

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

I. Uwagi wstępne	5
II. Zakres zastosowania ustawy	7
III. Definicje. Nieruchomości i gospodarstwa rolne (rodzinne), rolnik indywidualny oraz osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego	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
IV. Agencja Nieruchomości Rolnych	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
V. Przenoszenie własności nieruchomości rolnych	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
VI. Ograniczenie obrotu nieruchomościami rolnymi	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
VII. Zagadnienie uzupełniające	125
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
VIII. Podsumowanie	137
1. Deweloperzy	137
2. Konstytucja RP	138
3. Wnioski końcowe	141
Wykaz aktów prawnych	143
Bibliografia	143
Orzecznictwo	145