

Rolnik sam w gąszczu przepisów

W dniu 17 sierpnia 2023 roku w Sejmie odbyło się głosowanie, podczas którego (mimo uprzedniego odrzucenia przez Senat) przeforsowano ustawę nowelizującą między innymi ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego („UKUR”). Nowelizacja wejdzie w życie 5 października 2023 roku.

Między innymi zaingerowano w brzmienie przepisu, na mocy którego spod stosowania ustawy wyłączone były nieruchomości rolne o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. W dotychczasowej praktyce przyjmowano, że jeżeli nawet mały fragment nieruchomości (nawet mniejszy niż 0,3 ha) miał charakter rolny, a cała nieruchomość miała więcej niż 0,3 ha wówczas cała nieruchomość uznawana była za rolną i stosowało się do niej przepisy UKUR.

Ustawa doprecyzowuje tę kwestię, przesądzając, że UKUR nie będzie miał zastosowania do nieruchomości, co do których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha, bez względu na wielkość całej nieruchomości. Pod uwagę będzie brany zatem jedynie obszar jaki zajmują użytki rolne i jeżeli będzie on mniejszy niż 0,3 ha to nieruchomość nie będzie stanowiła nieruchomości rolnej w rozumieniu UKUR.

Ułatwi to obrót nieruchomościami obejmującymi użytki rolne tylko w niewielkiej części. Większego znaczenia nabiorą również dane z rejestru gruntów.

Kolejna pozytywna zmiana dotyczy przepisów dotyczących obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego przez okres 5 lat od nabycia nieruchomości rolnej oraz zakazu możliwości jej zbycia lub oddania w posiadanie innym podmiotom w tym okresie. Dotychczas nie było jasne, czy obowiązek ten wygasa jeżeli po nabyciu takiej nieruchomości uchwalony lub zmieniony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego („MPZP”), zmieniający przeznaczenie na cele inne niż rolne. Również praktyka notariuszy w tym zakresie była niejednolita. Nowelizacja rozstrzyga to jednoznacznie – obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego wygasa z wejściem w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nowelizacja UKUR wprowadziła również istotną nowość w zakresie przysługującego Skarbowi Państwa prawa pierwokupu do udziałów i akcji w spółkach, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o całkowitej powierzchni co najmniej 5 ha. Zgodnie z nowym brzmieniem przepisu od dnia wejścia w życie nowelizacji Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa („KOWR”) wykonać może nie tylko prawo pierwokupu akcji / udziałów w spółkach handlowych posiadających wyżej opisane nieruchomości, ale również w spółce dominującej, która posiada udziały lub akcje w spółce zależnej, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym takiej nieruchomości.

Co taka zmiana oznacza w praktyce? Przede wszystkim wydłużenie czasu zamknięcia transakcji na udziałach bądź akcjach w takich spółkach. W grę wejdzie kilka dodatkowych tygodni, tj. czas, który KOWR ma na złożenie ewentualnego oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, licząc oczywiście od dnia wpływu do KOWR zawiadomienia spółki. Ponadto w całym procesie uwzględnić również trzeba czas potrzebny do weryfikacji np. w ramach badania due diligence, nieruchomości posiadanych nie tylko przez spółkę dominującą, ale również przez jej spółki zależne. Co więcej, przed uchwaleniem nowelizacji spółki mogły zarządzać nabywaniem nieruchomości w ramach grupy kapitałowej w taki sposób, aby zbycie udziałów w spółce nie generowało ograniczeń związanych z reżimem UKUR. Czyli pojawia się kolejne ograniczenie i jeszcze większa ingerencja w prawo własności.

Wprowadzone zmiany zwiastowały przełom w kształtowaniu ustroju rolnego w Polsce. Jak jednak wiadomo - jedna jaskółka wiosny nie czyni. Za jedną zmianą luzującą ograniczenia kryje się zaraz kolejna - „dokręcająca śrubę” z drugiej strony. Słyszając o nowelizacji UKUR można było mieć nadzieję na likwidację absurdów - takich jak na przykład działka położona w środku miasta, która okazuje się być rolną. Chyba nie na taki kształt ustroju rolnego liczyli przedsiębiorcy, zwłaszcza ci, którzy zdążyli dotychczas ułożyć strukturę swoich grup kapitałowych w oparciu o dotychczasowe przepisy.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Urszula Krupa, Senior Associate
urszula.krupa@ngllegal.com

Karolina Pacholska, Associate
karolina.pacholska@ngllegal.com