

Kupno ziemi rolnej przez nierolników

Daniel Roszak
d.roszak@podr.pl

Mimo iż od wprowadzenia w 2016 roku ograniczeń w obrocie ziemią rolną minęło już 5 lat, w dalszym ciągu regulacje te powodują szereg pytań zarówno ze strony sprzedających, jak i planujących taki zakup. Bardzo często pytania te dotyczą możliwości sprzedaży gruntów rolnych osobom niebędącym rolnikami. Temat ten dotyczy zarówno rolników, którzy chcieliby sprzedać część swoich gruntów, najczęściej mniej przydatnych do prowadzenia produkcji rolnej, jak i nierolników, którzy chcieliby wejść w ich posiadanie. Częstym argumentem za taką transakcją, przytaczanym przez rolników, jest możliwość uzyskania znacznie wyższej ceny za takie grunty niż możliwe do uzyskania w przypadku sprzedaży ich rolnikom po sąsiedzku. Jak zatem wygląda stan prawny dotyczący tego zagadnienia?

Zasady obrotu ziemią rolną

Aktualne przepisy dotyczące zasad obrotu ziemią rolną zawarte są w znowelizowanej ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego z 26 czerwca 2019 roku.

Bezproblemowo oczywiście może nabyć ziemię rolnik indywidualny. Ustawa uznaje za rolnika indywidualnego osobę fizyczną, która jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnej, w której powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha. Osoba ta dodatkowo musi posiadać kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkiwać w gminie (zameldowanie na pobyt stały), w której znajduje się jego gospodarstwo (jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa) oraz prowadzić to



gospodarstwo osobiście. Osobiste prowadzenie gospodarstwa oznacza pracę oraz podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących prowadzenia w nim działalności rolniczej. Natomiast kwalifikacje rolnicze to przede wszystkim wykształcenie rolnicze oraz/lub odpowiedni staż pracy w rolnictwie, który najczęściej wiąże się z ubezpieczeniem w KRUS.

Ograniczenia w obrocie ziemią rolą nie mają zastosowania do nabycia nieruchomości rolnych m.in. przez osoby bliskie zbywcy, tj.:

- zstępnych (dzieci, wnuki, prawnuki),
- wstępnych (rodzice, dziadkowie, pradziadkowie),
- rodzeństwo,
- dzieci rodzeństwa,
- rodzeństwo rodziców,
- małżonka,
- osoby przysposabiające i przysposobione,
- pasierbów.

Możliwości nabycia ziemi przez nierolników

Problemy zaczynają się, gdy nabywcą ziemi chciałaby zostać osoba, która nie spełnia warunków kwalifikujących do określenia jej jako rolnika indywidualnego ani nie jest oso-

bą bliską zbywcy. Osoba taka może bez problemów nabyć działkę o powierzchni poniżej 0,3 ha. Może także występować jako nabywca nieruchomości rolnej o powierzchni od 0,3 ha do mniejszej niż 1 ha. W tym jednak przypadku musi brać pod uwagę przywilej KOWR dotyczący prawa pierwokupu. Z prawa tego KOWR może skorzystać w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia o treści zawartej warunkowej umowy sprzedaży. W przypadku powierzchni od 1 ha wzwyż nabycie nieruchomości rolnej przez osobę niespełniającą definicji rolnika indywidualnego może nastąpić za zgodą Dyrektora KOWR, wyrażoną w formie decyzji administracyjnej wydanej na wniosek:

- zbywcy, gdy wykaże, że nie było możliwości sprzedaży rolnikowi, a nabywca zobowiąże się do prowadzenia działalności rolniczej lub
- nabywcy, jeżeli posiada kwalifikacje rolnicze. W tym przypadku jest to wniosek o wyrażenie zgody na utworzenie gospodarstwa rodzinnego. Oczywiście także w tym przypadku potencjalny nabywca musi się zobowiązać do prowadzenia działalności rolniczej, a dodatkowo do zamieszkiwania przez okres 5 lat od nabycia nie-

ruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rolnego. Poprzez zamieszkanie rozumie się zameldowanie na pobyt stały. Stosowne wzory wniosków znajdują się na stronie <https://www.kowr.gov.pl/ukur/przykladowe-wnioski-o-wyrazenie-zgody-na-nabycie>.

Nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 26 czerwca 2019 r. zobowiązała KOWR do utworzenia i obsługi portalu do zgłaszania ogłoszeń o sprzedaży gruntów rolnych. Portal taki funkcjonuje już od 12 czerwca 2020 r. Portal ma adres: <https://erolnik.gov.pl>. Od tego czasu rolnik planujący sprzedać działki rolne nierolnikowi bez kwalifikacji rolniczych jest zobowiązany zamieścić na nim ogłoszenie o sprzedaży. Aby takie ogłoszenie zamieścić lub dać na nie odpowiedź, należy utworzyć konto użytkownika. W tym celu konieczne jest posiadanie aktualnego Profilu Zaufanego. Zamieszczenie ogłoszenia jest oświadczeniem woli i w związku z tym ma dużą wagę prawną. Ustawa wskazuje, iż w przypadku, gdy ogłoszenie zostało zamieszczone bez zamiaru zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub odpowiedzi na ogłoszenie zamieszczono bez zamiaru zawarcia umowy kupna tej nieruchomości, to osoby/podmioty będące autorami takich zgłoszeń są zobowiązane do naprawienia szkody, jaką poniosła druga strona.

W przypadku nieruchomości o powierzchni od 1 ha potencjalny nabywca niemający statusu rolnika indywidualnego i nieposiadający kwalifikacji rolniczych ma przed sobą dwie bariery. Pierwszą stanowi fakt, iż rolnicy indywidualni mają pierwszeństwo w zakupie ziemi zgłoszonej na portalu erolnik.gov.pl.

Nierolnik niemający kwalifikacji rolniczych może zakupić nieruchomość rolną, gdy nie było możliwości jej sprzedaży rolnikowi indywidualnemu. Dopiero zatem, gdy żaden rolnik indywidualny nie złożył odpowiedzi na zamieszczone ogłoszenie lub gdy złożył taką odpowiedź, ale z pro-

pozycją ceny nieruchomości rolnej niższą o ponad 5% niż określona w ogłoszeniu i nie zostanie ona zaakceptowana przez zbywcę nieruchomości rolnej lub też da odpowiedź na zamieszczone ogłoszenie po upływie terminu wskazanego w ogłoszeniu, osoba niebędąca rolnikiem indywidualnym ma szansę na sfinalizowanie transakcji. Trzeba w tym miejscu podkreślić, że oferujący ziemię rolną na sprzedaż nie ma całkowitej dowolności w kształtowaniu ceny sprzedaży. Podana w ogłoszeniu cena ziemi rolnej niezabudowanej lub bez nasadzeń może przewyższać średnie ceny gruntów rolnych dla danej klasy bonitacyjnej, w danym województwie, podane przez GUS

za kwartał poprzedzający zamieszczenie ogłoszenia, o mniej niż 50% (aktualnie obowiązujące ceny podano w tabeli ze strony <https://www.arimr.gov.pl/pomoc-krajowa/srednie-ceny-gruntow-wg-gus.html>).

Drugą barierą jest konieczność uzyskania zgody Dyrektora KOWR na taką transakcję. Oczywiście taka osoba musi się zobowiązać do prowadzenia działalności rolniczej na nabywanej nieruchomości przez przynajmniej 5 lat. Dopiero po 5 latach może także sprzedać nabytą nieruchomość rolną.

Na podanej przez KOWR stronie erolnik.gov.pl znaleźć można odpowiedzi na najczęściej pojawiające się pytania związane z obrotem ziemią rolną.

Tabela. Ceny zakupu/sprzedaży użytków rolnych w IV kwartale 2020 r. wg województw - obowiązują od 25 maja 2021 r.

Regiony	Grunt orny			
	ogółem	dobry (klasy I, II, IIIa)	średni (klasy IIIb, IV)	słaby (klasy V, VI)
	w złotych za hektar			
Dolnośląskie	40 339	45 852	39 654	35 421
Kujawsko-pomorskie	56 372	69 446	55 619	40 593
Lubelskie	36 920	61 242	37 410	24 189
Lubuskie	29 125	37 143	31 105	27 333
Łódzkie	41 366	58 957	44 839	30 768
Małopolskie	38 883	48 014	33 468	28 182
Mazowieckie	46 414	64 932	47 698	35 069
Opolskie	48 188	68 100	46 778	31 238
Podkarpackie	30 012	38 600	28 860	21 009
Podlaskie	51 173	71 667	56 000	39 894
Pomorskie	44 308	68 500	44 108	39 763
Śląskie	39 758	58 824	42 148	26 809
Świętokrzyskie	33 396	41 742	30 301	20 654
Warmińsko-mazurskie	46 546	57 714	47 956	38 824
Wielkopolskie	64 423	83 351	66 874	45 721
Zachodniopomorskie	28 797	36 700	29 209	20 600
POLSKA	48 805	62 063	50 312	34 981

Źródło: <https://www.arimr.gov.pl/pomoc-krajowa/srednie-ceny-gruntow-wg-gus.html>).

