

Od czwartku każdy może zasiedzieć nieruchomość rolną

Dotychczas tylko rolnik indywidualny miał taką możliwość. Poluzowanie rygorów to efekt wejścia w życie nowelizacji zmieniającej zasady obrotu ziemią.

KARINA KNORPS-TUSZYŃSKA

Chodzi o nowelizację ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, która weszła w życie w czwartek 5 października. Usuwa ona m.in. § 3 z art. 172 kodeksu cywilnego. Mówił on, że nabyć nieruchomość rolną przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny.

Zgodnie z art. 2a ust. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (ukur) nieruchomość rolną mogą nabyć osoby bliskie zbywcy, nie będące rolnikami indywidualnymi, ale też m.in. jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa lub działający na jego rzecz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. W nowelizacji za osoby bliskie zbywcy uznaje się od teraz także rodziców małżonka, ojczyma oraz macochę.

Jak dodaje Piotr Jarzyński z kancelarii Jarzyński & Wspólnicy, termin zasiedzenia nieruchomości rolnej posiadanej w

dniu wejścia w życie ustawy przez posiadacza innego niż rolnik indywidualny liczy się w oparciu o art. 172 § 1 lub § 2 kodeksu cywilnego, czyli odpowiednio 20 i 30 lat. Liczy się też czas posiadania nieruchomości rolnej przed dniem wejścia w życie ustawy.

Od czwartku do zasiedzenia nieruchomości rolnej obowiązują „zwykłe” kodeksowe zasady. Zasiedzenie następuje po upływie 20 lat, gdy niebędąca właścicielem osoba posiada przez ten czas nieprzerwanie nieruchomość jako posiadacz samoistny, lub po upływie 30 lat, jeśli osoba

uzyskała posiadanie w złej wierze.

Radca prawny Michał Siembab z kancelarii GKR Legal pozytywnie ocenia uchylene przepisu kodeksu cywilnego wprowadzonego w 2016 r. Jak uważa, przepis ten nie był sprawiedliwy, gdy ktoś spełniał i tak restrykcyjne przesłanki nabycia nieruchomości, a mimo to nie mógł nabyć nieruchomości przez zasiedzenie tylko dlatego, że nie był rolnikiem indywidualnym w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Mecenas Siembab zauważa, że istotna jest zmiana po-

wierzchni, do której nie stosuje się przepisów ukur, czyli do nieruchomości rolnych w których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha (wcześniej nie stosowało się przepisów tej ustawy do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha). Zdarzało się, że użytki rolne stanowiły niewielki fragment, ale powierzchnia całej nieruchomości była większa niż 0,3 ha i wtedy zastosowanie miały przepisy ukur. Oznacza to, że miały także zastosowanie do nieruchomości, której tylko część (często nieprzekracza-

jąca 0,3 ha) stanowiła użytki rolne.

W nowelizacji pamiętano także o rolnikach, którzy wpadli w dług. Mogą się ich pozbyć, sprzedając gospodarstwo Krajowemu Ośrodkowi na rzecz Skarbu Państwa, a zarazem mając możliwość wydzierżawienia sprzedanego gospodarstwa i dalszego prowadzenia w nim działalności gospodarczej. /

Podstawa prawna: Nowelizacja ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw DzU z 2023 r., poz. 1933