

Nabywanie gruntów rolnych przez osobę niebędącą rolnikiem

Osoby niebędące rolnikami zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego swobodnie mogą nabywać grunty rolne jedynie w kilku przypadkach. Pierwszym z nich jest nabywanie gruntów rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Niestety ze względu na obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami niezmiernie trudno znaleźć działkę, która miałaby metraż nieprzekraczający 2999 m². Zgodnie z ustawą wydzielenie z nieruchomości rolnej działki o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha jest możliwe jedynie gdy działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana będzie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Drugim wyjątkiem jest sytuacja w której osoba niebędąca rolnikiem chciałaby nabyć siedlisko o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha. W tym przypadku przeniesienie własności może nastąpić pod warunkiem, że nieruchomość w dniu 30.04.2016 r., zajęta była pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętyymi na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Kolejnym wyłączeniem jest nabycie nieruchomości rolnej w drodze dziedziczenia i zapisu windykacyjnego. Z racji, że Trybunał Konstytucyjny uznał w 2001 roku za niekonstytucyjne przepisy, które ograniczały możliwość dziedziczenia gospodarstw rolnych, obecnie swobodnie można stać się właścicielem gospodarstwa rolnego, a tym samym i gruntów rolnych w drodze dziedziczenia.

Następnym wyłączeniem jest wyłączenie dla osób bliskich zbywcy. Przez osobę bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz pasierbów. Można zatem tym osobom zarówno sprzedać grunty rolne, jak również podarować w darowiźnie.

Przepisy stanowią również, że osoby niebędące rolnikami indywidualnymi mogą nabywać grunty rolne do powierzchni 1 ha. W takim wypadku należy pamiętać o kilku kwestiach. Pierwszą z nich jest prawo pierwokupu przysługujące uprawnionemu dzierżawcy gruntu, a w razie jego braku - Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa. Strony transakcji muszą zatem zawrzeć warunkową umowę sprzedaży (pod warunkiem, że uprawniony nie skorzysta ze swojego prawa). KOWR ma jeden miesiąc od otrzymania zawiadomienia, na wykonanie przysługującego mu prawa pierwokupu lub prawa nabycia nieruchomości rolnej. Jeśli KOWR w terminie nie złoży oświadczenia lub poinformuje nas, że nie korzysta z prawa pierwokupu, możemy zawrzeć docelową umowę przenoszącą własność nieruchomości. Ponadto pamiętajmy, że przez 5 lat od nabycia nie będziemy mogli nabytej działki zbyć ani oddać w posiadanie, chyba że wyrazi na to zgodę KOWR. Jeśli w wyniku nabywania działek rolnych, staliśmy się właścicielami terenów rolnych o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha, a tereny te leżą na terenach wiejskich, musimy przez okres co najmniej pięciu lat od nabycia prowadzić osobiście gospodarstwo rolne.

Działki rolne powyżej 1 ha przeznaczone są zasadniczo dla rolników indywidualnych. Można ją jednak sprzedać osobie niebędącej rolnikiem, za zgodą dyrektora KOWR. Trzeba jednak wykazać, że nie było chętnych rolników indywidualnych do nabycia nieruchomości rolnej w danej cenie, a dodatkowo

nabywca musi się zobowiązać do prowadzenia na niej działalności rolniczej. Jeśli wniosek o zgodę składa nabywca, musi on wykazać, że posiada kwalifikacje rolnicze. Ponadto musi zobowiązać się do prowadzenia działalności rolniczej oraz zamieszkiwania przez pięć lat w gospodarstwie.

Należy pamiętać, że jeżeli nabędziemy nieruchomość rolną niezgodnie z przepisami Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, np. nie zawiadomimy osoby uprawnionej do pierwokupu, ewentualna umowa będzie nieważna. Zwykle jednak notariusz poinformuje nas o tym przed transakcją.