

Trudno spełnić marzenia o pensjonacie na wsi. Zgoda prezesa ANR mało prawdopodobna

Prowadzę działalność gastronomiczną. Zamierzam kupić kilkunastotysięczną nieruchomość rolną pod budowę niewielkiego hotelu lub pensjonatu z restauracją serwującą lokalne dania. Mam już upatrzoną działkę, ale ziemia ma status rolnej. Czy mam szansę na uzyskanie zgody prezesa ANR na zakup nieruchomości? Chciałbym zapewnić gościom odpowiednie miejsca do jazdy konnej i wypoczynku. Czy jako przedsiębiorca obecnie niezajmujący się działalnością rolniczą mam szansę na przeprowadzenie transakcji?



Bartłomiej Dębski
associate w Praktyce
Nieruchomości
kancelarii Domański
Zakrzewski Palinka
Sp. k.

Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 803 ze zm.; dalej: u.k.u.r.) od 30 kwietnia 2016 r., po obszernej nowelizacji wprowadzonej ustawą z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. poz. 585; dalej: ustawa nowelizująca), stanowi obecnie dla uczestników obrotu prawnego niemałe wyzwanie. Przedsiębiorca planujący nabyć lub zbyć nieruchomość rolną (w rozumieniu ustawy) musi bowiem wziąć pod uwagę nowe – bezwzględnie obowiązujące – rozwiązania prawne.

W tym kontekście należy przybliżyć nową instytucję wprowadzoną przez ustawę nowelizującą, tj. reglamentację obrotu nieruchomościami rolnymi w drodze decyzji administracyjnych wydawanych przez prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR). Ustawą nowelizującą wprowadzono zasadę, że nieruchomości rolne mogą nabywać wyłącznie rolnicy indywidualni (czyli osoby, które w szczególności posiadają kwalifikacje rolnicze i prowadzą gospodarstwo rolne od 5 lat). Wyjątki od tej zasady przewidziano m.in. dla osób bliskich zbywcy, Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz wyznaniowych osób prawnych. Wyjątkiem jest również możliwość nabycia nieruchomości rolnych w wyniku dziedziczenia i w toku postępowania restrukturyzacyjnego.

Wskazaną zasadę może w konkretnych przypadkach uchylić swoją decyzją prezes ANR, wydając zgodę na nabycie nieruchomości przez nie-rolnika indywidualnego. Zgody tej prezes ANR udziela w dwóch trybach:

na wniosek zbywcy i na wniosek nabywcy.

Na wniosek nabywcy...

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prezes ANR udziela zgody na wniosek nabywcy po łącznym spełnieniu następujących przesłanek:

a) nabywca jest osobą fizyczną, która zamierza utworzyć gospodarstwo rodzinne – powierzchnia użytków rolnych w gospodarstwie rodzinnym nie może przekraczać 300 ha, a gospodarstwo to musi być prowadzone przez rolnika indywidualnego. Przesłanka ta wyłącza z omawianego trybu wszelkie osoby prawne,

b) nabywca posiada kwalifikacje rolnicze – kwalifikacje rolnicze są dokładnie określone w przepisach u.k.u.r. i rozporządzeniu ministra rolnictwa i rozwoju wsi z 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (Dz.U. poz. 109). W szczególności kwalifikacje zapewniają studia rolnicze lub inne wykształcenie połączone z odpowiednio długim stażem w gospodarstwie rolnym,

c) nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej – przesłanka ta daje prezesowi ANR duże pole interpretacyjne. Dopóki orzecznictwo sądów administracyjnych nie skonkretyzuje znaczenia tego przepisu, nie wiadomo jakimi przysługami będzie musiał wykażać się nabywca, by dawać ową należytą rękojmię. Wydaje się, że pomocne będzie posiadanie przez nabywcę doświadczenia w prowadzeniu gospodarstwa rolnego czy posiadanie maszyn rolniczych. Trzeba przy tym zauważyć, że prowadzenie działalności rolniczej zdefiniowano jako prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej,

d) nabywca zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości

STANOWISKO AGENCJI

WOJCIECH ADAMCZYK

rzecznik prasowy
Agencji Nieruchomości Rolnych

(...) Zgodnie z definicją przyjętą przez ustawodawcę przez „prowadzenie działalności rolniczej” należy rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 2 pkt 3 u.k.u.r.). Zgoda lub jej odmowa, wyrażona w drodze decyzji administracyjnej, wydawana jest indywidualnie przez dyrektora oddziału terenowego właściwego terytorialnie ze względu na położenie nieruchomości, na podstawie dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę. Od decyzji tej przysługuje odwołanie do ministra rolnictwa i rozwoju wsi. Na stronie internetowej agencji

www.anr.gov.pl utworzona została zakładka pt. „UKUR-REALIZACJA”, gdzie w menu „WZORY DOKUMENTÓW” można znaleźć informację i załączniki wymagane do wniosku o zgodę prezesa agencji na nabycie/zbycie nieruchomości rolnej.

Jednocześnie informujemy, że Agencja Nieruchomości Rolnych posiada w swoim zasobie ofertę nieruchomości inwestycyjnych, m.in. pałaców i dworców możliwych do nabycia w drodze przetargów nieograniczonych, mogących po zaadaptowaniu służyć jako obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe takie jak: pensjonaty, hotele, ośrodki spa. W celu uzyskania szczegółowych informacji w powyższym zakresie należy kontaktować się z właściwymi oddziałami terenowymi agencji (informacje teleadresowe na stronie www.anr.gov.pl/kontakt).



Oprac. IS

OPINIA EKSPERTA



DR MACIEJ J. NOWAK

radca prawny,
Katedra Prawa i Gospodarki
Nieruchomościami, Zachodniopomorski
Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

W świetle najnowszych przepisów nie można uznać, aby opisana w niniejszym stanie faktycznym sytuacja stanowiła jakąkolwiek przesłankę do odrębnego potraktowania takich nabywców nieruchomości. Co prawda,

ści na obszarze gminy, w której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego. W odniesieniu do tej przesłanki należy pamiętać, że tylko jedna z nieruchomości nabywcy ma znajdować się na terenie gminy, w której nabywca będzie zamieszkiwał. Sankcją za niespełnienie tego warunku jest możliwość nabycia nieruchomości rolnej (na mocy orzeczenia sądu) przez ANR – za zapłatą równowartości pieniężnej.

W przypadku, w którym prezes ANR nie wyrazi zgody na nabycie nieruchomości rolnej, zbywca może (w terminie miesiąca) żądać, aby ANR nabyła nieruchomość za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej. Wartość tę określa rzeczoznawca majątkowy wyznaczony przez ANR. Zbywca ma możliwość wycofać się z transakcji po określeniu ceny (zwracając ANR koszty wyceny) lub wystąpić do sądu o ustalenie ceny.

...zbywca też nie pomoże

Powstaje pytanie, czy większa szansa na pozytywną zgodę prezesa będzie wtedy, gdy to zbywca wystąpi do prezesa ANR o zgodę. Z przepisów wynika, że prezes ANR udziela takiej zgody po łącznym spełnieniu następujących przesłanek:

a) nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego lub inne podmioty mogące nabywać nieruchomości rolne (wspomniane wyżej: osoby bliskie, Skarb Państwa itp.) – trudno powiedzieć, jak spełnienie tej przesłanki będzie w praktyce weryfikowane. Wydaje się, że zbywca powinien wykażać, iż ogłaszał chęć sprzedaży nieruchomości i oświadczył, że nie otrzymał satysfakcjonującej oferty,

b) nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej – uwagi jak wyżej, c) w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych – w ramach tej

przesłanki, podobnie jak w przypadku przesłanki opisanej wyżej pod literą b – prezes ANR będzie zatem posiadał duże uprawnienia interpretacyjne. Trzeba jednak pamiętać, że jednym z celów u.k.u.r. – również przed nowelizacją – było przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych (art. 1 pkt 2 u.k.u.r.). Podstawową instytucją stosowaną dotychczas przez ustawę było ograniczenie powierzchni gospodarstwa rodzinnego do 300 ha. Być może zatem za nadmierną koncentracją będzie się uważać sytuację,

Nieruchomości rolne mogą nabywać wyłącznie rolnicy indywidualni, czyli osoby, które w szczególności posiadają kwalifikacje rolnicze i prowadzą gospodarstwo rolne od 5 lat. Wyjątki od tej zasady przewidziano m.in. dla osób bliskich zbywcy, Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz wyznaniowych osób prawnych.

w której nabywca przekroczyłby ów limit 300 ha.

Szanse nikłe

Odnosząc przytoczone przepisy do sytuacji przedsiębiorcy, trzeba – niestety – odpowiedzieć na jego pytanie przecząco. Wydaje się, że nawet prowadzenie pensjonatu i hodowli koni nie będzie uznane za działalność wytwórczą w rolnictwie. Być może uzasadnienie wniosku o zgodę na nabycie nieruchomości poprzez wskazanie konkretnych przykładów produkcji roślinnej (uprawy ekologiczne na potrzeby gości, wykorzystywanie terenów jako łąk czy pastwisk), które miałyby towarzyszyć pensjonatowi, zaowocowałyby zgodą prezesa ANR. Jednak przyjęcie przez prezesa ANR restrykcyjnego rozumienia

przesłanki ręką prowadzenia działalności rolniczej wyeliminuje i takie przypadki.

Zestawiając powyższe uwagi z faktem nieposiadania uprawnień rolnika indywidualnego przez zdecydowaną większość uczestników obrotu prawnego (w tym przedsiębiorców), trzeba stwierdzić, że nabycie nieruchomości rolnej dla celów innych niż prowadzenie działalności rolniczej będzie pod rządami znolizowanej u.k.u.r. bardzo trudne, jeśli nie niemożliwe.

Podobny wniosek można wyciągnąć z odpowiedzi Agencji Nieruchomości Rolnych. Na nasze pytanie, jakie są szanse na uzyskanie pozytywnej zgody przez przedsiębiorcę, który planuje utworzyć działalność taką jak czytelnik – odpowiedziała, szczegółowo cytując przepisy. Wyjaśniła też, że tego typu działalności nie można uznać za działalność rolniczą – a ta jest warunkiem wydania pozytywnej opinii. Fragment stanowiska publikujemy poniżej.

Możliwe rozwiązania

Rozwiązania tego problemu w konkretnych przypadkach, w tym również w omawianym przypadku przedsiębiorcy chcącego zainwestować w pensjonat, należy poszukiwać w zmianie statusu nieruchomości z rolnej na nierolną. Takiej zmiany można dokonać poprzez:

1) lobbowanie za odpowiednim (nierolnym) przeznaczeniem nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

2) dokonanie przez zbywcę przed transakcją odpowiedniego podziału nieruchomości, tak aby jej powierzchnia była mniejsza niż 0,3 ha.

Oba te rozwiązania, jakkolwiek zasadniczo skuteczne, są jednak dość czasochłonne. Potencjalna transakcja z wykorzystaniem wskazanych rozwiązań będzie zatem wymagała jeszcze większego zaangażowania prawników.



Jak lobbować w sprawie zmiany planu

Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest łatwa. Czasem niektórzy przedsiębiorcy mają przekonanie, że istnieje coś takiego jak zainicjowanie procedury zmiany planu. Takie podejście do sprawy jest błędne. Uchwalenie lub zmiana planu miejscowego zależy przede wszystkim od organów konkretnej rady gminy. To rada gminy podejmuje bowiem uchwały: najpierw o przystąpieniu do prac nad zmianą planu, a pod koniec procedury – o przyjęciu zmiany planu. Nie można radzić gminy tego arbitralnie nakazać, nawet jeśli dysponowałoby się podpisami większości mieszkańców danej gminy. Oczywiście można (jak w każdej innej sprawie) napisać pismo do gminy, w którym żądaliśmy określonej zmiany planu miejscowego, ale pismo to nie wywołuje żadnych dalszych skutków proceduralnych, nie jest wiążące. To wciąż rada gminy będzie samodzielnie decydować o tym, czy inicjować i przeprowadzać takie zmiany, czy też nie. W takim przypadku można próbować przekonać większość radnych. Jeśli chodzi o zmianę przeznaczenia nieruchomości rolnych wystąpią tutaj dodatkowe ograniczenia. Trzeba pamiętać, że w znacznej części przypadków przed taką zmianą (czyli przed przyjęciem nowego planu) będzie wymagana też zgoda ministra właściwego do spraw rolnictwa. Po uchwaleniu planu faktycznie odmienne od rolnego wykorzystywanie terenu będzie możliwe dopiero po wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej.



Oprac. MN