

Komentarz prawny

Planowane zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Obrót nieruchomościami rolnymi ma być łatwiejszy.

Szybkie tempo prac legislacyjnych

W dniu 14 marca 2019 r. do Sejmu wpłynął projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego („UKUR”) oraz niektórych innych ustaw¹. Szybkie tempo prac legislacyjnych oznacza, iż do uchwalenia nowelizacji może dojść w krótkim czasie. Projektowane zmiany w obowiązujących przepisach zakładają ułatwienia w obrocie nieruchomościami rolnymi, w tym przede wszystkim poszerzenie kręgu podmiotów, które będą mogły nabywać grunty rolne. W obecnym stanie prawnym zasady nabywania nieruchomości rolnych zostały poddane restrykcyjnym ograniczeniom na

podstawie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r. poz. 585).

Obecnie tylko rolnik indywidualny może być nabywcą nieruchomości rolnej

W obecnym stanie prawnym, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w UKUR, nabywcą nieruchomości rolnej może być co do zasady wyłącznie rolnik indywidualny, a ograniczenia wynikające z ustawy mają zastosowanie do każdej nieruchomości rolnej², której powierzchnia przekracza 0,3 ha, (chyba, że nieruchomość ta położona jest na obszarze przeznaczonym w miejscowym planie na cele inne niż rolne). Na zasadzie wyjątku UKUR dopuszcza nabywanie nieruchomości rolnych przez szczegółowo wskazane podmioty, w tym m.in. osoby bliskie zbywcy, Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego. Jednocześnie nabywca nieruchomości rolnej zobowiązany jest do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat, w ciągu którego nie może zbyć tej nieruchomości, chyba że sąd wyrazi zgodę na dokonanie takiej czynności wcześniej. Podmiot inny niż rolnik indywidualny może nabyć nieruchomość rolną tylko za uprzednią zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa („KOWR”), która może zostać wydana co do zasady jedynie w przypadku zagwarantowania przez nabywcę dalszego prowadzenia działalności rolnej na nabytej nieruchomości. Szeroko krytykowanym rozwiązaniem było również wyposażenie KOWR w prawo pierwokupu udziałów i akcji w każdej spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej.

Nabywanie nieruchomości rolnych będzie łatwiejsze

Ustawodawca wychodząc naprzeciw pojawiającym się postulatom zaproponował istotne zmiany, które mają na celu ułatwienie nabywania nieruchomości rolnych. Zgodnie z projektem nowelizacji nieruchomości rolne o powierzchni mniejszej niż 1 ha będą mogły zostać nabywane również przez inne podmioty niż rolnik indywidualny. Zgodnie z proponowaną regulacją podmiot niebędący rolnikiem indywidualnym będzie mógł również nabyć nieruchomość rolną w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego, jak również w wyniku zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa oraz działu spadku oraz w wyniku podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa handlowego.

W pierwotnej wersji projektu zaproponowano daleko idącą zmianę, zgodnie z którą przepisy UKUR miały nie mieć w ogóle zastosowania do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, jednak w trakcie prac nad projektem ustawy w Komisji Rozwoju Rolnictwa i Wsi zrezygnowano z tej przedmiotowej zmiany³. Projekt nowelizacji zakłada również skrócenie do 5 lat okresu obowiązkowego prowadzenia gospodarstwa rolnego przez nabywcę nieruchomości rolnej, a zgoda na zbycie nabytej nieruchomości rolnej przed upływem 5 lat od jej nabycia będzie następować w formie decyzji Dyrektora Generalnego KOWR (a nie sądu). Istotną zmianą jest również propozycja, aby pierwokup przysługujący KOWR w przypadku

sprzedaży udziałów i akcji został ograniczony jedynie do spółek kapitałowych, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha.

Jacek Choromański

Adwokat

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chełchowski i Wspólnicy Sp.k.

^[1] Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw, druk 3298, dostępny na stronie: <http://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=3298>.

^[2] Nieruchomością rolną w rozumieniu UKUR jest nieruchomość rolna w rozumieniu Kodeksu cywilnego, a więc nieruchomość, która jest lub może być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 461 Kodeksu cywilnego).

^[3] Sprawozdanie Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi o rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw, druk 3384, dostępne na stronie: <http://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/druk.xsp?nr=3384>.