

Decyzja KWOR i notariusza

Już od ponad roku obowiązują nowe zasady nabywania nieruchomości rolnych, zarówno w obrocie prywatnym jak i z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Wprowadzone bariery utrudniły obrót nieruchomościami rolnymi, niestety również zawodowym rolnikom.

Gwarantem prawidłowości nabycia nieruchomości rolnej jest notariusz. To on odpowiada za to, czy umowa nabycia nieruchomości będzie ważna czy nie. Uzasadnione jest wobec tego zbadanie przez notariusza, jeszcze przed przystąpieniem do transakcji, aspektów mających podstawowe znaczenie: charakteru nieruchomości (czy faktycznie przedmiotem transakcji jest nieruchomość rolna) oraz statusu nabywcy (czy jest podmiotem uprawnionym do nabycia nieruchomości, jeśli ta jest nieruchomością rolną). Warto więc, aby osoby (podmioty) planujące sprzedać lub nabyć nieruchomość nadającą się do produkcji rolnej przygotowały się w obu powyższych aspektach, zanim zgłoszą się do notariusza. Często okazuje się bowiem, że brak takiego przygotowania powoduje przesunięcie transakcji w czasie lub definitywną odmowę jej przeprowadzenia przez notariusza.

Działka uprawiana nie zawsze jest rolna

Temat definicji nieruchomości rolnych był już szeroko omawiany. Warto jednak raz jeszcze podkreślić, że dla określenia jej charakteru ma znaczenie nie tylko sposób jej opisu w księdze wieczystej czy w ewidencji gruntów, ale również sposób jej faktycznego wykorzystania oraz zapis w planie zagospodarowania (jeśli taki istnieje).

Gdy nieruchomość w odpowiednich rejestrach jest określona jako grunty orne, łąki czy pastwiska, a ponadto jest nieruchomością faktycznie wykorzystywaną pod uprawy lub hodowlę zwierząt, natomiast istnieje dla niej obowiązujący plan zagospodarowania, który przewiduje inne przeznaczenie niż rolne, notariusz nie powinien traktować takiej nieruchomości jako rolnej. W takim przypadku zastosowania nie znajdą obostrzenia wynikające z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (ukur). Możliwe będzie nabycie takiej nieruchomości niezależnie od tego, czy nabywca jest w stanie wykazać, że jest rolnikiem indywidualnym czy też nie.

Zdarza się też, że działki ewidencyjne obejmują duże obszary, które tylko w części są objęte obowiązującym planem. Albo na części działki plan zagospodarowania przewiduje produkcję rolną, a pozostała część ma inne przeznaczenie. W takim przypadku – jeśli mamy na to czas i zależy nam na uniknięciu barier dotyczących nabycia nieruchomości chociaż w części określonej planem jako „nie-rola” – rozwiązaniem jest ewidencyjny podział działki, który pozwoli, aby granice nowopowstałych działek pokrywały się z granicami danego przeznaczenia w planie. Jeśli nie chcemy czekać na dokonanie podziału lub podział taki nie jest możliwy, ważne aby zbadać, czy innym niż rolne przeznaczeniem w planie objęta jest znacząca większość powierzchni działki. Notariusz może przychylić się do stanowiska, zgodnie z którym takie dominujące przeznaczenie w planie „rozlewa się” na pozostałą część działki, eliminując całość jej powierzchni spod reżimu ukur.

Definicja nieruchomości rolnej skupia się na faktycznej możliwości prowadzenia działalności rolniczej. Jeśli pomimo rolnego przeznaczenia w księdze wieczystej i ewidencji gruntów taka działalność nie jest prowadzona i z jakiegokolwiek powodu nie jest możliwa do prowadzenia (np. kształt, położenie, rzeźba terenu) to formalnie nieruchomość taka nie może być uznana za rolną, podlegającą reżimowi ustawy. Niestety, z uwagi na uznaniowy charakter definicji mało prawdopodobne jest, żeby na tej postawie notariusz sam podjął decyzję o braku rolnego charakteru nieruchomości.

Kto może kupić nieruchomość

Samo prowadzenie gospodarstwa rolnego przez nabywcę może okazać się niewystarczające dla sprawnego przeprowadzenia transakcji. Notariusz będzie wymagał przedstawienia dokumentów potwierdzających fakt spełnienia formalnych wymogów ukur zawartych w definicji rolnika indywidualnego. Enigmatyczność przepisów, brak ukształtowanych praktyk i stabilnego orzecznictwa wzmaga zapobiegliwość notariuszy, którzy nie chcą narazić się na odpowiedzialność związaną ze skutkami sporządzenia nieważnej umowy. Z praktyki wynika, że notariusze bardzo formalnie podchodzą do weryfikacji uprawnień do nabycia nieruchomości rolnych. Dlatego dobrze przedstawić notariuszowi dokumenty potwierdzające status rolnika:

- zaświadczenie wydane przez burmistrza, wójta lub sołtysa, że nabywca jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha;
- potwierdzenie kwalifikacji rolniczych (dyplomy uczelni, szkół średnich, potwierdzenie tytułu zawodowego, dyplomy studiów podyplomowych związanych z rolnictwem i zależnie od posiadanego wykształcenia potwierdzenie odpowiednio co najmniej trzy- lub pięcioletniego stażu pracy w rolnictwie);
- zaświadczenie burmistrza lub wójta, że nabywca co najmniej od pięciu lat zamieszkuje w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego;
- potwierdzenie, że przez co najmniej pięć lat nabywca prowadził osobiście to gospodarstwo (oświadczenie nabywcy oraz zaświadczenie wydane przez burmistrza, wójta, sołtysa).

Droga do zakupu nieruchomości rolnej nie jest zamknięta, nawet jeśli przyszły nabywca nie jest w stanie uzyskać dokumentów potwierdzających, że jest rolnikiem (np. nie jest w stanie wykazać, że przez ostatnie pięć lat osobiście prowadził gospodarstwo rolne lub, że zamieszkiwał przez ten czas na obszarze gminy, w której położona jest kupowana nieruchomość). W takim przypadku warto wystąpić do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa o wydanie zgody na nabycie nieruchomości rolnej. Procedura niestety oddali w czasie przeprowadzenie transakcji, ale w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia pozwoli na jej bezpieczne dokonanie.

Aby w trakcie toczącej się procedury o wydanie zgody nie utracić szansy na zakup wypatrzonej nieruchomości rolnej, warto jeszcze przed złożeniem wniosku do KOWR zawrzeć ze sprzedającym umowę zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości, pod warunkiem wydania pozytywnej decyzji. Umowa taka powinna zostać skonstruowana w sposób, który zapewni przeniesienie tytułu do nieruchomości na określonych warunkach, bezpośrednio po uzyskaniu zgody KOWR. Jest to częsty model wykorzystywany w przypadku konieczności uzyskania zgody na nabycie nieruchomości.

Postępowanie przed KOWR

Uzyskanie decyzji KOWR wiąże się z przesunięciem czasowym transakcji oraz z koniecznością prawidłowego sformułowania i uzasadnienia wniosku. Do wniosku takiego, oprócz dokumentów dotyczących nieruchomości (wypisy i wyrysy z ewidencji gruntów oraz wydruki z elektronicznej księgi wieczystej), należy załączyć wszelkie dokumenty potwierdzające kwalifikacje posiadane przez potencjalnego nabywcę oraz potwierdzające istnienie rękojmi prawidłowego prowadzenia działalności rolniczej. Ważne są tu wszelkie dokumenty, świadectwa czy certyfikaty potwierdzające zdobycie rolniczego lub branżowego wykształcenia. Praktyka pokazuje, że największą swobodę ma wnioskodawca jeśli chodzi o wykazanie rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej. W tym zakresie warto we wniosku przedstawić biznesplan dotyczący działalności rolniczej na nieruchomości, która ma być przedmiotem transakcji.

Na skutek złożenia wniosku przez potencjalnego nabywcę, KOWR może:

- wydać zgodę na nabycie nieruchomości rolnej przez wnioskodawcę;
- odmówić wydania zgody;
- stwierdzić, że wniosek jest bezzasadny i umorzyć postępowania z uwagi na fakt, że przyszły nabywca jest rolnikiem indywidualnym lub nieruchomość nie jest nieruchomością rolną w rozumieniu ustawy.

Decyzja wyrażająca zgodę lub umarzająca postępowanie będzie wystarczającym dowodem dla notariusza, że dokonanie transakcji jest możliwe. Z takim dokumentem nie odmówi on sporządzenia aktu notarialnego nabycia nieruchomości określonej w decyzji.

Zdarza się, że powodem wątpliwości notariusza odnośnie możliwości przeprowadzenia transakcji jest jakaś drobna niejasność, brak możliwości wykazania choćby jednej z przesłanek bycia rolnikiem indywidualnym. Takim powodem może być np. odmowa wydania przez wójta lub burmistrza potwierdzenia zamieszkania przez ostatnie pięć lat w gminie położenia sprzedawanej nieruchomości, np. z uwagi na wcześniejszą prośbę samego zainteresowanego o doręczanie korespondencji z gminy na inny adres. W takim przypadku, pomimo odmowy sporządzenia przez notariusza aktu notarialnego umowy sprzedaży, możemy także starać się w KOWR o zgodę na nabycie nieruchomości rolnej. Na zgodę taką trzeba będzie poczekać,

ale jeśli dobrze uzasadnimy wniosek i załączymy konieczne dokumenty, będziemy mogli sfinalizować transakcję.

Autorzy:

Agata Pawlak-Jaszczak – radca prawny, wspólnik

Łukasz Szczepaniak – asystent prawny