Dr hab. Zygmunt Truskiewicz, prof. UJ.

Dzień dobry Państwu, mam przyjemność rozpocząć dzisiejsze kolokwium. Skoro rozpoczynam, to siłą rzeczy temat musi dotyczyć zakresu stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zacznę od uwagi ogólnej. Sprowadza się ona do tezy, że ani tytuł ustawy, ani też jej preambuła czy też artykuł pierwszy bezpośrednio nie wpływają na zakres stosowania ustawy, lecz mają one wpływ jedynie pośredni na wykładnię konkretnych przepisów ustawy. Chciałem zwrócić uwagę, że w preambule jest mowa o zapewnieniu właściwego gospodarowania ziemi rolną, natomiast w artykule pierwszym jest mowa m.in. o poprawie struktury obszarowej gospodarstw rolnych i właśnie te dwa elementy w moim przekonaniu powinny mieć dość istotny, ale pośredni wpływ na ustalanie zakresu stosowania ustawy.

Jeśli chodzi o podstawowe elementy wyznaczające zakres stosowania ustawy, to należy wyróżnić cztery pozycje: 1) nabycie nieruchomości rolnej, 2) przepisy wyłączające i zawężające stosowanie ustawy, 3) przepisy rozszerzające stosowanie ustawy oraz 4) zasadnicze pojęcie wpływające na zakres stosowania ustawy, tj. pojęcie nieruchomości rolnej.

Nabycie nieruchomości rolnej – definicja ustawowa, legalna została zamieszczona w art. 2 pkt 7 ustawy. Przez nabycie rozumie się każdą zmianę w zakresie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej bez względu na rodzaj zdarzenia prawnego wywołującego taką zmianę. Jest to bardzo szerokie ujęcie, bo w istocie chodzi o każdą zmianę własnościową wywołaną jakimkolwiek zdarzeniem prawnym. Tak szerokie ujęcie nabycia wynika z samej definicji, jak już wspomniałem, zawartej w art. 2 pkt 7, ale także z przepisów szczegółowych, choćby z art. 4 ust. 1 ustawy, w którym wprost wymienia określone zdarzenia prawne, m.in. zasiedzenie, podział, przekształcenie, łączenie spółek czy też dziedziczenie

i zapis windykacyjny. Przykłady te potwierdzają, że mamy do czynienia z różnymi rodzajami zdarzeń prawnych. Oczywiście tak szerokie ujęcie nabycia wynika także z treści art. 2c ustawy, który wyraźnie przesądza o tym, że ustawą jest objęte również nabycie użytkowania wieczystego oraz nabycie udziału lub części udziału w prawie współwłasności (współużytkowania wieczystego) nieruchomości rolnej. Należy podkreślić, że ustawa w zasadzie nie wymienia nabycia części fizycznej nieruchomości. Mówi o nabyciu udziału lub części udziału w prawie. W jednym tylko miejscu mówi o części nieruchomości, ale chyba przypadkowo: w art. 2a ust. 1 zd. 2 ustawy. Generalnie ustawa mówi o nabyciu nieruchomości, a ściślej własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości lub udziału czy też części udziału w tych prawach.

Proszę Państwa, jakie tu mamy podstawowe problemy związane z pojmowaniem „nabycia nieruchomości rolnej”? W pierwszej kolejności nasuwa się kwestia zbycia nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 30 arów. Zbycie takiej nieruchomości sprawia trudności w sytuacji, kiedy zbywana nieruchomość o powierzchni mniejszej niż 30 arów stanowi część większej nieruchomości rolnej. Problem wynika stąd, że art. 1a pkt 1 lit. b) ustawy wyłącza spod jej działania nieruchomości rolne o powierzchni mniejszej niż 30 arów. Tak skonstruowany przepis może nasuwać wniosek, że ustawa ma zastosowanie, jeżeli przedmiotem zbycia jest część nieruchomości o powierzchni wprawdzie o powierzchni mniejszej niż 30 arów, ale wydzielona z nieruchomości rolnej o powierzchni większej niż 30 arów. Drugi problem, związany z pojmowaniem nabycia nieruchomości rolnych, sprowadza się do pytania, czy ustawa winna mieć zastosowanie do przypadków, w których nastąpi zniweczenie kauzy przeniesienia własności nieruchomości rolnej. Chodzi tu o czynności prawne jednostronne, przykładowo: odstąpienie od umowy, uchylenie się od skutków błędu, odwołanie darowizny. Jak wiadomo, w ramach obrotu nieruchomościami tego rodzaju zdarzenia zobowiązują do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Zobowiązanie to wykonuje się, zawierając umowę o skutku rzeczowym – przenoszącą własność nieruchomości z powrotem na poprzedniego właściciela. Kauzę można także znieść, rozwiązując wcześniejszą umowę w celu zwrotnego przeniesienia własności. W takich przypadkach nasuwa się pytanie, czy ustawa ogranicza możliwości dokonywania czynności prawnych, których celem będzie zwrotne przeniesienie własności nieruchomości rolnej. Problemy z wyznaczaniem zakresu stosowania ustawy występują również przy znoszeniu różnego rodzaju wspólności. Znak zapytania może postawić także przy przewłaszczeniu nieruchomości

rolnej na zabezpieczenie. To są podstawowe problemy, których źródłem jest szerokie ujęcie w ustawie nabycia nieruchomości rolnej. W tych przypadkach stawiamy sobie pytanie, czy ustawę powinno się stosować w przedstawionych przypadkach mimo tak szerokiego pojęcia nabycia.

Jeśli chodzi o przepisy wyłączające i zawężające stosowanie ustawy, to trzeba zacząć od wskazania przepisów, które wyłączają stosowanie ustawy. W pierwszej kolejności należy wymienić art. 11 Ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Wyłącza on stosowanie ustawy do nabywania tzw. działek siedliskowych o powierzchni do 0,5 ha nie związanych z prowadzeniem działalności rolniczej oraz do nabywania nieruchomości rolnych objętych decyzjami ustalającymi warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, które stały się ostateczne przed dniem wejścia ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości ZWRSP, tj. przed 30 kwietnia 2016 r. W drugiej kolejności wypada przywołać artykuł 1a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W tym przepisie wymienia się m.in. wyłączenie w postaci nieruchomości rolnej o powierzchni nie większej niż 30 arów.

Następnie możemy wyróżnić przepisy ograniczające stosowanie niektórych wymogów przewidzianych w ustawie. Chodzi tu o przypadki, w których generalnie ustawę stosujemy, ale są wyłączone ze stosowania niektóre z jej przepisów. I tu przykładowo możemy wymienić artykuł 2a ust. 3. Przepis ten określa przypadki, w których wyłącza się stosowanie zasady, że nieruchomość rolna winna być nabyta przez rolnika indywidualnego, oraz znosi się wymóg stosowania maksymalnej normy w postaci 300 ha. Kolejne zawężenie stosowania ustawy stanowią przepisy, które wyłączają stosowanie całych instytucji uregulowanych w ustawie, czyli ustawa ma zastosowanie, ale niektóre przepisy, tworzące określoną instytucję, są wyłączane. I przykładowo odwołam się, proszę Państwa, do art. 3 ust. 5 i 7 ustawy. Są to przepisy, które wyłączają stosowanie instytucji prawa pierwokupu w określonych przypadkach. Podobnie jest z przepisami, które wyłączają stosowanie przysługującego ANR prawa nabycia nieruchomości rolnych, gospodarstw rolnych czy też udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych.

Inną kategorią są przepisy, które rozszerzają stosowanie przepisów ustawy poza nabycie nieruchomości rolnych czy gospodarstwa rolnego. Tutaj w pierwszej kolejności trzeba wskazać art. 4a, który rozszerza stosowanie ustawy do nabycia gospodarstwa rolnego. Nadto art. 3a ustawy przyznaje ANR prawo pierwokupu udziałów i akcji spółki kapitałowej będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości

rolnej, art. 3b mówi o prawie nabycia przez ANR nieruchomości rolnej w przypadku zmian podmiotowych w spółce osobowej, z kolei art. 4 ust. 6 mówi o prawie nabycia udziałów i akcji w spółce będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej i w końcu art. 1070¹ k.c. mówi o stosowaniu tej ustawy do zbycia spadku obejmującego nieruchomość rolną lub gospodarstwo rolne, części takiego spadku lub udziału w takim spadku. Podkreślić należy, że przepis ten dotyczy także przypadków, w których spadek obejmuje nieruchomość rolną o powierzchni od 0,3 do 1,0 ha, a więc w których spadek nie podlega przepisom szczególnym o dziedziczeniu gospodarstw rolnych, wśród których zamieszono wspomniany art. 1070¹ k.c. Przepisy o dziedziczeniu gospodarstw rolnych mają bowiem – jak wynika z art. 1058 k.c. – zastosowanie do spadków obejmujących gospodarstwa rolne o powierzchni powyżej 1 ha.

Podstawowe znaczenie dla zakresu stosowania ustawy ma definicja nieruchomości rolnej, zamieszczona w art. 2a pkt 1 ustawy. Jak wiemy, definicja ta odsyła do definicji kodeksowej nieruchomości rolnej, zamieszczonej w art. 46¹ k.c. W porównaniu do definicji kodeksowej definicja nieruchomości rolnej zamieszczona w ustawie zawiera kryterium negatywne w postaci wyłączenia z tego pojęcia nieruchomości, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na cele inne niż rolne. Ale pierwotnym źródłem kontrowersji dotyczących rozumienia pojęcia „nieruchomość rolna” jest kryterium kodeksowe kwalifikowania nieruchomości jako rolnych. Nieruchomościami rolnymi są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie szeroko rozumianej produkcji rolnej.

Jeśli chodzi o podstawowe wnioski wypływające z tych definicji, to trzeba przypomnieć o fundamentalnych zasadach. Otóż w obrocie własnościowym nie występują nieruchomości rolne. W obrocie własnościowym występują tylko nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe. W obrocie prawnym występują natomiast nieruchomości, które mogą być kwalifikowane jako nieruchomości rolne i to kryterium kwalifikowania nieruchomości rolnej określa generalnie art. 46¹ k.c. Wspomniałem już o dodatkowym kryterium negatywnym zamieszczonym w art. 2 pkt. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tj. o planie zagospodarowania przestrzennego, który może przeznaczać grunty rolne na cele inne niż rolne. Ta rozbieżność pomiędzy definicją nieruchomości jako takiej a nieruchomości rolnej jest widoczna zwłaszcza wtedy, kiedy nieruchomość gruntowa obejmuje grunty o różnym sposobie korzystania, bo wtedy stajemy przed dylematem, jak taką nieruchomość kwalifikować. Czy jako

gruntową, czy też jednak uznamy ją za nieruchomości rolną, bo spełnia podstawowe kryteria, o których była mowa. Nieruchomości budynkowe i lokalowe mogą co najwyżej wchodzić w skład gospodarstwa rolnego. Proszę Państwa, i jakież mamy problemy na tle tej definicji? Otóż występują trudności z kwalifikowaniem: 1) nieruchomości o niewielkiej powierzchni, 2) nieruchomości obejmującej użytki rolne i inne użytki, 3) nieruchomości zróżnicowanych pod względem przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, czy też z kwalifikowaniem 4) nieruchomości, które wprawdzie całościowo stanowią grunty rolne, ale część z nich przeznaczona jest w planie na inne cele niż rolne.

Przedstawione problemy wynikają z relacji danych w ewidencji gruntów do faktycznego lub możliwego zagospodarowania nieruchomości, innymi słowy z ewentualnych rozbieżności pomiędzy stanem ewidencyjnym a stanem faktycznym nieruchomości. Kapitalnym problemem, który wiąże się z pojęciem nieruchomości rolnej, wpływającym na zakres stosowania ustawy, jest kwestia, czy decyzje lokalizacyjne, w tym ustalające warunki zabudowy, mogą stanowić podstawę zmiany przeznaczenia gruntu, a tym samym wyłączenia nieruchomości spod działania ustawy. Ale o tym już bardziej szczegółowo będzie można porozmawiać w ramach dyskusji. Aby zobrazować problemy związane zwłaszcza z relacją pomiędzy nieruchomością a użytkami rolnymi, gospodarstwem rolnym, należy zwrócić uwagę, że mamy definicję użytków rolnych w art. 2 pkt 5 ustawy. Definicja ta pokrywa się mniej więcej z definicją zawartą w rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów, które w par. 68 ust. 1 definiuje grunty rolne i dzieli je na użytki rolne i – uwaga – nieużytki. Ale gdy porównamy definicję użytków rolnych z ustawy i z tegoż rozporządzenia, to zauważymy, że ustawa nie wymienia gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych i oczywiście nie wymienia nieużytków. Proszę Państwa, generalnie rzecz biorąc, nieużytków nadal nie powinno się traktować jako gruntów rolnych. Aby w jakiś sposób zobrazować problem relacji między właśnie pojęciem nieruchomości rolnej a pojmowaniem użytków rolnych, odwołam się do dwóch artykułów z ustawy. Proszę przeczytać (na slajdzie) dla przykładu art. 2a ust. 2 ustawy: „powierzchnia nabywanej nieruchomości wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych”. Proszę zauważyć, że w przytoczonym przepisie jest mowa o zestawianiu niezestawialnych parametrów. Czyli co jest istotne: czy powierzchnia użytków rolnych? Czy powierzchnia gospodarstwa rolnego, a w istocie powierzchnia nieruchomości rolnej? Sam ustawodawca nie

trzyma się pewnej konwencji, nie jest konsekwentny. Te pojęcia po prostu rozchodzą się i w związku z tym mamy poważne problemy z interpretacją poszczególnych przepisów ustawy, a tym samym z wyznaczaniem zakresu stosowania ustawy.

Rozumienie kryterium podstawowego kwalifikowania nieruchomości jako rolnej, jako tej, która jest lub może być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, jak wiemy, wzbudza kontrowersje w doktrynie i wywołuje mnóstwo problemów w praktyce. Zaczęć może od doktryny. Według stanowiska dominującego, do zakwalifikowania nieruchomości jako rolnej wystarczą fizyczno-agronomiczne właściwości gruntu. Drugie stanowisko odnosi się do przypadków, w których nieruchomość obejmuje grunty o różnym sposobie wykorzystania. Wówczas wystarczy, iż część nieruchomości jest lub może być wykorzystywana rolniczo, w rezultacie całą nieruchomość należy traktować jako rolną. Stanowisko mniejszościowe zakłada, że przy kwalifikowaniu nieruchomości jako rolnej należy kierować się jej podstawową funkcją. Osobiście podzielałam pogląd mniejszościowy. Uważam, że powinno się bardziej elastycznie podchodzić do kwestii kwalifikowania nieruchomości jako rolnych.

Stanowisko judykatury w sprawie rozumienia nieruchomości rolnej nie jest również jednolite. Znajdziemy bowiem orzeczenia, w których sądy odwołują się do fizyczno-agronomicznych właściwości gruntu i tu na slajdzie mamy podane przykłady (*uz. wyr. SN z 14 listopada 2001 r., II CKN 440/01, OSNC 2002/7-8/99; uz. wyr. WSA z 9 kwietnia 2009 r., II SA/Sz 865/08, LEX nr 554853*). Za takim kryterium może przemawiać obecnie art. 1a ust. 1 lit. b) u.k.u.r., który wyłącza działanie u.k.u.r. wobec nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Drugie stanowisko wyrażone jest w sprawie bardzo istotnej, ponieważ dotyczącej wprost stosowania ustawy. Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że część nieruchomości wystarczy do kwalifikowania jej jako rolnej. Chodzi o sprawę zakończoną wyrokiem z 5 września 2012 r., IV CSK 93/12. W uzasadnieniu Sąd bardzo szeroko rozważa wiele możliwości kwalifikowania nieruchomości, biorąc w tym również pod uwagę kryterium funkcjonalne, które ostatecznie odrzuca, w moim przekonaniu niesłusznie. Ewentualnie w dyskusji szerzej porozmawiamy na ten temat. Jeśli chodzi o trzecie stanowisko judykatury, to mamy wiele orzeczeń, w których Sąd Najwyższy w jakiś sposób opisuje relacje między gospodarstwem rolnym a nieruchomością rolną czy też wskazuje na pewien związek między tymi pojęciami. Jednakże wszystkie te orzeczenia są związane albo ze zniesieniem współwłasności gospodarstwa rolnego, albo z działem spadku rolnego, a wiemy, że chodzi wówczas

o zniesienie wspólności gospodarstwa rolnego. W związku z tym Sąd zawsze musiał sobie odpowiadać na pytanie, czy mamy w konkretnym przypadku do czynienia z gospodarstwem rolnym, i siłą rzeczy musiał rozważać, czy nieruchomości wchodzące w skład tego gospodarstwa należy traktować jako rolne. Sądom przyszło się mierzyć z różnymi sytuacjami i gdybyśmy sięgnęli do opisów stanów faktycznych, to przekonalibyśmy się o ich różnorodności, często zaskakującej. Krótko rzecz ujmując, można wysnuć generalny wniosek, że jednak w tych orzeczeniach, siłą rzeczy ze względu na charakter spraw, Sąd Najwyższy mocno akcentował związek między nieruchomością a gospodarstwem rolnym, tym samym konieczność sięgania do kryterium funkcjonalnego.

W mojej opinii powinno się zdecydowanie w praktyce stosować kryterium odwołujące się do funkcji nieruchomości, którą chcemy kwalifikować pod kątem stosowania ustawy. Jakie argumenty przemawiają za tym, żeby odwoływać się czy też stosować kryterium funkcjonalne? Przede wszystkim przemawia za tym kryterium kodeksowe, zawarte w definicji nieruchomości rolnej, które w moim przekonaniu nawiązuje wprost do działalności wytwórczej w rolnictwie, a nie do właściwości gruntu. Przypominam, chodzi tu o nieruchomość, która jest lub może być wykorzystywana do działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji. Nie wydaje się zatem, żeby same właściwości gruntu wystarczały do kwalifikowania, a tym bardziej żeby wystarczała niewielka część użytków rolnych do tego, by daną całą nieruchomość kwalifikować jako rolną. Drugi argument: skoro z punktu widzenia obrotu własnościowego wyłączamy spod działania ustawy nieruchomości wprawdzie rolne, które w przyszłości mogą być nadal wykorzystywane rolniczo przez długie lata (10, 20, 50 lat), ale wyłączamy je już teraz z pojęcia „nieruchomość rolna” ze względu na to, że są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na inne cele niż rolne, to w istocie też w jakiś sposób łagodzimy kryterium odwołujące się do właściwości gruntów. Innymi słowy pokazujemy, że właściwości gruntu nie są wcale najważniejsze. Kolejny argument wypływa z relacji między nieruchomością rolną, gospodarstwem rolnym a użytkami rolnymi, o czym już wspominałem. Ustawodawca pokazuje nadto, że małe nieruchomości już go nie interesują z punktu widzenia celów ustawy, a więc należało je wyłączyć spod działania ustawy. Aczkolwiek powierzchniowe kryterium, określone w art. 1a ustawy, jest w moim przekonaniu zdecydowanie za małe. Ale z tego wynika też jakiś wniosek. Również wykładnia historyczna nasuwa argumentację wspierającą funkcjonalne podejście do definicji nieruchomości rolnej. Wiemy, że ustawodawca początkowo za rolne

uważał jedynie nieruchomości o powierzchni powyżej 0,2 ha, a później sukcesywnie powiększał minimalną normę powierzchniową. Judykatura też w przeważającym stanowisku odwołuje się kryterium funkcjonalnego. Wspominałem, że większość orzeczeń w jakiś sposób nawiązuje do funkcji gruntu. I nie może być inaczej, jeżeli ogólnie skrojoną definicję nieruchomości rolnej trzeba stosować do tak różnorodnych sytuacji.

Osobiście jestem zwolennikiem funkcjonalnego podejścia do kryteriów kwalifikowania nieruchomości jako rolnych. W miesięczniku „Rejent”, gdy napisałem w 2003 r. pierwszy swój artykuł na temat ustawy, zwróciłem uwagę, że przy kwalifikowaniu nieruchomości trzeba – cytuję: „(...) mieć na uwadze, że między pojęciami »nieruchomość rolna« i »gospodarstwo rolne« zachodzi ścisły związek. (...) Nie może być zatem obojętne przy tłumaczeniu pojęcia nieruchomości rolnej to, że ustawa ogranicza pojęcie gospodarstwa rolnego do gospodarstw rolnych o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych” („Rejent” 2003, nr 9, s. 59). I na koniec bardziej rozbudowane stanowisko profesora Wierzbowskiego, który w „Studiach Iuridica Agraria” napisał w ten sposób – cytuję: „W świetle przepisów kodeksu cywilnego i w świetle przepisów u.k.u.r. jako punkt wyjścia przy kwalifikowaniu nieruchomości gruntowej trzeba przyjąć założenie, że nieruchomość, która w całości lub w części stanowi użytek rolny, jest nieruchomością rolną. Trafność tego założenia trzeba jednak zawsze weryfikować, badając, czy w konkretnych okolicznościach (położenie, konfiguracja, dotychczasowy trwały sposób zagospodarowania) dana nieruchomość może wejść w skład gospodarstwa rolnego. Negatywny wynik tego badania nie pozwala zakwalifikować danej nieruchomości gruntowej jako rolnej. (...) nieruchomość gruntowa, aby mogła być zakwalifikowana jako rolna, winna pozostać w określonej przez kodeks cywilny relacji do gospodarstwa rolnego – istniejącego lub mogącego powstać. (...) W u.k.u.r. trzeba natomiast odpowiedzieć na pytanie, czy nieruchomość gruntowa, będąca przedmiotem obrotu, może wejść w skład gospodarstwa rolnego i to również wtedy, gdy przed przeniesieniem jej własności w skład gospodarstwa rolnego nie wchodziła” („Studia Iuridica Agraria” 2005, Tom IV, s. 102 i 103).

Wnioski końcowe. Przy kwalifikowaniu nieruchomości gruntowej jako rolnej nie można kierować się samym faktem, że obejmuje ona użytki rolne, ale należy nadto uwzględnić wszystkie czynniki, które rzutują na ocenę przydatności danej nieruchomości do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji rolniczej w ramach gospodarstwa rolnego. Przy wyznaczeniu zakresu stosowania ustawy winno się mieć na

względnie powierzchnię użytków rolnych, a nie powierzchnię nieruchomości. Podam przykład ilustrujący tę tezę: powierzchnia nieruchomości przekracza 30 a, np. wynosi 32 a, ale nieruchomość obejmuje użytki rolne o powierzchni 28 a. Uważam, że taka nieruchomość nie podlega ustawie. W końcu ostatnia rzecz. W przyszłości winno się ograniczyć stosowanie ustawy do większych powierzchni użytków rolnych, co najmniej 5 ha. Dziękuję za uwagę.

2. Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością rolną przez właściciela nieruchomości rolnej (nabytej od ANR lub wynikającej z art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

Proszę Państwa, mam mówić o ograniczeniach w rozporządzaniu nieruchomością rolną, nabytą na podstawie art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz wynikających z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Jeżeli chodzi o ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego, to zasadniczo rzecz ujmując, występują trzy rodzaje ograniczeń w formie zakazów lub nakazów. Otóż, chodzi tutaj o zakaz zbycia nieruchomości, zakaz przenoszenia posiadania i nakaz osobistego prowadzenia gospodarstwa w przypadku, gdy nabywcą jest rolnik indywidualny, a gdy inny podmiot – nakaz prowadzenia tego gospodarstwa przez cały ten okres. I teraz przedstawimy po kolei, w jaki sposób zostało to w tej ustawie uregulowane. Z ustawy wynika, że owe rygory dotyczą nabycia gospodarstwa rolnego, nabycia nieruchomości, udziału, części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej, udziału lub części udziału w użytkowaniu wieczystym. Z art. 4a wynika, że dotyczy to również nabycia gospodarstwa rolnego. Ustawa nie określa, co rozumie się przez termin „zbycie nieruchomości”. Definiowane jest tylko „nabycie” – w art. 2 pkt 7 tej ustawy. Otóż nabyciem nieruchomości rolnej jest przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego. A wydaje się, że zbycie w rozumieniu tej ustawy nie może być odwrotnością nabycia, albowiem nie wszystkie zdarzenia prawne prowadzą do zbycia nieruchomości. Musi być tu jakaś czynność prawna dokonana przez zbywcę, czyli umowa, np. umowa sprzedaży, umowa darowizny, umowa dożywocia, umowa zamiany, aport do spółki, wkład do spółdzielni rolniczej; można również mówić

o przewłaszczeniu na zabezpieczenie. Wszystkie takie czynności są objęte zakazem dokonywania przez okres 10 lat od nabycia nieruchomości rolnej. Ustawa wprowadza pewne złagodzenia. Mianowicie zakazy i rygory te nie dotyczą podmiotów wymienionych w art. 2a ust. 3 pkt 1, czyli nie mają zastosowania, gdy nabywcą jest osoba bliska zbywcy, Skarb Państwa lub działająca na jego rzecz Agencja Nieruchomości Rolnych, kościelne osoby prawne, a także parki narodowe – jeżeli nabywają na cele ochrony przyrody. Wprowadzone są ponadto pewne przedmiotowe złagodzenia tej ustawy. Mianowicie kiedy nabycie następuje w wyniku uregulowania stanu powstałego przy przekroczeniu granicy w razie budowy budynku lub innego urządzenia albo w przypadku budowy na cudzym gruncie. Także wtedy, gdy dochodzi do nabycia nieruchomości na podstawie dziedziczenia albo zapisu windykacyjnego. Jeżeli chodzi o osoby bliskie, to ustawa w art. 2 ust. 6 określa, kogo rozumie przez osoby bliskie. Stwierdza się, że należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione. Jak widzimy, krąg ten nie jest zbyt szeroki. Obejmuje np. dzieci rodzeństwa, ale wnuków rodzeństwa już nie. Małżonka tak, ale dzieci małżonka już nie. Pasierbowie, którzy się wychowywali w tym gospodarstwie rolnym przez całe lata i mają zamiar dalej w nim pracować, już nie są objęci dobrodziejstwem nabycia bez konieczności uzyskiwania przez zbywcę zgody sądu. Osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu wyłączone są również z tego sposobu nabycia. Osoby, które nie podpadają pod pojęcie osoby bliskiej, mogą nabyć nieruchomość przed upływem 10 lat za zgodą sądu. Zgodę sądu musi uzyskać zbywca. Ustawa mówi, że może nastąpić to tylko wtedy, gdy występuje konieczność zbycia z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy (który teraz ma się stać zbywcą). I tu zachodzą poważne problemy: co się stanie, jeżeli rolnik straci zdolność pracy w gospodarstwie na skutek zdarzenia, które co prawda jest losowe, pozbawia go zdolności do pracy, ale nastąpiło z jego winy. Na przykład w sytuacji, w której pod wpływem alkoholu doprowadził do jakiegoś wypadku w tym gospodarstwie albo choćby do wypadku samochodowego. Czy możemy wówczas powiedzieć, że jest to przyczyna, która powinna spowodować zgodę sądu na zbycie tej nieruchomości przed upływem 10 lat? Od razu powiem, że jak do tej pory w praktyce Sądu Najwyższego jeszcze tego rodzaju problemy się nie ujawniły, bo zwykle do Sądu Najwyższego trafia to później – kiedy sprawa przejdzie cały tok instancji. Jakkolwiek już pojawił się pewien problem dotyczący konieczności uzyskiwania zgody sądu na zbycie nieruchomości przed upływem 10 lat, np. na pytanie Sądu

Okręgowego w Tarnowie. Sytuacja wyglądała w ten sposób, że małżonkowie już po wejściu w życie noweli do tej ustawy, czyli po wejściu w życie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, nabyli nieruchomość rolną o powierzchni 2,35 ha. Nabyli to na poczet powiększenia gospodarstwa rodzinnego, które posiadali, o powierzchni 2,4 ha. Następnie chcieli tę nabytą nieruchomość rolną darować na rzecz syna, który zamierzał w tym gospodarstwie pracować. Właściciele zaś mają zamiar przejść na emeryturę z KRUSu – łączy się to z koniecznością oddania gospodarstwa. Kiedy zgłosili się do notariusza w celu sporządzenia umowy, spotkali się z odmową, ponieważ wymagana jest, jak stwierdził notariusz, zgoda sądu na nabycie tej nieruchomości rolnej, albowiem następuje to przed upływem 10 lat i nie zostają spełnione warunki ustawy, o których przed chwilą mówiłam. Sąd Rejonowy w Bochni uznał, że zgoda ta nie jest potrzebna, ponieważ zbycie następuje na rzecz osoby bliskiej – na rzecz syna, i oddalił wniosek o uzyskanie zgody. Sprawa trafiła do Sądu Okręgowego w Tarnowie, który powziął pewne wątpliwości. Stwierdził, że jeśli chodzi o art. 2b, tj. o ograniczenia w tym przepisie zawarte, są możliwe dwie interpretacje. Taka, jaką przyjął Sąd Rejonowy w Bochni, ale również taka, za jaką opowiedział się notariusz, gdy odmówił sporządzenia tej czynności notarialnej, i jaka zdaje się wynikać (nie wiem, może na tym terenie) z praktyki notarialnej. Bardzo dobrze, że są tu właśnie notariusze, bo ciekawi mnie sposób, w jaki jest to przez nich pojmowane. Sąd Okręgowy mówi, jeśli chodzi o tę drugą interpretację, że możliwości odstąpienia od konieczności uzyskiwania zgody sądu, jeżeli literalnie czytamy ustawę, dotyczą nabywcy nieruchomości – czyli tych małżonków, którzy kupili nieruchomość od ich poprzedników. Niemniej występują oni w tej chwili jako zbywca. W związku z tym wobec nich nie stosuje się możliwości przeniesienia własności nieruchomości przed upływem 10 lat bez zgody sądu. To pytanie prawne wpłynęło bardzo niedawno i jeszcze nie ma orzeczenia. Bardzo interesujące będzie, jak ta kwestia zostanie wyjaśniona.

Drugi rygor, jaki wiąże się z nabyciem gospodarstwa czy nieruchomości rolnej, to zakaz oddawania tej nieruchomości w posiadanie przed upływem 10 lat bez zgody sądu. I tu znowu mamy szereg problemów, ponieważ ustawa bardzo ogólnie i mało precyzyjnie tę kwestię wyjaśnia. Oddanie w posiadanie to zarówno oddanie w posiadanie samoistne, jak i zależne, ustawa nie określa przy tym, czy chodzi o część nieruchomości, czy o całą nieruchomość. W doktrynie wskazuje się takie przykłady, że nawet oddanie części nieruchomości w posiadanie, nawet małej części, stanowi już

złamanie tego zakazu. Mówi się również, że wymienia się w doktrynie takie przypadki, kiedy oddanie w posiadanie następuje na pewien okres (gdy np. chodzi o gospodarstwo agroturystyczne, co nawet na krótki okres łączy się z oddaniem w posiadanie innej osobie). Czy takie przypadki też należy uznać za objęte hipotezą tego przepisu? Co jest z dzierżeniem? Dzierżenie nie jest posiadaniem, natomiast dzierżyciel włada faktycznie nieruchomością za właściciela. Dalsza kwestia dotyczy służebności. Służebność nie dotyczy rzeczy, dotyczy prawa, ale również wiąże się z tym, że nabywca nieruchomości rolnej nie prowadzi na tej nieruchomości rolnej osobistej działalności. To jest kolejny rygor. Czy wówczas też spotka się z sankcjami, które ustawa przewiduje? To w takim razie, co mamy począć z nieruchomością, którą nabywca nabył na podstawie umowy dożywocia albo darowizny, obciążając ją służebnością gruntową na rzecz dożywotnika lub darczyńcy? Czy w tej sytuacji również traci posiadanie pewnej części gospodarstwa, czy pewnej części nieruchomości? Co wówczas, kiedy to oddanie w posiadanie dotyczy nieruchomości, która nie jest włączona do gospodarstwa rolnego (stanowi np. nieużytek)? Tych wszystkich kwestii ta ustawa nie wyjaśnia i zapewne będzie to rodziło problemy. Sankcja, jaka dotyczy zarówno zbycia przed upływem 10 lat, jak i oddania w posiadanie, określana jest jako sankcja nieważności umowy. Jeżeli można mówić o nieważności czynności prawnej w przypadku przeniesienia własności nieruchomości, to na pewno nie można mówić o nieważności przy przeniesieniu posiadania, bo to jest czynność faktyczna. W owym obszarze ta ustawa w ogóle jest bardzo nieprecyzyjna.

Kolejny rygor to nakaz osobistego prowadzenia tego gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nieruchomość nabyta na podstawie przepisów tej ustawy. Obowiązek ten w przypadku rolnika indywidualnego trwa przez 10 lat, z wyłączeniem tych sytuacji, w których nabywca jest osobą bliską zbywcy bądź nabył gospodarstwo w wyniku dziedziczenia albo z zapisu windykacyjnego. Osobiste prowadzenie ustawa definiuje w art. 6 ust. 2 – jest to: albo praca w gospodarstwie, albo podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie. Prowadzenie gospodarstwa wiąże się ponadto z obowiązkiem zamieszkiwania na tym gospodarstwie przez 5 lat po nabyciu. Sankcja z kolei, jak to określa art. 9 ustawy, jest taka, że Agencja może się zwrócić do sądu z wnioskiem o nabycie własności tej nieruchomości przez Agencję działającą na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą wartości rynkowej gospodarstwa. Chyba że względy gospodarcze, społeczne lub losowe stoją temu na przeszkodzie. Mamy tu pewne odwrócenie dowodu.

To rolnik musi udowodnić przed sądem, że istnieją takie względy, które przemawiają przeciwko przejęciu nieruchomości przez Agencję. Można by jeszcze dalej wymieniać sytuacje, które będą stwarzały problemy, ale może na tym na razie zakończyć.

Wskazę jeszcze tylko przez chwilę, że ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa wprowadziła też duże ograniczenia, jeśli chodzi o nabywcę nieruchomości rolnej z zasobów własności rolnej Skarbu Państwa. Tam przywiązanie do ziemi jest jeszcze dłuższe, trwa wszak 15 lat. Przez ten czas panuje zakaz przenoszenia własności nieruchomości na rzecz innej osoby, obowiązek pracy, prowadzenia działalności rolniczej, zaś w przypadku osoby fizycznej chodzi o osobiste prowadzenie. Ustanawia się tam ponadto zakaz obciążania nieruchomości hipoteką na rzecz podmiotów innych niż Agencja. Zachodzą pewne złagodzenia, można uniknąć kary finansowej, która wynosi 40% ceny sprzedaży na rzecz Agencji, jeżeli przeniesienie własności następuje na rzecz zstępnego, przysposobionego, a w obliczu ich braku – na rzecz krewnego w linii bocznej, albo nabycie następuje za zgodą Agencji (musi być tu pisemna zgoda). Ustawa wskazuje pewne kryteria, kiedy ta zgoda może być udzielona. Generalnie jeśli chodzi o wstrzymanie, to trzeba jeszcze wspomnieć, że ustawa o wstrzymaniu sprzedaży ustanawia zakaz sprzedawania nieruchomości z zasobu przez okres 5 lat od czasu wejścia w życie tej ustawy.

3. Przesłanki/zakres prawa pierwokupu nieruchomości rolnej przez ANR

Rej. Krzysztof Maj, Prezes Rady Izby Notarialnej w Krakowie

Dzień dobry Państwu.

Po pierwsze, chciałem podziękować Panu profesorowi Pisulińskiemu za zorganizowanie tej konferencji oraz za to, że również zaprosił mnie tutaj. Po drugie, chciałem podziękować Panu doktorowi Michałowi Kućce za całą stronę organizacyjną, bo to dzięki jego niebywałej życzliwości część z Państwa się tutaj znajduje. Bardzo dziękuję. Obu wymienionym Panom chciałem podziękować za dosyć łatwy temat, muszę powiedzieć, relatywnie w stosunku do tych, które już były poruszone i które będą poruszone, a to z tego powodu, że tutaj właściwie mógłbym wypowiedzieć już puentę: prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, po zmianach, po 30 kwietnia 2016 roku, bardzo utraciło na znaczeniu, a to przez treść normy art. 2a ustawy

o kształtowaniu ustroju rolnego, czyli zasady, że nabywcą może być tylko rolnik indywidualny. Oczywiście nie mówię tutaj o dalszych wyłączeniach z art. 2a. Po trzecie, mam do Państwa taką prośbę, jeżeli będzie się kształtowała później dyskusja, a zapewne będzie, bardzo bym prosił, gdyby to było możliwe, żeby Państwo przedstawiali się imieniem i nazwiskiem oraz swoją afiliacją, dlatego że chcielibyśmy, jako Izba Notarialna, w kolejnym wydaniu naszego kwartalnika, czyli „Krakowskiego Przeglądu Notarialnego”, zamieścić sprawozdanie z tej konferencji. Myślę, że odbędzie się to z pożytkiem nie tylko dla notariuszy – do których nasz kwartalnik jest kierowany w głównej mierze. Oczywiście, jestem przekonany, że w „Rejencie”, w kolejnym numerze, znajdą się pogłębione wystąpienia i artykuły. Nasze natomiast sprawozdanie nie będzie miało ani takiego charakteru, ani takich ambicji. Będzie to raczej wskazanie możliwych ścieżek dyskusji, która – jak miemam – się tu odbędzie.

Jeżeli chodzi o prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych, to każdy, kto będzie chciał na ten temat się zastanowić, oczywiście na początku będzie musiał brać pod uwagę wyłączenia stosowania przepisów ustawy. Była tutaj już o tym mowa. Warto wskazać cztery istotne elementy, które trzeba brać pod uwagę. Ponieważ jeżeli nie będziemy stosowali przepisów ustawy, to siłą rzeczy nie będziemy rozpatrywali prawa pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych. Można rozpocząć od art. 11 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Jest to ta ustawa, która nowelizowała między innymi ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego. Mamy tam art. 11 ust. 1 oraz art. 11 ust. 2. Oczywiście w art. 11 ust. 1 mamy zwiększenie, można powiedzieć, normy obszarowej w stosunku do normy do 0,3 ha powierzchni, o której tu już kolega Truskiewicz dzisiaj mówił. Mamy także dodatkowe elementy, które są tam wskazane: muszą to być grunty rolne o powierzchni do 0,5 ha, które w dniu wejścia przepisów ustawy są zabudowane budynkiem mieszkalnym. I tu, w mojej ocenie, należałoby przydać prymat tej części owego przepisu, tj. że musi to być budynek mieszkalny, który istniał na danej nieruchomości w dniu 30 kwietnia 2016 roku. Jeżeli nie są one obecnie wykorzystywane do produkcji rolnej, to rozumiałbym ową sytuację w ten sposób, że jest to chwila dokonania rozporządzenia (umowy). Ostatni warunek określony w tym przepisie, mówiący, że nie zostały wyłączone z produkcji rolnej, wydaje się dosyć nieczytelny, przynajmniej w mojej ocenie. Jeżeli grunt został wyłączony z produkcji rolnej, to trudno mówić, że mamy do czynienia z gruntem rolnym w rozumieniu kodeksu cywilnego. Tak mi się przynajmniej wydaje. Art. 11 ust. 2 ustawy o wstrzymaniu

stwierdza, że są to nieruchomości, które w dniu 30 kwietnia 2016 roku były objęte decyzją o warunkach zabudowy. Oczywiście ta decyzja mogła być wydana w roku 2014, 2013, 2012, 2008 lub 2009 – nie mamy tutaj ograniczenia czasowego. Oczywiście pojawia się pytanie dość praktyczne – a co wówczas, jeżeli doszło niejako do konsumpcji – jeżeli możemy tak powiedzieć – decyzji o warunkach zabudowy, czyli została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę? To pytanie tutaj troszeczkę zawieszam dlatego, że wiąże się ono również z częścią pierwszego wystąpienia, gdzie zostało podkreślone, że mamy pewien problem z decyzją o warunkach zabudowy po nowelizacji, tj. po wejściu przepisów po 30 kwietnia 2016 roku dlatego, że art. 11 ust. 2 ustawy o wstrzymaniu jest wskazywany między innymi jako przepis, dzięki któremu praktyka powinna się zmienić. A zatem w rozumieniu UKURu powinniśmy nadal kwalifikować jako nieruchomość rolną taką nieruchomość, która jest objęta WZ-tką wydaną po dniu 30 kwietnia 2016 roku. Oczywiście przypomnę tylko pokrótce, że od 2004 roku do 2016 roku praktyka kształtowała się w taki sposób, że w postępowaniu o ustalenie, czy mamy do czynienia z nieruchomością rolną, zaszło odwrócenie pewnej kolejności. Najpierw patrzyliśmy, czy jest plan, a jeżeli nie było planu patrzyliśmy, czy jest WZ-tka, lub ewentualnie oprócz WZ-ty mogło to być pozwolenie na budowę. Dopiero na końcu zaglądaliśmy do ewidencji gruntów. Dzisiaj wydaje się, że przeważa opinia – mimo iż definicja nieruchomości rolnej w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego nie uległa zmianie – że decyzja WZ wydana po 30 kwietnia 2016 roku nie zmienia sama przez się charakteru nieruchomości w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Czyli, że nadal jest to nieruchomość rolna. Definicja nieruchomości rolnej w art. 2 ust. 1 UKURu nie uległa zmianie po nowelizacji, ale wydaje się, że istnieje w praktyce bardzo ostrożne stanowisko, które stwierdza, że dzisiaj przy WZ-tce, która została wydana po 30 kwietnia 2016 roku, nie wyłącza się uznania, że mamy do czynienia z nieruchomością rolną.

Dwa kolejne przepisy – to art. 1a ust. 1 lit. b, czyli nieruchomości o powierzchni do 0,3 ha, oraz punkt kolejny – czyli nieruchomości będące drogami wewnętrznymi. Warto tutaj wskazać na pewną rzecz, która się pojawiła, ale wydaje się, że została w praktyce jakoś rozstrzygnięta. Mogę tutaj mówić o praktyce przynajmniej izb notarialnych z południa Polski, chodzi mianowicie o rozwiązanie kwestii, czy to 0,3 ha odnosi się do powierzchni nieruchomości, czy do powierzchni przedmiotu rozporządzenia. Jaka byłaby różnica? Otóż, jeżeli w jednej księdze wieczystej możemy mieć kilka działek ewidencyjnych o powierzchni większej niż 0,3 ha, a dokonu-

jemy rozporządzenia tylko jedną z tych nieruchomości/działek, która na skutek tego rozporządzenia staje się nową nieruchomością o powierzchni do 0,3 ha. Czy decyduje łączna powierzchnia nieruchomości w księdze wieczystej, czy też powierzchnia działki/działek będących przedmiotem rozporządzenia (umowy)? Taka wątpliwość wynikała z pytania, czy dać prymat przeważającemu od jakiegoś czasu pogładowi, również szeroko akceptowanemu w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że jedna księga wieczysta to jedna nieruchomość, czy jednakowoż badać, czy to wyłączenie do 0,3 ha odnosi się do całej nieruchomości przedmiotu czynności (rozporządzenia). Wydaje się, że zostało to już – przynajmniej w praktyce – jakoś tutaj na południu przesądzone. Decyduje więc o wszystkim powierzchnia przedmiotu rozporządzenia, a nie łączna powierzchnia nieruchomości ujawniona w księdze wieczystej.

Proszę Państwa, jeżeli dojdziemy do wniosku, że nie możemy zastosować tych czterech przepisów – oczywiście nie mówię jeszcze o jednym wyłączeniu w art. 1a, tym podstawowym, czyli że nie stosuje się to do nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości własności rolnej Skarbu Państwa, tj. art. 1 ust. 1 lit. a) ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (przepis ten wydaje się dość oczywisty) i mamy do czynienia z nieruchomością rolną w rozumieniu UKURu, zastosowaliśmy art. 2a ustawy i doszliśmy do wniosku, że nabywca spełnia przesłanki w nim określone, mamy do czynienia z umową sprzedaży – to tylko wówczas możemy mówić o prawie pierwokupu. Art. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, dotyczący prawa pierwokupu, zasadniczo nie uległ zmianie w ostatniej nowelizacji i nadal musimy pamiętać o tym, że prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych aktualizuje się wówczas, gdy nie ma dzierżawcy, któremu prawo pierwokupu może przysługiwać albo przysługuje – zaraz postaram się wyjaśnić, na czym polega różnica między: „może przysługiwać” a „przysługuje” – bądź jeżeli taki dzierżawca jest i prawo pierwokupu mu przysługuje, lecz z niego nie skorzysta. Kilka zdań wyjaśnienia odnośnie tego dzierżawcy. Dlaczego poczyniłem tutaj takie rozróżnienie? Dlatego, że jeżeli sięgniemy do przesłanek prawa pierwokupu dzierżawcy, to zauważymy, że musi to być umowa dzierżawy, umowa dzierżawy z datą pewną, która była wykonywana przez 3 lata, licząc od tejże daty pewnej, zaś nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy wchodzi w skład gospodarstwa rolnego, a więc gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy. Pojawiają się tutaj następujące problemy praktycznej natury. Po pierwsze – jeśli chodzi o umowę dzierżawy. Moglibyśmy zadać pytanie: czy w grę wchodziłby również art. 708 k.c., czyli tzw. „dzierżawa bezczynszowa”? Z moich

poszukiwań orzecznictwa i poglądów w doktrynie wynika, że chyba dość jednolicie przyjmuje się, że art. 708 k.c. jednak nie wchodzi w grę. Musimy mieć więc tutaj do czynienia z umową dzierżawy. Tak zwana umowa dzierżawy beczynszowej nie powoduje powstania prawa pierwokupu. Pojawia się zatem jeszcze jedno bardzo ciekawe zagadnienie, może o charakterze bardziej teoretycznym, choć mimo to warto o nim wspomnieć. Trzeba zwrócić uwagę, że umowa dzierżawy jest stosunkiem zobowiązaniowym, a zatem może być zawarta niekoniecznie przez właściciela. Bo przecież dzierżawca ma prawo do używania rzeczy i pobierania pożytków, a zatem możemy mieć do czynienia z umową dzierżawy, byleby tylko wydzierżawiający zapewnił dzierżawcy spokojne posiadanie i możliwość pobierania pożytków. Czy mamy tu do czynienia z umową dzierżawy? Sięgając do orzecznictwa, natknąłem się na jedno orzeczenie z 1988 roku, gdzie Sąd Najwyższy w ówczesnym stanie prawnym przychylił się do poglądu, że „tak, jest to umowa dzierżawy”. Jakkolwiek natknąłem się także na orzeczenie z 2003 roku o sygnaturze I CK 220/02, w którym Sąd Najwyższy orzekł, że gdybyśmy przyznali takiej osobie skuteczne prawo pierwokupu dzierżawcy, nie byłoby to jednak do pogodzenia z podstawowymi zasadami porządku prawnego, mówiącymi, że właściciel nie ma żadnego wpływu na to, czy prawo pierwokupu powstanie, czy nie mimo, iż umowy dzierżawy nie zawarł, wszak zawarł ją posiadacz, czyniąc to w złej wierze. Wracając jeszcze do osoby dzierżawcy i do problemów, które się mogą w praktyce pojawić – np. kwestia daty pewnej. Kwestia daty pewnej polega na tym, że nawet jeżeli strony twierdzą, że umowa została zawarta tylko w zwykłej formie pisemnej i były przykładowo dwa jej egzemplarze, to przecież mogło się okazać, że dzierżawca po podpisaniu tej umowy podszedł do najbliższej kancelarii notarialnej i poprosił o sporządzenie daty okazania dokumentu. W związku z tym po dokonaniu wzmianki na tym dokumencie ma on datę pewną. Właściciel może nie zawsze wiedzieć, czy umowa została zawarta z datą pewną, czy też nie. Należy więc zachować dużą ostrożność w tym zakresie. Kolejna sprawa to okres trzech lat wykonywania umowy dzierżawy, a także ostatnia przesłanka: nieruchomość będąca przedmiotem umowy dzierżawy wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego – w rozumieniu UKURu – dzierżawcy. Tego nie może wiedzieć sprzedawca. Dlatego że to dzierżawca, jeżeli uzna, że prawo pierwokupu mu przysługuje, musi wykazać te wszystkie przesłanki przed notariuszem, składając oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. Musi zatem udowodnić, że rzeczywiście była to umowa dzierżawy, była z datą pewną, począwszy od tej daty, trwała 3 lata i spełnia przesłankę zakładającą, że nieruchomość

ta wchodzi w skład jego gospodarstwa rodzinnego. Przesłanki dotyczące gospodarstwa rodzinnego to kolejno: 1) kwalifikacje rolnicze; 2) warunek prowadzenia gospodarstwa poświadczony przez wójta i zamieszkiwania, który wynika z zaświadczenia o zameldowaniu; 3) warunek nieprzekroczenia normy obszarowej 300 ha użytków rolnych. I jeżeli nie ma takiej osoby, a więc dzierżawcy, albo też mamy owego dzierżawcę, ale nie korzysta on z prawa pierwokupu, to dopiero wtedy aktualizuje się nam – być może – sprawa pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych, o ile nie ma jego wyłączeń. Uwaga techniczna co do sytuacji, w której mielibyśmy na szali i dzierżawcę, i Agencję. Pojawia się pytanie, czy konstrukcja umowy powinna wyglądać w taki sposób, że umowa jest zawierana pod dwoma od razu pierwokupami. Wydaje mi się, że tak, jakkolwiek pod warunkiem, że dzierżawca nie skorzysta z prawa pierwokupu. Warunek kolejny to sytuacja, w której dzierżawca nie korzysta z prawa pierwokupu, lecz i Agencja Nieruchomości Rolnej nie korzysta z podobnego prawa.

Zanim zastanowimy się, czy rzeczywiście Agencja ma prawo pierwokupu, musimy spojrzeć do wyłączeń. Owe wyłączenia bowiem praktycznie pokrywają się z katalogiem podmiotów, które mogą nabyć nieruchomość rolną. Pokrywają się więc w znacznej mierze z katalogiem art. 2a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Otóż prawo pierwokupu, zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie przysługuje, jeżeli nabywcą jest jednostka samorządu terytorialnego. Oczywiście, w tym wypadku – podobnie jak przy art. 2a – trzeba sobie zadać pytanie, jakie osoby możemy zaliczyć do jednostek samorządu terytorialnego. Ja uważam, że powinniśmy na to patrzeć w sposób miarę ścisły: a więc na pewno gmina, powiat, województwo samorządowe, ale już... i tutaj następuje pewna modyfikacja mojego stanowiska w stosunku do zajmowanego na początku wejścia przepisów ustawy. Obecnie zastanawiałbym się już, czy związek gmin albo związek gminno-powiatowy to jednostka samorządu terytorialnego. Dalej mamy wyłączenie, jeżeli nabywcą jest Skarb Państwa. Oczywiście, Skarb Państwa lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, która nabywa na rzecz Skarbu Państwa, nie budzi wątpliwości, ale już na pewno nie moglibyśmy powiedzieć, że jest to państwowa osoba prawna, czyli taki podmiot, który zgodnie z nową ustawą o zasadach zarządu mieniem państwowym jest traktowany jako państwowa osoba prawna. To nie jest, moim zdaniem, Skarb Państwa. Jest to być może państwowa osoba prawna, ale nie Skarb Państwa. Osoba bliska. Problem ten był już tutaj poruszany. Chcę ponadto zadać pytanie, na które oczekiwałbym również od Państwa – być może – odpowiedzi, zajęcia

stanowiska i – być może – od Kolegów i Państwa, którzy będą brać udział we wszystkich panelach, ponieważ pojawił się pewien problem. Dotyczy on tego, czy jeżeli nabywa osoba bliska (np. córka od matki), to czy na zasadzie analogii nabycia może dokonać również nabyć małżonek tej osoby bliskiej do wspólności majątkowej małżeńskiej (mąż córki, a zięć matki). Proszę zauważyć, że w art. 2a ust. 1 ustawy ustawodawca na końcu prac w sejmie dodał zdanie drugie, które rozwiązuje nam ten problem w zakresie osoby rolnika indywidualnego, ale nie rozwiązuje nam przypadku osoby bliskiej. Ja znowu odwołałbym się do praktyki, toteż powiem tutaj o praktyce notarialnej województw południowych od 2004 do 2016 roku, gdzie przyjmowano, że jeżeli następuje nabycie na rzecz osoby bliskiej i jej małżonka, zostaje wówczas wyłączone prawo pierwokupu. Wtedy nas owo prawo pierwokupu nie interesowało. Dzisiaj zostało przesunięte na art. 2a ustawy, czyli na możliwość nabycia takiej nieruchomości w sensie ogólnym. Dalej mamy wyłączenie prawa pierwokupu, jeżeli nabycie następuje za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4 ustawy. Jest to zgoda Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych. Ona ma dwa podpunkty: jeden dotyczy zgody, jeżeli wniosek złoży zbywca, który wykaże, że nie było możliwości zbycia tej nieruchomości podmiotom uprawnionym określonym w art. 2a ust. 1 i 3; chodzi o to, że nabycia nie mógł dokonać rolnik indywidualny, osoba bliska, gmina, jednostka samorządu terytorialnego, wyznaniowa osoba prawna itd. Warunek drugi dotyczy sytuacji, w której osoba nabywcy będzie dawała rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej, oraz kolejnej – w której nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. Przesłanki druga i trzecia są niedookreślone; czym jest wszak kwestia rękojmi przy prowadzeniu działalności rolniczej? Co należy rozumieć przez „nadmierną koncentrację gruntów rolnych”? Oczywiście, przywołać możemy jeszcze przepis mówiący, że nie zachodzi prawo pierwokupu, jeżeli sprzedaż następuje za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 punkt 1 lit. b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Nie za bardzo rozumiem, dlaczego ten przepis został tutaj przywołany à propos tej ustawy. Nadal mamy również jeszcze jedno prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnej w art. 29 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Przepis ten nie został zmieniony przy tej całej dużej nowelizacji i nadal obowiązuje. Tam zaś przesłanka jest tylko jedna – nie jest ważne, jaka jest nieruchomość rolna czy nierolna, byleby była nabyta od Agencji w ciągu 5 lat. To więc kolejne wyłączenie. Nie mamy prawa pierwokupu, jeżeli nabywa wyznaniowa osoba prawna tego samego związ-

ku wyznaniowego lub kościoła. Nie powinno więc raczej budzić wątpliwości ustalenie, czy mamy do czynienia z tym samym kościołem lub związkiem wyznaniowym. Zapytacie Państwo: to kiedy zajdzie owo prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych? Będzie ono występowało bardzo sporadycznie. Wskazać mogę następujące sytuacje. Po pierwsze, jeżeli będzie to wyznaniowa osoba prawna, ale sprzedaż nie będzie następowała pomiędzy osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego. W art. 2a ustawy, w normie podstawowej, mamy wskazanie, że nabywcą nieruchomości rolnych może być wyznaniowa osoba prawna, ale prawo pierwokupu jest wyłączone tylko wtedy, jeżeli następuje to pomiędzy osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego. Jeżeli od osoby fizycznej parafia kupuje grunt pod cmentarz lub kościół i jest to parafia rzymskokatolicka, to oczywiście może go ona nabyć, wszak art. 2a ustawy jej to umożliwia i nadaje prawo pierwokupu. Gdyby natomiast do transakcji dochodziło między dwoma parafiami rzymskokatolickimi, może do dojść do nabycia, jakkolwiek prawo pierwokupu nie zajdzie. Gdyby parafia ewangelicko-augsburska sprzedawała parafii rzymsko-katolickiej, może dojść do nabycia, ale w związku z tym, że nie jest to ten sam kościół lub związek wyznaniowy, to w mojej ocenie prawo pierwokupu w tym wypadku będzie miało miejsce. Oczywiście, będą to promile czynności notarialnych w skali kraju, tak mi się przynajmniej wydaje, w rezultacie podobna sytuacja będzie zachodzić bardzo rzadko. Po drugie, omówmy art. 3 ust. 7 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Ten przepis nie uległ zmianie. Zakłada on sytuację, w której nabycia dokonuje rolnik indywidualny, ale tylko wówczas, gdy nieruchomość, którą nabywa, nie jest położona w gminie, w której znajduje się jego miejsce zamieszkania, a tym samym prowadzi gospodarstwo rolne, lub w gminie sąsiedniej. A więc jeśli mamy do czynienia z rolnikiem indywidualnym, który – założmy – mieszka w Proszowicach (dla tych z Państwa, którzy nie wiedzą: jest to małe miasteczko na północny-wschód od Krakowa, około 20 km). Jeżeli ten rolnik indywidualny, który mieszka w Proszowicach albo w gminie Proszowice, chciałby kupić nieruchomość położoną w gminie Kielce (jeśli ktoś z Państwa nie wiedział: jest to stolica województwa świętokrzyskiego), to oczywiście art. 2a ustawy pozwala mu na to. Może on nabyć nieruchomość co do zasady, ale wtedy zostanie zastosowane prawo pierwokupu, albowiem nieruchomość nie jest położona w tej samej gminie, w której ma mieszka nabywca, lub w gminie sąsiedniej. Gmina Proszowice jest wszak oddalona od gminy Kielce o więcej niż jedną gminę, nie zachodzi więc przypadek, w którym wyłącznie

jedna gmina przedziela dwie inne. Kolejna sprawa: jeżeli sprzedaż następowalaby w toku postępowania restrukturyzacyjnego, w ramach postępowania sanacyjnego, to art. 2a również pozwala na nabycie – mamy do czynienia ze zwolnieniem. Oceeniłbym je jako przedmiotowe, bo mamy do czynienia z pewną procedurą w ramach postępowania sanacyjnego. Jeżeli następuje podobna sprzedaż, nabywca może nabyć taki przedmiot majątkowy, który byłby nieruchomością rolną. Nie zachodzi jednakowoż wyłączenie: w rezultacie prawo pierwokupu przysługiwałoby Agencji. Kolejna sytuacja, którą mogę wskazać, jest trochę wątpliwa. Powiedziałbym tak – wątpliwą dla mnie – przede wszystkim dlatego, że wzbogaciłem ostatnio moją wiedzę o pewien pogląd ze strony Agencji Nieruchomości Rolnych, który będą chciał tutaj albo przytoczyć, albo zadać pytanie na jego temat. Mianowicie, jak Państwo doskonale pamiętają, pierwotna wersja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zmieniała również ustawę o księgach wieczystych i hipotece. Wprowadzała do tej ustawy nieszczerśny art. 68 pkt 2a dotyczący hipotek. Szybko się z tego wycofano, a przy okazji wprowadzono zmianę w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego i dodano do art. 2a ust. 3 pkt 1 ppkt e) zapis o brzmieniu, że przepisy ustępu 1 i 2, czyli zasady, że nabywcą może być tylko rolnik indywidualny, nie dotyczą między innymi takich sytuacji, w których nabycie następuje przez parki narodowe w przypadku zakupu nieruchomości rolnych na cele związane z ochroną przyrody. Oczywiście, dość niefortunnie użyto tutaj sformułowania „w przypadku zakupu”. Ja rozumiem to w ten sposób, że jeżeli następuje sprzedaż na rzecz parku narodowego, to park narodowy może na podstawie tego przepisu grunt nabyć, ale już wyłączenia w art. 3 w tym zakresie co do parku narodowego nie znajdujemy, a zatem w takim przypadku prawo pierwokupu pewno by było. Pytanie odnośnie parku narodowego dotyczy takiej sytuacji, w której park narodowy może nabyć nieruchomość rolną, nawet na cele ochrony przyrody, ale np. w drodze darowizny bądź zamiany albo ustanowienia prawa wieczystego użytkowania. Dotyczy dlatego, że z takim poglądem, zaprezentowanym przez Agencję, spotkałem się i ten pogląd w stosownej decyzji administracyjnej został podtrzymany przez Ministra Rolnictwa. Oczywiście wybiegam tutaj może poza zakres zagadnienia i mówię coś, co nie jest ściśle związane z tematem, ale wydaje mi się, że wprowadzając tę nowelizację, czyli przepis umożliwiający nabycie przez parki narodowe, ustawodawca bardzo niefortunnie użył formuły: „w przypadku zakupu”. Nie brał pod uwagę również innych form czynności cywilno-prawnych, w jakich park narodowy może nabywać, a niestety wydaje mi się, że musimy

dość ściśle stosować przepisy tej ustawy. Nie może być bowiem tak, że w jednych przypadkach mamy bardzo ściśle stosować przepisy ustawy (jak choćby sprawa decyzji WZ), a w innych – bardzo luźno. Ostatni przypadek, co do którego wydaje mi się, że może dojść do zastosowania prawa pierwokupu, to czynność na tle art. 151 k.c. i 231 k.c. Wątpliwa sprawa. Dlaczego? O ile uznamy, że w ogóle możemy zastosować konstrukcję umowy sprzedaży przy wykorzystaniu art. 151. Art. 151 oznacza przekroczenie granic nieruchomości sąsiedniej przy budowie budynku lub innego urządzenia. Przepis mówi o możliwości wykupienia zajętej działki gruntu. Można by się tu zatrzymać i zastanowić, czy mamy tu do czynienia z umową sprzedaży. Jakkolwiek wydaje mi się, że w obliczu art. 231 k.c., kiedy mamy wyraźnie wskazaną możliwość przeniesienia za wynagrodzeniem, raczej nie można zastosować umowy sprzedaży, toteż wydaje się, że nawet konstrukcyjnie nie można by sobie wyobrazić możliwości zaistnienia prawa pierwokupu. Zostawiam na boku – wszak będzie absolutnie sytuacja bardzo rzadka, ale może wystąpić – ewentualny zbieg z innymi ustawowymi prawami pierwokupu. I bardzo dziękuję Państwu za cierpliwość.

4. Wykonanie prawa pierwokupu przez ANR

Dr hab. Adam Bieranowski, prof. UWM

Dziękuję Panu Dziekanowi za zaproszenie na Kolokwium i powierzenie mi tematu wykonania prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnej. Postaram się dość płynnie kontynuować ten wątek i mając na uwadze, że czeka nas jeszcze dyskusja i przerwa kawowa, moje wystąpienie będzie zdecydowanie krótsze. Otóż, problematyka wykonania prawa pierwokupu jest niezwykle rozwickła i dotyka kwestii o bardzo zróżnicowanej naturze prawnej. Aktualność zachowują ogólne zagadnienia szeroko dyskutowane w nauce, jak już wspomniany zbieg prawa pierwokupu czy objęcie tym prawem części przedmiotu świadczenia, czy wreszcie adekwatność sankcji nieważności w razie naruszenia prawa pierwokupu. Zgodnie z założeniami Kolokwium skoncentruję się na kwestiach nowych, ale tych, które już w praktyce się pojawiły. A zatem moje rozważania osadzone będą na takich trzech głównych blokach tematycznych. Pierwszy, to obowiązki notariusza po sporządzeniu aktu notarialnego obejmującego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. W ramach drugiego prześlę wzbogacanie treści oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. I wreszcie, na koniec, przeanalizuję kwestie dotyczące zrzeczenia się

prawa pierwokupu. To – wydawać by się mogło – zagadnienie było już szeroko dyskutowane i utrwaliło się stanowisko doktryny i judykatury, ale niedawno pojawił się dość dyskusyjny pogląd, że nieważność umowy sprzedaży nie wpływa na możliwość zrzeczenia się prawa pierwokupu dlatego myślę, że warto też ten wątek chociaż sygnałnie przedstawić. Naświetlając pierwszy problem, sięgnę do punktu 9 załącznika do Zarządzenia Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z 13 maja 2016 roku. I w tymże punkcie czytamy, że w treści aktu notarialnego obejmującego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu ma być obligatoryjnie zamieszczony wniosek o wpis własności na rzecz Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości Rolnych. Ma za tym przemawiać bezpieczeństwo obrotu. Obecnie jest to rozumiane jako konieczność już nie zamieszczenia w treści aktu notarialnego wniosku wieczystoksięgowego, ale złożenia go za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Tą drogą podążyła praktyka. We wszystkich przypadkach, które przeanalizowałem, notariusze sugerowali się powołanym zarządzeniem i zamieszczali w systemie wnioski wieczystoksięgowe. Od razu muszę powiedzieć, że taką praktykę uważam za błędną. Rozpocznę od kwestii ogólniejszych. Oświadczenie woli składane w wykonaniu uprawnienia kształtującego wymaga nie tylko wyrażenia uzewnętrznienia woli wywołania określonych skutków prawnych, ale także udostępnienia jej adresatowi. Czyli żeby nastąpił skutek prawny, musi być ono doręczone w sposób przewidziany w art. 61 Kodeksu Cywilnego. Szczególną regulację wprowadził ustawodawca w art. 3 w ust. 10 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w którym przewidziano, że Agencja wysyła zobowiązanemu z tytułu prawa pierwokupu wypis aktu notarialnego obejmującego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu i następnie publikuje na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej treść tego oświadczenia. I teraz zestawmy ten mechanizm z zakresem obowiązku notariusza złożenia wniosku wieczystoksięgowego. Przypomnę, że obowiązek ten wynika z art. 92 § 4 Prawa o notariacie i przesłanką aktywacji tego obowiązku jest zawarcie w akcie notarialnym przeniesienia własności nieruchomości. Czyli najpierw notariusz sporządza akt notarialny dokumentujący oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, a później niejako antycypacyjnie, wyprzedzająco, składa wniosek o wpis własności. W moim przekonaniu obowiązku notariusza nie można wyprowadzić w tym przypadku z powołanego przeze mnie przepisu art. 92 § 4 Prawa o notariacie, ponieważ w momencie sporządzenia aktu notarialnego jeszcze nie nastąpił skutek rozporządzający, czyli własność nie przeszła na Agencję Nieruchomości Rolnych. Dodatkowy

argument można wyprowadzić z trybu wykonania prawa pierwokupu przewidzianego w art. 110 w ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym to przepisie ustawodawca w ogóle zrywa z teorią doręczenia oświadczenia woli. Zadowolą się tylko tym, że oświadczenie jest złożone przed notariuszem i z tą chwilą występuje skutek wykonania prawa pierwokupu. Można to zilustrować takim przykładem. Załóżmy, że tego samego dnia w jednej kancelarii notarialnej zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu i osoba trzecia rozwiązują warunkową umowę sprzedaży i w tej samej chwili, wcześniej czy później, wszystko jedno, w innej kancelarii notarialnej Agencja Nieruchomości Rolnej wykonuje prawo pierwokupu. Przecież w tej sytuacji ewidentnie nie mogło być skuteczne wykonanie prawa pierwokupu. Proszę sobie wyobrazić, że tu notariusz naraża się na odpowiedzialność odszkodowawczą, składając wniosek wieczystoksięgowy o wpis własności na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych. Może trochę odchodząc od wątków cywilnoprawnych, to też trzeba zwrócić uwagę, że ta krytyka, którą starałem się uzasadnić, promieniuje na obowiązki publiczno-prawne. Oczywiście nie dotyczy to wykonania prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych, tylko o sytuację, w której to prawo realizuje dzierżawca. W takim wypadku notariusz nie jest płatnikiem i nie powinien pobierać podatku od czynności cywilno-prawnych, ponieważ nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży, czyli nie zostały spełnione wszystkie przesłanki powstania obowiązku podatkowego. Druga grupa zagadnień wiąże się z narzuceniem w powołanym wcześniej przeze mnie zarządzeniu Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych takiej bardzo dyskusyjnej praktyki wzbogacania treści oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. W tym zarządzeniu i w ślad za tym w treści aktów notarialnych odnotowujemy takie postanowienia – cytuję – że „cena zostanie zapłacona w terminie dwóch tygodni na wskazany przez sprzedawcę rachunek bankowy od chwili przekazania protokolarnie nieruchomości”. Równolegle w aktach notarialnych zawiera się wyznaczenie siedmiodniowego terminu do wydania nieruchomości w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Aby uzyskać stabilny punkt oparcia dla próby kwalifikacji tych postanowień wzbogacających oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, chciałem zauważyć, że skoro prawo pierwokupu prowadzi do powstania nowego stosunku sprzedaży o treści wyznaczonej przede wszystkim warunkową umową sprzedaży na zasadzie lustrzanego odbicia z przysłoniętym tym warunkiem, to nie ma tu miejsca na jakąś zmianę czy uzupełnienie jednostronnie stosunku sprzedaży. Powstaje pytanie: jak zatem kwalifikować badane oświadczenia dotyczące

wydania nieruchomości i zapłaty ceny. W moim przekonaniu nie mogą być one uznawane za wprowadzenie warunku do oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Nie stanowią też oferty zmiany umowy sprzedaży czy zaproszenia do renegotjacji umowy sprzedaży. Jednoznacznie i stanowczo w świetle językowych reguł znaczeniowych ujawniono wolę wywołania skutku prawnego – bezwarunkowo. To oświadczenie jest wytwarzane refleksyjnie, przy udziale notariusza, i trudno uznać, że przez wzbogacenie zawartości oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu dochodziłoby do nadania mu charakteru warunkowego. Tym samym uznaję, że to oświadczenie nie powinno być w procesie kwalifikacji oceniane jako oferta zmiany stosunku sprzedaży czy zaproszenie do rokowań w zakresie zapłaty ceny, czy wydania nieruchomości, ponieważ Agencja nie oczekuje na przyjęcie oferty ani na zaproszenie do rokowań, ani kontynuację tych rokowań. Ona oczekuje spełnienia świadczenia w wyznaczonym terminie, czyli jej wola w moim przekonaniu tutaj powinna być interpretowana w ten sposób. A zatem jak można skonkludować te uwagi? Otóż, trzeba stwierdzić, że Agencja skutecznie wykonała prawo pierwokupu bezwarunkowo, natomiast oświadczenia dotyczące wydania nieruchomości należy traktować jako wezwanie do spełnienia świadczenia, a w zakresie oświadczeń dotyczących zapłaty ceny jako zaoferowanie swojego własnego świadczenia. Trzeba tu wszelako poczynić istotną uwagę, że Agencja nie może tą drogą zneutralizować mechanizmów z art. 455 i 488 k.c., wydłużając termin spełnienia swojego świadczenia. A zatem ten wyznaczony siedmiodniowy termin wydania należy w myśl zasady jednoczesności świadczeń odnosić do świadczeń obu stron – wbrew temu, co mogłoby wynikać z treści aktu notarialnego. W kontekście tych rozważań jeszcze jedna uwaga bardziej generalnej natury. Zastanówmy się, jak ocenić złożenie oświadczenia woli wykonania prawa pierwokupu z naruszeniem czy z pominięciem postanowień zawartych w tym omawianym zarządzeniu Prezesa Agencji. Jest to – ja tu wątpliwości nie mam – dokument o charakterze wewnętrznym i naruszenie go nie powinno rzutować na ważność oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Kolejne, ostatnie zagadnienie dotyczy możliwości rezygnacji z ustawowego prawa pierwokupu. Tytułem wprowadzenia następuje ono w drodze jednostronnej czynności prawnej o charakterze rozporządzającym. Nie mamy tutaj do czynienia z konstrukcją zwolnienia z długu, w związku z tym możemy wstępnie sformułować hipotezę, że dopuszczalne jest rozporządzanie prawami przyszłymi. Co do zwolnienia z długu przyszłego są pewne rozbieżności w nauce, ale chyba przeważa pogląd, który aprobuje takie roz-

wiązanie. Niemcy też się nad tym zastanawiali, ale ostatecznie przyjmują, że jest to dopuszczalne. Chyba nie byłoby przeszkód ogólnokonstrukcyjnych do zaaprobowania możliwości zrzeczenia się prawa pierwokupu, nawet jeszcze przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży jako prawa przyszłego. Natomiast tę tezę można rozciągnąć tylko na umowne prawo pierwokupu co do zasady. Sąd Najwyższy zajmował się w którymś z orzeczeń chyba z 2003 roku i tam dopuścił możliwość zrzeczenia się, ale zastrzegając, że jest to umowne prawo pierwokupu, jeszcze przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży. Wprawdzie Sąd Najwyższy w tym orzeczeniu wprowadził dodatkowe przesłanki, uznał, że musi tutaj uprawniony z prawa pierwokupu być zapoznany z treścią tych przyszłych postanowień. Według mnie ta przesłanka jest zbyt techniczna. Uważam, że działa na własne ryzyko. Jeżeli się zrzeka, to jest to skuteczne. Natomiast inaczej chyba tę kwestię trzeba ocenić na gruncie ustawowego prawa pierwokupu. Ponieważ w tych przypadkach to ustawodawca określa przesłanki powstania prawa pierwokupu i są one wiążące dla podmiotu publicznie prawnego. W moim przekonaniu należy utrzymać pogląd, że niedopuszczalne jest zrzeczenie się przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży. Też uważam, że bezskuteczne byłoby zrzeczenie się prawa pierwokupu przez Agencję już po zawarciu bezwarunkowej umowy sprzedaży chociażby z uwagi na sankcję nieważności takiej czynności prawnej. Uważam, że skoro nieważna jest warunkowa umowa sprzedaży, to bezprzedmiotowe jest zrzecanie się prawa pierwokupu.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Dziękuję bardzo za wystąpienie. Proszę Państwa, zapraszam do dyskusji. Prosiłbym o zadawanie krótkich pytań, ewentualnie przedstawienie krótkiego stanowiska, żeby jak najwięcej osób mogło wziąć udział w dyskusji.

dr hab. Małgorzata Balwicka-Szczyrba – Uniwersytet Gdański

Chciałabym w nawiązaniu do bardzo interesujących wystąpień, zwłaszcza prof. Truskiewiczza, poddać pod rozwagę ewentualne zastanowienie się być może nad doprecyzowaniem definicji nieruchomości rolnej, albowiem definicja ta, z uwagi na dokonane zmiany ustawowe w Ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, nabrała obecnie zdecydowanie większego znaczenia praktycznego. Odwoływanie się do pojęć nie tak łatwo definiowalnych do potencjalnego przeznaczenia być może jest tym istotnym problemem w zastosowaniu obowiązujących regulacji. Chciałabym się zapytać, czy

pan Profesor oraz Państwo widzą możliwość zastanowienia się nawet *de lege ferenda*, nad zmianą tej definicji i jej po prostu doprecyzowanie.

Pan Krzysztof Labe, adwokat, Kraków

Chciałem zapytać o to, jakie skutki zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, jeżeli chodzi o ograniczenia przy nabywaniu nieruchomości rolnych, wywierają w stosunku do istniejącego wcześniej prawa pierwokupu w ustawach szczególnych. Przykładem ilustrującym to zagadnienie jest prawo pierwokupu, które jest przewidziane w ustawie o specjalnych strefach ekonomicznych w art. 8. Powstaje pytanie: czy wobec wprowadzenia teoretycznej zupełnie w tej sytuacji możliwości uzyskania zgody wydawanej przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych oznacza to, że owo prawo pierwokupu pomimo zmiany przetrwało? Jak się popatrzy na przepis art. 2a na ust. 4, to ta zgoda może być wydana dla nabycia nieruchomości rolnej przez inne podmioty, w tym wypadku przez zarządzającego strefą w drodze wykonania prawa pierwokupu tak by było. Może być wydana na wniosek zbywcy, czyli nie strefy, nie zarządzającego, tylko zbywcy – drugiej strony tej transakcji i na wniosek osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne (to też nie jest ten przypadek). Krótko mówiąc: czy te przepisy zmienionej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zdaniem Panów prelegentów, Panów Profesorów, wyłączyły możliwość stosowania prawa pierwokupu w regulacjach szczególnych w odniesieniu do nieruchomości rolnych – tak jak w tej ustawie o specjalnych strefach ekonomicznych?

Pani Katarzyna Wołoch, radca prawny, Warszawa

Ja chciałam zapytać, bo przecież w obecnym stanie prawnym nie ma zakazu dewelopowania nieruchomości rolnych, prawda? Możliwe jest uzyskiwanie dla nich decyzji o warunkach zabudowy czy pozwoleń na budowę. I mam pytanie: w którym momencie, zdaniem Państwa, dochodzi do przekształcenia tej nieruchomości rolnej w nieruchomość nie-rolną? Tutaj padały już stanowiska, że nie jest to moment uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. A zatem czy będzie to moment ostateczności decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej, czy może moment zmiany rodzaju użytku w ewidencji gruntów? Czy może moment następnym to moment uzyskania pozwolenia na budowę albo moment założenia dziennika budowy? Czy też może dalej moment wytyczenia granic geodezyjnych lub też może moment zdjęcia warstwy ornej i wylania fundamentów, kiedy już ewidentnie nieruchomość nie nadaje się do prowadzenia produkcji rolniczej? Dziękuję bardzo.

Pan Rafał Jabłoński, notariusz, Łódź

Ja chciałbym zadać podsumowujące, a zarazem prowokacyjne pytanie Panu Profesorowi Truskiewiczowi, który nawiązał do preambuły ustawy, i zapytać w ten oto sposób: czy interpretacja ustawy z perspektywy preambuły powinna prowadzić do wniosku, że spod działania ustawy – powiem tak kolokwialnie – powinny być wyłączone wszystkie tereny rolne na obszarze miast? Ponieważ w preambule ustawy ustawodawca posłużył się kryterium „sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich”.

Pan Krzysztof Maj, prezes Rady Izby Notarialnej w Krakowie

Ja mam Proszę Państwa pytanie do Pani Sędzi, jeżeli mogę, a właściwie nawet trzy pytania, dlatego że bardzo tutaj czekałem na obecność Pani Sędzi. I tak naprawdę to pytań mam pięć pytań, ale zadam tylko trzy, żeby Państwa nie zamęczyć.

Pani Sędzio! Zarysowała Pani dla nas jako praktyków taki dość podstawowy problem dotyczący tego, jak w art. 2b ust. 4 mamy rozumieć zawarte tam odwołanie do art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. a w zakresie osób bliskich. To znaczy, jakie jest Pani Sędzi zdanie na ten temat? Czy należałoby to Pani zdaniem rozumieć w ten sposób, że jeżeli ja nabyłem od osoby bliskiej, to ja jestem zwolniony i mogę to komukolwiek sprzedać, zamienić, podarować, nie czekając 10 lat? Czy jeżeli ja nabyłem jako rolnik indywidualny od innego rolnika indywidualnego, to niestety gdybym chciał to podarować swojemu dziecku, to tego zrobić nie mogę przez 10 lat? To jest jedno pytanie.

Drugie pytanie to pytanie, które również się już pojawia w praktyce, choć rok temu wydawało się dość abstrakcyjne. Mianowicie, proszę Państwa, czy te ograniczenia z artykułu 2b ust. 2 ustawy, czyli zakaz zbywania i oddawania w posiadanie istnieją nawet wtedy, jeżeli nieruchomość rolna utraciła taki charakter w rozumieniu ustawy, już po jej nabyciu? Chodzi mi o to, że przecież w momencie nabycia nieruchomość mogła być nieruchomością rolną, a mogła zostać objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczają ją w całości na cele inne niż rolne, np. pod budownictwo mieszkaniowe. Czy traci ona wówczas charakter nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego? Czy wtedy możemy mówić, że to byłaby przesłanka do wyłączenia stosowania 10-cio letniego okresu zakazu zbywania?

I trzecia sprawa, z którą chciałbym się zwrócić do Pani Sędzi, jak i do Kolegi Truskiewicza. Odnośni się do tego, co już wcześniej poruszyłem. Jak Państwo by się odnieśli do kwestii możliwości nabycia przez małżonka

osoby bliskiej do wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości rolnej? Czy to, że ustawodawca dodał ten przepis odnośnie małżonka tylko przy rolniku indywidualnym, podkreśla nam, że możemy go stosować tylko przy rolniku indywidualnym? Czy osoba bliska może nabyć do wspólności ze swoim mężem (żoną), która nie jest osobą bliską w stosunku do zbywcy?

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Dziękuję bardzo. Pani Sędzio, bardzo proszę już o udzielenie odpowiedzi, a później poproszę o odpowiedź Pana profesora Truskiewiczza.

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

Jeżeli chodzi o kwestie związane z tym pytaniem prawnym, to ja jestem tutaj trochę w trudnej sytuacji, bo trudno mi wyrażać wyłącznie swoją opinię, zwłaszcza że teoretycznie mogę być w składzie, który to pytanie będzie rozpoznawał – tego nie wiem, jak to będzie – a już zdarzały się takie sytuacje, że nawet Sędzia, który wyraził swoją opinię wcześniej, był przez jednego z radców prawnych podejrzewany o brak bezstronności i to naprawdę są trudne kwestie. Ja generalnie powiem tak, że to jest oczywiście wyłącznie moja opinia. Ta ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego ma charakter wyjątku, wyjątku ograniczającego kwestię rozporządzania własnością. Jak każdy wyjątek powinna być ona traktowana i interpretowana w sposób zawężający. Na tyle, na ile literalne brzmienie ustawy na to pozwala. Ja – jeśli chodzi o rozwiązanie tego akurat przypadku – widzę pewne możliwości w słowie „podmioty”. Tam jest tak: „podmioty” i „nabywcy”. Nabywca to ten, który uzyskuje własność od osoby, która nie jest w stosunku do niego bliska. Jeżeli jest bliska, to mamy dosyć jasną sytuację, co można, a czego nie można zrobić przed upływem 10 lat. Natomiast jeżeli powiemy, że nie chodzi wyłącznie o nabywcę, ale o podmioty, wówczas w obie strony można to sformułowanie rozumieć tak, że obejmuje ono osoby, które zbywają nieruchomości, jak i nabywców. Tak bym to wstępnie interpretowała, natomiast zastrzegam się, że to jest tylko interpretacja *ad hoc*.

Jeżeli nieruchomości utraci charakter rolny, to moim zdaniem nie ma rygору. Przy okazji Państwu powiem, że w stosunku do tej ustawy są już w Sejmie dwa projekty jej zmiany. Biorąc pod uwagę tempo prac Sejmu, można się spodziewać, że pewne nowelizacje nastąpią. Jeżeli chodzi o zakres wyłączeń, to jest projekt ustawy, projekt zmiany, jest druk poselski z 15 marca, czyli bardzo świeży, i tam – jeżeli chodzi o zakres stosowania ustawy o wyłączeniach – dodaje się w art. 1a punkt d, który brzmi:

„w punkcie jeden litera c średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się literę d w brzmieniu: d) będący użytkami rolnymi położonymi w granicach administracyjnych miast”.

Jeżeli ta zmiana przejdzie, zlikwiduje bardzo dużo problemów, o których tutaj już była mowa.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

To będzie odpowiedź na pytanie ostatnie.

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

I jeszcze jest drugi projekt. To jest druk poselski z 8 lutego 2017 r., dotyczący kwestii zamieszkania w gminie. Chodzi mianowicie o definicję rolnika indywidualnego. Ten projekt zmienia ustawę w taki sposób, że chodzi o osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem itd., mającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat stale zamieszkującą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Z uzasadnienia tego projektu zmiany wynika wprost, że chodzi o ograniczanie nabywania uprawnień cudzoziemców do nabywania tej nieruchomości. Można się znowu zastanawiać, jak to będzie miało przełożenie na kwestię zgodności naszego prawa z prawem unijnym: czy to nie jest bezpośrednia dyskryminacja cudzoziemców, ale to jest inna kwestia.

Co do małżonka. Małżonek jest traktowany jako osoba bliska. Jeżeli mamy taką sytuację, w której zachodzą wspólnie różne ustroje majątkowe: majątek osobisty, majątek wspólny, możliwe są różne przesunięcia. Dopóki trwa związek małżeński, ja bym tutaj nie widziała przeszkód. A ustawa mówi, że wystarczy aby jeden z tych małżonków spełniał określone w niej warunki.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Proszę Państwa, jeżeli można się włączyć się w tym miejscu do dyskusji. W sytuacji, o której mówił Pan Prezes Maj, gdy stroną umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej jest dziecko zbywcy, czyli osoba bliska, nabycie nieruchomości przez jego małżonka jest następstwem innego zdarzenia, nie zaś tej czynności. Nabywa własność tej nieruchomości z mocy prawa rodzinnego, jednak dopiero z chwilą, gdy nastąpi skuteczne nabycie przez małżonka – dziecko zbywcy. W związku z tym o skuteczności nabycia decyduje spełnienie przesłanek przez małżonka będącego dzieckiem zbywcy. Jedynie w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dokonano zmiany w stosunku do wcześniejszej praktyki,

która była utrwalona. Do czasu tej zmiany wystarczyło, że jeden z małżonków był obywatelem polskim, miał w Polsce rezydencję, wówczas drugi małżonek, choćby był cudzoziemcem, mógł nabyć własność nieruchomości na mocy przepisów o wspólności ustawowej. Jeżeli takiego wyjątku, jak obecnie w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nie ma w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, to moim zdaniem przepisy wymagające kwalifikacji rolniczych musimy odnosić do osoby, która jest stroną tej czynności. Jeżeli stroną czynności będzie osoba bliska zbywcy, wówczas nie jest konieczne legitymowanie się przez nią kwalifikacjami rolniczymi. Natomiast późniejsze nabycie przez małżonka osoby, która była stroną umowy, oczywiście następuje na skutek działania ustawy. Powoduje to zresztą ciekawy następny problem: czy w takiej sytuacji będzie przysługiwało Agencji prawo nabycia, skoro nabycie przez małżonka osoby, będącej stroną czynności, następuje na skutek innego zdarzenia niż czynność prawna.

Poproszę teraz o zabranie głosu Pana profesora Truszkiewicza.

Dr hab. Zygmunt Truszkiewicz, prof. UJ

Proszę Państwa, może zacznę od ostatniej kwestii, dotyczącej traktowania w ramach ustawy małżonka osoby bliskiej. Proszę Państwa, nie mam wątpliwości, że w sytuacji, kiedy dochodzi do zawarcia umowy między osobami bliskimi, następuje skutek z mocy prawa, wynikający z kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, polegający na tym, iż nabywana nieruchomość wchodzi w skład majątku wspólnego. Można nawet rozważać sytuacje, w których występuje między osobą bliską wobec zbywcy a małżonkiem osoby bliskiej rozdzielność majątkowa. Skłonny byłbym twierdzić, że i w takich przypadkach podstawowe ograniczenia przewidziane w ustawie winny być wyłączone, ale to już proszę traktować jako wypowiedź wymagającą bardziej krytycznego spojrzenia. Jednakże nie można pomijać faktu, że ustawodawca niestety czasami kreuje takie dziwaczne regulacje, które wymuszają niepotrzebne z punktu społecznego praktyki, zwłaszcza bryluje w tym prawo podatkowe. Przykładowo, wpierw dokonuje się czynności prawnej z jedną osobą, później drugą, z trzecią i w ten sposób uzyskujemy skutek, który można byłoby osiągnąć, zawierając umowę bezpośrednio z ostatnią osobą w tym łańcuszku, ale to są właśnie skutki tworzenia przepisów kazuistycznych, szczegółowych, które często wymuszają właśnie, nazwijmy to, okrężne praktyki. Wracając do omawianej kwestii, to powtórzę, że nie mam absolutnie żadnych wątpliwości do możliwości nabywania nieruchomości rolnej przez osobę bliską będącą

w związku małżeńskim. Można to uzasadniać wykładnią systemową, a przede wszystkim zasadami, które rządzą – najogólniej rzecz biorąc – prawem rodzinnym, żeby nie wchodzić w szczegóły.

Jeśli chodzi o pierwsze pytanie dotyczące definicji nieruchomości rolnej, która by nas wyzwoliła od problemów kwalifikowania nieruchomości jako rolnych. Możemy tylko pomarzyć o takiej definicji, bo taka definicja nie jest po prostu niemożliwa, a także o tym, żeby prawo regulowało relacje społeczne w taki sposób, by wszystko można było rozstrzygać zero-jedynkowo. Kiedyś zastanawiałem nad taką definicją. I z logicznego punktu widzenia mogłaby ona brzmieć mniej więcej następująco: nieruchomością rolną jest nieruchomość, tutaj dodam: gruntowa, obejmująca co najmniej np. 2 ha, 5 ha, 10 ha użytków rolnych. Ale i tak znajdzie nieruchomość, która będzie miała przykładowo 90 ha i będzie obejmować minimalną powierzchnię użytków rolnych (np. 2 ha, 5 ha, 10 ha) i staniemy wówczas przed pytaniem, jak tego rodzaju nieruchomość kwalifikować. Niewątpliwie, taka definicja, którą tutaj zaproponowałem, jest z logicznego punktu widzenia poprawna i przynajmniej w odniesieniu do tych nieruchomości, które by obejmowały mniej użytków rolnych niż podana granica, problemu z kwalifikacją by nie było, ale w sposób całkowity trudności z kwalifikowaniem nieruchomości nie udałoby się wykluczyć. Życie jest zbyt bogate, by można było unikać kryterium funkcjonalnego. Krótko rzecz ujmując: nie da się skonstruować takiej definicji nieruchomości rolnej, która by znosiła wszelkie problemy związane z kwalifikowaniem nieruchomości jako rolnych. Ten problem można tylko ograniczyć.

Drugie pytanie dotyczy momentu, w którym dochodzi do wyłączenia danej nieruchomości spod działania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Tu rzeczywiście mamy problem, którego źródłem jest rozbieżność między danymi z ewidencji gruntów a stanem faktycznym i prawnym gruntu. Kolega Maj mówił tutaj o decyzjach ustalających warunki zabudowy, o innych decyzjach lokalizacyjnych. I problem zostałby rozwiązany, gdyby przyjął, że decyzja lokalizacyjna, w tym ustalająca warunki zabudowy, prowadzi do zmiany przeznaczenia, a ściślej pozwala na traktowanie takiej nieruchomości tak, jakby w odniesieniu do niej został wydany plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego określający przeznaczenie tej nieruchomości na cele inne niż rolne – czyli, krótko rzecz ujmując, gdyby decyzję lokalizacyjną traktować na równi z planem. Osobiście bronię takiego poglądu, że nawet na gruncie obecnej ustawy – będę mówił w skrócie – WZ-tka wyłącza stosowanie do nieruchomości rolnej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Dość szeroko to uzasadniłem w jednym

z artykułów opublikowanym w „Krakowskim Przeglądzie Notarialnym” (2016, nr 2). Zdaję sobie sprawę, że taka teza stoi w kolizji do wniosków *a contrario* wynikających z art. 11 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości należących do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Bo tu intencja ustawodawcy została rzeczywiście mocno wyartykułowana i argument *a contrario* jest przez to bardzo wymowny, choćby dlatego, że w tej samej ustawie, tj. w art. 2 ust. 1 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości ZWRSP, w którym określa się nieruchomości nie objęte zakazem sprzedaży, wymienia się jednocześnie nieruchomości przeznaczone w planie na inne cele niż rolne, a nawet nieruchomości przeznaczone już na takie cele w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które nie jest przecież aktem prawa miejscowego, a także nieruchomości przeznaczone na inne cele niż rolne w decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Skoro w tym samym akcie raz się wymienia te dokumenty jako podstawę wyłączenia spod działania ustawy, a w innym nie wymienia się ich, to wniosek *a contrario* jest rzeczywiście bardzo mocny. Mimo tego, biorąc pod uwagę wykładnię historyczną, systemową, przede wszystkim biorąc pod uwagę to, że właśnie w wielu aktach prawnych ustawodawca na równi traktuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i decyzje lokalizacyjne, bronię poglądu, że tego typu decyzja lokalizacyjna powoduje zmianę charakteru nieruchomości rolnej. Ale praktyka jest inna, dominujące stanowisko doktryny jest inne. W związku z tym w jakiś sposób przy rozwiązywaniu praktycznych problemów trzeba się temu podporządkować. I po tym wstępie odniosę się do pytania Pani Mecenas: w którym momencie nieruchomość rolna, nie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, traci charakter rolny? W moim przekonaniu skoro takiego skutku nie wywołuje decyzja lokalizacyjna, to w istocie nie mamy wyjścia i musimy się po prostu oprzeć na ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ustawa ta mówi o dwóch zdarzeniach, które mogą wpływać na kwalifikowanie nieruchomości jako rolnej. Pierwszym zdarzeniem jest zgoda właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze i o nią ubiega się wójt (burmistrz, prezydent miasta) w ramach procesu tworzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Drugim zdarzeniem jest wyłączenie gruntu z produkcji rolnej lub leśnej. I to wyłączenie, jak wiemy, ma na gruncie tej ustawy dwa znaczenia: pierwsze – jest to decyzja administracyjna wyrażająca zgodę na wyłączenie gruntu rolnego z produkcji rolniczej; drugie – znaczenie, o którym wspominała w pytaniu Pani Mecenas, czyli czynności faktyczne w postaci rozpoczęcia nierolnic-

czej inwestycji na podstawie uprzednio wydanej, już ostatecznej decyzji zezwalającej na wyłączenie. Dlatego trzeba byłoby przyjąć, kierując się treścią kryterium zawartego w kodeksowej definicji nieruchomości rolnej i definicji zamieszonej w art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, że w takich przypadkach nieruchomość traci charakter rolny właśnie z chwilą, gdy dojdzie do rozpoczęcia inwestycji na podstawie pozwolenia na budowę. I tu w jakiś sposób nawiążę do rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów. Na końcu rozporządzenia zamieszczono załącznik, który określa kryteria kwalifikowania użytków i w tym załączniku – obejmującym tabelkę – znajduje się m.in. taka rubryka, jak: „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy”. I jeśli popatrzymy na kryteria uznawania gruntów za zurbanizowane tereny niezabudowane lub czy w trakcie zabudowy, to mamy tam wyraźne odesłanie do ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Reasumując, odpowiem na to pytanie w ten sposób, że zmiana charakteru nieruchomości rolnej na nierolną następuje z chwilą rozpoczęcia nierolniczej inwestycji.

I ostatnie pytanie: czy wszystkie tereny na obszarze miast winny być wyłączone spod działania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego? W zasadzie odpowiedź została już udzielona przez Panią Teresę Bielską-Sobkowicz, Sędzię Sądu Najwyższego. Nie ulega wątpliwości, że tak powinno być, aczkolwiek nie można nie zauważać, że niekiedy granice miast obecnie wychodzą daleko poza tereny miejskie. W tym kontekście przypomnę tylko, że już nieobowiązujące rozporządzenie z 1964 roku w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych w pierwotnym swoim brzmieniu, w którym również definiowano na potrzeby obrotu własnościowego nieruchomość rolną i gospodarstwo rolne, wyraźnie wyłączało spod pojęcia nieruchomości rolnej grunty położone w granicach miast. W późniejszych wersjach tego rozporządzenia odstąpiono od tego kryterium. Ale podzielam przypuszczenie Pani Teresy Bielskiej-Sobkowicz, że wrócimy do stanu, w którym będzie ono obowiązywać.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Dziękuję. Jeszcze należałoby udzielić odpowiedzi na pytanie związane z prawem pierwokupu w związku z regulacją dotyczącą stref ekonomicznych.

Przypomnę, że problem polega na tym, czy ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego wyłącza przypadki szczególne prawa pierwokupu przewidziane w innych ustawach. Na przykład w ustawie o strefach ekonomicznych.

Rej. Krzysztof Maj Prezes Rady Izby Notarialnej w Krakowie

Proszę Państwa, trochę niezręcznie się czuję, ponieważ ja już Panu Mecenasowi Labe odpowiedziałem na to pytanie, a On tak patrzył w prawą stronę do Panów Profesorów. Ja jestem tylko skromnym magistrzem, ale w związku z tym powiem tak.

Krzysztof Labe, adwokat, Kraków

Jak dobrze, że Pana Rejenta tajemnica adwokacka nie obowiązuje.

Rej. Krzysztof Maj Prezes Rady Izby Notarialnej w Krakowie

Od 2004 roku pojawiała się mniej więcej taka sytuacja, że próbowano hierarchizować ustawowe prawa pierwokupu, a gdy pojawiła się ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, wypowiedział się w tej sprawie świętej pamięci Pan Sędzia Bieniek, o ile dobrze pamiętam, ale i kolega Truszkiewicz. Ja bym jednak stał na stanowisku, że ustawowe prawa pierwokupu, jeżeli nie jest wskazana ustawowo ich hierarchia, a mamy takie przykłady – nie hierarchii, ale pierwszeństwa wykonania prawa pierwokupu – to nie możemy mówić, że któryś jest lepszy, a któryś gorszy, bo wszystkie są pierwokupami ustawowymi. Pan Mecenasa podał akurat taki przykład – jedyny ze znanych mi pierwokupów ustawowych, gdzie podmiot, który mógłby nabywać, czyli zarządzający specjalną strefą ekonomiczną (art. 8 ust. 2 zd. 2 ustawy o specjalnych strefach ekonomicznych), nie jest wymieniony w art. 2a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Pojawia się tu więc inny problem: czy wyłączymy to prawo pierwokupu dlatego, że przecież zarządzający strefą nie może tego nabyć. Ale ja bym powiedział tak: trzeba rozróżnić, czy mu przysługuje prawo pierwokupu, od tego, czy może to prawo pierwokupu wykonać. W związku z tym można by rzec, że gdyby zarządzający bardzo szybko się starał i agencja mu sprzyjała, to teoretycznie w ciągu 30 dni jest to do wykonania. Oczywiście 30 dni to czas na uzyskanie zgody Prezesa ANR, złożenie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu i na dotarcie do zobowiązanego oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Natomiast we wszystkich innych pozostałych prawach pierwokupu, o których moglibyśmy mówić, czyli np. w ostatnio dla nas praktyków istotnym art. 109 ust. 4a i 4b ustawy o gospodarce nieruchomościami, problem nie występuje. Gdyby gmina chciała z niego skorzystać – może. Gmina może nabyć jest jednostką samorządu terytorialnego. Tak samo pierwokup z ustawy o lasach. Nadleśniczy, wykonując prawo pierwokupu, nabywa na rzecz Skarbu Państwa, a Skarb Państwa może nabyć. Art. 10 ust. 5 ustawy o ochronie przyrody – prawo pierwokupu

Parku Narodowego. Park Narodowy nabywa na rzecz Skarbu Państwa. Nie ma tutaj powodów do wyłączenia tego prawa pierwokupu. Tym bardziej że mamy tutaj te dwie jaskółki: w ustawie o ochronie przyrody art.10 ust. 5i, który mówi, że w przypadku zbiegu ustawowych praw pierwokupu pierwszeństwo zawsze przysługuje Parkowi Narodowemu, i druga w ustawie o lasach art. 37a ustęp 5 i 6, które mówią o tym, że w przypadku zbiegu pierwokupu Lasów Państwowych z innym ustawowym pierwokupem prawo wykonania przysługuje najpierw Lasom Państwowym, chyba że przysługuje jeszcze Parkowi Narodowemu – wówczas pierwszeństwo wykonania ma Park Narodowy.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Dziękuję bardzo za dyskusję. Zapraszam Państwa na przerwę.

II Panel (wystąpienia i dyskusja)

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński – Przywitanie prelegentów i poproszenie profesora Marcina Spyry o przedstawienie problematyki prawa pierwokupu udziałów lub akcji spółki będącej właścicielem nieruchomości rolnej.

1. Prawo pierwokupu udziałów lub akcji spółki będącej właścicielem nieruchomości rolnej

Dr hab. Marcin Spyra

Dziękuję bardzo. Chciałem przede wszystkim podziękować organizatorom spotkania za zaproszenie. Traktuję to jako duże wyróżnienie. Jest to jednocześnie mój debiut w problematyce agrarystycznej. Są to zagadnienia, którymi dotychczas zajmowałem się w mniejszym stopniu. W jakiś sposób czuję się jednak usprawiedliwiony tym, że temat mojego wystąpienia dotyczy obrotu akcjami i udziałami, a także bardziej ogólnie: reglamentacji funkcjonowania spółek i rozporządzania prawami udziałowymi w kontekście ustawy, która jest przedmiotem dzisiejszego spotkania. Z jednej strony można powiedzieć, że spółki w założeniu ustawodawcy nie są preferowane jako właściciel nieruchomości rolnych. Nabywcami tych nieruchomości mają być osoby fizyczne wykonujące zawód rolnika. Niemniej nie jest wykluczone – z różnych powodów – że spółki wystąpią jako właściciele nieruchomości rolnych. Po pierwsze, może wynikać to z pewnych zaszczości. Spółki stały się właścicielami nieruchomości rolnych przed wejściem tych zmian, o których dzisiaj mówimy. Po drugie, nie jest też wykluczone, że z jakichś powodów spółka może uzyskać zezwolenie

na to, żeby nabyć nieruchomość w tym trybie, który jest określony w art. 2a ust. 4 pkt 1 ustawy. Stąd wprowadzenie reglamentacji czy pewnej regulacji dotyczącej obrotu lub sytuacji spółek jest racjonalne.

Regulacja taka jest racjonalna także z innego powodu. W prawie gospodarczym i praktyce obrotu gospodarczego, np. w odniesieniu do przedsiębiorstw, wyróżnia się dwa typy transakcji: *basset deal* i *share deal*. Pierwsze za przedmiot mają przedsiębiorstwo jako określoną masę majątkową, drugie – pakiet kontrolny w spółce, która jest właścicielem przedsiębiorstwa. Mimo formalnie różnego przedmiotu ich ekonomiczna natura jest taka sama, tzn. chodzi tutaj o nabycie ekonomicznej kontroli nad przedsiębiorstwem. Analogicznie można odnieść to także do obrotu nieruchomościami rolnymi. W sumie nie ma różnicy z punktu widzenia konsekwencji gospodarczych, czy mamy do czynienia z nabyciem własności nieruchomości *sensu stricto*, czy mamy do czynienia z nabyciem kontroli nad spółką albo jakąś inną jednostką organizacyjną, która wykonuje własność tej nieruchomości. Stąd wprowadzenie pewnych regulacji w tym zakresie można potraktować jako zmianę w dobrym kierunku także z punktu widzenia konstytucyjnej zasady równości. Trudno bowiem różnie traktować podmioty, które *de facto* dokonują czynności o tej samej naturze. Niestety, tylko to wymienić możemy jako główną zaletę owej regulacji, dlatego że już jej wykonanie budzi szereg wątpliwości.

Z jednej strony wydaje się, że ta regulacja jest zbyt szeroka i obejmuje instytucje, które z punktu widzenia celów ustawy są zupełnie zbędne. Ustawa wkracza w cały szereg stanów faktycznych, w których ingerencja budzi wątpliwości z punktu widzenia proporcjonalności zastosowanych środków do celów, jakie założył. Z drugiej strony jest cały szereg przypadków, które wydawałoby się, że powinny być w jakiś sposób reglamentowane, jeżeli zakładamy, że powinien istnieć spójny system nadzoru nad tym, jaka jest struktura własności rolnej w Polsce, a one nie są objęte reglamentacją, chociaż ekonomicznie są to bardzo podobne sytuacje do tych, które przez ustawę zostały uregulowane. Na jakie problemy można zwrócić uwagę?

Pierwsza rzecz to zagadnienie z zakresu podmiotowego tej regulacji. Mamy mianowicie art. 3a ustawy, który mówi o prawie pierwokupu udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego i mamy art. 3b, który dotyczy zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu ustawy kodeks spółek handlowych, a zatem handlowej spółki osobowej. Jak należy to rozumieć? Spółki cywilne tej regulacji nie podlegają, ale one to nie są odrębnym podmiotem prawa, lecz ich wspólnicy. Wobec tego nabywanie takich nieruchomości przez spółkę cywilną trzeba

traktować jako nabywanie przez ich wspólników, wobec tego potrzebne są tutaj odpowiednie regulacje. To wyczerpuje prawdopodobnie większość typowych sytuacji, w której może dojść do zmiany kontroli nad wykonywaniem własności prawa nieruchomości przez zmianę stosunków udziałowych przez obrót prawami udziałowymi, ale nie wszystkie. Ważna część została tutaj pominięta. Niektóre sytuacje, które nie mają stricto charakteru udziałowego, są nie mniej ważne. Trzeba zwrócić uwagę przede wszystkim na to, że np. zmiany podmiotowe, choćby w stowarzyszeniach czy w spółdzielniach, mogą też prowadzić do zmiany kontroli i do takiego efektu, jak przy obrocie prawami udziałowymi. W stosunku do tych zmian ustawa nie znajdzie jednak zastosowania. Kolejny przypadek dotyczy funduszy inwestycyjnych zamkniętych. Te podmioty nie są spółkami handlowymi, ale obrót certyfikatami inwestycyjnymi jest bardzo podobny w skutkach do obrotu akcjami. Ma to w szczególności miejsce w odniesieniu do tak zwanych funduszy dedykowanych. To nie jest określenie normatywne, ale dotyczy sytuacji, w której fundusz inwestycyjny zakładany jest dla jednego konkretnego inwestora na jego zlecenia i służy, głównie z przyczyn podatkowych, do wykonywania pośrednio prawa własności nad przedsiębiorstwem spółki, która jest do funduszu wniesiona. Elementem majątku takiego funduszu mogą być albo nieruchomości rolne, albo udziały lub akcje spółek, które są właścicielami takich nieruchomości.

Z drugiej strony, z zastrzeżeniem wyjątków wskazanych w art. 3a ust. 2, ten obrót następuje na wyższym poziomie. I teraz przepis, który stanowi, że Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, wydaje się wykluczać przypadek, w którym mamy do czynienia z obrotem akcjami lub udziałami spółki, która nie jest właścicielem nieruchomości, ale jest spółką dominującą wobec takiej spółki. Regulacji umyka w ten sposób istotna sfera obrotu, która ekonomicznie wpływa na strukturę własności nieruchomości rolnych w Polsce. Czy można to jakoś korygować? Oczywiście można się nad tym zastanowić. W prawie polskim w ostatnich latach wydano kilka orzeczeń dotyczących pominięcia odrębnej osobowości prawnej spółki kapitałowej i to orzeczeń, które nie tylko dotyczą odpowiedzialności za zobowiązania tej spółki, ale orzeczeń, w których Sąd Najwyższy przyjął, że można pominąć odrębną osobowość prawną różnych spółek i dla potrzeb regulacji (w tym przypadku z zakresu stosunków pracy) potraktować różne spółki jako jeden podmiot. Instytucja pominięcia odrębnej osobowości nadawałyby się do zastosowania także w kontekście sytuacji, w której jedynym celem powstania wielopoziomo-

wego holdingu byłoby uniknięcie zastosowania reglamentacji wynikającej z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Należy jednak pamiętać, że jest instytucja wyjątkowa. Trudno więc traktować ją jako pewne rozwiązanie, które ma zastąpić staranność legislacyjną w redagowaniu przepisów. Zwłaszcza że jest cały szereg przepisów dotyczących problematyki nadzoru nad pośrednim przejęciem kontroli nad spółką, np. w ustawach regulujących nadzór nad strukturą akcjonariatu podmiotów podlegających regulacji KNF-u, stanowiących bardzo dobry wzorzec tego, jak można uregulować przejęcie kontroli nad przedsiębiorstwem spółki przez obrót prawami udziałowymi w podmiotach bezpośrednio lub pośrednio dominujących. Zasadne jest więc pytanie, czy można tak wyjątkową instytucję, jaką jest pominięcie odrębnej osobowości prawnej, stosować do każdego przypadku pośredniego przejęcia kontroli nad spółką kapitałową będącą właścicielem nieruchomości rolnej. Zastosowanie instytucji pominięcia odrębnej osobowości prawnej jest skutkiem nietypowego zastosowania spółki, które można potraktować jako nadużycie. Jako nadużycia nie można traktować samego stworzenia struktury holdingowej. Trzeba to raczej zawęzić do sytuacji, kiedy ewidentnie ta struktura powstała tylko po to, żeby ominąć przepisy omawianej dzisiaj ustawy.

W ustawie brak regulacji, które pozwalałyby nadzorować obrót prawami udziałowymi w spółce kapitałowej, polegający na ustanowieniu prawa użytkowania lub zastawu dającego prawo głosu z udziałów lub akcji. Mamy tutaj kolejną sytuację, kiedy dochodzi do przejęcia kontroli, która nie jest objęta regulacją. Pokazuje to, że system jest niespójny, ponieważ z jednej strony nieproporcjonalnie rozszerza zakres zastosowania tych mechanizmów reglamentacji, a z drugiej pozostawia poza zasięgiem reglamentacji cały szereg przypadków, które z punktu widzenia aksjologii ustawy są istotne.

Odrębny problem, który się tutaj pojawia, to kwestia kwalifikacji użytych w ustawie pojęć spółki, akcji i udziału w stosunkach międzynarodowych. W ustawie mowa jest o spółkach handlowych. W art. 3b ust. 1 jest odwołanie wręcz do polskiej normy prawnej, do kodeksu spółek handlowych. Pojawia się zatem pytanie, jak będziemy stosować te przepisy w sytuacji, w której właścicielem nieruchomości nie jest podmiot, który podlega prawu polskiemu. Czy to znaczy, że nie podlega tej regulacji? Jest to zasadne zwłaszcza w kontekście art. 3b, który odwołuje się wprost do polskiej ustawy, ale także do innych przepisów, które odwołują się np. do pojęcia spółki prawa handlowego, które nie jest stosowane we wszystkich porządkach prawnych. Należy sądzić, że ustawa ma zastosowanie także do obrotu udziałami i akcjami

w spółkach zagranicznych będących właścicielami nieruchomości rolnych w Polsce. Można wskazać np. wyrok Sądu Najwyższego, który w kontekście reguł dotyczących zakładania jednoosobowych spółek kapitałowych przyjął, że są to przepisy odnoszące się zarówno do zakładania polskich spółek przez inne spółki polskie, jak i spółki zagraniczne. Orzeczenie to odnosiło się do zastosowania przepisów KSH, ale tę samą regułę interpretacyjną należałoby zastosować również do poruszanej przez nas dzisiaj ustawy. Należy interpretować ją tak, aby zagraniczne typy spółek objąć tą regulacją pod warunkiem, że są one ekwiwalentne w stosunku do odpowiednich rodzajów polskich spółek handlowych. Chodzi tutaj odpowiednio o spółki kapitałowe i spółki osobowe prawa obcego. Oczywiście interpretacyjny problem pojawi się wtedy, jeżeli będziemy mieli do czynienia z typami jednostek organizacyjnych, które nie mają dokładnego odpowiednika na gruncie prawa polskiego, ale też są formami działalności, które mogą funkcjonować jako właściciele nieruchomości rolnych w Polsce. Wydaje się, że także takie typy spółek należy objąć zakresem regulacji ustawy, jeżeli ogólnie mają one cechy spółki kapitałowej, takie jak możliwość obrotu udziałami i wyłączenie odpowiedzialności wspólników. Ten wywód wymaga uzupełnienia. Trzeba odpowiedzieć na pytanie, na jakiej zasadzie obce spółki mogą podlegać przepisom polskiej ustawy. Przecież wiemy o tym, że obrót prawami udziałowymi to element statutu personalnego osoby prawnej. Czy to z góry już nie powinno wyłączać zastosowania polskich przepisów? Mówiąc w skrócie, można potraktować przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jednak jako tzw. przepisy wymuszające swoją właściwość. Są to przepisy, które realizują pewne elementy prawa publicznego i celów publicznych i stąd nie należy ich traktować na równi z innymi przepisami dotyczącymi norm prywatno-prawnych, ale w tym zakresie, w jakim istnieje związek danego stanu faktycznego z obrotem nieruchomościami rolnymi na terenie Polski. Wówczas te przepisy znajdują zastosowanie także do stanów faktycznych z elementem obcym, które nie podlegałyby prawu polskiemu na podstawie ogólnych norm prawa prywatnego międzynarodowego. Przedstawiona tu kwalifikacja przepisów omawianej ustawy nie rozwiązuje wszystkich problemów. Uznają ją zapewne sądy polskie, ale nie ma gwarancji, że tak samo postąpią sądy zagraniczne. Można mieć wątpliwości, czy w sytuacjach, w których nieruchomość położona w Polsce jest tylko niewielkim elementem aktywów spółki zagranicznej, konieczność odniesienia się do polskich norm rzeczywiście zostanie uznana przez zagraniczny sąd lub inny właściwy zagraniczny organ badający ważność rozporządzenia prawami udziałowymi w zagranicznej spółce.

W odniesieniu do mechanizmów reglamentacji funkcjonowania spółek będących właścicielami nieruchomości rolnych w Polsce ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego przyjmuje trzy konstrukcje. Z jednej strony mamy konstrukcję pierwokupu udziałów lub akcji z art. 3a. Z drugiej strony mamy odpowiednio w art. 4 konstrukcję roszczenia o nabycie udziałów lub akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, i mamy szczególną konstrukcję wynikającą z art. 3b dotyczącą roszczenia o nabycie nieruchomości w sytuacji zmian podmiotowych odnoszących się do handlowej spółki osobowej. Jest więc tutaj szeroka paleta różnego rodzaju środków. Żaden z nich chyba nie jest zbyt „szczęśliwy” w tym znaczeniu, że – tak jak już powiedziałem – z jednej strony roszczenia o nabycie udziałów lub akcji mogą być uznane za nieproporcjonalne w sytuacji, w której te nieruchomości to tylko niewielki składnik majątku. Z drugiej strony to, jak uregulowano konsekwencje zmian podmiotowych w spółkach osobowych, jest jeszcze dalej idącą ingerencją w sferę własności, wolności zrzeszania się oraz działalności gospodarczej. W przypadku spółek osobowych każda zmiana może powodować to, że Agencja będzie miała roszczenie o nabycie nieruchomości. Oczywiście przy założeniu, że dzieje się to za wynagrodzeniem. Może to jednak poważnie zaważyć na funkcjonowaniu i bycie spółki w sytuacjach, które mogą wydawać się dość nieznaczące z punktu widzenia celów, dla jakich ustawa została uchwalona. Przy okazji można jeszcze tutaj zwrócić uwagę na to, że regulacje art. 3a i 3b w jakiejś części nawzajem się przenikają. Chodzi tutaj przede wszystkim o funkcjonowanie spółki komandytowo-akcyjnej, która jest spółką handlową emitującą akcje i z tego tytułu mamy do czynienia z możliwością wprowadzenia, zastosowania prawa pierwokupu w stosunku do obrotu tymi akcjami z art. 3a, a z drugiej strony jest handlową spółką osobową i nabycie akcji jest także zmianą wspólnika i stąd pytanie o zakres zastosowania art. 3b. Jest nią w sposób oczywisty, wymaga więc jakiejś interpretacji. Nie ma żadnej interpretacji, która by się jednoznacznie narzucała jako jedyna możliwa, bo można czynić różne konstatacje. Można ująć to chociażby w ten sposób, że w przypadku spółki komandytowo-akcyjnej obrót akcjami podlega artykułowi 3a, a wyłącznie zmiany osoby komplementariusza podlegają regulacji artykułu 3b. Ale równie dopuszczalna wydaje mi się jest interpretacja taka mówiąca, że są to uprawnienia, które przysługują kumulatywnie, tzn. że takie zdarzenie uprawnia Agencję do wykonania prawa pierwokupu w stosunku do akcji. Pytanie, czy uprawnienia te może wykonać koniunktywnie, czy alternatywnie. Trudno tu wskazać coś, co byłoby lepszym rozwiązaniem, choć wydaje się, że teza o tym, że ko-

niunktywnie Agencja może wykonać pierwokup i jeszcze żądać nabycia nieruchomości od spółki, jest *prma facie* zbyt daleko idąca.

To, co jest problemem w odniesieniu zresztą nie tylko do omawianych przeze mnie przepisów ustawy, to zagadnienie kryteriów, którymi ma się posługiwać Agencja przy podejmowaniu decyzji, czy będzie wykonywać uprawnienia, czy nie, tzn. czy będzie żądać rozporządzenia odpowiednio akcjami lub udziałami, czy rozporządzenia nieruchomością. W tych przepisach rzeczywiście żadnych kryteriów nie ma. Pytanie, czy oznacza to całkowitą dowolność. Ktoś mógłby powiedzieć, że praktycznie kryterium podstawowe być może będzie takie w zależności od tego, czy Agencja będzie miała środki na wykonanie tych uprawnień, czy nie będzie miała. I że to w wielu wypadkach może powodować, iż omawiane tu problemy nie są aż tak doniosłe. Myślę jednak, że uwaga o ekonomicznej słabości Agencji, jakkolwiek może praktycznie rozstrzygać większość kwestii związanych z zastosowaniem omawianych przeze mnie instytucji, to jednak jest niewystarczająca z punktu widzenia oceny normatywnej. Czy pytanie o obecny kształt ustawy pozwala na zupełną dowolność w podejmowaniu decyzji? Sądzę, że nie. Sądzę, że Agencja – jak każdy podmiot publiczny – ma pewne kompetencje, takie jak możliwość wykonania prawa pierwokupu czy możliwość żądania nabycia nieruchomości lub odpowiednio akcji lub udziałów, ale te kompetencje mogą być użyte wyłącznie wtedy, jeżeli w danej sytuacji służą one realizacji zadań, które zostały nałożone przez tę ustawę, czyli przez art. 1. Można powiedzieć, że użyte w tym przepisie sformułowania są ogólnikowe. Tak, ale sądzą, że ciężar dowodu leży po stronie Agencji, tzn. że Agencja musi wskazać, iż zastosowanie prawa pierwokupu czy może żądania tego, żeby nabyć udziały lub akcje w spółce, są zasadne, ponieważ sprzedaż tych udziałów lub akcji zagraża poprawie struktury obszarowej gospodarstw rolnych, powoduje nadmierną koncentrację nieruchomości rolnych albo nie zapewnia prowadzenia działalności rolniczej przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Natomiast wszelkiego rodzaju działania, w których nie byłoby wystarczających powodów, żeby to stwierdzić, byłyby sprzecznym z prawem wykonaniem kompetencji. Zastosowaniem reglamentacji wobec obrotu akcjami i udziałami jest to, że spółka jest właścicielem nieruchomości. Nie ma żadnej relacji pomiędzy wartością majątku spółki a wartością tej nieruchomości w stosunku do majątku, np. do pewnego stopnia analogiczne rozwiązania w zastosowaniu w Szwajcarskim Bodengesetz, czyli ustawie, która reguluje kwestie własności ziemi, obrotu własności ziemią rolną w Szwajcarii, która

generalnie spółkami nie zajmuje się tak szeroko, jak polska ustawa, ale kiedy ingeruje w fuzje i podziały spółek, to wyraźnie ingeruje w sytuacje i operacje gospodarcze dotyczące spółki, w której nieruchomości rolne jest jedynym albo pod względem wartości dominującym elementem majątku spółki. W prawie polskim tego ograniczenia nie ma i tu rodzi się pytanie o proporcjonalność ingerencji, ponieważ prawo pierwokupu oraz roszczenia, które ma Agencja na gruncie art. 4 ust. 6, dotyczą nie nieruchomości, ale udziałów i akcji. Tak więc jeżeli główny majątek składa się np. z praw własności intelektualnej, własności przemysłowej albo jakichś składników handlowych, to w ten sposób wykonanie uprawnień przyznanych na gruncie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może stać się drogą do tego, aby przejąć kontrolę nad tymi składnikami majątkowymi pod pretekstem, że w majątku spółki jest także jakaś nieruchomość rolne.

Oczywiście na gruncie ustawy jest cały szereg innych problemów, których mam nadzieję dotknę, ale pojawia się tu właśnie problem proporcjonalności regulacji i stwierdzenia, że dotyczy ona bardzo szerokiego spektrum przypadków. Jednocześnie mamy też inną sytuację. Możemy sobie wyobrazić, że spółka, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, jest spółką celową, tzn. jej majątek składa się wyłącznie z nieruchomości rolnej. Z kolei właścicielem wszystkich udziałów lub odpowiednio akcji w tej spółce jest inna spółka kapitałowa i przejęcie kontroli następuje nie poprzez obrót akcjami lub udziałami w spółce, która jest właścicielem nieruchomości, tylko w spółce, która jest spółką dominującą.

Podstawowy problem to oczywiście mechanizm weryfikacji tych okoliczności. Uważam, że wykonywanie uprawnień przez Agencję podlega kontroli sądowej. Przeciwna konkluzja godziłaby w prokonstytucyjne założenia funkcjonowania administracji publicznej oraz ochrony praw obywateli. Odpowiedzieć należy natomiast na pytanie, czy właściwy do takiej kontroli byłby sąd cywilny, czy raczej sąd administracyjny. To kwestia dyskusyjna, Wydaje mi się, że legalność wykonywania kompetencji przez strukturę administracji publicznej to kwestia z zakresu prawa administracyjnego. Problem ten należy potraktować jako ocenę legalności aktu lub czynności z zakresu administracji dotyczącej uprawnień lub obowiązków wynikających z przepisów prawa. Wiem, że art. 3 § 2 pkt 4 prawa o postępowaniu przed sądami administracyjnymi jest przedmiotem kontrowersji, ale dość duża część literatury i także pewne orzeczenia wskazują, że przepis ten dotyczy także tych obowiązków, które niekoniecznie wynikają bezpośrednio – lecz raczej pośrednio – z przepisów prawa. Taka wykładnia pozwalałaby objąć tą kontrolą są-

dowoadministracyjną wykonywanie uprawnień nadanych Agencji przez ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego.

Bardzo Państwu dziękuję za uwagę.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Dziękuję bardzo. Bardzo proszę Panią dr Jelonek-Jarco. Pani doktor ma prezentację o prawie, tj. o przesłankach w zakresie prawa nabycia nieruchomości rolnej przez Agencję. Bardzo proszę.

2. Przesłanki/zakres prawa nabycia nieruchomości rolnej przez ARN

Dr Barbara Jelonek-Jarco

Dzień dobry, witam Państwa. W pierwszej kolejności bardzo dziękuję za zaproszenie do wzięcia udziału w tej konferencji. Mam nadzieję, że znajdziemy w czasie dyskusji odpowiedzi chociaż na część z nurtujących nas wszystkich pytań. Proszę Państwa, temat, który mam omówić, to przesłanki i zakres prawa nabycia nieruchomości rolnej przez Agencję.

W pierwszej kolejności – tytułem uwag wprowadzających – chciałam wskazać na kilka sposobów nabycia własności nieruchomości rolnych przez Agencję na gruncie ustawy. Po pierwsze, mamy tutaj złożenie oświadczenia o nabyciu nieruchomości na podstawie art. 2a ust. 6. Dalej mamy skorzystanie z prawa pierwokupu, skorzystanie z prawa nabycia nieruchomości rolnej od spółki osobowej na podstawie art. 3b i wreszcie skorzystanie z prawa nabycia *sensu stricto*, tj. z art. 4.

Przechodząc do pierwszego ze sposobów nabycia, czyli nabycia w trybie art. 2a ust. 6, trzeba wskazać, że jest to niewątpliwie zupełnie nowy tryb nabycia nieruchomości rolnej. Wynika on z omówionych już wcześniej ograniczeń podmiotowych nabycia nieruchomości rolnych. W konsekwencji można powiedzieć, że co do zasady konieczna dla nabycia nieruchomości rolnej jest zgoda prezesa Agencji, która udzielana jest w formie decyzji administracyjnej, ale ustawodawca, rozumiejąc, że ogranicza w takim przypadku prawo do rozporządzania nieruchomością, wprowadził też uprawnienie dla zbywcy, który – takiego sformułowania użyję – może niejako zmusić Agencję do nabycia nieruchomości. Mianowicie – zgodnie z art. 2a ust. 6 – w przypadku niewyrażenia zgody Agencja na pisemne żądanie zbywcy złożone w terminie miesiąca od dnia, w którym decyzja o niewyrażeniu zgody stała się ostateczna, jest obowiązana do złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej, określonej przez Agencję

przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. I teraz, proszę Państwa, jakie przesłanki muszą być spełnione, aby nabycie przez Agencję mogło dojść do skutku? Po pierwsze, prezes Agencji odmawia wydania zgody na nabycie, decyzja o odmowie staje się ostateczna, następnie zbywca w ciągu miesiąca składa pisemne żądanie nabycia do Agencji. Agencja ma miesiąc, by dokonać wyceny nieruchomości, zawiadomić o tej wycenie zbywcę, a zbywca może w ciągu miesiąca wystąpić do sądu o ustalenie wartości nieruchomości (jeżeli nie zgadza się z wyceną przedstawioną przez Agencję), ewentualnie może złożyć oświadczenie o cofnięciu żądania nabycia, jeżeli widzi przykładowo, że cena go nie satysfakcjonuje. I ostatecznie: Agencja po upływie miesiąca, o ile żądanie nabycia nie zostało cofnięte przez zbywcę, składa zbywcy oświadczenie w formie aktu notarialnego o nabyciu. Ja tu wskazałam, że składa oświadczenie w formie aktu notarialnego, ale w żaden sposób nie wynika to z ustawy, więc powstaje tutaj pytanie. W literaturze przeważającym na chwilę obecną poglądem jest taki, który mówi, że jednak to ten właśnie akt notarialny powinien tutaj zachodzić. Wynika to chyba z tego względu, że mówimy o nieruchomościach i zakładamy, że tutaj tak naprawdę ustawodawca zapomniał o wskazaniu tej formy, równocześnie nie zamieszczając odesłania do przepisów o wykonaniu prawa pierwokupu. Podsumowując, wydaje się, że ten akt notarialny powinien tutaj być. I proszę Państwa, wskaźmy wątpliwości, jakie pojawiają się, jeśli rozważyć ów tryb. Czy jest tutaj zawierana umowa, a nabycie następuje przez Agencję na podstawie umowy, czy może jest to jednak jednostronna czynność prawna? Wydaje się, biorąc pod uwagę sformułowanie ustawy, że raczej chodzi tu o jednostronną czynność prawną – jest to konstrukcja podobna do prawa wykupu lub prawa pierwokupu. Brak w ustawie sformułowania, że na żądanie zbywcy Agencja zobowiązana jest do zawarcia umowy. Z tego też względu opowiadam się za tym, że jest to jednak jednostronna czynność prawna. Kolejna wątpliwość, proszę Państwa: czy sformułowanie ustawy „za zapłatą równowartości pieniężnej” oznacza, że jest to czynność prawna realna, czyli że do przejścia własności na Agencję dochodzi dopiero z chwilą zapłaty ceny. Taki pogląd, proszę Państwa, pojawił się w literaturze. Wskazuje się, że celowe by było jego przyjęcie, a to z tego względu, że zbywca byłby chroniony i byłby właścicielem dopóty, dopóki Agencja nie uiściłaby na jego rzecz ceny. Wydaje się jednak, że to przywiązywanie tak dużej wagi do tego sformułowania „za zapłatą równowartości pieniężnej” i twierdzenie, że jest to czynność realna, nie jest zasadne. Proszę Państwa, jeśli chodzi o sporządzanie

aktu notarialnego zawierającego oświadczenie woli Agencji, należy tutaj zażądać dokumentów potwierdzających zachowanie opisanej wcześniej procedury. Przyjmuje się też, że oświadczenie Agencji powinno zostać przesłane do zbywcy w trybie art. 102 Prawa o notariacie. Tutaj oczywiście to oświadczenie musi zostać doręczone. Nie mamy w tym wypadku odesłania ponownie do przepisów o pierwokupie, a więc sama publikacja w Biuletynie nie jest wystarczająca, nie ma zresztą mowy, żeby ona w ogóle następowała. I proszę Państwa, co istotne, nabycie nieruchomości rolnej w omawianym trybie jest obowiązkiem Agencji, a nie uprawnieniem. W konsekwencji jeżeli Agencja nie składa stosownego oświadczenia, zbywca może wystąpić z powództwem do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli. Powstaje wątpliwość, co w sytuacji, gdy Agencja po upływie miesiąca, ale przed wytoczeniem jeszcze przez zbywcę powództwa z art. 64 k.c., powiadomi zbywcę o wysokości równowartości pieniężnej. Wydaje się, że przekroczenie tego terminu nie powinno być obarczone żadnymi sankcjami z tego względu, że po prostu ten termin miesiąca może być terminem zbyt krótkim i w konsekwencji może dojść do zawarcia umowy, oczywiście o ile zbywca nie będzie kwestionował wartości nieruchomości wskazanej przez Agencję. Pojawia się też pytanie, czy w przypadku wystąpienia z powództwem z art. 64 k.c. sąd w tym postępowaniu może określać wartość nieruchomości? Czy też konieczne jest dodatkowe, odrębne powództwo i w tamtym postępowaniu sąd ma określić wartość nieruchomości? Wydaje się, że nie byłoby zasadne takie postawienie problemu. Trzeba raczej opowiedzieć się za stanowiskiem, zgodnie z którym już w tym powództwie z 64 k.c. możliwe jest określenie wartości nieruchomości. Co jeszcze istotne: nabycie przez Agencję jest nabyciem pochodnym, co oznacza, że nie wygasają obciążenia na nieruchomości. Jak już mówiłam, zbywca może złożyć pisemne oświadczenie o cofnięciu żądania nabycia nieruchomości. W takiej sytuacji obowiązek Agencji nabycia nieruchomości oczywiście wygasa, jednak przysługuje jej roszczenie o zwrot kosztów ustalenia równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej.

Proszę Państwa, kolejny tryb nabycia nieruchomości rolnej został już częściowo omówiony przez Pana Doktora Spyrę. Przypomnę, że chodziło o skorzystanie z prawa nabycia nieruchomości rolnej od spółki osobowej na podstawie art. 3b ustawy. Jest to także rozwiązanie zupełnie nowe. Jak wskazano w uzasadnieniu projektu ustawy, ma ono na celu uściślenie kontroli Agencji nad obrotem nieruchomościami rolnymi. Z oczywistych względów zastosowanie tutaj konstrukcji pierwokupu nie było możliwe

i właśnie z tego względu ustawodawca wskazał, że to, co nabywa Agencja, to nie prawa udziałowe, lecz sama nieruchomości bądź nieruchomości, które wchodzi w skład majątku spółki osobowej. Kiedy przysługuje Agencji kompetencja do nabycia nieruchomości? Otóż w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej, która jest właścicielem nieruchomości rolnej. Uprawnienie Agencji ograniczone jest przez dwie przesłanki negatywne. Mianowicie, prawo nabycia nie przysługuje, gdy zamiast dotychczasowego wspólnika wspólnikiem staje się osoba bliska temu wspólnikowi oraz nowym wspólnikiem staje się osoba bliska któremukolwiek ze wspólników. Proszę Państwa, powstaje zatem pytanie: czy hipotezą art. 3b ust. 1 objęte jest także dziedziczenie? Tutaj w literaturze wyrażane są dwa sprzeczne poglądy. Trudno na gruncie ustawy udzielić jednoznacznej odpowiedzi i wydaje się, że biorąc pod uwagę zamiar ustawy, zamiar ustawodawcy i cel ustawy, należałoby się opowiedzieć za tym, że dziedziczenie także objęte jest tym przepisem. O kolejnych problemach z tym związanych zaraz jeszcze powiem. Proszę Państwa, spółka jest obowiązana powiadomić Agencję o zmianie bądź przystąpieniu nowego wspólnika w terminie miesiąca od dnia dokonania czynności prawnej. I tutaj właśnie powstaje problem, ponieważ mowa w tym przepisie tylko o czynności prawnej, nie ma mowy o dziedziczeniu, więc jeżeli przyjmujemy, że przepis znajduje zastosowanie również w przypadku dziedziczenia, powstaje pytanie, jak liczyć miesięczny termin. No i wydaje się proszę Państwa, że ten miesięczny termin może być oczywiście liczony dopiero od momentu, gdy spółka poweźmie informacje o zmianie składu osobowego wspólników na skutek dziedziczenia. Powstaje wątpliwość, czy Agencja na gruncie tego przepisu ma obowiązek nabycia wszystkich nieruchomości stanowiących własność spółki osobowej, czy może je sobie wybrać dowolnie. Tutaj Pan Doktor odwoływał się do artykułu pierwszego. Jest to niewątpliwie jakieś kryterium, którym Agencja może się kierować. Natomiast tak naprawdę te kryteria, ponieważ są one bardzo ogólne, nie podlegają żadnej – chyba – ocenie. Może to doprowadzić do sytuacji, w której Agencja zdecyduje się na nabycie nieruchomości, która przykładowo jest najbardziej istotnym, podstawowym składnikiem majątku spółki osobowej, co w ogóle uniemożliwi prowadzenie dalszej działalności. Tu pozwoliłam sobie postawić takie oto pytanie: czy art. 5 k.c. mógłby znaleźć zastosowanie w takiej sytuacji. Wydaje się to bardzo wątpliwe, dlatego że nie mówimy tu o żadnym prawie podmiotowym Agencji. Tak naprawdę jest to kompetencja, ale niewynikająca z prawa cywilnego, toteż stosowanie art. 5 k.c. byłoby

bardzo wątpliwe. Ewentualnie można by zastanawiać się nad odpowiedzialnością odszkodowawczą Skarbu Państwa, o której przesądzałby sąd cywilny, badając, czy skorzystanie z prawa przez Agencję w tej sytuacji było zasadne i czy akurat w jakikolwiek sposób realizowało cele ustawy. I proszę Państwa, tutaj spółka także ma miesięczny termin od dnia otrzymania oświadczenia Agencji o nabyciu nieruchomości rolnej na wystąpienie do sądu o ustalenie równowartości pieniężnej i rynkowej tej nieruchomości. Przy art. 3b ustawodawca zawarł już odesłanie do art. 3 ust. 10 i 11, czyli do przepisów dotyczących prawa pierwokupu. Oznacza to, że Agencja wysłała spółce oświadczenie w formie aktu notarialnego o wykonaniu prawa wykupu i następnie publikuje na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Agencji. Co istotne, uważa się, że spółka zapoznała się z treścią oświadczenia Agencji o wykonaniu prawa wykupu z chwilą jego publikacji na stronie w Biuletynie Informacji Publicznej. Powstaje, proszę Państwa, pytanie o sankcje w przypadku braku zawiadomienia o zmianach w składzie podmiotowym spółki osobowej. Zgodnie z art. 9 ustawy nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności rolnej, nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne. I dalej ustawodawca wskazuje nam w punkcie pierwszym, że w szczególności nieważne jest dokonanie czynności prawnej bez powiadomienia Agencji w przypadku określonym właśnie w art. 3b. Oznacza to więc, proszę Państwa, tyle chyba, że także w takiej sytuacji mamy do czynienia z sankcją nieważności. Zdaje się to wynikać jednoznacznie z artykułu pierwszego, taka też wykładnia tego przepisu jest proponowana w literaturze. Przyjmuje się, że jednak zachodzi duże ryzyko uznania danej czynności prawnej za nieważną, stąd postuluje się tutaj bardzo ostrożną wykładnię w przyjmowaniu tej sankcji nieważności. Powstaje wątpliwość, co w przypadku dziedziczenia, jeżeli w ogóle przyjmujemy, że ten przepis obejmuje, proszę Państwa, dziedziczenie. Albowiem dziedziczenia nie możemy uznać za nieważne i oczywiście nie mamy tutaj do czynienia z żadną czynnością prawną. Wydaje się więc, że w sytuacji dziedziczenia brak zawiadomienia o zmianie w składzie osobowym spółki osobowej po prostu nie powoduje żadnych negatywnych konsekwencji. I wreszcie, proszę Państwa, artykuł czwarty, czyli to prawo nabycia właściwe. Ono jest funkcjonalnym uzupełnieniem prawa pierwokupu. Jest jasne, że nie we wszystkich sytuacjach pierwokup może zostać wykonany i właśnie w tych sytuacjach przysługuje Agencji prawo nabycia. Kiedy konkretnie? W przypadku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, w przypadku jednostronnej

czynności prawnej, ale co istotne, proszę Państwa, przysługuje również wtedy, gdy mamy orzeczenie sądu, organu administracji publicznej, orzeczenie sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, a także innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego w szczególności zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia, zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne. Ja tu podkreślam słowo „w szczególności”. Oznacza to, że ustawodawca chce objąć prawem nabycia wszystkie sytuacje nabycia nieruchomości rolnej. I wreszcie prawo nabycia przysługuje także w przypadku podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych. Moje największe wątpliwości budzi właśnie owo przekształcenie, proszę Państwa, bo nie mamy tutaj do czynienia z żadnymi zmianami w zakresie prawa własności, jakkolwiek ustawodawca już kompleksowo także taką sytuację obejmuje – hipotezą artykułu czwartego. A zatem, proszę Państwa – wracając jeszcze nieco do zakresu przedmiotowego ustawy – prawo wykupu dotyczy przeniesienia własności nieruchomości rolnej, udziału lub części udziału we współwłasności takiej nieruchomości, ale też przeniesienia użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych, udziału lub części udziału w użytkowaniu wieczystym takich nieruchomości. I proszę Państwa, zadajmy sobie pytanie: kiedy prawo nabycia nie przysługuje? Tu mamy rozróżnienie właśnie między prawem nabycia a prawem pierwokupu. Otóż, nie przysługuje w przypadku zawarcia innej niż sprzedaż umowy o skutku wyłącznie zobowiązującym. Prawo wykupu przysługuje wyłącznie w razie przeniesienia własności nieruchomości, chodzi zatem o wywołanie skutku rzeczowego przez czynność prawną. Nie przysługuje więc w razie zawarcia umowy warunkowej, a jej przykładowej umowy, do której znajduje zastosowanie prawo wykupu. Jest to umowa zamiany, darowizny, dożywocia, przeniesienia własności w celu zwolnienia z długu, wniesienie nieruchomości do spółki jako aportu. Wskazuje się także na oświadczenie o odwołaniu darowizny, oświadczenie o odstąpieniu od umowy i także – w sytuacji zbywania nieruchomości rolnej – postępowaniu egzekucyjnym. Ja tutaj, proszę Państwa, wyróżniłam umowę dożywocia, jakkolwiek tak naprawdę problem występuje również w przypadku umowy darowizny. Wątpliwości budziło bowiem to, jak Agencja mogłaby się wywiązać z ewentualnych postanowień umowy dożywocia czy darowizny, jeżeli obdarowany ma darczyńcy zapewnić, zgodnie z umową darowizny, pewien – można tak powiedzieć – komfort życia i jest zobowiązany do pewnych świadczeń na jego rzecz. Do tej pory Agencja nie korzystała z prawa wykupu w przypadkach wła-

śnie wątpliwych, tj. umowy dożywocia – tak przynajmniej wynikało ze sprawozdania Agencji. Jak to będzie obecnie wyglądać – trudno powiedzieć, natomiast ze względu na takie ryzyko jest owa regulacja kwestionowana także, jeśli chodzi o zgodność z konstytucją. Czy przypadkowo nie będzie tak, że wykonując prawo, korzystając z prawa nabycia w odniesieniu do umowy dożywocia, Agencja pozbawi dożywotnika należnych mu świadczeń? Czy też może byłaby tutaj możliwość zwolnienia się za zapłaty odpowiedniej kwoty? – oto pytania, które się pojawiają. Proszę Państwa, jeśli chodzi o przykładowe nabycie nieruchomości rolnej na podstawie orzeczenia sądu, wskazać należy orzeczenie zastępujące oświadczenie woli. Może to być także – zgodnie z uchwałą „siódemkową” Sądu Najwyższego – także orzeczenie zastępujące tak naprawdę umowę, orzeczenie znoszące współwłasność, orzeczenie o dziale spadku. Podkreślenia wymaga, że nie ma miejsca nabycie własności nieruchomości w przypadku orzeczeń deklaratoryjnych, czyli jeśli dany sąd ustala tę nieważność umowy, to prawo nabycia nie znajduje zastosowania. Bardzo różne mamy podmioty obowiązane do zawiadomienia Agencji o tym, że dana umowa czy dana czynność prawna została dokonana. Jest to bądź nabywca, bądź sąd, organ administracji publicznej, może to też być nabywca nieruchomości rolnej w przypadku innych czynności prawnych niż umowy, spółka nabywająca nieruchomość rolną. I proszę Państwa, terminy do zawiadomienia Agencji to bez zbędnej zwłoki, niezwłocznie. Pytanie co to znaczy? Pytanie, do kiedy mamy do czynienia z ważną umową, a od kiedy staje się nieważna? Podkreśla się, że ustawodawca nie przewidział sankcji za nieterminowe zawiadomienie, ale do kiedy mamy do czynienia jeszcze z zawiadomieniem, lecz nieterminowym, a kiedy nie mamy już zawiadomienia? I proszę Państwa, te terminy, które wskazałam, jak mi się wydaje, od kiedy należałoby liczyć termin do zawiadomienia o nabyciu. Czyli w przypadku nabycia w toku egzekucji byłoby to uprawomocnienie się postanowienia o przysądzeniu własności, w przypadku zasiedzenia od prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia, w przypadku dziedziczenia, i znowu, od prawomocnego stwierdzenia nabycia spadku bądź sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia i wreszcie jeśli chodzi o podział/przekształcenie/łączenie spółek handlowych, wydaje się, że od wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Proszę Państwa, Agencja ma miesiąc na złożenie nabywcy oświadczenia o wykupie w formie aktu notarialnego. Tu znowu pojawia się wątpliwość, czy mamy do czynienia z czynnością prawną realną. Ale jak wskazałam już wcześniej, pogląd ten wydaje się wątpliwy. I proszę Państwa, niezawiadomienie Agencji o umo-

wie powoduje nieważność. Pytanie, z jaką chwilą umowa staje się nieważna? Pytanie kolejne, czy nieważność dotyczy także orzeczenia sądu, na podstawie którego ma miejsce nabycie nieruchomości rolnej? Proszę Państwa, uważam, że należy odpowiedzieć na powyższe zagadnienia zdecydowanie negatywnie z tego względu, że ustawodawca nie przewidział żadnego trybu, w którym miała być stwierdzona nieważność, a orzeczenie miałoby być w jakikolwiek sposób podważone. Wydaje się więc, że również w tym wypadku żadnej sankcji nie ma. Dziękuję bardzo.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Dziękuję bardzo. Następne wystąpienie dotyczy wykonania prawa nabycia (przez ANR) – zresztą była już częściowo o tym mowa. Bardzo proszę Pana Rejenta.

3. Wykonanie prawa nabycia przez ANR

Rej. Tomasz Kot

Dziękuję bardzo za udzielenie mi głosu. Proszę Państwa, mam omówić przypadek nabycia nieruchomości rolnej przez Agencję Nieruchomości Rolnej. W zaproponowanej tutaj przez Panią terminologii ograniczę się do kwestii nabycia *sensu stricto* w oparciu o art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zanim przejdę do szczegółów, chciałbym podzielić się taką refleksją, że spora część z tych problemów, o których teraz mówimy, wynika z tego, że ustawodawca przyjął do regulacji tej dziedziny metodę mieszaną, tzn. zawiera ona zarówno elementy prawa cywilnego, jak i elementy prawa administracyjnego. Wydaje się, że nie zawsze do końca zdawał sobie sprawę z konsekwencji zastosowanych rozwiązań, szczególnie na gruncie prawa cywilnego. I o tym jeszcze za moment przyjdzie mi mówić – to jest jedna rzecz. Mam ten pewien przywilej, choć z drugiej strony też pewien kłopot, polegający na tym, że występuję po profesorze Bieranowskim, który omawiał prawo pierwokupu. Mógłbym powiedzieć, że zgodnie z zastosowaną tutaj metodą ustawodawcy do mojego tematu stosuje się uwagi profesora Bieranowskiego odpowiednio. To jest jedna kwestia. Chciałem się wszelako podzielić jeszcze jedną, ostatnią już, rzeczą osobistą. Okazuje się, że nie tylko ja znalazłem tę dziurę w całym (że się tak wyrażę), tj. problematykę wykonania tego prawa w przypadku prawa pierwokupu oraz w przypadku prawa nabycia nieruchomości. Nie chciałbym tutaj używać sformułowania prawa wykupu, bo wydaje mi się, że ono jest nie do końca poprawne, a przede wszystkim skłania nas do

myślenia w kategoriach sprzedaży, a tutaj nikt nikomu nic tak naprawdę nie sprzedaje i to też ma swoje konsekwencje. Przechodzę do moich uwag na temat prawa nabycia nieruchomości. Oczywiście nie będę mówił na temat przesłanek, bo to przed momentem Pani Doktor nam wyjaśniła. Chciałbym natomiast zwrócić uwagę Państwa na taką oto kwestię: co to w ogóle jest to prawo nabycia? Popularnie często nazywamy je prawem wykupu, ale pojawia się w tym kontekście takie zasadnicze pytanie: czy to jest czynność o charakterze zobowiązaniowym, czy element zobowiązania, czy może stosunek prawny czysto rzeczowy? Z jednej strony na gruncie już dotychczas obowiązującego art. 4, czyli sprzed zmiany ubiegłorocznej, trafnie zauważono, że z art. 4 nie wynika żadne roszczenie o wykup. Uprawnienie po stronie Skarbu Państwa realizuje się w przypadku zaistnienia sytuacji prawnych, które są wymienione w art. 4 ust. 1, mamy tutaj więc do czynienia raczej z prawem kształtującym. To jest pierwsza uwaga. Druga kwestia dotyczy tego, co staje się po skorzystaniu z tego prawa nabycia. Niektórzy autorzy, a w szczególności bliski nam Rejent Szytk (niestety już nieżyjący), stawiają tezę, że na skutek wykonywania prawa nabycia dochodzi do skutku między Skarbem Państwa jako wykonującym prawo nabycia umowy, w której wykonywane jest to prawo nabycia. Wydaje się, że pogląd ten nie był właściwy, zresztą został on odrzucony doktrynalnie. Wydaje mi się, że zastosowano tutaj taką narzucającą się analogię do pierwokupu, o którym wprost mówimy, że na skutek wykonania prawa pierwokupu dochodzi do skutku umowa między sprzedającym a osobą uprawnioną do prawa pierwokupu, natomiast przy wykupie takiego stosunku prawnego nie mamy. Moim zdaniem nie dochodzi też tutaj do zawarcia umowy między Skarbem Państwa a „wykupionym”, bo to Skarb Państwa po prostu korzysta ze swojego uprawnienia. Pojawia się na tym etapie pytanie o dodatkowe konsekwencje powyższych konstatacji: czy na skutek skorzystania z prawa nabycia pojawia się kwestia odpowiedzialności odszkodowawczej osoby, której nieruchomość została wykupiona, przepraszam, od której nieruchomość została nabyta? Czyli – krótko mówiąc – czy to ona odpowiada wobec Skarbu Państwa z tytułu wad prawnych, z tytułu wad fizycznych tej nieruchomości? Moim zdaniem – nie. Skarb Państwa nabywa tę nieruchomość w takim stanie, w jakim jest, z takimi samymi ograniczeniami czy z takim stanem fizycznym, w jakim się ona znajduje. Wynika to między innymi z tego, że przecież osoba, od której wykonywane jest to prawo nabycia, nie składa żadnego oświadczenia, nie gwarantuje nam nic na temat stanu tej nieruchomości, tak jak mamy to w przypadku realizacji umowy sprzedaży.

Teraz następna kwestia, o której właśnie już profesor Bieranowski mówił tutaj przed chwilą, to jest – kwestia momentu, w którym nabycie następuje. Prawo nabycia wykonywane jest przez złożenie oświadczenia przed notariuszem. Pojawia się wobec tego problem, czy jest to oświadczenie składane komukolwiek, czy oświadczenie nieskładane nikomu. W związku z tym pojawia się pytanie, w którym momencie nastąpi finalizacja tego prawa nabycia: czy w momencie, kiedy to oświadczenie zostanie przekazane drugiej stronie, nie odwołując się jeszcze wprost do tych regulacji, które są w ustawie, czy też mamy do czynienia z realizacją tego uprawnienia w momencie złożenia oświadczenia? Kolejna kwestia to sposób zawiadomienia o złożonym oświadczeniu. Jak Państwo pewnie pamiętają, przyjęła się wykładnia związana z formą aktu notarialnego, że w przypadku złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego nie ma konieczności przedłożenia go drugiej stronie tego oświadczenia. Wystarczy zawiadomić ją o samym fakcie złożenia tego oświadczenia. Jeśli mówimy o płaszczyźnie czysto cywilistycznej, tutaj wszyscy podkreślają publiczny charakter funkcji notariusza, w związku z tym uważa się, że wystarczy osobę zainteresowaną zawiadomić o fakcie dokonania samej czynności, natomiast jej treść już nie jest taka istotna, albowiem jest już ona zawarta w formie aktu notarialnego, nie podlega zmianie, i krótko mówiąc: osoba zainteresowana może uzyskać wypis takiego aktu notarialnego i zapoznać się z jego treścią. Tutaj ustawodawca dokonał zmiany w stosunku do stanu poprzedniego, wprowadzając między innymi substytut powiadomienia przez ogłoszenie go na stronie internetowej. Ponadto przyjmuje się w art. 3 ust. 9 ustawy, iż zawiadomienie dochodzi do osoby zainteresowanej z chwilą, kiedy na stronie internetowej pojawi się informacja o złożonym oświadczeniu. Natomiast – moim zdaniem – należało by się w ogóle zastanowić, czy tak jest w istocie, tzn. czy to prawo nabycia wykonywane jest dopiero z chwilą pojawienia się tej informacji na stronie internetowej, czy też może nie dochodzi ono do skutku przez samo złożenie tego oświadczenia. Zamieszczenie bowiem informacji na stronie internetowej daje tylko możliwość dowiedzenia się przez stronę zainteresowaną o wykorzystanym przez Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję Nieruchomości Rolnych uprawnieniu. Jeżeli przyjęlibyśmy wszak, że prawo nabycia realizowane jest dopiero w momencie pojawienia się ogłoszenia, to oczywiście mamy do czynienia ze wszystkimi problemami, o których mówił tutaj profesor Bieranowski, a z którym zgadzam się w całości w tym zakresie, przyjmuje wprost jego uwagi, czy to znaczy, że owo prawo należałoby przyjąć wtedy, gdy własność tej nieruchomości przechodzi na drugą stro-

nę z chwilą publikacji? A więc nie mamy możliwości złożenia aktu lub wniosku wieczystoksięgowego. Przyjdźmy jednak dalej: co w sytuacji nabycia użytkownika wieczystego? Przecież przejście użytkownika wieczystego musi wiązać się z wpisem do księgi wieczystej. Ta kwestia też jakby umknęła ustawodawcy. Argumentem przemawiającym przeciwko mojemu stanowisku jest to, że w sytuacji podobnej, czyli w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustawodawca sprawę uregulował inaczej, po prostu wprost przewidział, że prawo pierwokupu jest skuteczne z chwilą złożenia oświadczenia przez podmiot uprawniony i w art. 110 u.g.n. ten skutek został wyraźnie stwierdzony. Zdaję sobie sprawę, że to jest argument przeciwko mojemu stanowisku, bo gdyby ustawodawca chciał uregulować tak samo, to odesłałby nas do art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie do przepisów ogólnych dotyczących prawa pierwokupu. Pojawia się jednakże pytanie, jaki jest sens tej odmiennej regulacji? Proszę Państwa, następna kwestia to problem uprawnień i obowiązków Skarbu Państwa jako nabywcy nieruchomości, albowiem jest to konsekwencja skorzystania z tego prawa nabycia. Skarb Państwa nabywa tę nieruchomość w takim stanie, w jakim ona jest. Oczywiście nie wygasają żadne służebności, żadne obciążenia ciężące na tych nieruchomościach, natomiast – moim zdaniem – Skarb Państwa, nabywając na tej podstawie nieruchomość, w żaden sposób nie wchodzi w uprawnienia czy w obowiązki dotychczasowego właściciela, które mają charakter osobisty, polegające na ewentualnym wyrażaniu na coś zgody, czy charakter cywilnoprawny, czy administracyjnoprawny, które związane były z tą nieruchomością. Podobne obowiązki Skarbu Państwa już w żaden sposób nie wiążą. Kolejna wątpliwość dotyczy odpowiedzialności za wady fizyczne. Wydaje mi się, że za wady fizyczne czy prawne po stronie osoby, od której nabyto tę nieruchomość, nie ma żadnych zobowiązań. Pojawia się wszelako jeszcze jedna kwestia, na którą należałoby odpowiedzieć. Skoro zastosowano tutaj instrument nabycia nieruchomości, w postaci czynności cywilnoprawnej, dodatkowo odpłatnej, pojawia się pytanie o możliwość zastosowania instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w stosunku do Skarbu Państwa. Czy Skarb Państwa, korzystając z prawa nabycia, mógłby skorzystać z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, jeżeli osoba, w stosunku do której wykonuje prawo wykupu, nie byłaby właścicielem? Oczywiście musielibyśmy skonstruować taki przykład w ten sposób, żeby umowa, po której korzystamy z prawa nabycia, sama była ważna, bo w innym przypadku nie przysługiwałoby nam – moim zdaniem – uprawnienie do nabycia nieruchomości. Jakkolwiek już w przypadku

dziedziczenia taka sytuacja wydaje się do pomyślenia. Proszę Państwa, kolejna kwestia to jest sposób ustalenia równowartości pieniężnej, za którą nieruchomość jest nabywana. Zgodnie z ustawą nieruchomość jest nabywana za równowartość pieniężną odpowiadającą jej wartości rynkowej. Jeżeli nie wynika to z treści czynności prawnej orzeczenia sądu, organu administracji publicznej itd., wtedy stosuje się przepisy dotyczące ustalenia wartości nieruchomości. Szczerze mówiąc, nie do końca rozumiem, jakby to miało wyglądać na gruncie tego przepisu, tzn. chodzi mi o to, w jaki sposób z czynności prawnej równowartość pieniężna miałyby wynikać, jeżeli mamy tam do czynienia np. z czynnościami typu zniesienia współwłasności, darowizny, zamiany. Co wszak w sytuacji darowizny, której wartość przedmiotu świadczeń ustalono na złotówkę? Oczywiście właściciel nieruchomości może wystąpić o ustalenie tej wartości; pytanie jednakże o sensowność takiego rozstrzygnięcia. Zatrzymałem się dłużej nad tym przepisem, mając na uwadze to, że stosunkowo wcześniej pojawił się pomysł, aby te umowy, po których prawo nabycia będzie przysługiwało, były zawierane pod warunkiem właśnie nieskorzystania z tego prawa nabycia. Nie ulega wątpliwości w tej chwili, że ta praktyka była błędna i chyba nikt już nie podtrzymuje takiego pomysłu na konstruowanie tej czynności w ten sposób, tzn. pod warunkiem przyszłego niewykonania prawa nabycia.

Następna kwestia, o której chciałbym powiedzieć, to jak stosować przepisy dotyczące innych instytucji prawnych, do których ustawa nas odsyła. Przede wszystkim odsyła nas do art. 3 ust. 10 i 11 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Przed momentem już na ten temat nieco mówiłem. W tym kontekście natomiast odsyła nas ona również do przepisów kodeksu cywilnego dotyczących prawa pierwokupu. I tak co do art. 597 k.c., który przewiduje konstrukcję warunkowej umowy sprzedaży, wydaje się, że nie nadaje się on w ogóle do zastosowania, zresztą przed momentem powiedzieliśmy, że w przypadku prawa nabycia nie stosujemy umowy warunkowej. Dalej, nie stosujemy – wydaje mi się – również art. 598 § 1 k.c. dotyczącego zawiadomienia, bo to jest uregulowane inaczej. Zastosujemy art. 598 § 2 dotyczący terminu wykonania tego uprawnienia. Dalej art. 599 k.c., to jest kwestia odpowiedzialności za skutki niewykonania prawa, tzn. przepraszam... naruszenia prawa nabycia są określone w art. 9 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, choć wydaje mi się, że to też nie znajdzie zastosowania. Czy znajdzie zastosowanie art. 599 § 2 k.c., który statuuje nieważność czynności? Mamy tutaj jakby podwójną nieważność, bo i z art. 9 ustawy, i art. 599 § 2 k.c. Art. 600 k.c., co się staje

w sytuacji wykonania prawa nabycia? Jednym z krytyków poglądu, że dochodzi do wejścia osoby wykonującej prawo nabycia w poprzednio zawartą umowę, jest siedzący koło mnie prof. Górecki, za nim ten pogląd powtarzam. Nie ma też problemu – moim zdaniem – z art. 601 k.c., czyli zabezpieczeniem płatności ceny w przyszłości. Ta płatność wygląda zupełnie inaczej. I kwestia art. 602 § 1 k.c., tj. niezbywalności prawa pierwokupu. Nie da się zbyć prawa nabycia również w tym przypadku, z kolei § 2 nie dotyczy tej sytuacji, ponieważ tam dotykamy kwestii kilku uprawnionych w przypadku pierwokupu, natomiast w przypadku prawa nabycia takiej regulacji nie mamy. Wypowiem teraz tylko dosłownie dwa zdania na temat art. 9 ustawy, tj. sankcji za niedochowanie warunków prawa nabycia. Zgodnie z art. 9 ustawy nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycie udziałów, udziałów w spółce prawa handlowego, będącej właścicielem nieruchomości, dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne. Pojawia się jednak pytanie: co w przypadku prawa nabycia jest nieważne? Zgodnie ze zdaniem drugim w szczególności nieważne jest dokonanie czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub powiadomienia Agencji w przypadku określonym w art. 3b i art. 4 ust. 1 ustawy. Krótko mówiąc, nieważne będą czynności na wypadek niepowiadomienia Agencji o przysługującym jej prawie nabycia nieruchomości, ale nieważne będą wyłącznie czynności prawne. Katalog sytuacji, w których przysługuje nam prawo nabycia, jest szerszy i wykracza poza czynności prawne. To jedna kwestia. Jest jeszcze pytanie o status prawny czynności dokonanych w tym krótkim okresie między nabyciem a upływem terminu do skorzystania z prawa nabycia, które polegają na innych czynnościach niż przeniesienie własności tej nieruchomości, np. obciążenie tej nieruchomości hipoteką czy ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego albo nawet prawa o charakterze obligacyjnym. Dziękuję.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Dziękuję bardzo. Co do jednej kwestii, to chyba znam rozwiązanie. Mianowicie, czy jest odpowiedzialność z tytułu rękojmi w sytuacji, kiedy wpisano inną osobę niż właściciel. Dajmy więc na to, że była nieważna umowa sprzedaży, tzn. umowa darowizny, wtem wpisano obdarowanego do księgi wieczystej, a Agencja chce wykonać prawo nabycia. Nie może być w takich okolicznościach rękojmi, ponieważ nie ma skutecznego wykonania prawa, albowiem to nie przysługiwało Agencji. Nie było przecież nabycia. Wydaje mi się, że to jest rozwiązanie, jakkolwiek jest to oczywiście

do przedyskutowania później. Bardzo proszę Pana Profesora Góreckiego o omówienie kwestii związanej z nabyciem nieruchomości rolnych przez cudzoziemców. Bardzo proszę.

4. Nabywanie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców (ze szczególnym uwzględnieniem obywateli państw członkowskich UE)

Prof. dr hab. Jacek Górecki

Dzień dobry Państwu! Bardzo dziękuję za zaproszenie i możliwość przedstawienia kilku uwag dotyczących nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców. Tym bardziej że – jak Państwo wiecie – jest to przyczyna tych wszystkich zmian, o których dzisiaj mówimy. Dlatego że te zmiany zostały w większości wprowadzone w związku z wpływem okresów przejściowych, kiedy cudzoziemcy z krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Szwajcarii do nabywania nieruchomości rolnych potrzebowali zezwolenia wydawanego przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Te okresy właśnie upłynęły z początkiem maja 2016 roku i dlatego większość zmian, o których mówimy, jest efektem wpływu tego okresu. Moje wystąpienie będzie składać się z trzech części. W pierwszej chciałbym omówić aktualną sytuację cudzoziemców pochodzących z państw EOG i Szwajcarii, w drugiej – pozycję, status pozostałych cudzoziemców. I w trzeciej, o ile czas pozwoli i Pan Przewodniczący, to chciałbym powiedzieć Państwu parę słów na temat dziedziczenia nieruchomości rolnych przez cudzoziemców, bo jest to w moim przekonaniu sprawa najbardziej zagmatwana, z czego większość osób nie zdaje sobie sprawy.

Jeśli chodzi o pierwsze zagadnienie, czyli kwestię nabywania nieruchomości rolnych przez obywateli i przedsiębiorców państwa Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Szwajcarii, to zacząć należy od tego, że nadal mają oni status cudzoziemców na tle ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Istotna zmiana, która nastąpiła, polega na tym, że nabycie przez nich nieruchomości, w tym także nieruchomości rolnych, nie wymaga obecnie konieczności uzyskania zezwolenia wydawanego przez Ministra Spraw Wewnętrznych. Nie działają już wyjątki wynikające z okresów przejściowych, które wcześniej w ustawie występowały, kiedy to zezwolenie było potrzebne. Natomiast w dalszym ciągu do tych podmiotów stosuje się ogólne przepisy dotyczące nabywania nieruchomości, o których tutaj dzisiaj mówimy. W tym przede wszystkim ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co zresztą wyraźnie w ustawie o nabywaniu nieruchomości

ści przez cudzoziemców jest wskazane w art. 1a ust. 6, ale oprócz tego oczywiście stosuje się różne inne ustawy. Nie jest tak, że tylko tę jedną ustawę należy stosować, ale całokształt przepisów regulujących nabywanie nieruchomości rolnych odnosi się obecnie również do cudzoziemców. Natomiast pojawia się w związku z tym fundamentalne pytanie: Jak należy tych cudzoziemców traktować z punktu widzenia ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego? Bowiem, nie powinno budzić wątpliwości to, że rolnikiem indywidualnym, o którym mowa w tej ustawie może być także cudzoziemiec. I w związku z tym, jeżeli ustawa się tym pojęciem posługuje i nawet wskazuje, że to jest jedyna w gruncie rzeczy persona, która nieruchomości rolne może nabywać bez ograniczeń, to należy zapytać, w jaki sposób ten cudzoziemiec ma swój status rolnika indywidualnego, prowadzącego gospodarstwo rodzinne wykazać. Jak Państwo wiecie w art. 5 i 6 ustawy są podane okoliczności, od których zależy status rolnika indywidualnego i w tych przepisach wymaga się ich wykazania przy pomocy konkretnych, wskazanych dokumentów czyli zaświadczeń, oświadczeń potwierdzonych przez Wójta, Burmistrza, Prezydenta Miasta i różnych innych dokumentów. Zwracam jednak uwagę, że tylko w zakresie jednego dokumentu to znaczy dokumentu, który ma potwierdzać kwalifikacje rolnicze, ustawodawca zauważył to, że może tymi kwalifikacjami dysponować także cudzoziemiec, o którym tutaj mówimy. Chodzi dokładnie o art. 7 ust. 9 tej ustawy, w którym jest powiedziane, że dowodem potwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych mogą być również odpowiednie dokumenty wydane przez właściwe organy lub instytucje państw członkowskich itd. Natomiast co z pozostałymi dokumentami? Przecież nigdzie nie jest powiedziane w ustawie, że rolnik indywidualny musi mieszkać w Polsce, że rolnik indywidualny musi w Polsce wyłącznie prowadzić gospodarstwo rolne. Nie jest zatem wykluczona sytuacja, że rolnik ma swoje gospodarstwo i zamieszkuje w Czechach w pobliżu polskiej granicy i chce kupić sobie w Polsce 100 lub 200 ha gruntów. Przecież jest rolnikiem indywidualnym. Tylko w jaki sposób ma to wykazać? Czy wchodzi tutaj w grę także dokumenty, które będą pochodzić z innych państw? Zwracam też Państwu uwagę na jeden istotny szczegół – jednym z wymogów uzyskania statusu rolnika indywidualnego jest zamieszkiwanie w gminie na terenie, której ma się swoje grunty, nieruchomości rolne. Ale nigdzie nie jest powiedziane, że ma to być gmina położona w Polsce. I może stać się tak, że ktoś, kto mieszka zagranicą, tam prowadzi gospodarstwo rolne, chce kupić grunty w Polsce, mimo że w Polsce żadnych innych gruntów rolnych nie ma. Jest rolnikiem indywidualnym w rozumieniu ustawy? Moim zdaniem jest,

tylko pojawia się pytanie, czy dowody, które przedstawi, usatysfakcjonują osoby, którym te fakty trzeba udowodnić, a w szczególności Notariuszy. Dalej zwracam też Państwu uwagę na to, że z racji tego, iż osoby, o których mówimy, są nadal cudzoziemcami, toteż stosujemy wobec nich przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w tym także art. 8a, w którym w ust. 1 pkt 1 jest powiedziane, że notariusz przesyła Ministrowi wypisy aktów notarialnych, w których cudzoziemiec nabywa nieruchomość położoną w Polsce. Odnosi się to również do tych osób, o których teraz mówimy. I to tyle, żeby Państwu zasiać trochę wątpliwości w odniesieniu do cudzoziemców pochodzących z EOG i Szwajcarii. Natomiast jeśli chodzi o pozostałych cudzoziemców, to w zasadzie jakichś większych zmian w ostatnim czasie nie notujemy. Oczywiście, co do zasady wymagane jest zezwolenie, chyba że wchodzi w grę sytuacja, kiedy ten obowiązek uzyskania zezwolenia jest wyłączony. Tu głównie chodzi o art. 8 ust. 1 ustawy. Zwracam Państwu uwagę na to, że także na tle ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców powstaje problem z definicją pojęcia nieruchomości rolnych. Jest to ten sam problem, który pojawia się na tle innych ustaw posługujących się tym pojęciem. Tu można odesłać do wytycznych, które publikuje Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji, jakkolwiek z tych wytycznych nic konkretnego nie wynika, a to dlatego, że jest w nich powiedziane, iż to organ właściwy – w tym przypadku Minister – sam zdecyduje, czy nieruchomość jest nieruchomością rolną na podstawie przedłożonych mu dokumentów. Następnie wskazana zostaje lista tych dokumentów i można sobie wybrać, na podstawie którego z tych dokumentów Minister przesądzi o charakterze tej nieruchomości rolnej. Wymienia się tam zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, wypis z ewidencji gruntów i budynków, decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o warunkach zabudowy i jeszcze parę innych dokumentów. Warto zwrócić uwagę, że w przypadku nieruchomości rolnych Minister właściwy do spraw rolnictwa i rozwoju wsi ma możliwość złożenia sprzeciwu i może zablokować uzyskanie tego zezwolenia. Warto zwrócić uwagę również na to, że osoba ubiegająca się o zezwolenie powinna wykazać swoje więzi z Rzeczpospolitą Polską. Jedną z takich okoliczności, które wskazuje ustawa, jest warunek, aby wnioskodawca prowadził w Polsce działalność rolniczą, i to jest okoliczność, która ma między innymi świadczyć o jego związkach z Rzeczpospolitą Polską. Tę okoliczność należy odpowiednimi dokumentami wykazać. Nie jest powiedziane jakimi. Oczywiście i tutaj stosuje się przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i innych

ustaw dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi z tymi samymi wątpliwościami i problemami, o których mówiłem poprzednio. Warto też zwrócić uwagę, że wspomniane wcześniej sytuacje, w których wyjątkowo zezwolenie na nabycie nieruchomości nie jest wymagane wymienione w art. 8 ust. 1, nie dotyczą – i tu uwaga – gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha. Pojawia się zatem pojęcie gruntu rolnego, choć wcześniej konsekwentnie jest mowa w ustawie tylko o nieruchomości rolniej. Podobnie jak poprzednio i tutaj notariusz ma obowiązek zawiadomiania Ministra o czynnościach prawnych, w wyniku których cudzoziemiec nabył nieruchomość położoną na terytorium RP. Dzieje się tak pod rygorem sankcji odpowiedzialności dyscyplinarnej, o której mowa w art. 50 Prawa o notariacie.

I jeszcze parę słów na temat nabywania nieruchomości rolnych w drodze dziedziczenia i zapisu windykacyjnego. Otóż, jeśli chodzi o cudzoziemców pochodzących z państw EOG i Szwajcarii, to także w przypadku dziedziczenia i zapisu windykacyjnego nie ma obowiązku uzyskiwania zezwolenia, ponieważ jest to generalna zasada i dotyczy ona również tej sytuacji. Zwracam natomiast uwagę na to, że nabycie w drodze dziedziczenia i zapisu windykacyjnego, o czym tutaj była mowa wcześniej, wiąże się z prawem nabycia Agencji Nieruchomości Rolnych. Czyli owszem – zezwolenie nie jest potrzebne na nabycie, ale później Agencja może skorzystać ze swojego prawa i taką nieruchomość odziedziczoną czy nabytą w drodze zapisu windykacyjnego – mówiąc w cudzysłowie – „odzyskać”. Nie ma znaczenia w oparciu, na podstawie jakiego prawa następuje dziedziczenie lub też przejście przedmiotu zapisu windykacyjnego: czy odbywa się to na podstawie prawa polskiego, czy prawa obcego. Zwracam uwagę, że aktualnie obowiązuje rozporządzenie unijne 650/2012 i na podstawie tego rozporządzenia ustalamy prawo właściwe w tym zakresie. Natomiast istotne znaczenie ma art. 30 tego rozporządzenia, w którym jest powiedziane, że w przypadku, gdy prawo państwa, w którym znajdują się niektóre nieruchomości i inne wymienione składniki majątku, zawiera szczególne przepisy nakładające z przyczyn tam wskazanych ograniczenia dotyczące dziedziczenia lub wpływające na dziedziczenie w odniesieniu do tych składników majątku, to te szczególne przepisy mają zastosowanie do dziedziczenia w takim zakresie, w jakim na mocy prawa tego państwa mają one zastosowanie bez względu na prawo właściwe dla dziedziczenia. I w związku z tym zwracam uwagę, że na tle ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dziedziczenie oraz nabycie nieruchomości w drodze zapisu windykacyjnego wymaga uzyskania zezwolenia w przypadku, gdy nabywcą

była osoba nienależąca do kręgu spadkobierców ustawowych. I wydaje się, a nawet jest pewne, że przepisy ustawy w związku z przytaczanym art. 30 rozporządzenia znajdą zastosowanie niezależnie od tego, wedle jakiego prawa następuje dziedziczenie oraz zapis windykacyjny – czy wedle prawa polskiego, czy według obcego, bo – jak już była wcześniej mowa – są to tzw. przepisy wymuszające swoje zastosowanie. Ponieważ rozporządzenie działa tylko w odniesieniu do spadków otwartych od 17 sierpnia 2015 r., to w przypadku spadków otwartych wcześniej należy się odwołać do art. 8 ustawy Prawo prywatne międzynarodowe, który narzuca podobną regułę. Natomiast pojawia się pytanie, czy taki status mają też przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Otóż, w moim przekonaniu nie, ponieważ one nie ograniczają dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego jako takiego, ale dają Agencji możliwość nabycia nieruchomości wcześniej nabytych w sposób nieograniczony na podstawie prawa właściwego dla dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego. Także tutaj – moim zdaniem – nie ma problemu stosowania UoKUR, dlatego że znajdzie ona zastosowanie, ponieważ nie mamy już wtedy do czynienia z dziedziczeniem, tylko ewentualnie z nabyciem już odziedziczonych czy nabytych w drodze zapisu windykacyjnego nieruchomości. Natomiast zwracam Państwu uwagę na to, że Polska jest związana wieloma umowami międzynarodowymi, w których ustalono, że cudzoziemcy pochodzący z państw – stron tej umowy – nie muszą w Polsce uzyskiwać zezwoleń na nabycie nieruchomości, które nabywają w drodze dziedziczenia, a można to rozciągać także na zapis windykacyjny. I z państw pozaunijnych, gdzie ma to znaczenie – dotyczy to takich państw, jak: Algieria, Białoruś, Jugosławia (czyli te państwa byłej Jugosławii, które nie należą do Unii Europejskiej), Korea Północna, Kuba, Mongolia, Rosja, Ukraina i Wietnam. A zatem cudzoziemcy z tych państw nie muszą uzyskać zezwolenia na nabycie nieruchomości, nawet jeżeli nie są spadkobiercami ustawowymi, ale dziedziczą nieruchomość rolną czy jakąkolwiek inną. Również należy się zastanowić nad tym, czy przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców odnoszą się do działu spadku. Tu akurat pomocne okazuje się orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie – pewnie Państwu znane – w którym sąd przyjął, że nie jest potrzebne zezwolenie na nabycie nieruchomości, nawet jeżeli spadkobierca w wyniku działu spadku dostaje więcej niż pierwotnie odziedziczył. Należy się zastanowić, czy tak samo dzieje się na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, gdzie w wielu przypadkach mowa tylko o tym, że przy dziedziczeniu lub przy zapisie windykacyjnym określone rozwiązanie stosuje się lub nie stosuje albo przysługuje jakieś

prawo lub też nie przysługuje. A jak jest przy dziale spadku? Czy dział spadku należy traktować jako kontynuację dziedziczenia, czy jako odrębne zdarzenie prawne? Bo w orzeczeniu WSA stwierdzono, że jest to kontynuacja nabycia, które było efektem dziedziczenia, a w związku z tym nie jest to nowe zdarzenie, które rodzi obowiązek uzyskania zezwolenia. Ale czy tak należy traktować dział spadku na tle Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – tego nie wiem. I ostatnia kwestia, dla notariuszy może istotna. Otóż, chciałbym zwrócić Państwu uwagę, że w związku z tym nieszczęsnym artykułem 8a, który nakłada na notariuszy obowiązek przesyłania dokumentów potwierdzających nabycie nieruchomości przez cudzoziemców, gdzie wymienione są także akty poświadczenia dziedziczenia i europejskie poświadczenia spadkowe, proszę zwrócić uwagę na art. 7 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Przepis ten zaczyna się od słów: „przepisów ustawy nie stosuje się”, ustawy nie stosuje się „do nabycia nieruchomości w drodze dziedziczenia i zapisu windykacyjnego przez osoby należące do kręgu spadkobierców ustawowych”. I czy w związku z tym nie można interpretować tego również w ten sposób, że skoro nie stosuje się ustawy, to w tym przypadku nie ma też obowiązku przesyłania tych informacji zgodnie z art. 8a? Niestety obowiązek ten jest obciążony ryzykiem Państwa odpowiedzialności dyscyplinarnej i tylko sugeruję wykorzystanie tego argumentu w razie postępowania dyscyplinarnego, gdyby ktoś ten obowiązek naruszył. Można się w ten sposób bronić, powołując się na to, że ustawa w tym przypadku nie znajduje zastosowania. Proszę też zwrócić uwagę, że w art. 50 Prawa o notariacie nie jest wskazane, że chodzi o obowiązek przesyłania tych dokumentów, tylko o obowiązek wskazany w art. 8a ustawy, a skoro 8a ustawy się w tym przypadku nie stosuje, to i obowiązku nie ma. Dziękuję bardzo.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Dziękuję bardzo. Otwieram dyskusję. Kto z Państwa chciałby zabrać głos? Bardzo proszę, Panie Rejencie.

Rej. Krzysztof Maj, Prezes Rady Izby Notarialnej w Krakowie

Proszę Państwa, bardzo przepraszam, że zabieram głos, ale zostałem upoważniony przez moje koleżanki i kolegów do zadania pewnych pytań.

Najpierw do Pana Profesora Spyry. Pierwsze pytanie dotyczy czegoś, co chyba albo mi umknęło, albo czego Pan Profesor nie poruszył. Mianowicie proszę zwrócić uwagę, że art. 3a mówi tylko o tym, że prawo pierwokupu przysługuje tylko wówczas, jeżeli spółka jest właścicielem

nieruchomości rolnej. Prawo pierwokupu odnosi się do udziałów lub akcji w spółce. Czy Pana zdaniem jest to świadomie przeoczenie, czy może powinniśmy również brać pod uwagę prawo wieczystego użytkowania? Chcę tylko zwrócić uwagę, że proste odwołanie się do nowowprowadzonego art. 2c może być dosyć mylące. Dlatego że art. 2c omawia zasady dotyczące nabycia nieruchomości, a nie udziałów lub akcji w spółce, która jest właścicielem nieruchomości. Moim zdaniem nie miałyby w tym wypadku zastosowania. Ciekaw więc jestem Pańskiego poglądu w tej sprawie. Druga sprawa: czy Pan uważa, że owe ograniczenia, o których Pan mówił, dotyczyłyby również nabycia w drodze umowy sprzedaży przez spółkę w celu umorzenia? Przykład: gdy spółka nabywa np. udziały w celu umorzenia, to teoretycznie mamy do czynienia z umową sprzedaży. Trzecie pytanie, ostatnie do Pana Profesora, dotyczy zajęcia stanowiska odnośnie sytuacji, w której mamy do czynienia z podwyższeniem kapitału zakładowego, gdzie pojawia się kwestia objęcia np. udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym. Dla uproszczenia założymy, że przez dotychczasowych wspólników. Dla uproszczenia możemy nawet założyć, że na mocy dotychczasowych postanowień umowy spółki, czyli w takich samych udziałach, jakimi dysponowali dotychczasowo.

Jeżeli już jestem przy mikrofonie, to chętnie zadałbym kolejne pytania, żeby potem się nie rozdrabniać. Do Pani Doktor mam takie pytanie: Poruszyła Pani sprawę tej nowej instytucji z art. 2 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, czyli możliwości, a właściwie obowiązku nabycia przez Agencję Nieruchomości Rolnych nieruchomości, co do której osoba, której odmówiono poprzez wydanie ostatecznej decyzji wyrażającej zgodę na zbycie przez nabywcę, którego ta osoba wskazała Agencji, ma obowiązek nabycia tej nieruchomości. I teraz tak: zbywca uzyskuje decyzję odmowną, składa wniosek do Agencji. Czy Pani zdaniem jest on ograniczony od momentu złożenia tego wniosku do Agencji w prawie do obciążania tej nieruchomości? To jest jedno pytanie. Drugie pytanie kieruję zarówno do Pani Doktor, jak i do Kolegi Tomka Kota, bo jest to wspólne zagadnienie. Mianowicie, czy Państwo podzieliliby pogląd, który się pojawił w literaturze, mówiący, że art. 2a, czyli wszelkie ograniczenia w art. 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tj. kwestie, kto może być nabywcą nieruchomości rolnej, odnoszą się tak naprawdę tylko do umowy sprzedaży? Art. 4 nie wchodziłby więc tutaj w grę, jeżeli mamy inną czynność prawną bądź inne zdarzenie prawne, które objęte jest treścią dyspozycji art. 4. Możemy spokojnie robić umowę, bo najwyżej będzie prawo nabycia przez Agencję – w tym przypadku 2a

nie wchodzi w ogóle w grę. I, proszę Państwa, trzecie pytanie, które odnośnie do wszystkich Państwa i do Pana Profesora Góreckiego, bo to on dotknął owego tematu. Chciałem Państwa zapytać o pogląd mówiący, że w art. 2a i w art. 4 pojawiają się możliwości nabycia nieruchomości rolnej. W art. 2a na podstawie dziedziczenia. W art. 4 zaś nie stosuje się prawa nabycia, jeżeli jest to dziedziczenie ustawowe. Czy Państwo podzieliliby pogląd, że tym dziedziczeniem moglibyśmy objąć również czysty dział spadku, powtarzam, czysty dział spadku, czyli taką sytuację, którą cechuje brak komplikacji związanych z połączeniem działu spadku ze zniesieniem współwłasności oraz podziałem majątku wspólnego, bo taka praktyka temu towarzyszy. A więc sytuację, w której doszłoby do dziedziczenia i na podstawie art. 2a osoby mogą nabyć, z kolei na podstawie art. 4 byłoby to dziedziczenie ustawowe, co skutkowałoby utratą prawa nabycia. Czy moglibyśmy pójść zatem krok dalej i powiedzieć, że jednak czysty dział spadku w tym przypadku jest również dopuszczalny? Jest dopuszczalny pomiędzy osobami, które to siłą rzeczy należą do kręgu spadkobierców ustawowych, ale niekoniecznie muszą być osobami bliskimi w rozumieniu ustawy. I to by było na tyle.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Dziękuję. Pan Profesor Zoll chciałby zabrać głos. Bardzo proszę.

Prof. dr hab. Fryderyk Zoll

Spóźniłem się, więc nie jestem pewny, czy ta kwestia nie była poruszana, ale moją wypowiedź odniosę przede wszystkim do Pani Doktor. Mam tutaj kłopot z wyjaśnieniem sobie art. 2a ust. 4. O ile tam bowiem wniosków chodzi? Bo mamy tu do czynienia z sytuacją, że na wniosek ma być wydany i po pierwsze zbywcy, a po drugie osobie fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rolne, która... czyli to, co jest w ust. 2... tzn. czy tam są dwa wnioski? Czy one muszą być kumulatywnie złożone? Czy to jest alternatywa? Bo to jest jak...

(Ktoś z sali dodał: „alternatywa”)

...ale one mają różne przesłanki, prawda, tzn. jest to dosyć dziwne, bo oznacza to, że ta osoba to czy jak zbywca składa on ma znacznie liberalniejsze przesłanki niż gdyby składał nabywca mimo, że to zezwolenie wtedy... to dowolnego nabywcy wtedy dotyczy to zezwolenie jeżeli dostałem, jeżeli mieszczę się w tej kategorii to po co są te takie szczególne ograniczenia dla zbywcy? To wiadomo, że zawsze to zawsze zbywca będzie składał wniosek, a nabywca nie będzie składał wniosku, bo ma bardziej surowsze

przesłanki do tego. To chyba tak nie może działać, to chyba muszą być kumulatywne? W przeciwnym razie byłoby to absurdałne rozumienie.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Ja w obronie Pani Doktor pragnąłbym nadmienić, że to nie było w zakresie Jej tematu.

Prof. dr hab. Fryderyk Zoll

– (...) ale myślę, że Pani Doktor może to wyłożyć. Mam jeszcze jedno pytanie dotyczące tego dziedziczenia ustawowego, o którym Pan Rejent mówił: czy rzeczywiście jeżeli – dla przykładu – właściwe będzie prawo niemieckie i tam jest ten krąg do Adama i Ewy spadkobierców ustawowych, to też np. będzie wtedy dziedziczenie ustawowe, prawda? Dziękuję.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Pan Profesor Spyra prosił o możliwość wypowiedzi jako pierwszy, ponieważ niestety będzie musiał wyjść. W tych okolicznościach chciałbym dać mu szansę odpowiedzi na pytania, które zostały do niego skierowane.

Dr hab. Marcin Spyra

Bardzo dziękuję. Były trzy pytania. Pierwsze dotyczyło użytkowania wieczystego, tzn. czy art. 3a znajduje zastosowanie także do użytkowania wieczystego. Art. 3a jest dość precyzyjny, wskazując, że dotyczy własności nieruchomości, i rzeczywiście, tak jak Pan Rejent powiedział, w redakcji wykładni art. 2c jest taka, że trzeba by go wyklądać rozszerzająco i funkcjonalnie, żeby przyjąć, że z tego przepisu wynika konieczność objęcia reglamentacją także obrotu akcjami i udziałami w spółkach, które są użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych. W zasadzie wszystkie trzy pytania Pana Rejenta dotyczą w pierwszej kolejności metodologii wykładni tej ustawy, która z jednej strony dotyczy stosunków cywilnoprawnych, ale z drugiej realizuje cele publicznoprawne i wprowadza daleko idącą ingerencję Państwa w sferę praw i wolności obywatelskich. To raczej skłaniałoby mnie tutaj do zakreślania granic tej ingerencji w sposób, który musiałby jednoznacznie wynikać z przepisów, a nie wynika jednoznacznie, że art. 3a dotyczy obrotu akcjami i udziałami spółek, które nie są właścicielami nieruchomości rolnej, ale są użytkownikami wieczystymi.

Jeżeli chodzi o kwestię umorzenia i emisji nowych akcji. Jest to także kwestia wykładni pojęcia odpowiedniego zastosowania użytego

w art. 4 ust. 6. Zdaję sobie sprawę, że trochę inaczej widzi to teoretyk, a trochę inaczej praktyk, który musi podjąć decyzję, za którą odpowiada, natomiast teoretyk odpowiedzialność ma znacznie, znacznie mniejszą. Z mojego punktu widzenia w odniesieniu do emisji nowych akcji, która jest skierowana do dotychczasowych akcjonariuszy, co powoduje, że nie zmienia się układ właścicielski, tzn. kontroli nad spółką. Przyjąłbym, że to „odpowiednie stosowanie” polega tutaj na niestosowaniu w takim przypadku reglamentacji. Gdyby nawet nie wykluczyć *a limine* ingerencji w takim przypadku, to moim zdaniem nie zaszłaby nigdy przesłanka zastosowania kompetencji Agencji wynikająca z zakreślonych przez ustawę zadań, jakie postawione zostały przed Agencją. Bez zmiany stosunków, bez zmiany kontroli nigdy nie będzie można bronić wykonania kompetencji w świetle art. 1 ustawy.

Natomiast w kontekście nowych emisji, gdzie może dojść do zmiany kontroli, czyli gdzie zmienia się dotychczasowy układ wpływu, moim zdaniem ustawa znajduje zastosowanie. Co do umorzenia, powiedziałbym, że ustawa może mieć zastosowanie, gdyby w wyniku umorzenia zmienił się układ sił w spółce i gdyby z punktu widzenia realizacji celów, takich jak ten, o których mowa w art. 1, było bardziej właściwe, gdyby to Skarb Państwa wszedł w rolę współnika, niż gdyby doszło do zmiany układu sił w spółce, który spowodowałby zagrożenie. Niemniej, tak jak mówiłem w swoim wystąpieniu, widzę raczej, że to byłyby sytuacje wyjątkowe i że to po stronie Agencji leżałby obowiązek wskazania. Cóż, tak się dzieje, że ta zmiana struktury akcjonariatu zagraża właśnie celom wskazanym w art. 1. W szczególności nie wykluczałbym zastosowania przepisów ustawy do umorzenia dobrowolnego, bo tu dochodzi do nabycia udziałów lub akcji przez spółkę w celu umorzenia. Brak takich podstaw w odniesieniu do umorzenia przymusowego i warunkowego, w których to przypadkach unicestwienie praw udziałowych nie wiąże się z rozporządzeniem nimi. Takie rozróżnienie jest paradoksalne, ale wynika z niedoskonałości omawianej regulacji. Dziękuję bardzo.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Czy ktoś z Państwa ma jakieś pytania?

Agnieszka Łuszek-Zajac, radca prawny w kancelarii SDZlegal Schindhelm i wykładowca Uniwersytetu SWPS

Ja bym chciała rozwinąć pytanie, które już padło. Chodzi o pytanie Pana Rejenta dotyczące wzajemnego stosunku art. 4 i art. 2a, zakresu tych przepisów. Jest to pytanie ważne, ponieważ o art. 4 mowa była w wykładzie

zarówno Pani Doktor, jak i Pana Profesora. Zapytam może na przykładzie. Weźmy taką transakcję, jaką byłoby połączenie spółek handlowych. Jest to bowiem sprawa, taki *case*, z którą mieliśmy do czynienia w kancelarii. I teraz jeżeli patrzymy na definicję nabycia nieruchomości rolnej z punktu widzenia przepisów ustawy, to jest ona bardzo szeroka. Mamy tutaj *de facto* wszystkie zdarzenia prawne, które mogą doprowadzić do nabycia nieruchomości rolnej. Rodzi się więc pytanie: czy jeżeli mamy do czynienia z połączeniem spółek, to procedujemy przez art. 4 – tylko i wyłącznie – czy też może powinniśmy zapytać o zgodę Prezesa ANR zgodnie z art. 2a? Jeżeli popatrzymy do ust. 4 art. 4, to zgoda Prezesa ANR *de facto* wyłącza możliwość nabycia przez Agencję, która wynika z ust. 1, co sugerowałoby nam, że jednak winniśmy podążyć ścieżką wskazaną przez ten art. 2a, prawda? W ust. 3 wyłączone jest wyraźnie dziedziczenie, co sugeruje, że to nie dotyczy tylko nabycia w drodze sprzedaży czy innej czynności prawnej, prawda? Może to być takie zdarzenie prawne, jak np. połączenie spółek. Podsumowując więc: jeśli spółka nigdy będzie rolnikiem indywidualnym, bo to jest niemożliwe, innymi słowy – żeby ona spełniała warunki dla rolnika indywidualnego, zawsze należy przejść przez tryb wskazany w art. 2a. Jeżeli będę miała zgodę na nabycie, to ona mi wyłącza stosowanie art. 4. Powinno więc w tym momencie paść pytanie: dlaczego w ogóle ten tryb w taki sposób został skonstruowany?

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Bardzo proszę. Kto z Państwa jeszcze? Proszę bardzo.

Dr Jan Wszolek, adwokat z Warszawy

Chciałem nawiązać do tego wcześniejszego pytania, bo w zasadzie chciałem zadać pytanie podobne. Chodzi o relację pomiędzy art. 2a a art. 4, bo jak czytamy sobie w kontekście łączenia i dzielenia się spółek art. 4, to jest on wymieniony jako jedna z tych sytuacji, w których ma miejsce prawo nabycia ANR-u, natomiast jest ono wyłączone wtedy, kiedy wcześniej została udzielona zgoda na nabycie w trybie 2a. Sytuacja wygląda więc tak, że jeżeli mamy tę zgodę, to prawa nabycia ANR nie ma, natomiast jeżeli tej zgody nie mamy, to w ogóle nie robimy połączenia. Pytanie brzmi więc: po co ustawodawca wpisał w ust. 1 art. 4 ppkt b, mówiący, że właśnie przy podziale, przekształceniu bądź łączeniu się spółek handlowych ma zastosowanie prawo nabycia? Można to interpretować na różne sposoby, ale być może art. 4 stanowi *lex specialis* i może właśnie w przypadku łączenia, dzielenia się spółek mamy do czynienia

z tą procedurą – przemawia za tym chociażby argument czysto literalny: że w art. 4 wyraźnie wskazano podział i przekształcenie, łączenie spółek handlowych, natomiast przy definicji nabycia, do której odwołuje się 2a, już tego dokładnie nie podano. Dziękuję.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Dziękuję bardzo. Czy ktoś jeszcze? Jeżeli nie, to bardzo proszę o odpowiedzi na zadane pytania.

Dr Barbara Jelonek-Jarco

Najpierw spróbuję odpowiedzieć na pytanie Pana Prezesa Maja, tzn. chodzi o sytuację określoną w art. 2a ust. 6, a więc przypadek, gdy ja jako zbywca zgłosiłam Agencji chęć sprzedaży, ponieważ Prezes odmówił zgody na zbycie. I pytanie: czy w tym czasie można dokonywać obciążeń? Na szybko odpowiadając, uważam, że nie ma co do tego żadnych przeciwwskazań – nadal jestem właścicielem. Natomiast wszystkie obciążenia będą miały wpływ na wartość nieruchomości, a zatem też na pewno muszę się godzić z tym, że Agencja przy szacowaniu tej wartości uwzględni wszystkie obciążenia. A im więcej ich będzie, tym wartość będzie mniejsza. Wtedy mogę też zrezygnować, ostatecznie cofnąć swoje żądanie nabycia przez Agencję. Nie widzę tutaj podstaw do przyjęcia, że nie mogę dokonywać tych obciążeń. Wydaje się, że byłoby to zbyt daleko idące ograniczenie. Wtedy też oczywiście cały proces wyceny – jeżeli bym to robiła, to obciążałabym jakoś sukcesywnie – będzie rozciągnięty w czasie, co powoduje zasadniczą niepewność, ale głównie po stronie zbywcy, który nie wie, jaka ta wartość ostatecznie będzie. To się zresztą w literaturze podkreśla, że tak naprawdę obowiązek nabycia przez Agencję czasem może działać troszkę przeciwko niej, tzn. nabywa ona wszystko w takim stanie, w jakim jest. Jest to, tak jak powiedzieliśmy, jej obowiązek, ale ustawodawca musiał się z tym liczyć, wprowadzając w przypadku odmowy udzielenia zgody na zbycie przez prezesa Agencji. Po to, by ten właściciel nie był zupełnie pozbawiony możliwości rozporządzenia swoją nieruchomością.

Jeśli chodzi o pytanie o relację między artykułami 2a a artykułem 4. Proszę Państwa, chyba należałoby rozpocząć właśnie od definicji nabycia nieruchomości rolnej zawartej w art. 2 ust. 7 i należy przez to rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu itd., a także innego zdarzenia prawnego. Jest to bardzo szeroka definicja. Ustawodawca

zamierza właściwie objąć działaniem ustawy każde zdarzenie prawne. Przewiduje bądź pierwokup, bądź wykup, przepraszam, prawo nabycia, i teraz jeżeli nie mamy pierwokupu, to sięgamy do art. 4 i ten art. 4, jak się wydaje, biorąc pod uwagę jego ust. 4, czyli art. 4 ust. 4, tj. postanowienie, z którego wynika, kiedy uprawnienie do nabycia nieruchomości przysługuje, m.in. wtedy, kiedy właśnie została udzielona zgoda – tzn. mówię tutaj o art. 4 ust. 4 pkt 2 lit. a – świadczy o tym, że ta zgoda na nabycie, nie jest potrzebna tylko w sytuacji zawarcia umowy sprzedaży, ale także wówczas, gdy mamy do czynienia z czynnością, na podstawie której ma dojść do zmiany właściciela nieruchomości rolnej. Tak więc nie budowałabym tutaj takich dwóch osobnych podstaw, tzn. z jednej strony umowa sprzedaży – i wtedy zgoda potrzebna; z drugiej strony inne czynności prawne i – wtedy zgoda niepotrzebna. To na pewno nie. Pytanie jest takie, i to jest słuszne pytanie, które postawiliście Państwo i Pan dr Wszolek, dotyczące właśnie tego, dlaczego wobec tego przepis jest tak sformułowany – mówię tu o art. 4 – i czy musimy właśnie przejść przy podziale, przekształceniu, łączeniu spółek handlowych przez tę procedurę zgody prezesa? W mojej ocenie musimy przejść przez tę procedurę i oczywiście wyłącza nam ona wtedy ze stosowania prawa nabycia w ogóle. Dlaczego ustawa została tak sformułowana, trudno mi wyjaśnić. To już jest pytanie do ustawodawcy. Natomiast też mi się wydaje, że ustawodawca chciał, żeby była jak najszersza, więc od każdej możliwej strony, kilka razy nawet powtarza tę samą regulację, żeby uniknąć jakichkolwiek luk. Wiemy, że w efekcie finalnym i tak pewne – można powiedzieć – luki tutaj są, ale nie przywiązywałabym do tego nadmiernej wagi, tzn. nie twierdziłabym, że w przypadku podziału, przekształcenia bądź łączenia tylko prawo nabycia przysługuje. To też jest, proszę Państwa, problem, o którym tu nie mówiliśmy. Jak się ma zachować i czy w ogóle to ma jakieś znaczenie dla sądu rejestrowego, rejestrującego właśnie podział czy łączenie spółek handlowych. Jak on ma tutaj badać w ogóle? W jakikolwiek sposób sprawdzać ten charakter nieruchomości? Potem mamy wszak przykładowo wpisane łączenie spółek handlowych bez zgody. I co w takiej sytuacji? Gdzie jest ten majątek? Kto jest właścicielem? Skoro, na przykład, podmiot wcześniejszy przestał istnieć. Nie może być tak, że nieruchomość nie ma właściciela. Więc tutaj właśnie pojawia się wiele pytań, na które nie potrafię w tym momencie udzielić odpowiedzi. Co do pytania Pana Profesora Zolla, tzn. dotyczącego art. 2a. Zakładam, że ustawodawca przyznawał różnym podmiotom kompetencje do wystąpienia/uprawnienie

do wystąpienia z wnioskiem o zgodę do prezesa Agencji. Stwierdził, że albo zbywca może być zainteresowany, albo nabywca. Jest to wtedy ta osoba fizyczna zamierzająca utworzyć gospodarstwo rodzinne i te przesłanki zostały odmienne skonstruowane. Natomiast na pewno nie są tutaj kumulowane. Zakładam, iż odbywa się to w taki sposób, że albo występuje zbywca, albo osoba fizyczna zamierzająca utworzyć gospodarstwo rodzinne. Pytanie, co by się stało, gdyby wystąpiły równocześnie oba takie podmioty. Ale...

Prof. dr hab. Fryderyk Zoll

Myślę, że są to kumulatywne przesłanki.

(Ktoś z sali)

Nie, nie, nie! W decyzji jest wyraźnie napisane, na wniosek kogo została ona wydana. Albo na wniosek zbywcy, albo na wniosek...

Prof. dr hab. Jacek Górecki

Ja chciałbym tylko odnieść się do tej jednej kwestii dotyczącej działu spadku. Uważam, że kluczem, który może umożliwić objęcie działu spadku także za pomocą tych zwolnień, o których tutaj mowa, jest użycie, być może przypadkowe, słów „w wyniku dziedziczenia ustawowego”, dlatego że jest to takie sformułowanie, które nie wskazuje wcale, że chodzi tylko i wyłącznie o samo nabycie w drodze dziedziczenia ustawowego, ale także w oparciu o to, co dzieje się w jego wyniku, a w wyniku dziedziczenia ustawowego przez kilku spadkobierców powinien nastąpić dział spadku i dlatego w moim przekonaniu można to tak interpretować. Natomiast na marginesie – moim zdaniem – pojawia się ogólniejszy problem, z którym trzeba się też zmierzyć, mianowicie – kwestia powiązań w zakresie pojęcia osoby bliskiej w sytuacji, gdy w charakterze zbywcy występują współwłaściciele. To znaczy: między kim a kim te relacje bliskości mają wówczas występować, te, które zwalniają z obowiązku stosowania np. tych różnych ograniczeń w nabyciu nieruchomości rolnej. Gdybyśmy przy działle spadku przyjęli, że sformułowanie „w wyniku dziedziczenia ustawowego” nas nie usprawiedliwia, to pojawi się pytanie: kto z kim zawiera tę umowę i jak wtedy tę bliskość między stronami należy ustalać. Ale to tylko tak na marginesie. Dziękuję.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Jeszcze. Bo chciała Pani zadać pytanie. Bardzo proszę.

Małgorzata Muszalska, notariusz z Poznania

Ja mam pytanie do Pana Profesora Góreckiego. Chodzi o normę 1 ha z ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. To, co już Pan właśnie mówił – że tam chodzi o grunty rolne, a nie nieruchomości rolne. Czy podziela Pan Profesor taki oto pogląd, z którym się spotkałam ostatnio, wyrażony przez Ministra Spraw Wewnętrznych: otóż, notariusz w 2005 roku sporządził umowę, gdzie nabywcami było małżeństwo polsko-ukraińskie na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej, tutaj w Polsce mieszkające, podlegające pod zwolnienie, a przedmiotem była nieruchomość rolna, która miała niecały hektar. Chodziło chyba o 90 arów. Natomiast Ministerstwo stanęło na stanowisku, że czynność jest nieważna, albowiem to małżeństwo było już wcześniej właścicielami leżącej na terenie naszego kraju nieruchomości rolnej, która miała 30 arów, w związku z tym przekroczyło tę normę. Zinterpretowano to wobec tego tak, jak przy tym 0,4, gdzie jest mowa o obszarze całego kraju. Czy Pan Profesor ten pogląd podziela? Bo powyżej zarysowana sytuacja troszeczkę burzy ten myślowy dyskurs.

Prof. dr hab. Jacek Górecki

Nie podzielam tego poglądu, co więcej – jeśli mogę tutaj coś zasugerować – moim zdaniem to sformułowanie i mowa o gruntach rolnych sprzyja tej interpretacji, o której mówił już dziś tutaj Pan Profesor Truszkiewicz. Mianowicie, że w przypadku, gdy się z większej nieruchomości wydziela fragment, który ma mniej niż 1 ha, wtedy te zwolnienia są skuteczne. Czyli nie bierzemy pod uwagę powierzchni całej nieruchomości, z której część jest tylko zbywana, bierzemy pod uwagę właśnie grunt rolny, który jest przedmiotem umowy, a nie nieruchomość rolną, z której wyodrębniana jest ta zbywana nieruchomość.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Czy jeszcze macie Państwo jakieś pytania? Przypominam sobie, że było pytanie związane z dziedziczeniem na podstawie obcego prawa dziedziczenia ustawowego.

Prof. dr hab. Jacek Górecki

Jeśli chodzi o dziedziczenie ustawowe na podstawie obcego prawa, to jest utrwalony pogląd, że jeżeli dziedziczenie ustawowe odbywa się wedle prawa obcego, które zna to dziedziczenie ustawowe, to o tym, czy mamy do czynienia ze spadkobiercą ustawowym, decyduje prawo właściwe. Dopiero jeżeli nabywca nie mieści się w kręgu spadkobierców

ustawowych prawa właściwego albo – co mało prawdopodobne – nie przewiduje tego prawo właściwe dziedziczenia ustawowego, to możemy sięgać do prawa polskiego. Podzielam pogląd Profesora Pazdana, który nie do końca odpowiada literalnemu brzmieniu ustawy, ale który sprawdza się do tego, że właśnie jeżeli nabywca nieruchomości nie mieści się w kręgu spadkobierców ustawowych prawa obcego, które jest właściwe, ale mieści się w kręgu spadkobierców ustawowych prawa polskiego, które nie jest w tym zakresie właściwe, to też zwalnia go to z konieczności uzyskania zezwolenia.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Dziękuję bardzo. Jeszcze są głosy, tak? To jeszcze, proszę Państwa, dwa ostatnie pytania.

Agnieszka Łuszek-Zajac, radca prawny w kancelarii SDZlegal Schindhelm i wykładowca Uniwersytetu SWPS

Ja tylko chciałam skomentować jeszcze ten art. 4 i 2a, bo powiem szczerze, że mam tutaj takiego asa w rękawie. Mam bowiem przy sobie stanowisko zespołu prawnego prezesa ANR-u co do stosowania tych przepisów. Chciałam, żeby ta dyskusja się potoczyła. Uzyskaliśmy je po, bagatela, 6 miesiącach od zadania pytania, ale dostaliśmy i rzeczywiście zespół prawny prezesa ANR stoi na takim stanowisku, że należy uzyskać zgodę prezesa w trybie art. 2a (połączenie spółek).

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Ale później już nie ma prawa nabycia.

Agnieszka Łuszek-Zajac, radca prawny w kancelarii SDZlegal Schindhelm i wykładowca Uniwersytetu SWPS

Tak i później już nie ma prawa nabycia. I tak naprawdę jest to bardzo dobra sytuacja dla tych podmiotów, które chcą dokonać takiego połączenia, bo jeżeli nie dostaną zgody, to po prostu transakcja się nie odbędzie, a gdyby trzeba było iść tylko ścieżką art. 4, to można utracić po prostu tę nieruchomość rolną, prawda? I to jest ta zasadnicza różnica i tego się podmioty boją, więc jest to tak naprawdę dobre podsumowanie.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Dobrze. Jeszcze tam Pan chciał zabrał głos.

Patryk Bender, Katedra Prawa Rolnego, Uniwersytet Jagielloński; Izba Notarialna w Rzeszowie

Ja chciałem odnieść się jeszcze do zagadnienia, które sygnalizował Pan Prezes Maj oraz które tutaj wyjaśniał Pan Profesor Górecki. To, co teraz powiem, to jest oczywiście pewna, nazwijmy to, akrobatyka prawna, falandyzacja prawa, ale wszyscy się chyba zgadzamy, że jeżeli idzie o właśnie działy spadku czy podziały majątku wspólnego, jest to w tym momencie jeden z najbardziej doniosłych problemów, które mamy w zastosowaniu tej ustawy w sytuacji, kiedy wspólność majątkowa już jest między osobami, które nie są względem siebie osobami bliskimi. Nie trzeba dalece szukać podobnych przypadków, wystarczy jednak, że po babci odziedziczy dwójka wnucząt – że tak powiem – z różnych stron rodziny. Zastanawiałem się nad tym, czy dałoby się obronić właśnie jakieś stanowisko, które pozwoliłoby te działy, a także i podziały majątku wspólnego, wyłączyć ze stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Doszedłem do wniosków następujących i chciałbym je Państwu pod rozważę przedstawić. Zgadzam się z tym, co Pan Profesor Górecki zasygnalizował, także zresztą w nawiązaniu do tego orzeczenia, które znajdowało się na gruncie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, czyli że w pewien sposób można traktować działy spadku jako kontynuację dziedziczenia. Można też popatrzeć na systematykę ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w obecnym brzmieniu, że zasadniczo ta ustawa działa w taki sposób, że jeżeli kontroluje nabycie nieruchomości rolnej, jakby to powiedzieć potocznie: „na wejściu”, a więc kiedy nabywam, muszę być rolnikiem albo mieć zgodę, to mam także kontrolę „na wyjściu”, co oznacza, że muszę prowadzić gospodarstwo 10 lat lub ewentualnie muszę otrzymać zgodę na to, żeby je zbyć. Natomiast w sytuacji, w której na wejściu nie jestem, nazwijmy to „kontrolowany”, bo jestem np. osobą bliską, zasadniczo systematyka ustawy jest taka, że tej zgody nie potrzebuję, jakkolwiek to może być dość mało, dlatego też szukałem tutaj jakiegokolwiek, choćby najbardziej lichego, uzasadnienia prawnego i wydaje mi się, że takiego uzasadniania „po cichu” można by poszukiwać w takim zakresie, w jakim ustawodawca ustawą o wstrzymaniu sprzedaży nowelizował kodeks cywilny. Proszę spojrzeć, że w szeregu przepisów kodeksu cywilnego ustawodawca zaznaczył, że przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego się stosuje np. przy zniesieniu współwłasności z art. 210 k.c.; zaznaczył to np. do zbycia spadku, czyli w art. 1070 z indeksem 1, obejmującego gospodarstwo rolne, natomiast nie zauważył i nie zaznaczył tego przy dziale spadku ani przy podziale majątku wspól-

nego. Oczywiście wiem, że do podziału stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku, a odpowiednio przepisy do działu przepisy o zniesieniu współwłasności. Natomiast wydaje mi się, że to mógłby być taki, dość oczywiście mizerny, ale jednak – powód do zastanawiania się nad tym, czy może w ogóle w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i w żadnym innym zniesienie współwłasności nie jest przez ustawodawcę traktowane jako nabycie nieruchomości rolnej. Zdaję sobie sprawę, że to jest oczywiście już bardzo dalece idąca ekwilibrystyka. Skoro ustawodawca uznał za zasadne dodanie do tego art. 210 przy zniesieniu współwłasności tego stwierdzenia, że się stosuje tą ustawę, to może uważał, że gdyby tego dodatku nie było, to właśnie do zniesienia współwłasności ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego by się nie stosowało, i zastanawiam się, czy Państwo by się z tym zgodzili, zwłaszcza biorąc pod uwagę to, że – zauważmy – tak dalece idąca, długoletnia petryfikacja stosunków wynikających tak naprawdę z reguły. Bo czy to wspólność majątku spadkowego, czy wspólność majątku objętego wcześniej wspólnością majątkową, to te same zasady zachodzą na skutek nie czynności prawnych tylko tego, że ustało małżeństwo, że ktoś zmarł, odziedziczył czy ustało małżeństwo właśnie na skutek śmierci. Petryfikacja zaś tych stosunków, zwłaszcza z perspektywy doniosłego znaczenia, jakie ma np. dział spadku, gdy zmienia się odpowiedzialność za długi spadkowe itd., jest czymś dalece niekorzystnym, i czy może taki punkt zaczepienia nie byłby tutaj zasadny, aby właśnie jednak te czynności działowe, podziałowe z tego rygoryzmu tej ustawy wyjąć. Dziękuję bardzo.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Proponuję zostawić tę kwestię, bo po obiedzie czeka nas jeszcze wystąpienie Pana Profesora Swaczyny, dotyczące zniesienia współwłasności, i może on się do tego odniesie.

Agata Adamczyk, radca prawny, Kraków

Dziękuję, krótkie pytanie. Chciałam spytać Państwa o zdanie na temat ewentualnego zarzutu działania w celu obejścia ustawy w przypadku, kiedy w jednej księdze wieczystej mamy kilka działek ewidencyjnych. Założmy, że każda z nich ma powierzchnię poniżej 0,3 ha, ale łącznie ta nieruchomość podlega przepisom ustawy. Klienci o to pytają, czy gdyby kupowali „po kawałku”, czyli zawierali serię umów sprzedaży, przedmiotem każdej byłaby nieruchomość (*szmer z Sali*). No właśnie i teraz myślę, że warto się zastanowić, czy w przyszłości takie serie transakcji nie będą

uznawane za wadliwe właśnie z tego powodu, że zmierzają do obejścia ustawy. Dziękuję.

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Czy ktoś z Państwa chciałby [zabrać głos]?

Dr Barbara Jelonek-Jarco

Proszę Państwa, jeśli dobrze pamiętam, w kwestii tej zabrała już głos Pani Sędzia Ciepła, w swoim artykule wskazując właśnie, że byłoby to obejście ustawy. Wydaje się, że pogląd ten należy podzielić.

(Druga umowa byłaby nieważna, pierwsza byłaby ważna – dopowiedź z sali lub od któregoś z prelegentów, która wzbudziła śmiech na sali)

Prof. dr hab. Jerzy Pisuliński

Proszę Państwa, w takim razie dziękuję Państwu za tę część i za udział w dyskusji, prelegentom zaś za wystąpienia. Udajmy się na przerwę obiadową.