

Obrót nieruchomościami rolnymi - zmiany po 5 października 2023 r.

Źródło Lex Michalina Szabelska

5 października 2023 r. weszły w życie zmiany regulujące obrót nieruchomościami rolnymi wprowadzone ustawą z dnia 13.07.2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw. Nowelizacja ma na celu doprecyzowanie i uproszczenie przepisów regulujących obrót nieruchomościami rolnymi. Zmiany mają charakter kompleksowy i koncentrują się w dużej mierze na ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

Pan Marek Sondej, autor komentarza praktycznego "Obrót nieruchomościami rolnymi po 5 października 2023 r. Ocena i skutki zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego"(Nowe okno)([Link do innej strony](#)), przedstawia całościowy obraz kluczowych zmian wprowadzonych ustawą zmieniającą, kładąc szczególny nacisk na ich ocenę i wpływ na praktykę.

Wyłączenie stosowania przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do nieruchomości rolnych, w których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha Jednym z kluczowych elementów nowelizacji jest zmiana art. 1a pkt 1 lit. b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej u.k.u.r.), która polega na wyłączeniu stosowania przepisów powyższej ustawy do zbywania nieruchomości rolnych, w których **powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha**.

W wyniku nowelizacji, **przy ustalaniu podstawy prawnej do zbycia nieruchomości rolnej** nie będzie brana pod uwagę powierzchnia całej nieruchomości, a jedynie powierzchnia użytków rolnych znajdujących się na nieruchomości, co ma kluczowe znaczenie, zwłaszcza przy nieruchomościach, w których użytki rolne mają mieszany charakter. Ta pozytywna zmiana ma na celu usunięcie wątpliwości co do niezgodności przywoływanego przepisu z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tą ustawą nie wydziela się bowiem działek rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha.

Z kolei **przy ustalaniu podstawy prawnej do zbycia udziału w nieruchomości rolnej**, znaczenie będzie miała powierzchnia użytków rolnych całej nieruchomości niezależnie od ilości działek gruntowych w obrębie

danej nieruchomości (wartość użytków rolnych nie będzie wyliczana według wielkości udziału w nieruchomości). Ma to na celu uniemożliwienie obejścia ustawy poprzez stopniowe zbywanie nieruchomości poprzez jej podział na udziały, z wyłączeniem stosowania przepisów u.k.u.r.

Wzmocnienie ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych Omawiana nowelizacja wprowadza dodatkową ochronę praw członków rodzin wielopokoleniowych. Zmiany u.k.u.r. w tym zakresie obejmują:

rozszerzenie kręgu "osób bliskich" mogących nabywać nieruchomości rolne z pominięciem rygorów u.k.u.r. o **rodziców małżonka, ojczyma i macochę**; doprecyzowanie sytuacji, gdy nabywana nieruchomość ma wejść do majątku wspólnego małżonków - **wystarczające jest wtedy spełnienie wymogów ustawowych przez jednego z małżonków**.

Nowe obowiązki notariuszy **Nowelizacja rodzi dla notariuszy nowe obowiązki, dotyczące dokonywania przez nich czynności związanych ze zbywaniem nieruchomości obciążonych prawem pierwokupu KOWR.**

Zmodyfikowany nowelizacją art. 3 ust. 2 u.k.u.r. stanowi, że notariusz zawiadamia zainteresowane podmioty o treści zawartej umowy sprzedaży, względem której przysługuje im prawo pierwokupu. Ponadto, na podstawie art. 4 ust. 5 u.k.u.r., notariusze zostali obciążeni obowiązkiem powiadomienia KOWR, jeśli doszło do nabycia nieruchomości w drodze zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub jednostronnej czynności prawnej. **Zawiadomienie KOWR o nabyciu nieruchomości nie jest już więc pozostawione uznaniu notariusza** i nie wymaga zgody stron czynności prawnej. W powyższych przypadkach jest to jego obowiązek, wymagany przepisem prawa.

Nowelizacja wymaga także **zamieszczenia oświadczeń nabywcy** nieruchomości rolnej, niezbędnych do skutecznego nabycia nieruchomości, **w treści umowy** przenoszącej własność nieruchomości. Dowody na poparcie wybranych informacji zawartych w oświadczeniach stanowić będą załączniki do tej umowy.

Pierwokup KOWR Zmiany dotyczą w dużej mierze **prawa pierwokupu nieruchomości rolnych**, jakie u.k.u.r. przyznaje **KOWR**. Przykładowo prawo to zostało wyłączone, jeśli nieruchomość jest nabywana przez Park Narodowy na cele związane z ochroną przyrody (wzór), a także przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego. KOWR nie będzie przysługiwało także pierwszeństwo co do nieruchomości nabytej przez zasiedzenie.

Ustawodawca odpowiada także na potrzebę dostosowania regulacji u.k.u.r. w związku z obszerną nowelizacją Kodeksu spółek handlowych, tym razem na korzyść KOWR.

