

Warszawa, dnia 18 lutego 2016 r.

Szanowni Państwo,

W ostatnich dniach z inicjatywy Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi pojawił się projekt ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. 1 maja 2016 roku kończy się ochronny okres, w czasie którego cudzoziemcy nie mogli kupować gruntów bez specjalnych pozwoleń. Pierwotnym założeniem projektu była ochrona ziemi rolnej przed jej wykupem przez zagraniczne podmioty. Jednakże w obecnie zaproponowanym brzmieniu projekt ten blokuje zakup ziemi rolnej dla większości potencjalnych nabywców, bez względu na ich narodowość. Poniżej przedstawiamy Państwu najważniejsze zmiany, jakich wprowadzenie zakłada ów projekt.

Projekt zakłada, iż osoby niebędące rolnikami indywidualnymi tylko w wyjątkowych sytuacjach będą uprawnione do nabywania ziemi rolnej. Do nabycia przez podmioty niebędące rolnikami potrzebna będzie zgoda Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych. W myśl projektu ustawy, za rolnika indywidualnego uważana jest osoba fizyczna będąca właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadająca kwalifikacje rolnicze, oraz co najmniej 5 lat zamieszkała w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadząca przez ten okres osobiście to gospodarstwo.

Powyższy zapis, w obecnym jego brzmieniu, utrudnia obrót nieruchomościami rolnymi, jak również ich dziedziczenie, czy otrzymywanie w formie darowizny przez osoby niespełniające powyższych warunków. Ponadto jeśli osoba dziedzicząca lub obdarowana nie spełnia wymogów, Agencja Nieruchomości Rolnych może złożyć oświadczenie o przejęciu nieruchomości rolnej za opłatą. Powyższe zapisy doprowadzić mogą do nacjonalizacji nieruchomości rolnych w Polsce, skutkujące nawet odebraniem ojcowizn.

Nie tylko osoba nabywcy obwarowana jest restrykcyjnymi normami. W przypadku nabycia nieruchomości rolnej istnieje zakaz sprzedaży jej lub oddania w posiadanie przez 10 lat. Złamanie powyższego zakazu skutkować ma nałożeniem kary w wysokości 40% wartości nieruchomości rolnej. Co więcej, osoba nabywająca grunty rolne obliguje się do prowadzenia na nich działalności rolnej przez co najmniej 10 lat, a jeśli jest osobą fizyczną zobowiązana jest prowadzić działalność rolną osobiście. W przypadku złamania tego obostrzenia Agencja Nieruchomości Rolnych również będzie uprawniona do złożenia oświadczenia o przejęciu nieruchomości.

W związku z zagrożeniami, jakie płyną z możliwości wprowadzenia powyższego projektu ustawy w życie z uwagą będziemy śledzić proces legislacyjny i informować Państwa o wszelkich zmianach w niniejszej materii.

Istnieją pewne rozwiązania, które mogą ograniczyć wpływ ustawy na indywidualne sytuacje własnościowe. Z działaniami należy się jednak pospieszyć, gdyż mają wejść w życie przed majem 2016 r.

Zespół Kancelarii
Kijewski, Graś sp. k.