



NOWELIZACJA USTAWY O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO

ALERT PRAWNY

październik 2023

W dniu 28 sierpnia 2023 roku Prezydent RP podpisał nowelizację ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw, w tym ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego („UKUR”), dnia 5 października 2023 roku nowelizacja weszła w życie. Nowelizacja ma przede wszystkim na celu doprecyzowanie i usprawnienie realizacji przepisów związanych z obrotem nieruchomościami rolnymi na rynku prywatnym. Poniżej przedstawiamy najważniejsze w naszej ocenie zmiany.

OGRANICZENIE STOSOWANIA PRZEPISÓW UKUR

- Przepisy UKUR nie znajdą już zastosowania w stosunku do nieruchomości rolnych, w których powierzchnia użytków rolnych zgodnie z danymi z ewidencji gruntów jest mniejsza niż 0,3 ha, niezależnie od powierzchni całkowitej nieruchomości w księdze wieczystej.
- Zmiana ta rozszerzy istotnie krąg nieruchomości, które nie będą podlegały pod UKUR.

PRAWO NABYCIA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH PRZEZ KOWR W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁEK

- W przypadku nabycia nieruchomości rolnej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy albo spółki cywilnej w spółkę handlową KOWR przysługiwać będzie uprawnienie do nabycia tej nieruchomości.
- Prawo to nie będzie już przysługiwało KOWR w przypadku przekształceń spółek handlowych w inne spółki handlowe, wówczas wymagane będzie uzyskanie zgody KOWR na nabycie nieruchomości.

ROZSZERZENIE PRAWA PIERWOKUPU I PRAWA NABYCIA PRZYSŁUGUJĄCEGO KOWR NA UDZIAŁY I AKCJE SPÓŁEK

- KOWR będzie przysługiwało prawo pierwokupu i nabycia:
 - 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, jak również
 - prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce dominującej w rozumieniu art. 4 par. 1 pkt 4 KSH, posiadającej udziały lub akcje w spółce, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha.

- W łącznej powierzchni nieruchomości rolnych uwzględnia się powierzchnię całych nieruchomości rolnych ujętych w księgach wieczystych, z wyłączeniem tych, w których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha.
- Nie można wykluczyć, że nowe przepisy znajdą zastosowanie również w przypadku transakcji, których przedmiotem są akcje lub udziały w spółce zagranicznej (np. będącej spółką dominującą w stosunku do spółki posiadającej nieruchomości rolne). Potwierdzenie w tym zakresie może z czasem przynieść praktyka KOWR i orzecznictwo polskich sądów.
- Prawo pierwokupu lub nabycia udziałów i akcji nie dotyczy m.in. sytuacji nabywania ich na przez Skarb Państwa lub na jego rzecz.
- Prawo pierwokupu udziałów i akcji nie powstanie m.in. również w przypadku, gdy udziały i akcje nabywane są w celu umorzenia.
- Zmiany mogą istotnie wpłynąć na transakcje sprzedaży udziałów i akcji, ponieważ same transakcje staną się bardziej skomplikowane, a proces badania due diligence będzie bardziej czasochłonny.

DODATKOWY WYMÓG DOTYCZĄCY ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NA RZECZ INNYCH PODMIOTÓW NIŻ ROLNIK

- Nowelizacja dodaje kolejną przesłankę warunkującą wyrażenie zgody przez Dyrektora Generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną niebędącą rolnikiem indywidualnym czy spółkę prawa handlowego – cena sprzedaży nieruchomości rolnej nie może być niższa niż 95 % ceny zawartej w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej.
- Wprowadzenie tej przesłanki ma zapobiec sytuacjom, w których cena podawana w ogłoszeniu o sprzedaży była np. kilkukrotnie wyższa niż realna cena sprzedaży, za którą kupować będzie „nierolnik”.

OBOWIĄZKI NABYWCY NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ I WYJĄTKI OD REGUŁY

- Wymóg prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez co najmniej 5 lat od dnia nabycia oraz zakaz zbycia lub oddania nabytej nieruchomości w posiadanie innym podmiotom przez ten sam okres, nie będzie miał zastosowania w kilku nowych przypadkach, tj. co do nieruchomości:
 - a) co do której, po jej nabyciu, uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym nabyta nieruchomość jest przeznaczona na cele inne niż rolne,

- b) nabytej od małżonka w trakcie trwania małżeństwa – jeżeli nieruchomość ta co najmniej 5 lat przed nabyciem była własnością jednego z małżonków lub wchodziła w skład ich wspólności majątkowej małżeńskiej lub nabytej w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa,
 - c) nabytej przez zasiedzenie,
 - d) nabytej w okresie od dnia 30 kwietnia 2016 r. do dnia 25 czerwca 2019 r. od osoby bliskiej.
- Wymóg prowadzenia gospodarstwa rolnego nie będzie dotyczył również przypadków, gdy nieruchomość zbyta została toku postępowania egzekucyjnego lub upadłościowego,
 - Nowelizacja poszerzyła definicję „osoby bliskiej” dodając do istniejącego katalogu rodziców małżonka, ojczyma oraz macochę.

ZGODA KOWR OGRANICZONA CZASOWO

- Decyzja KOWR wyrażająca zgodę na nabycie nieruchomości rolnej przez podmiot inny niż rolnik indywidualny oraz na zbycie nieruchomości rolnej lub oddanie jej w posiadanie innym podmiotom przed upływem okresu 5 lat od dnia przeniesienia jej własności będzie ważna przez rok od dnia, w którym stała się ostateczna.

PODSUMOWANIE

Wprowadzane zmiany z jednej strony nieco zmniejszają ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi dla osób fizycznych oraz ułatwią obrót nimi ze względu na ograniczenie zakresu nieruchomości, do których będą miały zastosowanie przepisy UKUR. W pozostałym zakresie zdecydowanie rozszerzają uprawnienia KOWR wobec akcji i udziałów w spółkach, wobec czego przeprowadzanie transakcji może być bardziej czasochłonne i skomplikowane.

ZACHĘCAMY DO KONTAKTU

W razie jakichkolwiek pytań zachęcamy do kontaktu z członkami zespołu nieruchomości i procesu inwestycyjnego WKB:



MARTA CZARNECKA
RADCA PRAWNY
MARTA.CZARNECKA@WKB.PL



MARTA PAŁYGA
ADWOKAT
MARTA.PALYGA@WKB.PL