

A low-angle photograph of a modern glass skyscraper. The building's facade is composed of a grid of dark metal frames and large glass panels. A prominent feature is a spiral staircase that winds around the building's exterior, visible on the right side. The sky is a clear, bright blue. The image is partially obscured by a semi-transparent white and blue geometric overlay on the left side.

# DR

DĄBROWSKI RADZIEJEWSKA

KANCELARIA ADWOKACKA SPÓŁKA PARTNERSKA



DR

---

OGRANICZENIA  
W OBRODZIE  
GRUNTAMI ROLNYMI  
ZMIANY PRAWNE  
W LATACH 2016 - 2019

## Historia i zasady obrotu – rok 2016

- Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR);
- prawo pierwokupu przysługiwało z mocy ustawy ANR, gdy przedmiotem sprzedaży była nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha;
- prawo pierwokupu przysługiwało dzierżawcy nieruchomości rolnej pod pewnymi warunkami;
- jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha następowało w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, ANR mogła złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej;
- czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez zawiadomienia ANR była nieważna;
- sprzedaż nieruchomości (lub ich części) – wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa - wstrzymana przez 5 lat od wejścia w życie ustawy

## **Cel ograniczenia wprowadzony w 2016 roku**

- wzmocnienie ochrony ziemi rolniczej przed spekulacyjnym wykupem przez krajowe oraz zagraniczne osoby fizyczne i prawne;
- zatrzymanie niekorzystnego trendu w strukturze agrarnej;
- poprawa sytuacji ekonomicznej polskich rolników



## **Nabywanie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców**

- z dniem 1 maja 2004 r. wprowadzono przepis, iż nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, z wyjątkiem nabycia nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej;
- 01.05.2016 r. zaczęły obowiązywać nowe przepisy, ograniczające m.in. nabywanie przez cudzoziemców nieruchomości rolnych w Polsce (vide: poprzednie slajdy)

## Zasady obrotu gruntami rolnymi obecnie – nieruchomości rolne

- nieruchomości rolne - należy przez to rozumieć nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne;

Art. 46(1) KC: **Nieruchomościami rolnymi** (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

- gospodarstwo rolne - należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, w którym powierzchnia nieruchomości rolnej albo łączna powierzchnia nieruchomości rolnych jest nie mniejsza niż 1 ha;

Art. 55(3) KC: Za **gospodarstwo rolne** uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Ustawy nie stosuje się do:

- nieruchomości rolnej o powierzchni mniej niż 0,3 ha;
- nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, jeżeli została podjęta uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej albo zbycie w celu realizacji takiej inwestycji (tzw. specustawa);



## Zasady obrotu gruntami rolnymi obecnie – ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych

- nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej;
- w/w ograniczenia nie stosuje się do nabycia nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 1 ha;
- nabycie nieruchomości rolnej przez podmiot niebędący rolnikiem indywidualnym może nastąpić za zgodą (w formie decyzji) Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa;
- w trakcie prowadzenia gospodarstwa rolnego nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie w innym podmiotom;
- prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy KOWR (jeśli nie przysługuje dzierżawcy);
- jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku m.in. zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, KOWR może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą ceny za tę nieruchomość



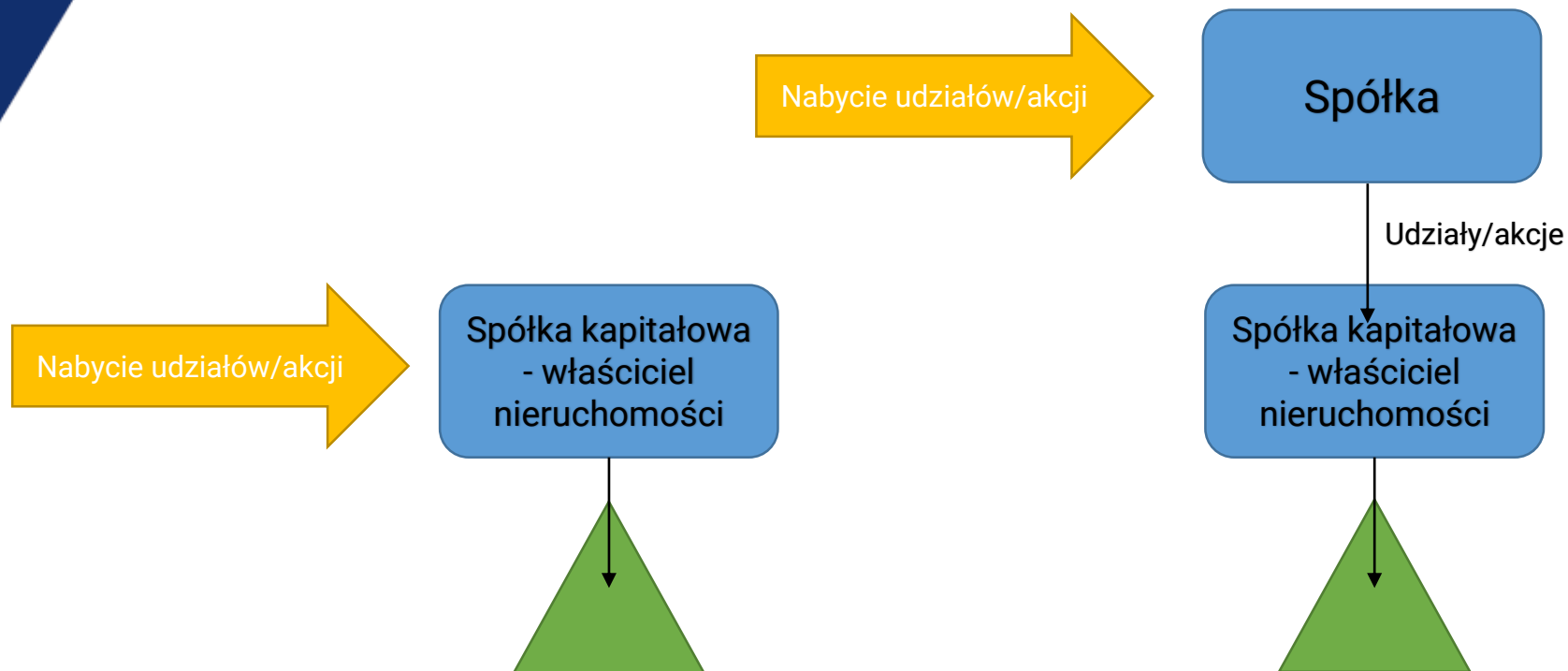
## **Zasady obrotu gruntami rolnymi obecnie – ograniczenia w nabywaniu udziałów lub akcji w spółkach będących właścicielami nieruchomości rolnych**

- KOWR posiada prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha;
- termin do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu wynosi 2 miesiące;



## Zasady obrotu gruntami rolnymi obecnie – możliwości prawne ominięcia ograniczeń z ustawy

- podział nieruchomości rolnej;
- sprzedaż udziałów/akcji w spółce posiadającej udziały/akcje w spółce będącej właścicielem nieruchomości;



## Zmiany w przepisach – ustanawianie hipoteki

- skreślenie przepisu, który wskazywał, iż suma hipoteki na nieruchomości rolnej nie może przewyższać wartości rynkowej tej nieruchomości ustalonej na dzień ustanowienia hipoteki,
- skreślenie obowiązku dołączenia operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami

Efekt ? zmiany te ułatwiają finansowanie inwestycji na gruntach rolnych

## Zmiany w przepisach – zmiany z 2019 roku

- obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nabyta nieruchomości rolna, przez nabywcę nieruchomości przez okres nie 10, a 5 lat od dnia jej nabycia;
  - obowiązku tego nie stosuje się do nieruchomości rolnej położonej w granicach administracyjnych miasta o powierzchni mniejszej niż 1 ha, a przecież zgodnie z definicją gospodarstwa rolnego, ustawę stosuje się tylko jeśli powierzchnia wynosi min. 1 ha
- brak spójności przepisów

## Zmiany w przepisach – zmiany z 2019 roku

- zgody KOWR-u nie wymaga nabycie nieruchomości rolnej w szczególnych przypadkach, w tym w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego czy w wyniku podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa handlowego;
- KOWR zachowuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej będącej właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej, ale tylko jeśli powierzchnia takiej nieruchomości lub wszystkich nieruchomości rolnych łącznie wynosi co najmniej 5 ha

DR

---

Dziękuję za uwagę