



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Wojciech Kędzia
Zastępca Dyrektora Generalnego

CEN.DKUR.WKUR.501.286.2021.DF.2

J. Mawinowski

NR: 1035 PODPIS *JK*
WPLYNĘŁO

2021-05-14

Krajowa Rada Izb Rolniczych

Warszawa, 2021-05-07

Pan
Wiktor Szmulewicz
Prezes
Krajowej Rady Izb Rolniczych

Szanowny Panie Prezesie!

W nawiązaniu do pisma Zarządu Krajowej Rady Izb Rolniczych z dnia 12 kwietnia 2021 r. (znak: KRIR/JM/309/2021) w sprawie ustosunkowania się do wskazanego przez Wielkopolską Izbę Rolniczą zagadnienia dotyczącego obowiązków wynikających z art. 2b ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1655 ze zm.) gdy obrót nieruchomością rolną następuje pomiędzy osobami bliskimi w rozumieniu tych przepisów – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa uprzejmie informuje, że jednym z podstawowych celów wprowadzenia przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (a w szczególności nowych regulacji wprowadzanych w życie od 30.04.2016 r. kolejnymi nowelizacjami tych przepisów) jest wzmocnienie ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych oraz zapewnienie właściwego zagospodarowania gruntów rolnych.

Z powyższych względów przepisy ww. ustawy stanowią, że co do zasady nabywcą nieruchomości rolnej powinien być rolnik indywidualny powiększający swoje gospodarstwo rodzinne, które zobowiązany jest prowadzić osobiście. Ponadto - mając na uwadze specyfikę rynku nieruchomości, ich różnorodność, szeroki katalog rodzajów podmiotów (stanowiących potencjalnych nabywców nieruchomości) oraz rodzajów czynności prawnych (skutkujących nabyciem nieruchomości), a także wynikające z innych przepisów uwarunkowania w zakresie specjalnych rozwiązań prawnych - ustawodawca wprowadził też szereg unormowań stanowiących ściśle określone wyjątki od ww. generalnej zasady.

Dopuszczenie prawnych możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez osoby fizyczne nieposiadające statusu „rolnika indywidualnego” oraz przez inne podmioty nie oznacza jednak, iż taki nabywca automatycznie zwolniony został z wszelkich wymogów stawianych rolnikowi indywidualnemu w zakresie właściwego zagospodarowania gruntów rolnych i prowadzenia tam działalności rolniczej. Wręcz przeciwnie – ustawodawca, poza nielicznymi wyjątkami, praktycznie

niemal na każdego nabywcę nieruchomości rolnej nałożył obowiązki i ograniczenia, o których mowa w art. 2b ust. 1 i 2 ustawy.

Należy wskazać, iż zgodnie z art. 2b ust. 1 ustawy, co do zasady, nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście. W okresie tym nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom (art. 2b ust. 2 ustawy). Ustawodawca przewidział też nieliczne sytuacje, gdy powyższe ograniczenia nie będą nabywcy obowiązywały. Wyjątki te zostały określone w art. 2b ust. 4 ww. ustawy.

Powyższe przepisy artykułu 2b zostały wprowadzone do ww. ustawy nowelizacją, która weszła w życie w dniu 30.04.2016 r., przy czym skrócenie wskazanego okresu (z wcześniej obowiązujących 10 lat do obecnych 5 lat) nastąpiło z dniem 26.06.2019 r. nowelizacją przepisów. Nałożony przez ustawodawcę obowiązek, określony w art. 2b ust. 1 ustawy, dotyczy zatem tych podmiotów, które nabyły nieruchomości rolne po dniu 29.04.2016 r. i w stosunku do których nie będzie miał zastosowania żaden z wyjątków ustawowych.

Odnosząc się do zagadnienia wskazanego przez Wielkopolską Izbę Rolniczą należy właśnie prześledzić wspomniane wyżej wyjątki ustawowe, a w szczególności te odnoszące się do osób bliskich w rozumieniu ww. przepisów. Dla pełnego zobrazowania omawianych kwestii kluczowym będzie tu także wskazanie dokonanych zmian tych przepisów z uwzględnieniem następstwa czasowego.

Zgodnie z przepisami ww. ustawy obowiązującymi w okresie od 30.04.2016 r. do 25.06.2019 r. wyjątki określone przez ustawodawcę w ust. 4 art. 2b odnosiły się m.in. do tych podmiotów, które były *osobą bliską zbywcy*. Taki zapis ustawowy oznaczał, iż osoba fizyczna, która nabyła nieruchomość rolną od zbywcy dla którego była osobą bliską w rozumieniu ww. ustawy, nie podlegała obostrzeniom przepisów art. 2b ust. 1 i 2 ustawy. Dla przykładu: syn niebędący rolnikiem, który we wskazanym wyżej okresie dostał od swojego ojca nieruchomość rolną, mógł ją swobodnie rozporządzać i nie musiał jej osobiście użytkować - gdyż nie dotyczyły go przepisy art. 2b ust. 1 i 2 ustawy. Za to ojciec jeżeli np. kupił tą nieruchomość po 30.04.2016 r. od osoby obcej obowiązany był ją osobiście użytkować, a w razie zamiaru podarowania jej synowi musiał wcześniej uzyskać stosowną zgodę sądu - ojca dotyczyły bowiem przepisy art. 2b ust. 1 i 2 ustawy.

Powyższe zapisy nastroczały wiele problemów z prawidłowym ich stosowaniem oraz budziły szereg kontrowersji i rozbieżności co do właściwego odczytywania intencji ustawodawcy. Z tych też względów zostały one zmienione z dniem 26.06.2019 roku.

Obecnie - dla zastosowania w gronie osób bliskich ustawowego wyłączenia (zgodnie z art. 2b ust. 4 ustawy) - istotnym jest to komu dana nieruchomość rolna ma być zbyta, nie zaś to od kogo została ona nabyta. Począwszy od 26.06.2019 r. ojciec może przekazać swojemu synowi nieruchomość rolną bez konieczności uzyskiwania zgody, o której mowa w art. 2b ust. 3 ustawy, bez względu na to kiedy tą nieruchomość nabył i od kogo - ojca nie będą bowiem dotyczyć

obostrzenie określone w art. 2b ust. 1 i 2 ustawy, jeżeli będzie zbywał nieruchomości rolną (lub oddawał ją w posiadanie) osobie bliskiej, czyli np. swojemu synowi. Z kolei syn nabywając nieruchomości rolną - co do zasady - wejdzie w obowiązki określone w art. 2b ust. 1 ustawy, a także dotyczyć go będą ograniczenia, o których mowa w art. 2b ust. 2 ustawy.

Przy obecnym brzmieniu omawianych przepisów zachowana została zatem zasada, że osoba fizyczna nabywa nieruchomości rolną przede wszystkim po to by osobiście prowadzić tam działalność rolniczą, nie zaś jedynie w celu np. zwiększenia stanu posiadania czy jako dogodna lokata kapitału.

Podkreślenia wymaga, że osoba fizyczna, która dokonuje nabycia określonej nieruchomości rolnej i w stosunku do której będą miały zastosowanie przepisy art. 2b ust. 1 i 2 ustawy (w tym też osoba fizyczna, która kupuje lub otrzymuje nieruchomości rolną od osoby bliskiej) zobowiązana jest m.in. do przejścia w posiadanie tej nieruchomości oraz włączenia jej w skład prowadzonego przez siebie gospodarstwa. Nabycie nieruchomości obciążonej umową dzierżawy, pomimo faktycznego przeniesienia prawa własności, takiego skutku by nie spowodowało, gdyż w myśl zapisów *ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, osoba fizyczna może się wykazać osobistym prowadzeniem swojego gospodarstwa, jeżeli pracuje w tym gospodarstwie oraz podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie.

Pod pojęciem „*prowadzenie działalności rolniczej*” należy zaś rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 2 pkt 3 ustawy). Pod pojęciem „*gospodarstwo rolne*” należy zaś rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu *Kodeksu cywilnego*, w którym powierzchnia nieruchomości rolnej lub łączna powierzchnia nieruchomości rolnych wynosi przynajmniej 1 ha (art. 2 pkt 2 ustawy).

W tym miejscu należy zaznaczyć, że mając na uwadze przepisy *ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, nabywcą nieruchomości rolnej obciążonej umową dzierżawy może być:

1) jej dzierżawca, o ile:

- jest on rolnikiem indywidualnym, lub
- jest on podmiotem uprawnionym ustawowo (tj. wymienionym w art. 2a ust. 3 ww. ustawy), lub
- wyrażona została stosowna zgoda Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej (o której mowa w art. 2a ust. 4 ww. ustawy),

2) każdy podmiot, tj. jeżeli dana nieruchomości rolna:

- nabyta zostanie w wyniku dziedziczenia oraz działu spadku lub zapisu windykacyjnego, lub
- ma powierzchnię mniejszą niż 1 ha i położona jest w granicach administracyjnych miasta, lub
- położona jest na obszarze górniczym lub terenie górniczym w rozumieniu *ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze*.

Podsumowując, jeżeli nieruchomość rolna obciążona jest umową dzierżawy, to w świetle obowiązujących przepisów art. 2b omawianej ustawy właściciel tej nieruchomości może przenieść jej własność na rzecz osoby bliskiej tylko w przypadku, gdy:

- a) osoba ta jest jednocześnie dzierżawcą tej nieruchomości, lub
- b) nieruchomość ta ma powierzchnię mniejszą niż 1 ha i położona jest (w całości) w granicach administracyjnych miasta, lub
- c) nieruchomość ta położona jest (w całości) na obszarze górniczym lub terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – *Prawo geologiczne i górnicze*

Niezależnie od powyższego wymaga też podkreślenia, że jeżeli faktycznie wolą ustawodawcy byłoby *całkowite zwolnienie obrotu nieruchomościami rolnymi* dokonywanego pomiędzy osobami bliskimi z obostrzeń ustawy - to wówczas taki obrót wskazany byłby w art. 1a, gdzie zawarte zostały generalne wyłączenia przedmiotowe.



ZASTĘPCA DYREKTORA GENERALNEGO
KRAJOWEGO OŚRODKA WSPARCIA ROLNICTWA



Wojciech Kędzla