

# Kompendium wiedzy dotyczącej egzekucji z nieruchomości rolnej

Na kształt egzekucji z nieruchomości rolnej – prócz ogólnych reguł zawartych w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 599 ze zm.) - mają wpływ regulacje zawarte w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 r. poz. 803 ze zm.).

1. Zasadniczą odrębnością jest dokładne określenie katalogu osób, które mogą nabyć nieruchomość rolną.

Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie **rolnik indywidualny**, chyba że ustawa stanowi inaczej. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków. Zasadą jest zatem, iż nabycie nieruchomości rolnej może nastąpić jedynie na rzecz rolnika indywidualnego (z pewnymi wyjątkami, o których będzie mowa poniżej). Zauważa się jednocześnie, iż to, kto będzie uznany za rolnika indywidualnego, zależy od spełnienia przez niego przesłanek ustawowych określonych enumeratywnie w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

Zgodnie z ustawą, za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo.

Wyżej wskazana definicja rolnika indywidualnego precyzowana jest przez kolejne przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, które konkretyzują poszczególne przesłanki na nią się składające. Mianowicie, uważa się, iż osoba fizyczna osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli pracuje w tym gospodarstwie oraz podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie. Za osobę o kwalifikacjach rolniczych rozumie się natomiast osobę, która alternatywnie uzyskała:

- a) wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, średnie lub wyższe lub
- b) tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
- c) wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie albo wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenie średnie inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
- d) wykształcenie podstawowe, gimnazjalne lub zasadnicze zawodowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie.

Przy czym za staż pracy, o którym mowa powyżej (tj. staż pracy brany pod uwagę przy ustalaniu posiadania kwalifikacji rolniczych), uznaje się okres, w którym osoba fizyczna:

- 1) podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników lub
- 2) prowadziła działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha stanowiącym jej własność, przedmiot użytkowania wieczystego, przedmiot samoistnego posiadania lub dzierżawy, lub
- 3) była zatrudniona w gospodarstwie rolnym na podstawie umowy o pracę lub spółdzielczej umowy o pracę, wykonując pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej, lub
- 4) wykonywała pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej, lub
- 5) odbyła staż, o którym mowa w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji

zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz.U. z 2008 r. Nr 69, poz. 415, z późn. zm.), obejmujący wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

Posiadanie kwalifikacji rolniczych ocenia się w oparciu o regulacje zawarte w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (Dz. U. z 2012 r. poz. 109).

Jednocześnie na mocy ww. ustawy ustanowiono ograniczenie dotyczące łącznej powierzchni nabywanej, jak i posiadanej już przez nabywcę, nieruchomości. Jak stanowi ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych. Za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne, które jest prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha. Przy czym przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności, uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności. Powyższe stosuje się odpowiednio do ustalania powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współposiadania samoistnego oraz współposiadania na podstawie użytkowania wieczystego lub na podstawie umowy dzierżawy.

Spełnienie omawianych powyżej kryteriów oceniane jest na podstawie określonych środków dowodowych. Okoliczności te nie mogą być potwierdzone w dowolny sposób, lecz wyłącznie w sposób przewidziany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, poświadczony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Dowodem potwierdzającym zamieszkanie jest zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały. Dowodem potwierdzającym spełnienie warunku określonego:

1) w art. 5 ust. 1 pkt 1 (za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego) w zakresie dotyczącym powierzchni użytków rolnych jest oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu;

2) w art. 5 ust. 1 pkt 2 (za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha) jest oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu, poświadczony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Dowody poświadczające posiadanie kwalifikacji rolniczych określa powołane już rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą. Dowodem potwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych mogą być również odpowiednie dokumenty wydane przez właściwe organy lub instytucje państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej.

Jak stanowi art. 7 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, przy zawieraniu umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej, nabywca jest obowiązany do przedłożenia dowodów, o których mowa powyżej, albo złożenia oświadczenia, że nie spełnia warunków dotyczących kryteriów uznania za rolnika indywidualnego oraz nie zostały spełnione postanowienia dotyczące kryteriów określających gospodarstwo rodzinne. W oświadczeniu tym należy podać łączną powierzchnię i miejsce położenia nieruchomości rolnych, których nabywca jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą lub samoistnym posiadaczem. Zgodnie z art. 7 ust. 7 te same dowody te oraz oświadczenie stanowią załączniki do umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest

nieważne. W szczególności nieważne jest nabycie nieruchomości rolnej w oparciu o nieprawdziwe oświadczenia albo fałszywe lub potwierdzające nieprawdę dokumenty (art. 9 ust. 1 pkt 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego).

Prócz rolnika indywidualnego, tj. podmiotu spełniającego ww. kryteria, nabywcą nieruchomości rolnej mogą być również:

- dzieci rodzeństwa, osoby przysposabiające i przysposobione zbywcy nieruchomości rolnej (tj. zobowiązanego w postępowaniu egzekucyjnym w administracji);
- jednostki samorządu terytorialnego;
- osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania;
- inne osoby fizyczne, o ile posiadają zgodę Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

Co należy zaznaczyć, w przypadkach tych nie ma zastosowania ograniczenie stanowiące, iż powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych.

Jeżeli chodzi o krąg podmiotów, które mogą nabyć nieruchomość rolną w wyniku uzyskania zgody Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, należy wskazać, iż zgoda ta musi mieć formę decyzji wydanej na wniosek:

1) zbywcy, jeżeli:

- a) wykaze on, że nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez podmioty, o których mowa w ust. 1 i 3 (tj. rolnika indywidualnego oraz podmioty wymienione w niniejszym piśmie w kategoriach poprzedzających),
- b) nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,
- c) w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;

2) osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:

- a) posiada kwalifikacje rolnicze albo której, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, przyznano pomoc, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 (Dz.U. z 2013 r. poz. 173, z 2015 r. poz. 349 oraz z 2016 r. poz. 337) albo w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 (Dz.U. poz. 349 i 1888 oraz z 2016 r. poz. 337), a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął,
- b) daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,
- c) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego [Agencja sprawuje nadzór nad spełnianiem tego zobowiązania. W ramach nadzoru Agencja przeprowadza kontrole, zgodnie z przyjętym i zatwierdzonym przez Prezesa Agencji planem kontroli. Jeżeli nabywca nieruchomości rolnej nie wykonuje tego zobowiązania, sąd, na wniosek Agencji, orzeka o nabyciu własności tej nieruchomości przez Agencję działającą na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami, chyba że ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe stoją temu na przeszkodzie (art. 9 ust. 3 pkt 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego)].

Decyzja wyrażająca zgodę na nabycie nieruchomości rolnej musi dotyczyć konkretnej nieruchomości i być ostateczna.

Zgodnie zaś z art. 111d § 1 pkt 6 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, w licytacji

nie mogą uczestniczyć osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu administracji publicznej, a zezwolenia tego nie przedstawiły. Powyższe uzasadnia legitymowanie się przez osoby, które mogą stać się nabywcami nieruchomości rolnej za zgodą wyrażoną decyzją im na to zezwalającą, orzeczeniem w tym przedmiocie wydanym przed wyznaczonym terminem licytacji.

Zauważa się, iż do udziału w licytacji można wyznaczyć pełnomocnika. Zgodnie z art. 111d § 3 ww. ustawy, pełnomocnictwo do udziału w licytacji stwierdzone jest dokumentem z podpisem urzędowo lub notarialnie poświadczonym. Podpisy na pełnomocnictwach udzielonych przez państwowe jednostki organizacyjne lub jednostki samorządu terytorialnego oraz na pełnomocnictwach udzielonych adwokatom, radcom prawnym lub doradcom podatkowym nie wymagają poświadczenia.

2. Na nabywcę nieruchomości rolnej ustawodawca nałożył dodatkowe obostrzenia.

Nabywca jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście. W okresie, o którym mowa powyżej, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom. Przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności nieruchomości rolnej, nabywca może wystąpić z wnioskiem do Sądu o wyrażenie zgody na dokonanie ww. czynności. Wyrażenie zgody przez Sąd uzależnione jest od wystąpienia konieczności dokonania tych czynności z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne. W szczególności nieważne jest zbycie albo oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej bez ww. zgody sądu (art. 9 ust. 1 pkt 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego).

Przedmiotowe ograniczenie nie ma zastosowania do nabywców będących:

- dziećmi rodzeństwa, osobami przysposabiającymi i przysposobionymi zbywcy nieruchomości rolnej (tj. zobowiązanego w postępowaniu egzekucyjnym w administracji);
- jednostkami samorządu terytorialnego;
- osobami prawnymi działającymi na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania.

Stosuje się je zatem do rolnika indywidualnego i podmiotów nabywających nieruchomość rolną na podstawie zgody Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

Agencja sprawuje nadzór nad spełnianiem tego zobowiązania. W ramach nadzoru Agencja przeprowadza kontrole, zgodnie z przyjętym i zatwierdzonym przez Prezesa Agencji planem kontroli. Jeżeli nabywca nieruchomości rolnej w okresie 10 lat od dnia nabycia nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, a w przypadku osoby fizycznej osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, sąd, na wniosek Agencji, orzeka o nabyciu własności tej nieruchomości przez Agencję działającą na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami, chyba że ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe stoją temu na przeszkodzie (art. 9 ust. 3 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego).

3. Z chwilą, gdy postanowienie o przyznaniu własności nieruchomości stanie się ostateczne, organ egzekucyjny zobowiązany jest w przypadkach określonych ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego

zawiadomić Agencję Nieruchomości Rolnych o przysługującym jej prawie pierwokupu - stosownie do art. 4 ust. 5 pkt 1 lit. b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej. Przypadki wyłączenia tego uprawnienia zostały określone w art. 4 ust. 4 ww. ustawy. Zgodnie zatem ze wskazanym przepisem prawa uprawnienie to nie przysługuje:

1) jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 (tj. 300 ha);

2) jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje:

a) za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4 (tj. za zgodą Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych), albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, lub

b) przez osobę bliską zbywcy (tj. dzieci rodzeństwa, osoby przysposabiające i przysposobione zbywcy nieruchomości rolnej),

c) w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego,

d) przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego;

3) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2008 r. Nr 50, poz. 291, z późn. zm.);

4) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.

W myśl natomiast art. 4 ust. 5 pkt 1 lit. b ww. ustawy, do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu, z tym że zawiadomienia dokonuje organ egzekucyjny - w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3.

W świetle cytowanego powyżej przepisu prawa, kierowanie do Agencji Nieruchomości Rolnych zawiadomienia o prawie pierwokupu nieruchomości rolnej należy do obowiązku organu egzekucyjnego, w przypadku, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy, czyli wówczas, gdy nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku orzeczenia organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (z wyjątkami określonymi w powołanym powyżej art. 4 ust. 4).

Po nabyciu przez postanowienie o przyznaniu własności nieruchomości rolnej przymiotu ostateczności, istnieje możliwość wykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnej przysługującego jej prawa pierwokupu nieruchomości. Przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym (Agencją) umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią (nabywcą nieruchomości), chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.