

# Legal Alert

Zmiana zakresu prawa pierwokupu przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnych

Sierpień 2010

**W dniu 8 lipca 2010 r. weszła w życie nowelizacja (Dz. U. z 2010 r., Nr 110, poz. 725, dalej „Nowelizacja”) ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej „Ustawa”). Nowelizacja ogranicza prawo pierwokupu przysługujące Agencji Nieruchomości Rolnych (dalej „ANR”) do nieruchomości o powierzchni większej niż 5 ha. W praktyce oznacza to znaczące ułatwienie dla obrotu nieruchomościami w Polsce.**

## Jak było dotychczas?

Zgodnie z dotychczas obowiązującym brzmieniem Ustawy, w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub prawną inną niż ANR, prawo pierwokupu przysługiwało jej dzierżawcy. W przypadku braku uprawnionego dzierżawcy (albo niewykonania przez niego prawa pierwokupu), Ustawa przyznawała ANR prawo pierwokupu każdej nieruchomości rolnej.

Sankcją za naruszenie prawa pierwokupu ANR jest nieważność umowy sprzedaży, co powoduje, że sprzedaż każdej nieruchomości gruntowej wymaga dokładnego i niebudzącego wątpliwości określenia jej statusu. Status taki ustala się na podstawie przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu należy posłużyć się wypisem z rejestru gruntów prowadzonym przez starostę.

Jednakże, na skutek zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w 2003 r. większość planów miejscowych utraciła moc, zaś ze względu na długotrwały i kosztowny proces ich ponownego ustalania, w większości gmin nowe plany nie weszły jeszcze w życie. Sytuacja ta powoduje, że - zgodnie z wytycznymi stosowania Ustawy - w większości przypadków notariusze ustalają status gruntu na podstawie rejestru gruntów, w którym bazowym statusem jest status rolny. W praktyce dopiero bowiem faktyczne zabudowanie gruntu położonego w granicach miasta powoduje zmianę jego statusu w rejestrze gruntów na budowlany.

W tej sytuacji, grunty będące faktycznie gruntami budowlanymi, nawet te położone w granicach miast (lub które w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczone zostały pod zabudowę i wskazane jako działki budowlane), objęte były pierwokupem ANR.

W praktyce obrót tymi gruntami wymagał więc za każdym razem zawierania umów sprzedaży pod warunkiem, że ANR nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu. Pomimo, że ANR najczęściej w takich sytuacjach z prawa pierwokupu nie korzystała, to i tak konieczne było uzyskanie odpowiedzi ANR, co powodowało przedłużanie całej procedury nabycia nieruchomości o miesiąc.

Zgodnie z oficjalnymi danymi ANR, do końca 2007 r. wpłynęło do niej 408 tysięcy umów przenoszących własność nieruchomości rolnych o stosunkowo niewielkim łącznym obszarze 667 tys. ha. Zdecydowana większość tych umów dotyczyła nieruchomości o powierzchni poniżej 5 ha.

## Co się zmieniło?

Zgodnie z Nowelizacją, w przypadku braku innego uprawnionego do prawa pierwokupu bądź niewykonania przez niego tego prawa, przysługuje ono ANR wyłącznie w odniesieniu do nieruchomości o powierzchni większej niż 5 ha.

Wprowadzone zmiany, postulowane od wielu lat, wywrą korzystny skutek na rynek nieruchomości gruntowych w Polsce. Można jedynie żałować, że ustawodawca nie podniósł bardziej granicy stosowania prawa pierwokupu dla ANR np. dla nieruchomości o powierzchni powyżej 10 ha. Nie mniej jednak, biorąc pod uwagę strukturę transakcji w Polsce, większość których stanowią działki nie przekraczające 5 ha, Nowelizacja przyczyni się do usunięcia barier w obrocie ziemią w Polsce i ułatwi proces inwestycyjny.

## Obowiązki przepisów

Znowelizowane przepisy można stosować jedynie do spraw wszczętych po 6 maja 2010 r. W sprawach wszczętych przed tą datą, stosuje się przepisy dotychczasowe.

## Wniosek

Wprowadzone przez Nowelizację zmiany należy ocenić pozytywnie, gdyż prowadzą do usprawnienia i przyspieszenia obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce.

## Kontakt

**Ewa Diakowska**

E-mail ►

+48 71 71 93 508



WIERZBOWSKI EVERSHEDES