



Alert | Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego | 02.2016

Szanowni Państwo,

w drugim tygodniu stycznia br. rząd opublikował projekt ustawy rewolucjonizującej zasady obrotu nieruchomościami rolnymi. Projektowane zmiany mają wejść w życie 30 kwietnia 2016 r. Zmiany dotyczą także – a właściwie w głównej mierze – prywatnego obrotu ziemią rolną i udziałami/akcjami spółek.

Na szczególną uwagę zasługują planowane zmiany w zakresie:

- **możliwości nabywania nieruchomości rolnych** (za wyjątkiem tych, które znajdują się na obszarach przeznaczonych na cele nierolnicze w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) - będą je mogli zasadniczo nabywać tylko rolnicy indywidualni, a inne podmioty jedynie za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych;
- **możliwości swobodnego zbywania własnych nieruchomości rolnych** – będą je mogli zasadniczo nabywać tylko rolnicy indywidualni;
- **możliwości swobodnego zbywania udziałów/akcji spółek będących właścicielami nieruchomości rolnych** – Agencji Nieruchomości Rolnych będzie służyło prawo pierwokupu takich udziałów i akcji;
- **konieczności osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego przez 10 lat od dnia nabycia nieruchomości rolnej** – z obowiązku tego z przyczyn losowych będzie mógł zwolnić sąd, a w przypadku niewypełnienia tego obowiązku sąd stwierdzi nabycie nieruchomości przez Agencję Nieruchomości Rolnych, po cenie określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Projektowane zmiany – oprócz ingerencji w sam obrót ziemią rolną - wpłyną również na możliwość restrukturyzacji struktur kapitałowych, o ile któraś ze spółek będąca w danej strukturze jest właścicielem nieruchomości rolnych - zasadniczo każde przeniesienie tytułu do udziałów/akcji takiej spółki będzie skutkowało powstaniem po stronie Agencji Nieruchomości Rolnych prawa ich nabycia (w drodze jednostronnego oświadczenia), po cenie określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Oprócz powyższego, nowelizacja przewiduje szereg innych zmian mogących mieć istotne znaczenie dla poszczególnych podmiotów będących właścicielami nieruchomości rolnych lub zamierzających takie nieruchomości nabywać (kwestia zmiany wspólnika spółki osobowej będącej właścicielem nieruchomości rolnej czy nowe wymogi w przypadku zamiaru utworzenia gospodarstwa rolnego).

Mając na uwadze powyższe informacje, rekomendujemy przeprowadzenie audytu istniejących struktur kapitałowych pod kątem ich dostosowania do nowych regulacji.

Mamy nadzieję, że ta informacja będzie dla Państwa pomocna.

Z poważaniem,

Hubert Plater-Zyberk | Senior Associate
E: Hubert.Plater-Zyberk@dzp.pl

Bartłomiej Dębski | Associate
E: Bartlomiej.Debnski@dzp.pl

