

Czy osoba posiadająca tylko zasadnicze zawodowe wykształcenie rolnicze, a więc nie będąca rolnikiem indywidualnym w myśl przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może kupić ziemię rolną?

Na początku bardzo istotna rzecz: przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych o **powierzchni mniejszej niż 0,3 ha**. Oznacza to, że do tej granicy nie ma ograniczeń co do posiadania ziemi rolnej przez osoby niebędące rolnikami, tak więc **osoba posiadająca wyłącznie zasadnicze zawodowe wykształcenie rolnicze może nabyć ziemię bez żadnych ograniczeń**.

Gdy powierzchnia ziemi rolnej **jest równa 0,3 ha bądź jest większa, ale mniejsza niż 1 ha** nierolnik może kupić ziemię rolną, ale nie bezwarunkowo. Stosownie do art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje w pierwszej kolejności prawo pierwokupu takiej nieruchomości rolnej. Wówczas notariusz sporządza warunkową umowę sprzedaży, której kopię wysyła Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, a ten ma 1 miesiąc na zajęcie stanowiska co do tego czy korzysta z prawa pierwokupu czy nie. Jeżeli w terminie miesiąca KOWR nie wypowie się w ogóle w sprawie lub oświadczy, że nie jest zainteresowany skorzystaniem z prawa pierwokupu, wtedy strony umowy (bez KOWR) mogą u notariusza zawrzeć drugą umowę, czyli umowę przeniesienia własności nieruchomości rolnej. Dopiero na podstawie tej drugiej umowy nierolnik jako kupujący stanie się właścicielem nieruchomości rolnej.

Gdy powierzchnia ziemi rolnej jest **nie mniejsza niż 1 ha, przy czym powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych**, nabywcą może być tylko rolnik indywidualny – czyli taka osoba fizyczna, która oprócz posiadania zawodowego wykształcenia rolniczego charakteryzuje się cechami zawartymi w art. 6 ustawy, a więc jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiada kwalifikacje rolnicze (jednym z nich jest zawodowe zasadnicze wykształcenie rolnicze) oraz co najmniej od 5 lat zamieszkuje w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzi przez ten okres osobiście to gospodarstwo, przy czym do okresu 5 lat zalicza się okres zamieszkiwania w innej gminie bezpośrednio poprzedzający zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest albo była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest, gdy określone w ustawie wymogi dotyczące nabywcy nieruchomości rolnej spełnia jeden z małżonków.

Ponadto nabycie takiej nieruchomości rolnej będzie wymagać bezwzględnie wcześniejszego uzyskania zgody Dyrektora Generalnego KOWR wyrażonej w decyzji administracyjnej.

Zupełnie inaczej wygląda sytuacja, gdy nierolnik chce zakupić nieruchomość rolną od **osoby bliskiej**[zstępni (dzieci, wnuki zbywcy), wstępni (rodzice zbywcy), rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione oraz pasierbów]nawet gdy grunty rolne przekraczają 1 ha. Można wtedy nabyć ziemię rolną bez ograniczeń nakładanych przez ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego. Wówczas KOWR nie ma prawa pierwokupu nieruchomości rolnej. Powierzchnia sprzedawanych gruntów rolnych od osoby spokrewnionej może przekroczyć 1 ha, ale nie może być większa niż powierzchnia 300 ha użytków rolnych ustalona zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Nie jest też wtedy wymagane uzyskanie zgody Dyrektora Generalnego o KOWR na sprzedaż gruntu rolnego.

Co istotne, osoby bliskie zbywcy są jedną z kategorii osób wskazanych w art. 2b ustawy, które jako nabywcy nieruchomości rolnej nie są obowiązane prowadzić gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez nich tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście. W okresie, o którym mowa nabyta nieruchomość może być nawet zbyta oraz oddana w posiadanie innym podmiotom.

Konkludując:

- nabywana nieruchomość rolna < **0,3 ha = bez ograniczeń**
- nabywana nieruchomość rolna = **bądź > 0,3ha ale <1ha = prawo pierwokupu KOWR**
- nabywana nieruchomość rolna = **bądź > 1 ha (ale nie przekracza 300 ha użytków rolnych) = rolnik indywidualny + zgoda KOWR w drodze decyzji administracyjnej**
- **osoba nie spełniająca definicji rolnika indywidualnego, ale posiadająca zawodowe wykształcenie rolnicze może nabyć nieruchomość rolną, jeżeli spełnia którąkolwiek z przesłanek określonych w art. 2a ust. 3 pkt 1 UstRolU (jest osobą bliską zbywcy) lub zaistnieje którakolwiek z sytuacji spośród określonych w art. 2a ust. 3 pkt 1a–12 UstRolU, które dotyczą nabycia nieruchomości rolnej:**
 - 1a) o powierzchni mniejszej niż 1 ha;
 - 2) w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego;
 - 3) na podstawie art. 151k.c. (jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu) lub art. 231 k.c. (dotyczy wzniesienia budynku na cudzym gruncie);
 - 4) w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego;
 - 5) na podstawie art. 118 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników (dotyczy przyznania osobie, której przysługuje prawo użytkowania działki gruntu z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego Państwu, nieodpłatnie własności tej działki);
 - 6) na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jeżeli właściciel gruntów poniósł szkodę przez obniżenie poziomu produkcji rolniczej lub leśnej w okresie trzech lat co najmniej o jedną trzecią dotychczasowej wartości, zakład jest obowiązany, na wniosek właściciela, wykupić całość lub część tych gruntów według cen wolnorynkowych);
 - 7) na podstawie art. 125 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (jeżeli ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości niezbędnej w celu poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania kopalin objętych własnością górnictw jest ustanawiane na czas dłuższy niż rok, lub uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać, aby przedsiębiorca nabył od niego nieruchomość);
 - 8) na podstawie ustawy Prawo geologiczne i górnicze;
 - 9) w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego;
 - 10) w wyniku zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa oraz działu spadku;
 - 11) w wyniku podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa handlowego;
 - 12) położonej na obszarze górniczym lub terenie górniczym w rozumieniu ustawy Prawo geologiczne i górnicze;

r.pr. Małgorzata Zegarowicz-Sobuń