

Gospodarka gruntami

DR INŻ. ADAM WASILEWSKI
ADAM.WASILEWSKI@IERIGZ.WAW.PL
 SZKOLENIE ZORGANIZOWANE DLA
 AKTYWU ROLNICZEGO I WIEJSKIEGO
 ZZRIOW „REGIONY”

Rodzaje dóbr wyodrębniane na podstawie ich właściwości

		Konkurencja w konsumpcji	
		niska	wysoka
Wykluczalność konsumpcji	niska	dobra publiczne	dobra wspólne
	wysoka	dobra (klubowe) niepubliczne	dobra prywatne czysto

Atrybuty własności wywodzące się z prawa rzymskiego

- prawo do posiadania własnej rzeczy (ius possidendi);
- prawo do używania własnej rzeczy (ius utendi, usus), w tym prawo do przekształcenia a nawet zużycia własnej rzeczy (ius abutendi);
- prawo do pobierania z rzeczy pożytków (ius fruendi; fructus);
- prawo rozporządzania rzeczą (ius disponendi), zwane często prawem alienacji.

Struktura własności – „prawa operacyjne” w ujęciu anglo-saskim

- dostępu – np. możliwość wejścia na określony obszar;
- pobrania – prawo do pobierania pożytków z określonego obszaru;
- zarządu – prawo do wewnętrznego regulowania sposobów użytkowania, w tym np. związanych z ulepszaniem zasobu;
- wykluczenia – prawo określania, kto ma prawo dostępu i jak ono może być transferowane;
- alienacji – prawo do transferu wszystkich powyższych praw [Ostrom, Schlager 1992].

Konstytucja

- gospodarstwo rodzinne jako podstawa ustroju rolnego w Polsce

Obowiązujące prawo

- Dz. U. 2003 Nr 64 poz. 592 - U S T A W A z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego

Ustawa określa zasady kształtowania ustroju rolnego państwa przez:

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

Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych:

- 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,
- o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
- będących drogami wewnętrznymi,
- sprzedanych na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
- położonych w granicach administracyjnych miast.

Nabywca nieruchomości rolnej

- Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej.
- Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych.

Przepisy nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej przez:

- osobę bliską zbywcy,
- jednostkę samorządu terytorialnego,
- Skarb Państwa lub działający na jego rzecz Krajowy Ośrodek,
- 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,
- parki narodowe, w przypadku nabycia nieruchomości rolnej na cele związane z ochroną przyrody,
- 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

C.d.



- przez Spółkę Celową, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
- 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,
- członka spółdzielni produkcji rolnej, mającego wkład gruntowy w tej spółdzielni, w przypadku zbycia na jego rzecz wkładu gruntowego przez innego członka tej samej spółdzielni;

C.d.



- o powierzchni mniejszej niż 1 ha;
- w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego;
- w toku postępowania restrukturyzacyjnego;
- w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego;
- w wyniku zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa oraz działu spadku;
- w wyniku podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa handlowego;
- położonej na obszarze górniczym lub terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

Nabycie nieruchomości rolnej za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na wniosek zbywcy nieruchomości rolnej

- nie było możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej podmiotom uprawnionym do nabycia tej nieruchomości
- nabywca nieruchomości rolnej zobowiąże się do prowadzenia działalności rolniczej na nabywanej nieruchomości rolnej,
- w wyniku nabycia nieruchomości rolnej nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;

Sprzedaż na wniosek osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:

- posiada kwalifikacje rolnicze,
- zobowiąże się do prowadzenia działalności rolniczej,
- 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;

Zakup przez KOWR

- W przypadku niewyrażenia zgody na zakup nieruchomości przez określonego nabywcę 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.

Prawo pierwokupu dzierżawcy

- umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz
- nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.
- Jeżeli dzierżawca nie skorzysta z prawa pierwokupu to przysługuje ona KOWR

Cena w przypadku prawa pierwokupu

- 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.

Gospodarstwo rodzinne

- prowadzone przez rolnika indywidualnego
- łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha.

Gospodarstwo rodzinne

- Powstaje prezydencki projekt ustawy o gospodarstwie rodzinnym

Rolnik indywidualny

- osoba fizyczna 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.

Osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli:

- pracuje w tym gospodarstwie,
- podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie.

Osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli uzyskała:

- wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, zasadnicze branżowe, średnie, średnie branżowe lub wyższe lub
- 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
- 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
- wykształcenie podstawowe, gimnazjalne, zasadnicze zawodowe lub zasadnicze branżowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie.

Za staż pracy uznaje się okres, w którym osoba fizyczna:

- podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników lub
- 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
- była zatrudniona w gospodarstwie rolnym na podstawie umowy o pracę lub spółdzielczej umowy o pracę, wykonując pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej, lub
- wykonywała pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej, lub
- odbyła staż obejmujący wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.
- Za staż pracy 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.

Nabywanie uprawnień do posiadania gospodarstwa rolnego

- **Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia:**
 - wykaz kierunków studiów wyższych, których ukończenie uznaje się za posiadanie wykształcenia wyższego rolniczego,
 - wykaz zawodów, których posiadanie uznaje się za wykształcenie średnie rolnicze, średnie branżowe rolnicze, zasadnicze zawodowe rolnicze lub zasadnicze branżowe rolnicze,
 - zagadnienia objęte zakresem studiów podyplomowych, ze względu na które uznaje się te studia za studia podyplomowe, których zakres jest związany z rolnictwem,
 - wykaz tytułów kwalifikacyjnych, tytułów zawodowych oraz tytułów zawodowych mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej,
 - rodzaje dowodów potwierdzających posiadanie kwalifikacji rolniczych,

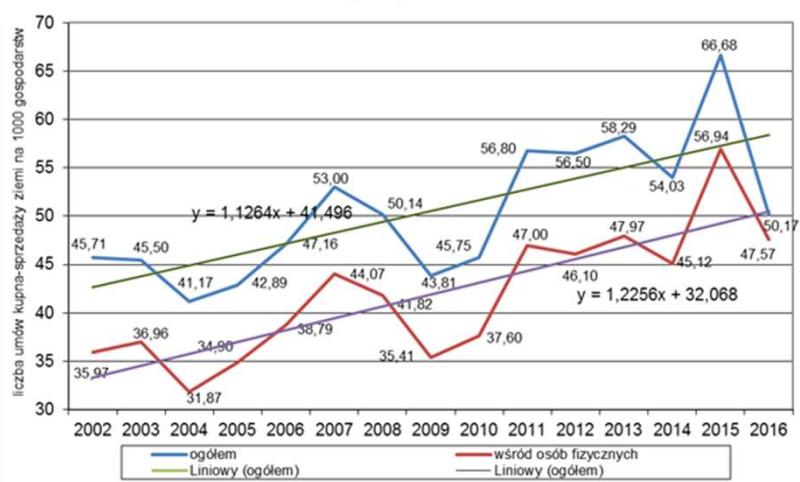
Unieważnienie transakcji

- Nabycie własności nieruchomości rolnej, udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, użytkownika 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.

Statut Jana Olbrachta (piotrkowski) - 1496

- **O synach kmiecych.** Dalej, zaradzając dowolności młodzieży plebejskiej, jak i opuszczeniu dóbr, postanowiliśmy, aby tylko jeden syn ze wsi od ojca mógł odchodzić do służby, a szczególnie do nauki albo do rzemiosła.
- **Zakaz wychodzenia z Królestwa w porze żniw.** Ponieważ liczni mężczyźni i kobiety z ziem mazowieckich i innych ziem Królestwa Polskiego w czasie żniw zwykli udawać się do Śląska i Prus, skutkiem czego w ziemiach polskich niełatwo dostać robotników i służby, przeto zarządzamy, aby wszyscy tacy przez władze byli zatrzymywani i oddawani do robót ziemianom [szlachcie].
- **Zakaz posiadania dóbr ziemskich przez mieszczan i plebejów.** Dalej postanawiamy, że mieszczanom i plebejuszom nie wolno dóbr ziemskich kupować, dzierżawić lub posiadać, a to dlatego, że oni posiadając takie dobra, zwykli szukać sposobności uwolnienia się od wypraw wojennych. A którzy już weszli w posiadanie dóbr ziemskich, mają je do pewnego czasu sprzedać, pod karą.

Transakcje kupna-sprzedaży ziemi



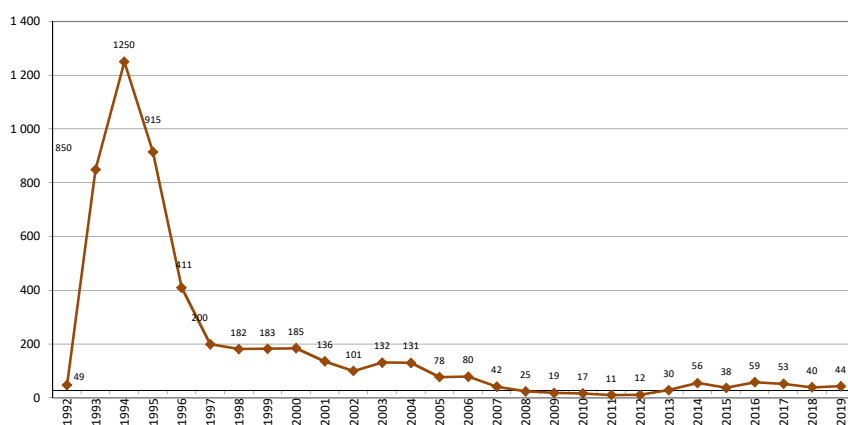
Nierynkowy obrót ziemią rolniczą

Wyszczególnienie	Liczba umów w roku					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Zbycie nieruchomości na wypłatę z KRUS	7 807	6 220	5 020	4 799	4 808	4 211
Umowy o dożywocie	2 237	1 946	2 061	2 202	2 920	1 781
Spadki i działy rodzinne	5 098	5 132	8 316	7 615	8 159	8 137
Darowizny nieruchomości rolnych	56 815	50 132	46 351	46 868	53 943	61 261

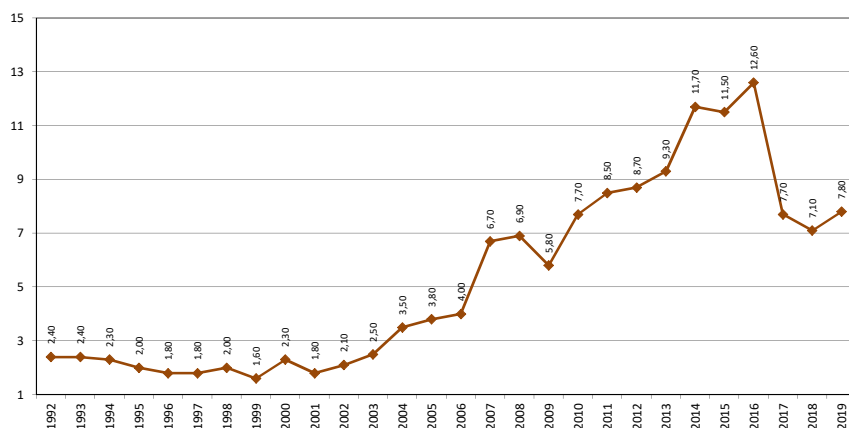
Dzierżawy ANR-KOWR

- Do końca 2017 roku do Zasobu przejęto 4 742 tys. ha, w tym z byłych ppgr 3,8 mln ha.
- W Zasobie Własności Rolnej według stanu na 31.12.2017 roku pozostawało około 1,4 mln ha, z tego większość z tych gruntów znajdowała się w dzierżawie – ponad 1 mln ha

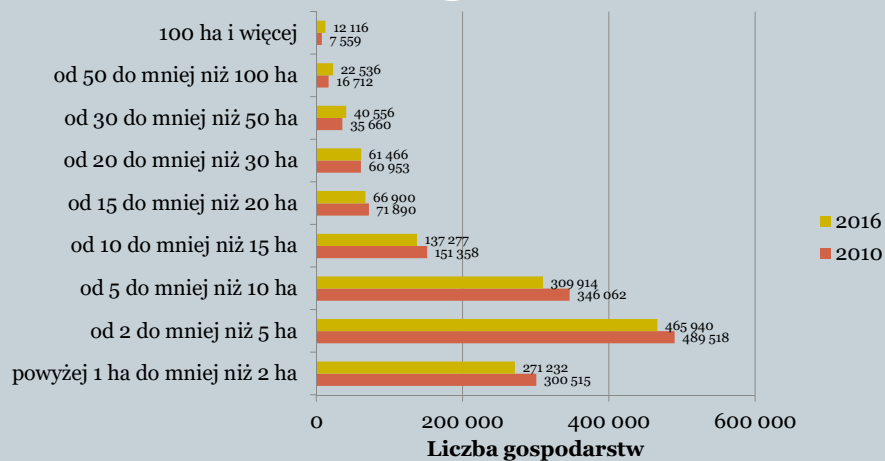
Powierzchnia gruntów Zasobu wydzierżawionych w latach 1992-2019 (w tys. ha)



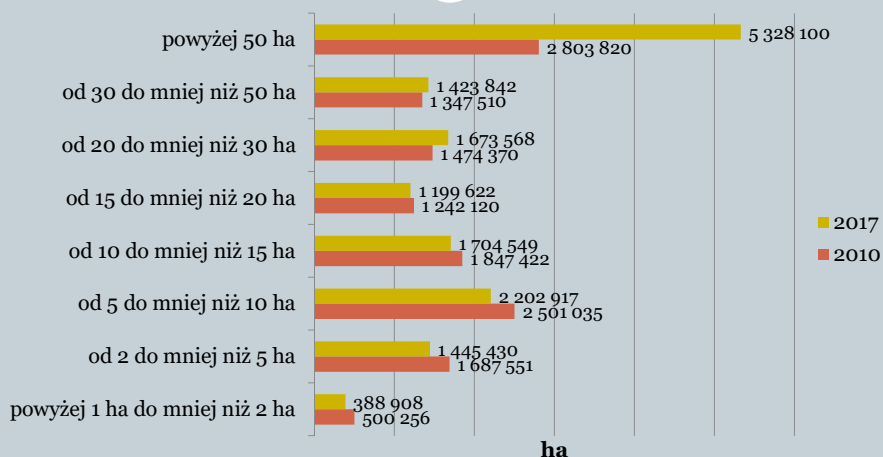
Średnie czynsze dzierżawne za 1 ha gruntów rolnych Zasobu uzyskiwane w przetargach w latach 1992-2019 w dt pszenicy



Liczba gospodarstw indywidualnych wg grup obszarowych



Powierzchnia UR wg grup obszarowych gospodarstw indywidualnych



Dzierżawa gruntów rolnych

- Umowa ustna lub pisemna
- Umowa terminowa lub na czas nieokreślony
- Czyszc dzierżawny nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym – nie trzeba rejestrować w US
- Dzierżawca nie może trwale zmieniać przedmiotu umowy bez zgody właściciela
- Okres wypowiedzenia zawarty w umowie, a jeśli nie to dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego
- Za zaległości podatkowe odpowiada właściciel.

Księga wieczysta

- **Dział pierwszy księgi wieczystej „O”**
 - „Oznaczenie nieruchomości” – w dziale tym znajdują się szczegółowe dane o położeniu nieruchomości (adresie administracyjnym), jej powierzchni. Dane te pochodzą z dokumentu jakim jest wypis i wyrys z rejestru gruntów.
- **Dział pierwszy księgi wieczystej „Sp”**
 - „Spis praw związanych z własnością” – najczęściej wprowadzane są tutaj informacje o własności, współwłasności, użytkownika wieczystym. Jak również udział w nieruchomości wspólnej, służebność gruntowa. W księdze wieczystej prowadzonej dla prawa spółdzielczego określa się rodzaj tego prawa oraz wymienia właściwą spółdzielnię mieszkaniową.
- **Dział drugi księgi wieczystej**
 - Oznaczenia właściciela (właścicieli) lub użytkownika wieczystego. Znajdziemy tutaj również informację odnośnie sposobu nabycia prawa przez osobę, która jest wpisana jako właściciel, użytkownik wieczysty.

Księga wieczysta

- **Dział trzeci księgi wieczystej**
 - ograniczone prawa rzeczowe,
 - ograniczenia w użytkowaniu nieruchomością takie jak wszczęcie egzekucji, wywłaszczenia, upadłości,
 - służebności przesyłu bądź służebności przechodu,
 - prawa i roszczenia takie jak prawo pierwokupu, odkupu, dzierżawy,
 - umowy przedwstępne,
 - prawo dostępu do urządzeń, np. obsługujących kilka nieruchomości, może to być np. studnia, piec CO.
 - inne roszczenia ciężące na nieruchomości z wyjątkiem hipoteki.
- **Dział czwarty księgi wieczystej**
 - Hipoteka – w dziale tym ujmuje się dokładne określenie hipoteki z podaniem jej waluty i wysokości, jak również wierzyciela hipotecznego.

Księga wieczysta

Strona główna > Elektroniczna Księga Wieczysta > Wyszukiwanie Księgi Wieczystej

Znajdź księgę wieczystą po kryteriach

Pola oznaczone * są polami wymaganymi do wypełnienia

Wyszukaj księgę po numerze

Wprowadź numer księgi wieczystej która chcesz przeglądać*

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH INSTRUMENTU FUNDUSZY SPÓŁNOTY EUROPEJSKICH

Nasz serwis używa plików cookies. Klikając [dalej](#) lub korzystając dalej z serwisu, wyrażają Państwo zgodę na podobną aktywność i Location Ministerstwa Sprawiedliwości.

Służebności osobiste

- Przy przekazaniu całego gospodarstwa są przypisane do każdej działki;
- Wygasają z chwilą śmierci;
- Stanowią klarowny zakres zobowiązań obdarowanego względem darczyńcy;
- Ale: utrudniają lub wręcz uniemożliwiają zaciągnięcie kredytu hipotecznego.

Problemy z przekazaniem gospodarstwa

- W przypadku gdy właściciel lub następca zamierzają wyzbyć się gruntów rolnych, z wykluczeniem budynków:
 - budynki gospodarcze zostają objęte podatkiem od nieruchomości
- Rozwiązanie na przyszłość:
 - budowa budynków mieszkalnych na odrębnych działkach

Scalanie gruntów

- Ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, tekst ujednolicony Dz.U. 2018 poz. 908, Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 kwietnia 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o scalaniu i wymianie gruntów

Wszczęcie postępowania scaleniowego

- wszczęcie postępowania scaleniowego lub wymiennego następuje w drodze postanowienia starosty
- postępowanie scaleniowe może być wszczęte na wniosek większości właścicieli gospodarstw rolnych, położonych na projektowanym obszarze scalenia, lub na wniosek właścicieli gruntów, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia
- z urzędu (po uprzednim uzyskaniu opinii rady sołeckiej, czy społeczno-zawodowych organizacji rolników) jeżeli wystąpi o nie osoba fizyczna, której grunty wymagają poprawienia rozłogu (a jednocześnie scalenie gruntów to nie pogorszy warunków gospodarowania innym uczestnikom postępowania) lub inwestor którego działalność spowodowała lub spowoduje pogorszenie kształtowania rozłogu gruntów
- postępowanie scaleniowe z urzędu może być wszczęte także jeżeli z inicjatywą jego przeprowadzenia wystąpi organ właściwy w zakresie ochrony przyrody

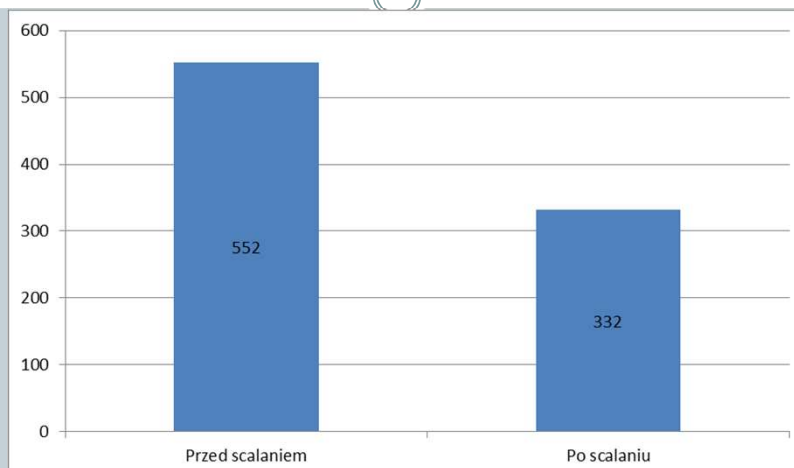
Cele

- popraw struktury gospodarstw rolnych poprzez wykonanie prac scaleniowych;
- wytyczenie i urządzenie funkcjonalnej sieci dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych oraz dojazdów do zabudowań gospodarczych;
- wydzielenie, bez procedury wywłaszczeniowej, niezbędnych gruntów na cele infrastruktury technicznej i społecznej w ramach postępowania scaleniowego.

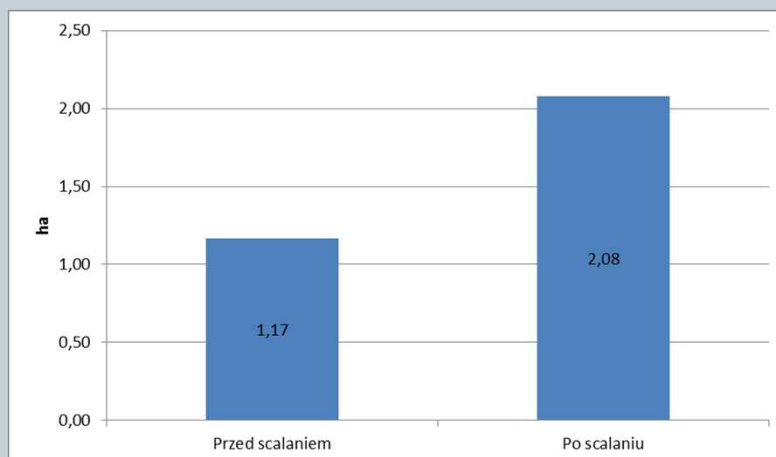
Refundacja kosztów kwalifikowalnych poniesionych przez beneficjenta w wysokości nieprzekraczającej 75%

- 500 euro na 1 ha gruntów objętych postępowaniem scaleniowym w województwach lubelskim, podkarpackim, małopolskim, śląskim i świętokrzyskim, poniesionych na opracowanie projektu scalenia;
- 350 euro na 1 ha gruntów objętych postępowaniem scaleniowym w pozostałych województwach, poniesionych na opracowanie projektu scalenia;
- 900 euro na 1 ha scalanych gruntów, poniesionych na wykonanie prac poscaleniowych.

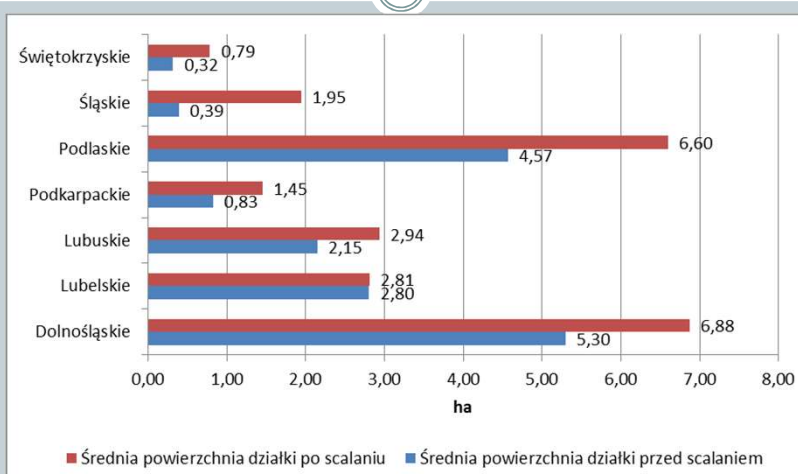
Liczba działek ewidencyjnych w badanych gospodarstwach rolnych objętych systemem FADN.

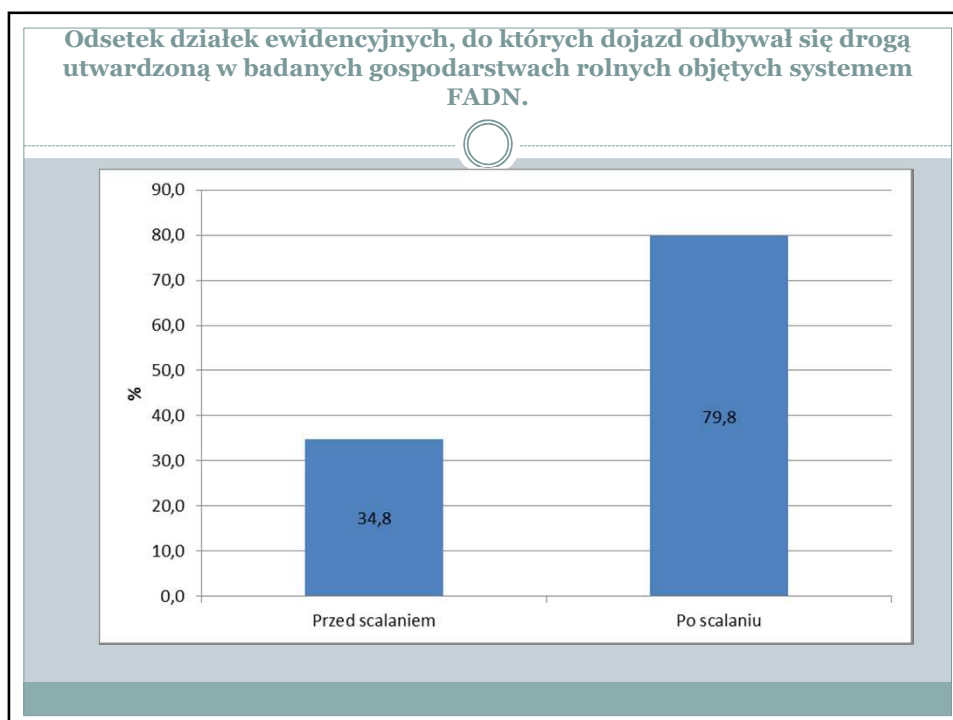
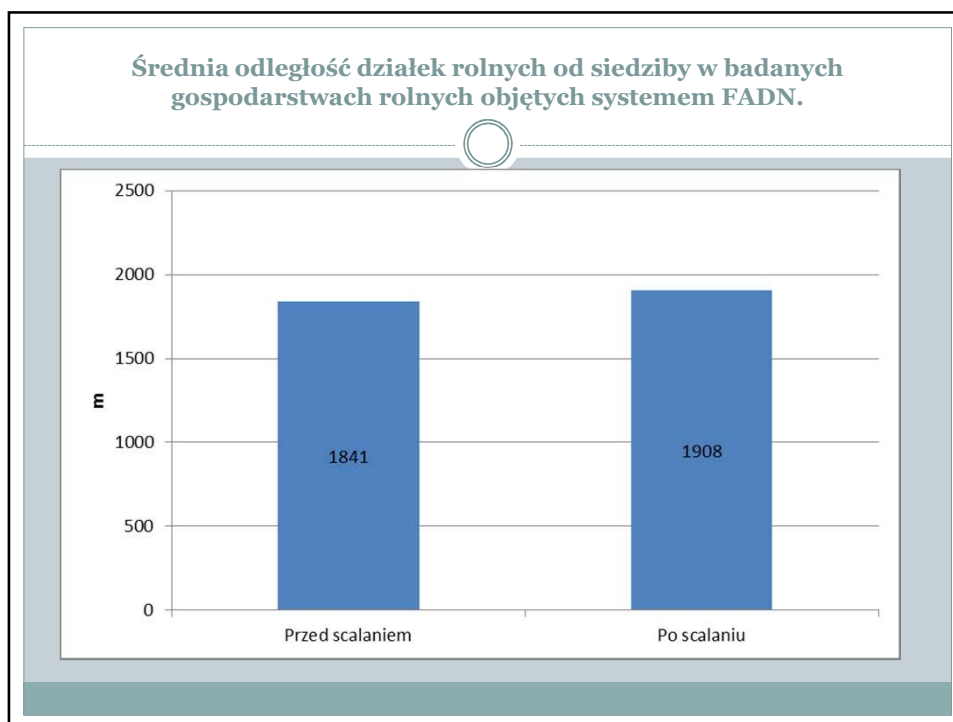


Średnia powierzchnia działek ewidencyjnych w badanych gospodarstwach rolnych objętych systemem FADN.

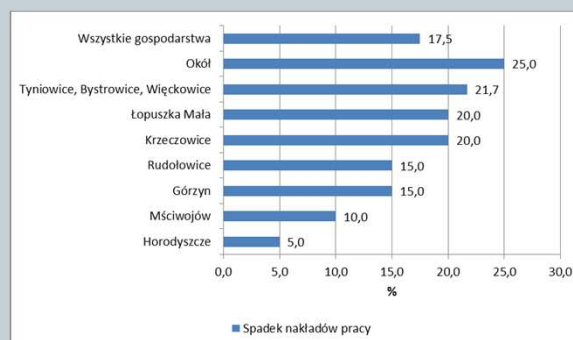


Średnia powierzchnia działek ewidencyjnych w badanych gospodarstwach rolnych objętych systemem FADN wg województw.





Spadek nakładów pracy w gospodarstwach objętych systemem FADN, które wprowadziły bardziej wydajne maszyny po zakończeniu scalania gruntów wg obiektów scaleniowych.



Inne kwestie regulowane przez postępowanie scaleniowe

- Zniesienie służebności gruntowych;
- Zniesienie współwłasności gruntów;
- Podział wspólnot gruntowych.

Ukryte korzyści ze scalania

- Dodatkowe drogi zwiększające powierzchnię, która może być przeznaczona pod zabudowę

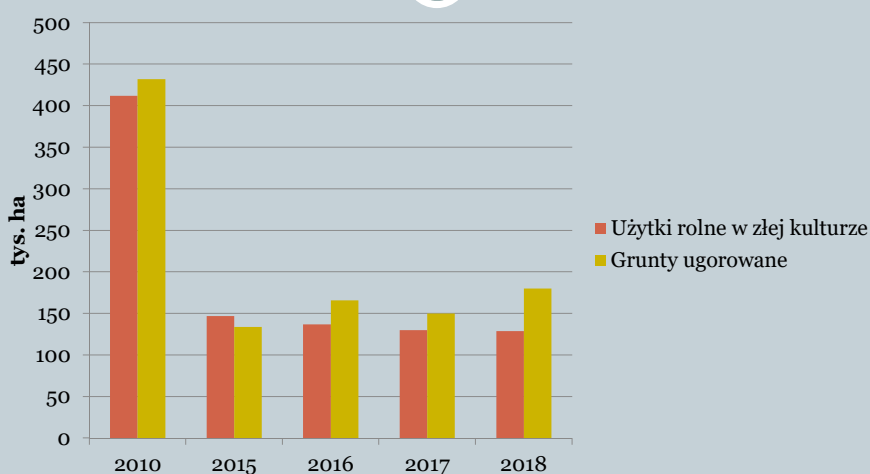
Odłogowanie i ugorowanie gruntów

- Należy rozróżnić odłogowanie i ugorowanie
- Do gruntów odłogowanych nie przysługuje żadne wsparcie,
- Grunty ugorowane mogą wchodzić w skład obszarów proekologicznych (EFA)

GRUNTY UGOROWANE

- Do obszarów proekologicznych można zaliczyć grunty ugorowane. Na gruntach tych w okresie od 1 stycznia do 31 lipca w danym roku nie może być prowadzona produkcja rolna. Nieprowadzenie produkcji rolnej oznacza brak działalności rolniczej (tj.: brak produkcji, hodowli lub uprawy produktów rolnych, w tym zbiorów, dojenja, hodowli zwierząt oraz utrzymywania zwierząt do celów gospodarskich), bez uszczerbku dla wymogów określonych w ramach normy dobrej kultury rolnej dotyczącej obowiązku ustanowienia okrywy glebowej na obszarach erozyjnych. Dozwolone są działania zmierzające do stworzenia zielonej pokrywy glebowej do celów różnorodności biologicznej, w tym siew mieszanki nasion dzikich kwiatów. Po upływie wskazanego terminu można przywrócić grunty do produkcji. Na ugorach w ramach EFA obowiązują:
 - zakaz stosowania środków ochrony roślin w okresie utrzymywania ugoru;
 - zakaz wysiewu i uprawy gatunków roślin na cele produkcyjne, w tym zakaz wypasu i koszenia.
- Ugory mogą być jednocześnie zaliczone jako uprawa w ramach dywersyfikacji upraw oraz jako obszar proekologiczny.

Grunty ugorowane i w złej kulturze



Grunty ugorowane i pozostałe w indywidualnych gospodarstwach rolnych w 2018 roku

