

*Maj 2016*

Ograniczenia w obrocie ziemią rolną – trudności także dla przedsiębiorców

Mamy przyjemność przedstawić Państwu najnowsze wydanie KSP Legal Alert, w którym omawiamy nowelizację przepisów dotyczących obrotu ziemią rolną, obowiązującą od końca kwietnia 2016 r.

Nowelizacja Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, uchwalona 14 kwietnia 2016 r., wprowadziła istotne ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi. Są to regulacje, które dotyczą bardzo szerokiego kręgu podmiotów, w tym przedsiębiorców. Ograniczają bowiem nie tylko sprzedaż ziemi rolnej przez osoby fizyczne, ale i obrót udziałami lub akcjami w spółkach kapitałowych. Mogą również pośrednio oddziaływać na finanse i sytuację ekonomiczną przedsiębiorstw, ponieważ wpływają na ceny gruntów.

1. Nieruchomość rolna

Przepisami Ustawy zostały objęte nieruchomości rolne, tj. nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (zgodnie z art. 46¹ kodeksu cywilnego).

Jednocześnie pod reżim ustawy nie wchodzi te nieruchomości, które leżą na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Ustawa nie stosuje się także do gruntów o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha.

2. Ograniczenia w obrocie

Ustawa przewiduje liczne ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi. Co do zasady swobodnie nabywać nieruchomości rolne mogą jedynie rolnicy indywidualni oraz określone kategorie nabywców, np.: osoby bliskie zbywcy, jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa, a także kościoły i związki wyznaniowe.

Jeżeli nieruchomość rolną chce nabyć inna osoba, pozostaje jej wystąpić o stosowną zgodę do Agencji Nieruchomości Rolnych, przy czym dla wydania zgody konieczne jest wykazanie, że:

- a) nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez podmioty uprawnione,
- b) nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,
- c) w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych.

Nabywca nieruchomości zobowiązany jest prowadzić na niej działalność rolniczą przez okres co najmniej 10 lat. Jeśli nabywca jest osobą fizyczną, zobowiązany jest prowadzić taką działalność osobiście.

Jeżeli Agencja Nieruchomości Rolnych nie udzieli zgody na zbycie nieruchomości, właściciel może zażądać nabycia nieruchomości przez Agencję. Jeżeli ustalona przez Agencję kwota, za jaką nastąpi

nabycie, nie zostanie zaakceptowana przez zbywcę, może on wystąpić do sądu o jej ustalenie albo odstąpić od zbycia nieruchomości na rzecz Agencji.

3. Wartość nieruchomości

Istotne ograniczenie obrotu ziemią rolną najprawdopodobniej spowoduje spadek cen sprzedaży nieruchomości rolnych. Niewielki spadek jest już widoczny w pierwszych opublikowanych statystykach. Może to spowodować problemy dla podmiotów, które gruntami rolnymi zabezpieczyli spłatę kredytów, i odwrotnie – dla przedsiębiorców przyjmujących grunty rolne jako zabezpieczenia np. należności handlowych, ich wartość jako zabezpieczenia istotnie spadła. Stały się one i mniej warte, i o wiele trudniej zbywalne.

4. Pierwokup Agencji Nieruchomości Rolnych

Ustawa przyznaje Agencji Nieruchomości Rolnych prawo pierwokupu nieruchomości rolnej w przypadku jej zbycia na rzecz osób innych niż osoba bliska, samorząd, Skarb Państwa, kościół lub związek wyznaniowy itp. Obejmuje ono transakcje sprzedaży, ale i inne czynności, których skutkiem jest zbycie

nieruchomości. Co jednak szczególnie warte zainteresowania, Agencji przysługuje również prawo pierwokupu udziałów w spółkach kapitałowych, które są właścicielami nieruchomości rolnej.

Wprowadzono przy tym szczególną regulację dotyczącą ceny, po jakiej Agencja może zrealizować prawo pierwokupu (odróżniając ją istotnie od prawa pierwokupu określonego w kodeksie cywilnym). W razie uznania, że cena określona przez strony w umowie rażąco odbiega od cen rynkowych, Agencja może wystąpić do sądu o wydanie rozstrzygnięcia w tym przedmiocie. Istnieje zatem ryzyko nie tylko podważania ustaleń stron co do ceny zbycia, ale i procesów sądowych.

Jeżeli zatem spółka kapitałowa jest właścicielem gruntu rolnego, choćby marginalnego w zestawieniu z pozostałym jej majątkiem i profilem działalności, obrót udziałami w spółce napotka poważne ograniczenia. Począwszy od konieczności zawiadomienia Agencji o takiej transakcji, a skończywszy na czasochłonnej procedurze sądowej lub przejściu udziałów przez Agencję Nieruchomości Rolnych za cenę odbiegającą od ustaleń stron transakcji.

Gdyby byli Państwo zainteresowani uzyskaniem dodatkowych informacji w powyższym zakresie, uprzejmie prosimy o kontakt:



Kontakt w KSP:

Piotr Krupa
Partner

T: +48 32 731 68 52

E: piotr.krupa@ksplegal.pl

KSP Legal & Tax Advice

ul. Chorzowska 50

40-121 Katowice

www.ksplegal.pl

Adam Roszyk

Adwokat

T: +48 32 731 68 57

E: adam.roszyk@ksplegal.pl

F: +48 32 731 68 51

E: kancelaria@ksplegal.pl

www.blog.ksplegal.pl

Mamy nadzieję, że powyższa informacja będzie dla Państwa pomocna. Informacje te nie stanowią opinii prawnej ani porady. W celu uzyskania pełnych informacji lub porady prawnej, prosimy o kontakt. Jeżeli nie wyrażają Państwo zgody na przesyłanie dalszych newsletterów, prosimy o odesłanie tego maila na adres kancelaria@ksplegal.pl w treści wpisując słowo NIE.

© 2016 Wszystkie prawa zastrzeżone