



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Małgorzata Gośniowska-Kola
p.o. Dyrektor Generalny
CEN.BPZP.WP.023.14.2022.EP.8

Warszawa, 28 lutego 2022 r.

Szanowny Pan
Krzysztof Kwiatkowski
Przewodniczący
Komisji Ustawodawczej
Senat Rzeczypospolitej Polskiej

W odpowiedzi na pismo z dnia 26 stycznia 2022 r., znak: BPS.DKS.KU.0401.3.2022, dotyczące przekazania stanowiska w zakresie *projektu ustawy o zmianie ustawy o lasach (druk senacki nr 619)*, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa proponuje, aby w ww. *projekcie ustawy*, uwzględnić dodatkowo następującą propozycję zmiany:

- w art. 37a w ust. 4 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach – wykreślić pkt 3.

W ramach uzasadnienia wyjaśnić należy, iż proponowana zmiana przepisów *ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach* podyktowana jest dotychczasowymi doświadczeniami Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (dalej jako „KOWR”), w stosowaniu w praktyce obowiązujących przepisów.

KOWR, wykonując powierzone mu zadania, wynikające z przepisów *ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego* (dalej jako „UKUR”), napotyka na dodatkowe trudności, np. w sytuacjach, gdy w skład nieruchomości rolnej będącej przedmiotem obrotu wchodzi także grunty oznaczone jako lasy.

Rozpatrując sprawy, dotyczące przysługującego KOWR prawa pierwokupu albo prawa nabycia nieruchomości rolnych (art. 3 ust. 4 i art. 4 ust. 1 *UKUR*), KOWR m.in. analizuje treść otrzymanej dokumentacji, w tym w szczególności treść aktu notarialnego. W odniesieniu do przedmiotu sprzedaży (w skład, którego obok gruntów rolnych np. wchodziły grunty oznaczone jako lasy) niejednokrotnie okazywało się, że przekazana do KOWR warunkowa umowa sprzedaży nie była zawarta w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym przepisami *UKUR* oraz *ustawy o lasach*.

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 37a ust. 1 *ustawy o lasach*, m.in. w przypadku sprzedaży przez osobę fizyczną lub osobę prawną gruntu, oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako las, Skarbowi Państwa - reprezentowanemu przez Lasy Państwowe - z mocy prawa przysługuje prawo pierwokupu tego gruntu.

Tak więc, w przypadku sprzedaży nieruchomości rolno-leśnej dochodzi do zbiegu prawa pierwokupu przysługującego Lasom Państwowym oraz prawa pierwokupu przysługującego KOWR, przy czym pierwszeństwo w wykonaniu tego prawa przysługuje Lasom Państwowym. KOWR, może zatem zająć wiążące stanowisko odnośnie przysługującego mu prawa pierwokupu takiej nieruchomości, dopiero gdy Lasy Państwowe nie skorzystają ze swojego uprawnienia.

Stosownie do postanowień art. 37b ust. 1 *ustawy o lasach* - o treści warunkowej umowy sprzedaży notariusz niezwłocznie zawiadamia nadleśniczego właściwego ze względu na miejsce położenia gruntu.

Zgodnie z art. 37h *ustawy o lasach* - czynność prawna dokonana niezgodnie z art. 37a lub 37b, w szczególności bez zawiadomienia nadleśniczego właściwego ze względu na miejsce położenia gruntu, jest nieważna.

Uwzględniając powyższe wskazuje się, iż pominięcie w warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości rolno-leśnej prawa pierwokupu przysługującego Lasom Państwowym powoduje jednocześnie, że KOWR nie może skutecznie skorzystać ze swojego uprawnienia w tym zakresie.

W tym miejscu, uwagę należy zwrócić na zapisy art. 37a ust. 4 pkt 3 *ustawy o lasach*. Przepisów dotyczących pierwokupu przysługującego Lasom Państwowym nie stosuje się bowiem w przypadku, gdy przedmiotem zbycia jest *gospodarstwo rolne*, o którym mowa w *UKUR*.

Generalnie, według obserwacji KOWR, źródłem powyższych problemów jest niezrozumienie istoty obowiązujących przepisów lub też próba „poszukiwania rozwiązań pośrednich”. W nadsyłanych warunkowych umowach sprzedaży występują więc sprzeczne ze sobą zapisy dotyczące przedmiotu sprzedaży – z jednej strony mowa jest o sprzedaży *nieruchomości*, a w innym paragrafie przywoływany jest zapis art. 37a ust. 4 pkt 3 *ustawy o lasach* - wskazujący, że Lasom Państwowym nie przysługuje prawo pierwokupu w związku ze sprzedażą *gospodarstwa rolnego*. To, czy faktycznie przedmiotem sprzedaży jest *gospodarstwo rolne*, czy też *nieruchomość gruntowa*, ma istotne znaczenie dla prawidłowego ustalenia, jakie uprawnienia w zakresie prawa pierwokupu oraz komu przysługują.

W odniesieniu do takich umów, KOWR informuje o zaistniałej sytuacji: strony ww. umowy warunkowej, notariusza oraz nadleśniczego, a także wyznacza stronom tej umowy termin na podjęcie czynności zmierzających do jednoznacznego, zgodnego z prawem, określenia treści danej umowy lub też do uchylecia się od oświadczenia woli skutkującego zawarciem tej warunkowej umowy sprzedaży. W ostateczności, KOWR zobowiązany byłby do podjęcia dalszych stosownych działań, w tym skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Rozwiązaniem, które umożliwiłoby wyeliminowanie powyższych problemów (w tym istotne ograniczenie „prób” pomijania prawa pierwokupu i prawa nabycia - przysługującego Lasom Państwowym, umożliwienie skutecznego wykonania przez KOWR przysługujących mu uprawnień bez konieczności podejmowania dodatkowych wcześniejszych działań związanych z wyeliminowaniem „nieważności” czynności dokonanej niezgodnie z ww. *ustawami*), zdaniem KOWR, byłaby zmiana przepisów *ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach*, jak wskazano na wstępie – polegająca na wykreśleniu pkt 3 w ust. 4 art. 37a przedmiotowej *ustawy*.

Z poważaniem

Małgorzata Gościńska-Kola
p.o. Dyrektor Generalny
Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa
/podpisano elektronicznie/