

Łukasz Bernatowicz, Krzysztof Gładych

# **KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO**

## **OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI**

Stan prawny na dzień 16 sierpnia 2016 r.



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Gdańsk 2017

## Spis treści

<b>I. Uwagi wstępne</b> .....	5
<b>II. Zakres zastosowania ustawy</b> .....	7
<b>III. Definicje. Nieruchomości i gospodarstwa rolne (rodzinne), rolnik indywidualny oraz osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego</b> .....	13
1. Nieruchomość rolna .....	13
2. Gospodarstwo rolne (rodzinne) .....	25
a) Kodeks cywilny .....	25
b) Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego .....	27
c) Inne akty prawne. Ustawa o ubezpieczeniu społecznym rolników oraz ustawa o podatku rolnym .....	29
d) Gospodarstwo rolne a przedsiębiorstwo rolne .....	30
3. Rolnik indywidualny .....	31
<b>IV. Agencja Nieruchomości Rolnych</b> .....	37
1. Geneza powstania Agencji .....	37
2. Charakter prawny Agencji .....	37
3. Zadania oraz struktura organizacyjna Agencji .....	41
4. Uprawnienia kontrolne Agencji .....	45
5. Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa .....	46
<b>V. Przenoszenie własności nieruchomości rolnych</b> .....	51
1. Podstawy prawne obrotu nieruchomościami .....	51
a) Umowa sprzedaży nieruchomości .....	54
b) Inne rodzaje umów .....	55
2. Obrót nieruchomościami rolnymi .....	58
a) Geneza regulacji prawnych .....	58
b) Podstawowe założenia obrotu .....	59
c) Kwalifikacje rolnicze w obrocie nieruchomościami rolnymi .....	72
d) Dowody potwierdzające spełnienie warunków do nabycia nieruchomości rolnej .....	75
e) Obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej .....	78
3. Zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego .....	81
4. Pozostałe zagadnienia .....	84
<b>VI. Ograniczenie obrotu nieruchomościami rolnymi</b> .....	87
1. Informacje podstawowe .....	87
2. Sprzedaż nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa .....	88
3. Prawo pierwokupu .....	98
a) Definicja .....	98

b) Prawo pierwokupu dzierżawcy . . . . .	100
c) Prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych . . . . .	109
d) Zbieg prawa pierwokupu . . . . .	112
4. Prawo nabycia nieruchomości rolnej od spółki osobowej . . . . .	114
5. Uprawnienie Agencji Nieruchomości Rolnych do nabycia nieruchomości rolnej . . . . .	117
<b>VII. Zagadnienie uzupełniające . . . . .</b>	<b>125</b>
1. Skutki naruszenia przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa . . . . .	125
2. Możliwość odrolnienia gruntów rolnych . . . . .	127
3. Podział nieruchomości rolnej . . . . .	129
4. Hipoteka na nieruchomości rolnej . . . . .	131
<b>VIII. Podsumowanie . . . . .</b>	<b>137</b>
1. Deweloperzy . . . . .	137
2. Konstytucja RP . . . . .	138
3. Wnioski końcowe . . . . .	141
<b>Wykaz aktów prawnych . . . . .</b>	<b>143</b>
<b>Bibliografia . . . . .</b>	<b>143</b>
<b>Orzecznictwo . . . . .</b>	<b>145</b>