

**USTAWA**  
**z dnia 11 kwietnia 2003 r.**  
**o kształtowaniu ustroju rolnego**

W celu wzmocnienia ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, dla zapewnienia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, w trosce o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich, uchwała się niniejszą ustawę.

**Art. 1.**

Ustawa określa zasady kształtowania ustroju rolnego państwa przez:

- 1) poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych;
- 2) przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych;
- 3) zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach;
- 4) wspieranie rozwoju obszarów wiejskich;
- 5) wdrażanie i stosowanie instrumentów wsparcia rolnictwa;
- 6) aktywną politykę rolną państwa.

**Art. 1a.**

Przepisów ustawy nie stosuje się do:

- 1) nieruchomości rolnych:
  - a) wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 817 i 1080),
  - b) o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
  - c) będących drogami wewnętrznymi,
  - d) sprzedanych na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,

- e) w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości;
- 2) udziałów we współwłasności nieruchomości, o których mowa w pkt 1.

#### **Art. 1b.<sup>1</sup>**

Przepisów ustawy, z zastrzeżeniem art. 9a, nie stosuje się do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, jeżeli:

- 1) w stosunku do tych nieruchomości została podjęta:
  - a) uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496 oraz z 2019 r. poz. 630) lub
  - b) uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- 2) zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

#### **Art. 1c.**

Przepisów ustawy nie stosuje się do nabycia nieruchomości rolnej do Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363), oraz do gruntów, które zostały zbyte z tego Zasobu albo wniesione do spółki jako aport, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub realizacji uzbrojenia technicznego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości – położonych w granicach administracyjnych miast.

#### **Art. 2.**

Ilekroć w ustawie jest mowa o:

- 1) „nieruchomości rolnej” – należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne;
- 2) „gospodarstwie rolnym” – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, w którym powierzchnia nieruchomości

---

<sup>1)</sup> Dodany przez art. 50 pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496), który wszedł w życie z dniem 7 września 2018 r.

rolnej albo łączna powierzchnia nieruchomości rolnych jest nie mniejsza niż 1 ha;

- 3) „prowadzeniu działalności rolniczej” – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej;
- 4) „Krajowym Ośrodku” – należy przez to rozumieć Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa;
- 5) „użytkach rolnych” – należy przez to rozumieć grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami;
- 6) „osobie bliskiej” – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz pasierbów;
- 7) „nabyciu nieruchomości rolnej” – należy przez to rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego;
- 8) „właścicielu nieruchomości rolnej” – należy przez to rozumieć również współwłaściciela nieruchomości rolnej.

#### **Art. 2a.**

1. Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej.
2. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3.
3. Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej:
  - 1) przez:
    - a) osobę bliską zbywcy,
    - b) jednostkę samorządu terytorialnego,
    - c) Skarb Państwa lub działający na jego rzecz Krajowy Ośrodek,
    - ca) spółkę prawa handlowego:
      - której wyłącznym udziałowcem albo akcjonariuszem jest Skarb Państwa, będącą operatorem systemu przesyłowego albo posiadającą koncesję na przesyłanie paliw ciekłych, w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 i 730),

- która jest operatorem systemu dystrybucyjnego gazowego w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, w przypadku nabycia nieruchomości rolnej na cele związane z budową, modernizacją lub rozbudową systemu dystrybucyjnego gazowego,
- cb) spółkę kapitałową lub grupę kapitałową, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw energii oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 2012), w przypadku nabycia nieruchomości rolnej na cele związane z budową, modernizacją lub rozbudową mienia określonego w art. 1 ust. 2 tej ustawy,
- d) 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,
- e) parki narodowe, w przypadku nabycia nieruchomości rolnej na cele związane z ochroną przyrody,
- f) przez osobę, która zbyła nieruchomość rolną na cele związane z realizacją Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089 oraz z 2019 r. poz. 630) – w okresie 3 lat od dnia zawarcia umowy – albo została z niej wyłączone na te same cele,
- g) przez Spółkę Celową, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
- h) spółdzielnię produkcji rolnej w wyniku:
  - wykonania prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 147 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 oraz z 2019 r. poz. 730, 1080 i 1100), lub
  - zbycia wkładu gruntowego przez członka tej spółdzielni,
- i) członka spółdzielni produkcji rolnej, mającego wkład gruntowy w tej spółdzielni, w przypadku zbycia na jego rzecz wkładu gruntowego przez innego członka tej samej spółdzielni;
- 1a) o powierzchni mniejszej niż 1 ha;
- 2) w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego;

- 3) na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego;
  - 4) w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego;
  - 5) na podstawie art. 118 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2019 r. poz. 299 i 303);
  - 6) na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
  - 7) na podstawie art. 125 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, 492 i 801);
  - 8) na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 868 i 1214);
  - 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 z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.
- 3a. 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.
4. Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty lub w innych przypadkach niż wymienione w ust. 1 i 3, może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na wniosek:
- 1) zbywcy nieruchomości rolnej, jeżeli:
    - a) wykaże, że nie było możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej podmiotom, o których mowa w ust. 1, chyba że nabycie tej nieruchomości ma nastąpić na podstawie innej niż sprzedaż czynności prawnej,
    - b) nabywca nieruchomości rolnej zobowiąże się do prowadzenia działalności rolniczej na nabywanej nieruchomości rolnej,
    - c) w wyniku nabycia nieruchomości rolnej nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;
  - 2) osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:
    - a) posiada kwalifikacje rolnicze,

- b) spełnia warunek określony w pkt 1 lit. b,
  - c) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości rolnej na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego;
- 3) osoby fizycznej zamierzającej powiększyć gospodarstwo rolne, jeżeli:
- a) przyznano jej pomoc, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 (Dz. U. z 2018 r. poz. 627 oraz z 2019 r. poz. 83 i 504),
  - b) nabycie nieruchomości rolnej będzie zgodne z warunkami przyznanej pomocy, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020,
  - c) spełnia warunek określony w pkt 1 lit. b,
  - d) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości rolnej na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, wchodzących w skład posiadanego gospodarstwa rolnego,
  - e) w wyniku nabycia nieruchomości rolnej nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;
- 4) uczelni, jeżeli nieruchomość rolna:
- a) jest niezbędna dla realizacji przez nią celów dydaktycznych lub prowadzenia badań naukowych lub prac rozwojowych,
  - b) będzie wykorzystywana na cele rolnicze;
- 5) nabywcy nieruchomości rolnej, jeżeli:
- a) nieruchomość rolna położona jest w obszarze rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, stanowiącej realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub w granicach linii rozgraniczających teren lokalizacji takiej inwestycji ustalonych w ostatecznej decyzji administracyjnej,
  - b) zobowiąże się do rozpoczęcia realizacji inwestycji, o której mowa w lit. a, w terminie 12 miesięcy od dnia nabycia nieruchomości rolnej,

c) określi termin zrealizowania inwestycji, o której mowa w lit. a.

**4a.<sup>2)</sup> Krajowy Ośrodek zapewnia utrzymanie i rozwój systemu teleinformatycznego umożliwiającego zamieszczanie nieodpłatnie:**

- 1) ogłoszeń o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnych, zwanych dalej „ogłoszeniami o nieruchomości rolnej”;**
- 2) odpowiedzi na ogłoszenia o nieruchomości rolnej.**

**4b. Uważa się, że warunek, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. A, został spełniony, jeżeli:**

- 1) żaden rolnik indywidualny nie złożył odpowiedzi na ogłoszenie o nieruchomości rolnej zamieszczone w systemie teleinformatycznym, o którym mowa w ust. 4a, przez zbywcę nieruchomości rolnej albo przez oddział terenowy Krajowego Ośrodka, właściwy ze względu na położenie nieruchomości rolnej – na wniosek złożony do tego oddziału przez zbywcę nieruchomości rolnej, oraz**
- 2) podana w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej cena nieruchomości rolnej niezabudowanej lub bez nasadzeń nie przewyższa o 50% lub więcej średniej ceny gruntów rolnych dla danej klasy bonitacyjnej gruntu w danym województwie za kwartał poprzedzający dzień podania średniej ceny gruntów rolnych przez Główny Urząd Statystyczny, chyba że zbywca nieruchomości rolnej dysponuje operatem szacunkowym, z którego wynika, że cena nieruchomości rolnej przewyższa o co najmniej 50% średnią cenę gruntów rolnych dla danej klasy bonitacyjnej gruntu w danym województwie za kwartał poprzedzający dzień podania średniej ceny gruntów rolnych przez Główny Urząd Statystyczny.**

**4c. Uważa się, że odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej nie została złożona również w przypadku, gdy:**

- 1) proponowana cena nieruchomości rolnej była niższa o ponad 5% niż określona w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej i nie została zaakceptowana przez zbywcę nieruchomości rolnej lub**
- 2) została złożona po upływie terminu wskazanego w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej.**

**4d. Ogłoszenie o nieruchomości rolnej zawiera co najmniej:**

- 1) oznaczenie sprzedawanej nieruchomości rolnej z podaniem danych z ewidencji gruntów i budynków dotyczących jej oznaczenia,**

---

<sup>2)</sup> Dodany przez art. 1 pkt 5 lit. e ustawy z 26.04.2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1080). Ust. 4a – 4h w art. 2a wejdą w życie z dniem 12 czerwca 2020 r.

powierzchni, klasy bonitacyjnej i rodzaju użytków rolnych oraz numeru księgi wieczystej albo zbioru dokumentów prowadzonego dla tej nieruchomości;

- 2) opis budynków i innych składników majątkowych wchodzących w skład sprzedawanej nieruchomości rolnej;
- 3) informację o przeznaczeniu sprzedawanej nieruchomości rolnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w miejscowym planie rewitalizacji, w miejscowym planie odbudowy, a w przypadku braku miejscowego planu – informację o lokalizacji inwestycji celu publicznego ustalonej w ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, informację o sposobie zagospodarowania terenu i warunkach zabudowy ustalonych w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy; w przypadku braku ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – informację o ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 4) cenę nieruchomości rolnej;
- 5) termin składania odpowiedzi na ogłoszenie o nieruchomości rolnej, który nie może być krótszy niż 30 dni, licząc od dnia zamieszczenia go w systemie teleinformatycznym, o którym mowa w ust. 4a.

**4e. Odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej:**

- 1) zawiera co najmniej:
  - a) proponowaną cenę zakupu nieruchomości rolnej,
  - b) imię i nazwisko rolnika indywidualnego, który zamierza kupić nieruchomość rolną, wraz z podaniem adresu zameldowania na pobyt stały,
  - c) oświadczenie podmiotu składającego odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej, że jest rolnikiem indywidualnym;
- 2) składa się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, o którym mowa w ust. 4a, lub w oddziale terenowym Krajowego Ośrodka, właściwym ze względu na położenie nieruchomości rolnej, we wskazanym w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej terminie, przy czym termin uważa się za zachowany także, jeżeli przed jego upływem odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej została nadana w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2188 oraz z 2019 r. poz. 1051);



- 3) uważa się za oświadczenie woli o zamiarze zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej;
  - 4) złożona w oddziale terenowym Krajowego Ośrodka, przekazywana jest niezwłocznie zbywcy nieruchomości rolnej.
- 4f. Zbywca nieruchomości rolnej dający ogłoszenie o nieruchomości rolnej bez zamiaru zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej jest obowiązany do naprawienia szkody, jaką poniósł:**
- 1) podmiot, który złożył odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej, przez to, że liczył na zawarcie tej umowy, jeżeli odpowiedź ta spełniała warunki określone w ust. 4e;
  - 2) Krajowy Ośrodek w związku z czynnościami związanymi z zamieszczonym ogłoszeniem o nieruchomości rolnej i odpowiedzią na to ogłoszenie.
- 4g. Podmiot, który złożył odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej bez zamiaru zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, jest obowiązany do naprawienia szkody, jaką poniósł:**
- 1) zbywca nieruchomości rolnej dający ogłoszenie o nieruchomości rolnej, przez to, że liczył na zawarcie tej umowy;
  - 2) Krajowy Ośrodek w związku z czynnościami związanymi z zamieszczonym ogłoszeniem o nieruchomości rolnej i odpowiedzią na to ogłoszenie.
- 4h. Jeżeli wniosek, o którym mowa w ust. 4, został złożony po upływie 6 miesięcy od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 4d pkt 5, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka odmawia wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości rolnej.**
5. Organem wyższego stopnia, w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w sprawach, o których mowa w ust. 4, jest minister właściwy do spraw rozwoju wsi.
- 5a. Stronami postępowania administracyjnego w sprawach, o których mowa w ust. 4, są zbywca i nabywca nieruchomości rolnej.
- 5b. Wniosek, o którym mowa w ust. 4, poza elementami podania określonymi w Kodeksie postępowania administracyjnego zawiera:
- 1) oznaczenie zbywcy i nabywcy nieruchomości rolnej z podaniem ich adresów zamieszkania albo siedziby oraz w przypadku osoby fizycznej – numer identyfikacyjny Powszechnego Elektronicznego Systemu Ewidencji Ludności (PESEL) zbywcy i nabywcy nieruchomości rolnej, jeżeli został nadany, natomiast jeżeli osoba fizyczna nie posiada obywatelstwa polskiego – kod kraju, numer paszportu lub innego dokumentu tożsamości;

- 2) oznaczenie zbywanej nieruchomości rolnej według ewidencji gruntów i budynków;
  - 3) uzasadnienie wniosku zawierające w szczególności cel, dla którego nieruchomość rolna jest nabywana, oraz przewidywany sposób jej wykorzystania.
- 5c. Do wniosku, o którym mowa w ust. 4, dołącza się:
- 1) wypis z ewidencji gruntów i budynków dla zbywanej nieruchomości rolnej;
  - 2) odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie wydane na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego dla zbywanej nieruchomości rolnej, lub informację o numerze księgi wieczystej dostępnej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych;
  - 3) zaświadczenie o przeznaczeniu zbywanej nieruchomości rolnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
  - 4) dokumenty potwierdzające spełnienie warunków do uzyskania zgody, o której mowa w ust. 4;
  - 5) oświadczenie zbywcy nieruchomości rolnej o zamiarze zbycia nieruchomości rolnej na rzecz wnioskodawcy, o którym mowa w ust. 4 pkt 2–5;
  - 6) oświadczenie zbywcy nieruchomości rolnej, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, o:
    - a) braku możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego,
    - b) ustalonej z nabywcą nieruchomości rolnej cenie sprzedaży nieruchomości rolnej.
6. W przypadku niewyrażenia zgody, o której mowa w ust. 4, Krajowy Ośrodek, na pisemne żądanie zbywcy nieruchomości rolnej złożone w terminie miesiąca od dnia, w którym decyzja o niewyrażeniu zgody stała się ostateczna, jest obowiązany do zakupu nieruchomości rolnej za zapłatą ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej przez Krajowy Ośrodek przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.
- 6a. Przepisu ust. 6 nie stosuje się w przypadku, gdy nie wyrażono zgody, o której mowa w ust. 4:
- 1) ze względu na niespełnienie warunku, o którym mowa w ust. 4 pkt 1 lit. a lub c;
  - 2) jeżeli o jej wyrażenie wnioskował podmiot, o którym mowa w ust. 4 pkt 2–5.

7. Krajowy Ośrodek w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania żądania zbywcy nieruchomości rolnej powiadamia go o wysokości ceny, o której mowa w ust. 6.
8. Zbywca nieruchomości rolnej w terminie miesiąca od dnia otrzymania powiadomienia, o którym mowa w ust. 7, może:
  - 1) wystąpić do sądu o ustalenie ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek albo
  - 2) złożyć pisemne oświadczenie o cofnięciu żądania nabycia tej nieruchomości przez Krajowy Ośrodek.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.
10. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 2, Krajowemu Ośrodkowi przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych kosztów ustalenia ceny, o której mowa w ust. 6.

#### **Art. 2b.**

1. Nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście.
2. W okresie, o którym mowa w ust. 1, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom.
3. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyraża zgodę, w drodze decyzji administracyjnej, na dokonanie czynności, o których mowa w ust. 2, przed upływem okresu 5 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem nabywcy nieruchomości rolnej lub interesem publicznym.
- 3a. Organem wyższego stopnia, w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w sprawach, o których mowa w ust. 3, jest minister właściwy do spraw rozwoju wsi.
4. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości rolnej:
  - 1) zbywanej lub oddawanej w posiadanie:
    - a) osobie bliskiej,
    - b) w wyniku wykonania umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, jeżeli następca ten w chwili nabycia będzie rolnikiem indywidualnym,

- c) jednostce samorządu terytorialnego, Skarbowi Państwa lub działającemu na jego rzecz Krajowemu Ośrodkowi,
  - d) państwowej lub samorządowej osobie prawnej, jeżeli nieruchomość rolna jest przeznaczona na cele publiczne określone w ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
  - e) osobie, której została przyznana pomoc, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020,
  - f) spółce, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. ca,
  - g) spółce kapitałowej lub grupie kapitałowej, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb,
  - h) na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego;
- 2) nabytej w wyniku dziedziczenia oraz działu spadku lub zapisu windykacyjnego;
  - 3) położonej w granicach administracyjnych miasta o powierzchni mniejszej niż 1 ha;
  - 4) położonej na obszarze górniczym lub terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

### **Art. 2c.**

Przepisy ustawy dotyczące nabycia nieruchomości rolnej stosuje się odpowiednio do nabycia:

- 1) użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej albo udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej;
- 2) udziału we współwłasności nieruchomości rolnej.

### **Art. 3.**

- 1. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli:
  - 1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz
  - 2) nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.
- 2. O treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawiadamia się dzierżawcę tej nieruchomości, jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata od dnia jej zawarcia.

3. Jeżeli dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2, wywołuje skutki określone w przepisach Kodeksu cywilnego dotyczących prawa pierwokupu.
4. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Krajowemu Ośrodkowi działającemu na rzecz Skarbu Państwa.
5. Przepisów ust. 1–4 nie stosuje się, jeżeli:
  - 1) nabywcą nieruchomości rolnej jest:
    - a) jednostka samorządu terytorialnego,
    - b) Skarb Państwa,
    - ba) spółka, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. ca,
    - bb) spółka kapitałowa lub grupa kapitałowa, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb,
    - c) osoba bliska zbywcy,
    - d) Spółka Celowa, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
    - e) spółdzielnia produkcji rolnej, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. h,
    - f) członek spółdzielni produkcji rolnej, o którym mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. i;
  - 2) nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4, albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
  - 3) sprzedaż następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.
6. (uchylony)
7. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 4, nie przysługuje, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą.
8. Jeżeli cena sprzedawanej nieruchomości rażąco odbiega od jej wartości rynkowej, wykonujący prawo pierwokupu może, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości.

- 8a. Krajowy Ośrodek może dokonać zapłaty niespornej części ceny nieruchomości rolnej przed wystąpieniem do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości.
9. Sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.
10. Krajowy Ośrodek wysyła zobowiązanemu z prawa pierwokupu oświadczenie w formie aktu notarialnego o wykonaniu prawa pierwokupu przesyłką poleconą nadaną za potwierdzeniem odbioru w placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2188 oraz z 2019 r. poz. 1051), a następnie publikuje na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka.
11. Uważa się, że zobowiązany z prawa pierwokupu zapoznał się z treścią oświadczenia Krajowego Ośrodka o wykonaniu prawa pierwokupu z chwilą jego publikacji na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka.

### **Art. 3a.**

1. Krajowemu Ośrodkowi działającemu na rzecz Skarbu Państwa przysługuje prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 505), która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w przypadku zbywania:
  - 1) akcji spółek, których akcje są dopuszczone do obrotu zorganizowanego w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2018 r. poz. 2286, z późn. zm.<sup>3)</sup>);
  - 2) udziałów i akcji na rzecz osoby bliskiej;
  - 3) udziałów i akcji przez Skarb Państwa;
  - 4) udziałów i akcji na rzecz spółki, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. ca;
  - 5) udziałów i akcji na rzecz spółki kapitałowej lub grupy kapitałowej, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb.

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 2243 i 2244 oraz z 2019 r. poz. 730 i 875.

3. Krajowemu Ośrodkowi przed nabyciem udziałów i akcji w spółce, o której mowa w ust. 1, przysługuje prawo przeglądania ksiąg i dokumentów tej spółki oraz żądania od tej spółki informacji dotyczących obciążeń i zobowiązań nieujętych w księgach i dokumentach. Uzyskane przez Krajowy Ośrodek informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010).
- 3a. W przypadku gdy udziały lub akcje są obciążone prawem zastawu, Krajowy Ośrodek dokonuje zapłaty ceny w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wygaśnięciu zastawu, o ile zapłata ceny jest już wymagalna.
4. Do prawa pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 8, 8a, 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu co do nieruchomości, z tym, że termin do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu wynosi 2 miesiące, licząc od dnia wpływu do Krajowego Ośrodka zawiadomienia dokonanego przez spółkę, o której mowa w ust. 1, której udziały lub akcje stanowią przedmiot warunkowej umowy sprzedaży. Do zawiadomienia dołącza się:
  - 1) wypisy z ewidencji gruntów i budynków dla wszystkich nieruchomości rolnych stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste spółki, o której mowa w ust. 1;
  - 2) odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie wydane na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego dla zbywanej nieruchomości rolnej, lub informację o numerze księgi wieczystej dostępnej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych;
  - 3) potwierdzone za zgodność z oryginałem bilans oraz rachunek zysków i strat spółki, o której mowa w ust. 1, za trzy ostatnie lata obrotowe;
  - 4) aktualną listę wspólników lub akcjonariuszy oraz umowę lub statut spółki, o której mowa w ust. 1;
  - 5) oświadczenie zarządu spółki, o której mowa w ust. 1, o wysokości zobowiązań warunkowych.
5. Sądem właściwym do ustalenia ceny zbywanych akcji lub udziałów jest sąd właściwy dla siedziby spółki, o której mowa w ust. 1.
6. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w ust. 4 pkt 5, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

### **Art. 3b.**

1. W przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tych nieruchomości za zapłatą ceny odpowiadającej ich wartości rynkowej.
2. Wartość rynkową nieruchomości rolnej Krajowy Ośrodek określa przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.
3. Spółka, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana powiadomić Krajowy Ośrodek o zmianie bądź przystąpieniu nowego wspólnika do tej spółki w terminie miesiąca od dnia dokonania czynności prawnej, w wyniku której nastąpiła zmiana bądź przystąpienie wspólnika. Do powiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków każdej nieruchomości rolnej stanowiącej własność spółki.
4. Spółka, o której mowa w ust. 1, w terminie miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia Krajowego Ośrodka o nabyciu nieruchomości rolnej może wystąpić do sądu o ustalenie ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek.
- 4a. Sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.
5. Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu.
6. Przepisów ust. 1–5 nie stosuje się, jeżeli:
  - 1) zamiast dotychczasowego wspólnika wspólnikiem staje się osoba jemu bliska;
  - 2) nowym wspólnikiem staje się osoba bliska któregokolwiek ze wspólników.

### **Art. 3c.**

1. W przypadku podjęcia przez spółkę akcyjną, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, uchwały, o której mowa w art. 27 ust. 2 pkt 3a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach



publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 623), Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tych nieruchomości za zapłatą ceny odpowiadającej ich wartości rynkowej określonej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

2. Spółka, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana powiadomić Krajowy Ośrodek o uchwale, o której mowa w ust. 1, w terminie miesiąca od dnia jej podjęcia. Do powiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków dla każdej nieruchomości rolnej stanowiącej własność spółki.
3. Spółka, o której mowa w ust. 1, w terminie miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia Krajowego Ośrodka o nabyciu nieruchomości rolnej może wystąpić do sądu o ustalenie ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek.
4. Sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.
5. Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu.

#### **Art. 4.**

1. Jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku:
  - 1) zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub
  - 2) jednostronnej czynności prawnej, lub
  - 3) orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub
  - 4) innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności:
    - a) zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne,
    - b) podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa handlowego – Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą ceny tej nieruchomości.
2. Jeżeli cena, o której mowa w ust. 1, nie wynika z treści czynności prawnej, orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, wartość rynkową nieruchomości rolnej Krajowy Ośrodek

określa przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

- 2a. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, właściciel nieruchomości rolnej w terminie miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia Krajowego Ośrodka o nabyciu tej nieruchomości może wystąpić do sądu o ustalenie ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek. Sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nabywanej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.
3. Jeżeli cena, o której mowa w ust. 1, wynikająca z treści czynności prawnej rażąco odbiega od wartości rynkowej nieruchomości rolnej, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 8 i 9.
4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje:
  - 1) jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą;
  - 2) jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje:
    - a) za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4, albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, lub
    - b) przez osobę bliską zbywcy,
    - c) w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego,
    - d) przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego,
    - e) przez spółkę, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. ca,
    - f) przez spółkę kapitałową lub grupę kapitałową, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb,
    - g) przez Spółkę Celową, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
    - h) przez spółdzielnię produkcji rolnej, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. h,
    - i) przez członka spółdzielni produkcji rolnej, o którym mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. i;

- 3) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku wykonania umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników;
  - 4) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.
5. Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu, z tym że:
- 1) zawiadomienia dokonuje:
    - a) nabywca – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2,
    - b) sąd, organ administracji publicznej lub organ egzekucyjny – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3,
    - c) nabywca nieruchomości rolnej – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 lit. a,
    - d) spółka nabywająca nieruchomość rolną – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 lit. b;
  - 2) do zawiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków dotyczący nieruchomości rolnej stanowiącej przedmiot nabycia.
6. Przepisy ust. 1–3, ust. 4 pkt 2 lit. b–g, art. 3 ust. 10 i 11 oraz art. 3a ust. 3–6 stosuje się odpowiednio do nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha, albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, z wyłączeniem przypadku, gdy nabywcą udziałów i akcji jest Skarb Państwa. W przypadku nabycia udziałów lub akcji takiej spółki w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zawiadomienia, o którym mowa w ust. 5, dokonuje spółka po wpisaniu tego podwyższenia do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego na podstawie przepisów o Krajowym Rejestrze Sądowym.

#### **Art. 4a.**

Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do nabycia gospodarstwa rolnego, z tym, że prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 3 ust. 1, przysługuje wyłącznie dzierżawcy całego gospodarstwa rolnego.

#### **Art. 4b.**

1. Krajowy Ośrodek może nabywać na własność Skarbu Państwa nieruchomości rolne w celu poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych.
2. Krajowy Ośrodek:

- 1) za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, wydaną na uzasadniony wniosek Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, może obejmować i nabywać,
- 2) na wniosek ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, obejmuje i nabywa  
– odpłatnie albo nieodpłatnie, na własność Skarbu Państwa, akcje i udziały w spółkach prawa handlowego, jeżeli wymaga tego realizacja zadań wynikających z polityki państwa w zakresie wdrażania i stosowania instrumentów wsparcia rolnictwa, aktywnej polityki rolnej oraz rozwoju obszarów wiejskich.
3. Nabycie nieruchomości rolnych oraz objęcie i nabycie akcji i udziałów, o których mowa w ust. 1 i 2, następuje po cenie odpowiadającej wartości rynkowej tych nieruchomości, akcji lub udziałów, uwzględniającej ich obciążenia.
4. Do objęcia i nabycia akcji i udziałów, o których mowa w ust. 2, stosuje się przepis art. 3a ust. 3a.

#### **Art. 4c.**

W przypadku wykonywania prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 3a ust. 1, oraz prawa nabycia, o którym mowa w art. 4 ust. 6, przepisy art. 600 Kodeksu cywilnego stosuje się również do postanowień umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i statutu spółki akcyjnej.

#### **Art. 5.**

1. Za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne:
  - 1) prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz
  - 2) w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha.
2. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o której mowa w ust. 1 pkt 2, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do ustalania powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współposiadania samoistnego oraz współposiadania na podstawie użytkowania wieczystego lub na podstawie umowy dzierżawy.

## **Art. 6.**

1. Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo.
- 1a. Do okresu, o którym mowa w ust. 1, 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, o którym mowa w ust. 1.
2. Uważa się, że osoba fizyczna:
  - 1) osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli:
    - a) pracuje w tym gospodarstwie,
    - b) podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie;
  - 2) posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli uzyskała:
    - a) wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, zasadnicze branżowe, średnie, średnie branżowe lub wyższe lub
    - b) tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
    - c) wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie albo wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenie średnie lub średnie branżowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub
    - d) wykształcenie podstawowe, gimnazjalne, zasadnicze zawodowe lub zasadnicze branżowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie.
3. Za staż pracy, o którym mowa w ust. 2, uznaje się okres, w którym osoba fizyczna:
  - 1) podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników lub
  - 2) prowadziła działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha stanowiącym jej własność, przedmiot użytkowania wieczystego, przedmiot samoistnego posiadania lub dzierżawy, lub

- 3) była zatrudniona w gospodarstwie rolnym na podstawie umowy o pracę lub spółdzielczej umowy o pracę, wykonując pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej, lub
  - 4) wykonywała pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej, lub
  - 5) odbyła staż, o którym mowa w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1265, z późn. zm.<sup>4</sup>), obejmujący wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.
- 3a. Za staż pracy, o którym mowa w ust. 2, uznaje się również okres pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym potwierdzony zaświadczeniem wydanym na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 1990 r. o wliczaniu okresów pracy w indywidualnym gospodarstwie rolnym do pracowniczego stażu pracy (Dz. U. poz. 310).
4. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 5 ust. 2 i 3.

#### **Art. 7.**

1. Dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest pisemne oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo.
  2. (uchylony)
  3. (uchylony)
  4. Dowodem potwierdzającym zamieszkanie jest zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały.
  5. Dowodem potwierdzającym spełnienie warunku określonego w art. 5 ust. 1:
    - 1) pkt 1 w zakresie dotyczącym powierzchni użytków rolnych jest pisemne oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu;
    - 2) pkt 2 jest pisemne oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu.
- 5a Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 5 pkt 1 lub 2, podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

---

<sup>4</sup>) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1149, 1544, 1629, 1669, 2077, 2192, 2215, 2245, 2432 i 2435 oraz z 2019 r. poz. 60, 577, 622, 730, 743 i 986.

6. Przy zawieraniu umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej, nabywca jest obowiązany do przedłożenia dowodów, o których mowa w ust. 1, 4, 5 i 9 oraz przepisach wydanych na podstawie ust. 8 pkt 5, albo złożenia oświadczenia, że nie spełnia warunków określonych w art. 5 i 6. W oświadczeniu tym należy podać łączną powierzchnię i miejsce położenia nieruchomości rolnych, których nabywca jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą lub samoistnym posiadaczem.
7. Dowody, o których mowa w ust. 1, 4, 5 i 9, w przepisach wydanych na podstawie ust. 8 pkt 5, oraz oświadczenie, o którym mowa w ust. 6, stanowią załączniki do umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej.
8. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia:
  - 1) wykaz kierunków studiów wyższych, których ukończenie uznaje się za posiadanie wykształcenia wyższego rolniczego,
  - 2) wykaz zawodów, których posiadanie uznaje się za wykształcenie średnie rolnicze, średnie branżowe rolnicze, zasadnicze zawodowe rolnicze lub zasadnicze branżowe rolnicze,
  - 3) zagadnienia objęte zakresem studiów podyplomowych, ze względu na które uznaje się te studia za studia podyplomowe, których zakres jest związany z rolnictwem,
  - 4) wykaz tytułów kwalifikacyjnych, tytułów zawodowych oraz tytułów zawodowych mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej,
  - 5) rodzaje dowodów potwierdzających posiadanie kwalifikacji rolniczych, o których mowa w art. 6 ust. 2 pkt 2– mając na względzie wykonywanie działalności rolniczej przez osoby posiadające kwalifikacje rolnicze.
9. Dowodem potwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych mogą być również odpowiednie dokumenty wydane przez właściwe organy lub instytucje państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej.

#### **Art. 8.**

1. Nieruchomości rolne, udziały we współwłasności oraz inne prawa dotyczące nieruchomości rolnych, akcje i udziały spółek prawa handlowego nabyte przez Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa wchodzą w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, znajdująca się w dniu wejścia w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa we władaniu innych osób na podstawie umów, pozostaje nadal we władaniu tych osób na dotychczasowych warunkach, do chwili zawarcia z Krajowym Ośrodkiem nowych umów.
3. Jeżeli nowe umowy nie zostaną zawarte w terminie roku od dnia wejścia nieruchomości w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, dotychczasowe umowy wygasają.

#### **Art. 8a.**

1. Krajowy Ośrodek sprawuje nadzór nad spełnianiem zobowiązań, o których mowa w art. 2a ust. 4 pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. c, pkt 3 lit. d, pkt 5 lit. b i c, oraz warunków, o których mowa w art. 2a ust. 4 pkt 4 lit. b i art. 2b ust. 1 i 2.
2. W ramach nadzoru, o którym mowa w ust. 1, Krajowy Ośrodek przeprowadza kontrole, zgodnie z przyjętym i zatwierdzonym przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka planem kontroli.
3. Imienne upoważnienie do przeprowadzenia kontroli wydaje Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka lub dyrektor oddziału terenowego Krajowego Ośrodka.
4. Upoważnienie, o którym mowa w ust. 3, zawiera imię i nazwisko osoby upoważnionej do przeprowadzenia kontroli, miejsce i zakres kontroli, podstawę prawną do jej przeprowadzenia oraz podpis osoby wydającej upoważnienie.
5. Osoby upoważnione do przeprowadzenia kontroli mają prawo do:
  - 1) wstępu na teren nieruchomości rolnych kontrolowanych podmiotów;
  - 2) żądania związanych z przedmiotem kontroli:
    - a) pisemnych lub ustnych informacji,
    - b) okazywania i udostępniania dokumentów.
6. Osoba upoważniona do przeprowadzenia kontroli, przed jej rozpoczęciem, jest obowiązana okazać imienne upoważnienie, o którym mowa w ust. 3.
7. Z przebiegu kontroli sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
  - 1) czas trwania kontroli;
  - 2) imię i nazwisko, stanowisko służbowe osoby przeprowadzającej kontrolę;
  - 3) dane identyfikujące kontrolowanego;
  - 4) opis stanu faktycznego, stwierdzonego w wyniku kontroli.
8. Protokół przedstawia się osobie kontrolowanej, która ma prawo wnieść do niego swoje uwagi.



9. Protokół kontroli podpisuje osoba kontrolowana oraz kontrolujący; w razie odmowy złożenia podpisu przez osobę kontrolowaną przeprowadzający kontrolę zamieści o tym wzmiankę w protokole.
10. Jeden egzemplarz protokołu pozostawia się osobie kontrolowanej.

#### **Art. 9.**

1. Nabycie własności nieruchomości rolnej, udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, użytkowania wieczystego oraz nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne. W szczególności nieważne jest:
  - 1) dokonanie czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez powiadomienia Krajowego Ośrodka – w przypadku określonym w art. 3b i art. 4 ust. 1;
  - 2) zbycie albo oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej bez zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, o której mowa w art. 2b ust. 3;
  - 3) nabycie nieruchomości rolnej w oparciu o nieprawdziwe oświadczenia albo fałszywe lub potwierdzające nieprawdę dokumenty.
2. Z powództwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej z przyczyn, o których mowa w ust. 1, oprócz osób mających w tym interes prawny może wystąpić Krajowy Ośrodek.
3. Jeżeli nabywca nieruchomości rolnej:
  - 1) w okresie, o którym mowa w art. 2b ust. 1:
    - a) nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, a w przypadku osoby fizycznej osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna,
    - b) oddał w posiadanie nabytą nieruchomość rolną bez zgody Krajowego Ośrodka,
  - 2) nie wykonuje zobowiązania, o którym mowa w art. 2a ust. 4 pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. c lub pkt 3 lit. d,
  - 3) nie wykorzystuje nieruchomości na cele rolnicze, w przypadku, o którym mowa w art. 2a ust. 4 pkt 4 lit. b,
  - 4) nie rozpocznie albo nie zrealizuje inwestycji w terminach wskazanych w art. 2a ust. 4 pkt 5 lit. b oraz c– Krajowy Ośrodek może wystąpić do sądu o nabycie własności tej nieruchomości przez Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa,

za zapłatą ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.

#### **Art. 9a.**

1. Notariusz sporządzający umowę przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w art. 1b, jest obowiązany do przekazania wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę przenoszącą własność nieruchomości rolnej do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawiera pouczenie o możliwości nabycia przez Krajowy Ośrodek nieruchomości w przypadku, o którym mowa w ust. 3.
3. Jeżeli nabywca nieruchomości, o której mowa w art. 1b:
  - 1) w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w art. 1b:
    - a) w przypadku, o którym mowa w pkt 1 – nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej,
    - b) w przypadku, o którym mowa w pkt 2 – nie uzyskał uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej oraz nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z tą uchwałą,
  - 2) w terminie 5 lat od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nie zrealizował i nie oddał do użytkowania:
    - a) w przypadku inwestycji składającej się z więcej niż jednego budynku mieszkalnego – co najmniej 50% budynków mieszkalnych wchodzących w skład inwestycji lub
    - b) infrastruktury towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących  
– Krajowy Ośrodek może złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o nabyciu nieruchomości, o której mowa w art. 1b.
4. Terminy, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lub 2, mogą być, na wniosek inwestora, przedłużone przez Krajowy Ośrodek nie dłużej jednak niż o rok, licząc od dnia upływu tych terminów, jeżeli nie mogły zostać dotrzymane z przyczyn niezależnych od inwestora.
5. Ostateczne rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt 1, organy je wydające przekazują nie później niż w terminie 3 dni od dnia ich podjęcia

do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka.

6. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 3, Krajowy Ośrodek przesyła właścicielowi nieruchomości przesyłką poleconą nadaną za potwierdzeniem odbioru w placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe, a następnie publikuje je na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka.
7. Uważa się, że nabywca nieruchomości, o której mowa w art. 1b, zapoznał się z treścią oświadczenia Krajowego Ośrodka, o którym mowa w ust. 3, z chwilą jego publikacji na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka.
8. Nabycie nieruchomości, o którym mowa w ust. 3, następuje po cenie ustalonej na podstawie wartości rynkowej nieruchomości, o której mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami, określonej na dzień złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości, o którym mowa w ust. 3.
9. Postanowienia ust. 1–8 stosuje się odpowiednio do nabycia udziałów lub ich części we współwłasności nieruchomości, o których mowa w art. 1b.

**Art. 10.** (pominięty)

**Art. 11.** (pominięty)

**Art. 12.** (pominięty)

**Art. 13.** (pominięty)

**Art. 14.** (pominięty)

**Art. 15.** (pominięty)

**Art. 16.** (pominięty)

**Art. 17.** (pominięty)

**Art. 18.**

1. Ilekroć w dotychczasowych przepisach jest mowa o „Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa”, należy przez to rozumieć *Agencję Nieruchomości Rolnych*<sup>5)</sup>.

---

<sup>5)</sup> Obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, na podstawie art. 45, art. 46 i art. 55 pkt 1 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. poz. 624 i 1503), która weszła w życie z dniem 1 września 2017 r.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy *Agencja Nieruchomości Rolnych*<sup>5)</sup> staje się następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

**Art. 19.**

Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia<sup>6)</sup>, z wyjątkiem art. 7 ust. 3, który wchodzi w życie z dniem uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej<sup>7)</sup>.

---

<sup>6)</sup> Ustawa została ogłoszona w dniu 15 kwietnia 2003 r.

<sup>7)</sup> Rzeczpospolita Polska uzyskała członkostwo w Unii Europejskiej z dniem 1 maja 2004 r.