

**Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego
(Dz. U. poz. 1433) – wejście zmian w życie 1 maja 2016 roku.**

Zakres przedmiotowy ustawy obejmuje nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne. Ustawa powierza Agencji Nieruchomości Rolnych bardziej aktywną niż dotychczas rolę realizatora polityki rolnej Państwa w zakresie gospodarki ziemią. Przewiduje się, że realizacja tych zadań wymagała będzie współpracy Agencji Nieruchomości Rolnych z samorządem rolniczym.

Przenoszenie własności części nieruchomości rolnej

Projektowane przepisy mają na celu przeciwdziałanie rozdrabnianiu gospodarstw rolnych poprzez **ograniczenie dopuszczalności przenoszenia własności (sprzedaż, zamiana, darowizna, dożywocie itp.) części nieruchomości rolnej** jedynie do przypadków, gdy:

- 1) powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy będzie nie mniejsza niż podstawowa norma obszarowa użytków rolnych w gospodarstwie rolnym, a zbywane grunty wraz z gruntami nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne, lub
- 2) powierzchnia nabywanych użytków rolnych wraz z gruntami rolnymi nabywcy stanowiącymi jego własność będzie większa niż powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy, lub
- 3) zbywana nieruchomość rolna albo jej część obejmuje użytki rolne nieprzylegające do innych użytków rolnych wchodzących w skład tego samego gospodarstwa rolnego zbywcy, ale przylegające do nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego i stanowiącej własność nabywcy, lub
- 4) przy umowie zamiany różnica powierzchni zamienianych użytków rolnych liczonych w hektarach przeliczeniowych, o których mowa w przepisach o podatku rolnym, nie przekracza 10%, lub
- 5) ma na celu racjonalne ukształtowanie granicy między nieruchomościami, lub
- 6) **dotyczy nieruchomości rolnej albo jej części o powierzchni nie przekraczającej 0,5 ha, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla zbywcy, który jest bliskim nabywcy (zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, przysposabiający i przysposobiony),**

Przenoszenie własności całej nieruchomości rolnej

Opisane wyżej warunki nie będą wymagane w przypadku zbywania wszystkich gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Przewiduje się jednak wprowadzenie warunku, zgodnie z którym własność nieruchomości rolnej lub jej części może być przeniesiona, **o ile**

grunty te mają zapewniony dostęp do drogi publicznej albo będą miały taki dostęp po połączeniu z gruntami nabywcy.

Zakłada się ograniczenie nabywania nieruchomości rolnych przez **osoby nieuprawnione, nabywające je w innych celach niż prowadzenie produkcji rolnej.** W tym celu przewidziano mechanizm prawny polegający na tym, że przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części wchodzących w skład gospodarstw rolnych na **podstawie umowy sprzedaży odbywa się za pośrednictwem Agencji Nieruchomości Rolnych, która w imieniu i na rzecz zbywcy oferuje je do sprzedaży za ustaloną z nim cenę.** Sprzedaż odbywałaby się w oparciu o mechanizm przetargów uregulowany ustawą z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Pośrednictwo to jednak byłoby **wyłączone**, gdy własność nieruchomości rolnej albo jej część miałyby być przeniesiona na rzecz:

- 1)rolnika indywidualnego na powiększenie gospodarstwa rodzinnego, lub
- 2)**osoby bliskiej zbywcy (zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, przysposabiający i przysposobiony), lub**
- 3)członka spółdzielni produkcji rolnej będącego rolnikiem, którego wkład gruntowy stanowiący jego własność jest użytkowany przez tę spółdzielnię, nabywającego nieruchomość albo jej część stanowiącą wkład innego członka tej spółdzielni, lub
- 4)spółdzielni produkcji rolnej, której wszystkimi członkami są rolnicy będący właścicielami wkładów gruntowych użytkowanych przez tę spółdzielnię, gdy przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części dotyczy wkładu gruntowego członka tej spółdzielni, lub
- 5) jednostki samorządu terytorialnego, lub
- 6) Skarbu Państwa.

Jeżeli jednak przeprowadzone przez Agencję Nieruchomości Rolnych postępowanie nie doprowadzi do wyłonienia kandydata na nabywcę, zbywca będzie uprawniony, w terminie roku od dnia, w którym Agencja poinformowała go o niewyłonieniu kandydata na nabywcę, do zbycia tej nieruchomości albo jej części bez pośrednictwa Agencji. Obowiązek sprzedaży nieruchomości rolnej albo jej części za pośrednictwem Agencji Nieruchomości Rolnych będzie dalej funkcjonował jeżeli w tym czasie grunt rolny nie zostanie zbyty.

W przypadku natomiast, gdy przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części nastąpi w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, Agencji Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa będzie przysługiwało prawo do złożenia oświadczenia o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Uprawnienie to nie będzie jednak przysługiwało jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej nastąpi:

- 1) **na rzecz osób, co do których wyłączone jest pośrednictwo Agencji Nieruchomości Rolnych przy sprzedaży nieruchomości rolnej (czyli też osoby bliskie);**

2)w wyniku umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Wyłączenie! Działki o powierzchni mniejszej niż 0,3 hektara (30 arów) będą wyłączone spod rygorów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Oznacza to, iż wszystkie osoby nieposiadające kwalifikacji rolniczych będą mogły kupić taką działkę.

Prawo pierwokupu

Ustawa, wzorem dotychczasowych rozwiązań prawnych, formuje prawo pierwokupu na rzecz dzierżawcy nieruchomości rolnej. **Prawo to przysługiwałoby w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:**

- 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej, w tym w formie aktu notarialnego, oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od dnia przekazania umowy do dyrektora oddziału;
- 2) nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej.

W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa powyżej, albo niewykonania tego prawa, **prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy rolnikowi indywidualnemu będącemu właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością**, a jeżeli ten warunek spełnia więcej niż jeden właściciel prawo pierwokupu w pierwszej kolejności może wykonać ten, którego wskaże sprzedający nieruchomość rolną.

W przypadku braku uprawnionych do pierwokupu, o których mowa powyżej, albo niewykonania przez nich tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha.

Opisywane prawo pierwokupu nie ma zastosowania jeżeli nieruchomość rolną albo jej część nabywa:

- 1) rolnik indywidualny na powiększenie gospodarstwa rodzinnego do powierzchni nie większej niż określona w art. 3 ust. 1 pkt 2 (300 ha) lub
- 2) osoba bliska zbywcy, lub**
- 3) osoba fizyczna będąca właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością, posiadająca kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkała w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład jej gospodarstwa rolnego, które osobiście prowadzi, z tym że powierzchnia użytków rolnych w tym gospodarstwie wraz z nabywanymi użytkami rolnymi nie przekracza 300 ha, lub

- 4) członek spółdzielni produkcji rolnej będący osobą fizyczną, którego wkład gruntowy stanowiący jego własność jest użytkowany przez tę spółdzielnię, nabywający nieruchomość albo jej część stanowiącą wkład innego członka tej spółdzielni, lub
- 5) spółdzielnia produkcji rolnej, której większość członków stanowią osoby fizyczne będące właścicielami wkładów gruntowych użytkowanych przez tę spółdzielnię, gdy przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części dotyczy wkładu gruntowego członka tej spółdzielni, lub
- 6) jednostka samorządu terytorialnego na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, 985 i 1039), lub
- 7) Skarb Państwa.

Nieważność czynności prawnych

Ustawa stanowi, że przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części, dokonane niezgodnie z przepisami w niej zawartymi, jest nieważne. Równocześnie w ustawie zawrócono uwagę na najważniejsze sytuacje, które mogą prowadzić do nieważności czynności prawnej, a mianowicie brak wymaganego pośrednictwa Agencji przy sprzedaży nieruchomości rolnych, brak zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu oraz Agencji, w przypadku określonym w art. 17 ust. 1 ustawy, jak również brak wymaganych zaświadczeń bądź decyzji. Z żądaniem unieważnienia przeniesienia własności będzie mogła wystąpić do sądu osoba mająca w tym interes prawny albo Agencja Nieruchomości Rolnych.

Ponadto każdy nabywca nieruchomości z **Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa** będzie musiał zobowiązać się m.in. **do nieprzenoszenia jej własności przez 10 lat i do osobistego prowadzenia działalności rolniczej, a także do nieobciążania tej nieruchomości hipoteką (bez ograniczenia czasowego)**. W przypadku niedotrzymania powyższych obowiązków zobligowany będzie zapłacić „karę” w wysokości 40% ceny, za jaką kupił ziemię. Uniknięcie zapłaty owych 40% będzie możliwe w przypadku uzyskania pisemnej zgody ANR, która udzieli jej, jeżeli przemawiać za tym będą „ważne względy gospodarcze, społeczne i losowe” (przy tym ustawa zastrzega, że warunki i tryb wyrażenia takiej zgody mają być dopiero określone w rozporządzeniu ministra rolnictwa).

Zmiany w innych ustawach

Ustawa wprowadza istotne zmiany w niektórych ustawach mających związek z nieruchomościami rolnymi, w celu wielostronnego oddziaływania na poprawę struktury wielkościowej gospodarstw. Temu celowi służą przede wszystkim zmiany w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dotyczące dostosowania Agencji Nieruchomości Rolnych do nowej roli wynikającej z przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Przewiduje się umożliwienie dyrektorom oddziałów terenowych Agencji Nieruchomości Rolnych wydawanie w pierwszej instancji decyzji administracyjnych na

podstawie przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego. Organem wyższego stopnia w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego w stosunku do dyrektorów oddziałów będzie Prezes Agencji.

Przetargi nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Zgodnie z projektem ustawy wszystkie nieruchomości rolne Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w pierwszej kolejności zbywane będą w drodze przetargu ograniczonego. Ponadto na uzasadniony względami gospodarczymi wniosek izby rolniczej Agencja Nieruchomości Rolnych będzie mogła przeprowadzić ograniczony przetarg ofert pisemnych na sprzedaż nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w celu utworzenia albo powiększenia gospodarstwa rodzinnego. W projektowanej ustawie zakłada się wprowadzenie zakazu uczestniczenia w przetargach ograniczonych na sprzedaż nieruchomości rolnych będących w Zasobie osób, które nabyły już z Zasobu 300 ha użytków rolnych oraz w przypadku gdy:

- 1) w jednym z przetargów ten sam podmiot został wyłoniony jako kandydat na nabywcę oraz
- 2) poszczególne przetargi zorganizowano w celu sprzedaży:
 - a) wydzielonych przed przetargami części nieruchomości Zasobu lub
 - b) kilku nieruchomości Zasobu znajdujących się na terenie jednej miejscowości.

Zmiany w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Główna zmiana przepisów tej ustawy dotyczyć będzie objęcie ochroną gruntów rolnych klas IV. W projektowanym stanie prawnym przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych klas I-IV będzie wymagało uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi jedynie w przypadku, kiedy zwarty obszar przekraczałby 0,5 ha. Zgodnie z projektowaną nowelizacją obszar poniżej 0,5 ha gruntów klas I-IV nie będzie wymagał uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Zmiany przepisów tej ustawy będą nakładały na właścicieli gruntów stanowiących użytki rolne oraz gruntów zrekultywowanych na cele rolne obowiązku ich utrzymania w dobrej kulturze rolnej oraz do przeciwdziałania degradacji gleb, w tym szczególnie erozji i ruchom masowym ziemi.

Zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami

W zakresie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami **wyklucza się dokonanie podziału nieruchomości rolnej z wyłączeniem zasad określonych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.** W celu ograniczenia podziału odrębnych działek gruntowych wchodzących w skład gospodarstwa nie będzie już prawnych możliwości pierwotnego podziału nieruchomości rolnych na działki ewidencyjne nie mniejsze **niż 0,3 ha w celu późniejszego ich zbycia.**

Koszty sądowe w sprawach cywilnych

W zakresie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przewiduje się zrównanie Skarbu Państwa z Agencją Nieruchomości Rolnej działającej na rzecz Skarbu Państwa poprzez zwolnienie Agencji z obowiązku uiszczenia opłat. Uprawnienie to wyeliminować ma ograniczenie finansowe w postaci obowiązku uiszczenia opłat sądowych przez Agencję Nieruchomości Rolnych w wypadku gdy działa ona na rzecz Skarbu Państwa. Umożliwi to bardziej aktywne wykonywanie przez Agencję zadań np. z żądaniem unieważnienia czynności prawnej dokonanej niezgodnie z przepisami projektowanej ustawy.

Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, m.in. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 11 kwietnia 2003 roku.

Projekt w założeniu ma na celu ochronę polskiej ziemi rolnej przed jej wykupem przez cudzoziemców z państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym (czyli głównie państw Unii Europejskiej) oraz Konfederacji Szwajcarskiej – 30 kwietnia 2016 roku kończy się bowiem 12-letni okres ochronny uregulowany w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Nabywanie nieruchomości rolnych

W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy wstrzymuje się sprzedaż nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Nie dotyczy to sprzedaży:

- 1) nieruchomości i ich części przeznaczonych w:
 - a) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub
 - b) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lub
 - c) ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu– na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo-rekreacyjne, lub
- 2) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych, lub
- 3) domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych, lub
- 4) nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha.

Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, może wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości lub ich części innych niż wymienione powyżej, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi. Sprzedaż nieruchomości i ich części, innych niż wymienione, bez zgody, o której mowa, w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy, jest nieważna.

Nabywcami pozostałych nieruchomości rolnych mogą być zasadniczo tylko rolnicy indywidualni. Wyjątek stanowią będą osoby bliskie zbywcy, jednostki samorządu terytorialnego oraz Skarb Państwa, a za zgodą Prezesa Agencji, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, inne podmioty.

Wskazane wyżej zasady obrotu nieruchomościami nie będą dotyczyć nabywania nieruchomości rolnych w wyniku dziedziczenia, na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego oraz orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym..

Uściślona będzie definicja rolnika indywidualnego przez dodanie, że warunek osobistej pracy w gospodarstwie jest spełniony między innymi wtedy, gdy rolnik podlega ubezpieczeniu społecznemu rolników w pełnym zakresie z mocy ustawy, chyba że powierzchnia prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego nie przekracza 20 ha użytków rolnych.

Nabycie własności nieruchomości rolnej będzie się łączyło z wymogiem osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nabyta nieruchomość, z zakazem zbywania oraz oddawania w posiadanie, np. wydzierżawiania nabytej nieruchomości rolnej. W przypadkach losowych zgodę na zbycie, obciążenie lub oddanie w użytkowanie nieruchomości rolnej przed upływem 10 lat wydawałby sąd. Zbycie lub oddanie w użytkowanie nabytej nieruchomości bez zgody sądu byłoby nieważne z mocy prawa. Jeśli natomiast nabywca nie wywiązywałby się w okresie 10 lat z obowiązku osobistego prowadzenia gospodarstwa lub zaprzestał w tym czasie osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, sąd, na wniosek Agencji, stwierdzałby nabycie własności tej nieruchomości przez Agencję działającą na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą równowartości pieniężnej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Do ustawy wprowadzono również przepis, zgodnie z którym powyższy warunek (to jest posiadanie statusu rolnika indywidualnego) nie dotyczy nabycia nieruchomości rolnej przez osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku państwa do Kościoła katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania. Osobami prawnymi, które nie będą potrzebowały zgody prezesa ANR na nabycie nieruchomości rolnej, będą więc takie podmioty, jak metropolie, archidiecezje, diecezje czy parafie Kościoła katolickiego.

Prawo pierwokupu

Zgodnie z wprowadzonymi poprawkami do projektu ustawy, dzierżawcy nieruchomości rolnej albo ANR działającej na rzecz Skarbu Państwa nie będzie przysługiwało prawo pierwokupu nieruchomości, w przypadku gdy sprzedaż następować będzie między osobami prawnymi tego samego Kościoła lub związku wyznaniowego. **Podobne poprawki zostały wprowadzone w zakresie przysługującego ANR prawa nabycia nieruchomości, jeżeli zmiana właściciela następuje w drodze zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, jednostronnej czynności prawnej, orzeczenia sądu bądź, np. zasiedzenia.**

Wprowadzone poprawki rozszerzają katalog sytuacji, w których ANR nie będzie przysługiwało prawo nabycia, również na przypadki, gdy nabycie nieruchomości rolnej nastąpi w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego bądź w wyniku zapisu windykacyjnego na rzecz rolnika indywidualnego. Przepis powyższy ma doniosły wymiar praktyczny. **Prawo nabycia będzie bowiem przysługiwać ANR w przypadku dziedziczenia testamentowego na rzecz osoby, której nie przysługuje status osoby bliskiej zbywcy.** W takim przypadku sporządzenie testamentu, w którym dojdzie do rozporządzenia nieruchomością rolną, nie uchroni przed możliwością złożenia przez ANR oświadczenia o nabyciu nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej. **Warto nadmienić, że osobami bliskimi zgodnie z definicją ustawy są zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek oraz osoby przysposabiające i przysposobione – oni zatem nie muszą się martwić o prawo pierwokupu przysługujące ANR.** Nie są zaś osobami bliskimi teściowie, małżonkowie dzieci czy inne osoby niespokrewnione, choć prowadzące wspólne gospodarstwo domowe z osobą będącą rolnikiem.

Obrót udziałami i akcjami

Dla przedsiębiorców istotne będą zmiany w zakresie spółek handlowych. Ustawodawca w omawianym projekcie ustawy nie ogranicza się jedynie do uregulowania obrotu bezpośrednio nieruchomościami rolnymi, ale również obrotu udziałami i akcjami spółek handlowych oraz zmian personalnych w spółkach osobowych będących właścicielami nieruchomości rolnych. Obrót udziałami i akcjami w spółkach handlowych będzie kontrolowany przez Skarb Państwa poprzez przyznanie ANR prawa pierwokupu. W dotychczasowym brzmieniu projektu z prawa pierwokupu zwolniony był jedynie obrót akcjami spółek giełdowych. Wprowadzone poprawki rozszerzają powyższe zwolnienie również na zbycie akcji na rzecz osoby bliskiej. Znamienne jest, że zwolnienie to nie dotyczy zbycia udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością. W przypadku zbycia udziałów pierwokup będzie przysługiwał ANR, pomimo iż nabywcą będzie osoba bliska w rozumieniu ustawy. Pewna liberalizacja projektu rozciąga się na zmiany personalne w spółkach osobowych. Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem projektu w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, ANR działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej. Wartość rynkowa

nieruchomości ANR ma określać przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Wprowadzone poprawki łagodzą powyższe rygory w ten sposób, że pierwokup nie będzie przysługiwał, jeżeli zamiast dotychczasowego współnika, współnikiem stanie się osoba jemu bliska bądź nowym współnikiem stanie się osoba bliska któregokolwiek ze współników.

Decyzja o warunkach zabudowy

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem omawianej ustawy, **jej przepisów nie stosuje się do gruntów rolnych zabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, które w dniu wejścia w życie ustawy zajęte są pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętyymi na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych.** Przyjęte przez Sejm poprawki rozszerzają takie wyłączenie również na nieruchomości rolne, które w dniu wejścia w życie ustawy, w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne. W przypadku, gdy dana nieruchomość już w obecnej chwili posiada ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sprawa wydaje się prosta – nowe przepisy nie będą miały zastosowania. Pytanie powstaje co do nieruchomości, które takiej decyzji nie mają, ponieważ postępowanie administracyjne w tym zakresie jest jeszcze w toku. Datą graniczną będzie dzień 30 kwietnia 2016 roku, w którym projektowana ustawa najprawdopodobniej wejdzie w życie. Jeżeli w tym dniu postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie zostanie jeszcze zakończone wydaniem decyzji, to nowe przepisy będą miały zastosowanie w pełnym zakresie. Także uzyskanie decyzji do 30 kwietnia 2016 roku nie gwarantuje uniknięcia nowych przepisów. Decyzja taka musi bowiem stać się ostateczna, czyli nie może od niej przysługiwać środek zaskarżenia w postaci odwołania, które można wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie, a gdy decyzja została ogłoszona ustnie – od dnia jej ogłoszenia stronie. Dopiero z upływem 14-dniowego terminu na wniesienie odwołania decyzja staje się ostateczna. Jeżeli zatem decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostanie doręczona lub ogłoszona ustnie, np. 20 kwietnia 2016 roku, to i tak nie uniknie się nowych przepisów.

Zasiedzenie

Będą zmiany w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, z późn. zm.), które mają na celu zapobieganie obchodzeniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, realizujących konstytucyjną zasadę oparcia ustroju rolnego o gospodarstwa rodzinne. **Zostanie wprowadzona zasada, zgodnie z którą nieruchomość rolną poprzez zasiedzenie nabyć może jedynie rolnik indywidualny, jeżeli nabywana nieruchomość wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych. Przepisu tego nie stosuje się jednak jeżeli zasiedzenie skończyłoby się**

przed upływem 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Proponuje się też, aby zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej oraz gospodarstwa rolnego odbywało się z uwzględnieniem zasad wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Analogiczna regulacja będzie dotyczyć także zbycia spadku lub części spadku lub udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną.