

Grunt to mieć zasób

30 kwietnia, w okrągłą, dziesiątą rocznicę wejścia w życie ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi jakie znamy dzisiaj, zaczęła obowiązywać zmiana ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw („**Ustawa**”). Nowelizacja wydłużyła okres wstrzymania sprzedaży nieruchomości, ich części oraz udziałów we współwłasności nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa („**Zasób**”) do 20 lat od dnia wejścia w życie Ustawy. Oznacza to, że przez kolejne 10 lat przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa („**KOWR**”) nie będzie prowadzona sprzedaż nieruchomości z Zasobu. Sprzedaż dokonana z naruszeniem ustawowego zakazu skutkuje bezwzględną nieważnością umowy.

Przypomnijmy, że w 2016 r. wprowadzono pięcioletni zakaz sprzedaży nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu. Następnie nowelizacją z dnia 17 marca 2021 r. okres ten został wydłużony do dnia 30 kwietnia 2026 r. Obecna zmiana przedłuża ochronę państwowych gruntów rolnych aż do dnia 30 kwietnia 2036 r.

Jak czytamy w uzasadnieniu nowelizacji celem wprowadzanych zmian jest zapewnienie długotrwałej ochrony gruntów rolnych w Polsce przed ich spekulacyjnym wykupywaniem przez podmioty krajowe i zagraniczne, które nie gwarantują zgodnego z interesem społecznym oraz bezpieczeństwem żywnościowym obywateli wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze. Z punktu widzenia rynku nieruchomości oznacza to dalsze ograniczenie dostępności gruntów rolnych z zasobu państwowego.

Zakaz sprzedaży nieruchomości dotyczy każdej z nieruchomości wchodzących w skład Zasobu przeznaczonych do sprzedaży, a nie wyłącznie nieruchomości rolnych. Wstrzymanie sprzedaży nieruchomości objętych regulacją nie ma jednak charakteru bezwzględnego – sprzedaż może nastąpić po uzyskaniu indywidualnej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, wydawanej na wniosek Dyrektora Generalnego KOWR, jeżeli przemawiają za tym względy społeczno-gospodarcze. Poza tym zasady wstrzymania sprzedaży nieruchomości z Zasobu nie dotyczy nieruchomości przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy lub planie ogólnym gminy na cele inne niż rolne. Wyłączenie obejmuje również nieruchomości położone w granicach specjalnych stref ekonomicznych. Dotychczas spod zakazu wyłączone były także nieruchomości rolne o powierzchni do 2 hektarów.

Nowelizacja istotnie rozszerzyła zakres wyłączenia spod zakazu sprzedaży nieruchomości rolnych z Zasobu, podnosząc limit powierzchni z 2 ha do 5 ha. Warto dodać, że do sprzedaży nieruchomości rolnych znajdujących się w Zasobie nie stosuje się przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego („**UKUR**”). Wynikające z niej ograniczenia w obrocie takie jak zakaz sprzedaży na rzecz podmiotu innego niż rolnik indywidualny bez zgody KOWR czy pierwokup KOWR, dotyczą obrotu nieruchomościami rolnymi na rynku „prywatnym”. Tym samym nowego 5 – hektarowego limitu, od którego obowiązuje zakaz sprzedaży nieruchomości z Zasobu, nie należy mylić z limitem powierzchni, od którego obowiązują ograniczenia obrotu „prywatnymi” nieruchomościami rolnymi wynikające z UKUR - te co do zasady wciąż dotyczą „prywatnych” nieruchomości rolnych o powierzchni od 1 ha.

Nowelizację należy zatem postrzegać przede wszystkim jako kontynuację dotychczasowej polityki reglamentacyjnej, której zasadniczym celem pozostaje ograniczanie zagrożeń związanych z inwestycyjnym przejmowaniem nieruchomości rolnych. W perspektywie kolejnych lat przedłużenie zakazu sprzedaży nieruchomości z Zasobu może oddziaływać nie tylko na rynek nieruchomości rolnych, lecz także na tempo rozwoju niektórych inwestycji wymagających dostępu do gruntów pochodzących z Zasobu, zwłaszcza w regionach o ograniczonej dostępności terenów inwestycyjnych.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Weronika Własienko, Counsel
weronika.wlasienko@ngllegal.com

Natalia Winnik, Associate
natalia.winnik@ngllegal.com