

NIERUCHOMOŚCI ROLNE

Zasady i ograniczenia
w nabywaniu oraz sprzedaży
ziemi rolnej o powierzchni
do 1 ha w 2021 roku.

NIERUCHOMOŚCI ROLNE O POWIERZCHNI PONIŻEJ 0,3 HA

wszystkie powołane przepisy dotyczą ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego
wg stanu na dzień 4 stycznia 2021 r. (tj. z dnia 16 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1655))

Ustawa nie znajduje
zastosowania.
(art. 1a pkt 1 lit b)

Brak ograniczeń
w obrocie ziemią.

Wyłączenie obejmuje
nieruchomości/udziały
w nieruchomości o powierzchni
maksymalnej 2999,99 m².

NIERUCHOMOŚCI ROLNE O POWIERZCHNI MNIEJSZEJ NIŻ 1,0 HA POŁOŻONE NA TERENACH WIEJSKICH

Nabywcą może być każdy (nie tylko rolnik indywidualny).
(art. 2a ust. 3 pkt 1a)

Nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości. (art. 2b ust. 1)

Zakaz zbycia i oddania w posiadanie nabytej nieruchomości w okresie 5 lat.
(art. 2b ust. 2)

Przy nabyciu prawo pierwokupu po stronie dotychczasowego dzierżawcy/KOWR.
(art. 3 ust.1 i 4)

Pojęcie „gospodarstwo rolne” oznacza gospodarstwo rolne w rozumieniu kodeksu cywilnego, w którym powierzchnia nieruchomości rolnej albo łączna powierzchnia nieruchomości rolnych jest nie mniejsza niż 1,0 ha. (art. 2 pkt 2)

Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyraża zgodę na zbycie nieruchomości rolnej przed upływem 5 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem nabywcy nieruchomości rolnej lub interesem publicznym.
(art. 2b ust. 3)

W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu, przy spełnieniu warunków określonych w ustawie, przysługuje dzierżawcy.
(art. 3 ust. 1)

Jeżeli nieruchomości rolne nabywcy łącznie z nabywaną nieruchomością rolną nie przekraczają powierzchni 1,0 ha, brak obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego. Nabywca ma obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabywana nieruchomość rolna, jeśli całość gospodarcza (łączna powierzchnia nieruchomości rolnych) przekracza 1,0 ha.

W przypadku sprzedaży i braku uprawnionego do pierwokupu dzierżawcy albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje KOWR.
(art. 3 ust. 4)

NIERUCHOMOŚCI ROLNE O POWIERZCHNI MNIEJSZEJ NIŻ 1 HA POŁOŻONE W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIAST

Nabywcą może być każdy,
nie tylko rolnik indywidualny.
(art. 2a ust. 3 pkt 1a)

Brak obowiązku prowadzenia
gospodarstwa rolnego
przez co najmniej 5 lat.
(art. 2b ust. 4 pkt 3)

Brak zakazu zbycia i oddania
w posiadanie nabytej
nieruchomości w okresie 5 lat.
(art. 2b ust. 4 pkt 3)

Przy nabyciu prawo pierwokupu
po stronie dotychczasowego
dzierżawcy/KOWR.
(art. 3 ust. 1 i 4)



W przypadku sprzedaży
nieruchomości rolnej prawo
pierwokupu przysługuje
dzierżawcy.

W razie braku uprawnionego
do pierwokupu dzierżawcy,
albo w przypadku niewykonania
przez niego tego prawa, prawo
pierwokupu przysługuje KOWR.
(art. 3 ust. 1 i 4)

Krajowy Ośrodek może wystąpić do sądu o nabycie własności nieruchomości przez Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości, określonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami, jeżeli:

W okresie 5 lat od dnia nabycia nabywca nieruchomości rolnej nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna (o ile taki obowiązek ciążył na nabywcy).
(art. 9 ust. 3 pkt 1 lit. a)

W ciągu 5 lat od dnia nabycia nabywca oddał w posiadanie nabytą nieruchomość bez zgody Krajowego Ośrodka (o ile taki obowiązek ciążył na nabywcy).
(art. 9 ust. 3 pkt 1 lit. b)