USTAWA z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (wyciąg)

**Art.  2. [Definicje]** Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) "nieruchomości rolnej" - należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu [Kodeksu cywilnego](https://sip.lex.pl/#/dokument/16785996?cm=DOCUMENT), z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne;

2) "gospodarstwie rolnym" - należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu [Kodeksu cywilnego](https://sip.lex.pl/#/dokument/16785996?cm=DOCUMENT), w którym powierzchnia nieruchomości rolnej jest nie mniejsza niż 1 ha;

3) "prowadzeniu działalności rolniczej" - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej;

4) "Agencji" - należy przez to rozumieć Agencję Nieruchomości Rolnych;

5) "użytkach rolnych" - należy przez to rozumieć grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami;

6) "osobie bliskiej" - należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione;

7) "nabyciu nieruchomości rolnej" - należy przez to rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego;

8) "właścicielu nieruchomości rolnej" - należy przez to rozumieć również współwłaściciela nieruchomości rolnej.

**Art.  2a. [Warunki nabycia nieruchomości rolnych przez rolników indywidualnych i inne podmioty]**

1. Nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków.

2. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3.

3. Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej:

1) przez:

a) osobę bliską zbywcy,

b) jednostkę samorządu terytorialnego,

c) Skarb Państwa lub działającą na jego rzecz Agencję,

d) 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,

e) parki narodowe, w przypadku zakupu nieruchomości rolnych na cele związane z ochroną przyrody;

2) w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego;

3) na podstawie [art. 151](https://sip.lex.pl/#/dokument/16785996?cm=DOCUMENT#art%28151%29) lub [art. 231](https://sip.lex.pl/#/dokument/16785996?cm=DOCUMENT#art%28231%29) Kodeksu cywilnego;

4) w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego.

4. Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż wymienione w ust. 1 i ust. 3 pkt 1 oraz w innych przypadkach niż wymienione w ust. 3 pkt 2-4, może nastąpić za zgodą Prezesa Agencji, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na wniosek:

1) zbywcy, jeżeli:

a) wykaże on, że nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez podmioty, o których mowa w ust. 1 i 3,

b) nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,

c) w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;

2) osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:

a) posiada kwalifikacje rolnicze albo której, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, przyznano pomoc, o której mowa w [art. 5 ust. 1 pkt 2](https://sip.lex.pl/#/dokument/17340540?cm=DOCUMENT#art%285%29ust%281%29pkt%282%29) ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1387 i 1579) albo w [art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a](https://sip.lex.pl/#/dokument/18174842?cm=DOCUMENT#art%283%29ust%281%29pkt%286%29lit%28a%29) ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 (Dz. U. poz. 349 i 1888 oraz z 2016 r. poz. 337 i 1579), a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął,

b) daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,

c) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

**Art.  2b. [Obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej]**

1. Nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście.

2. W okresie, o którym mowa w ust. 1, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom.

3. Sąd, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyrazi zgodę na dokonanie czynności, o których mowa w ust. 2, przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, jeżeli konieczność jej dokonania wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy.

4. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do podmiotów, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1, oraz do nabywców nieruchomości rolnej w przypadkach, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 2 i 3.

**Art.  3. [Prawo pierwokupu nieruchomości rolnych]**

1. W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli:

1) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty, oraz

2) nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

2. O treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawiadamia się dzierżawcę tej nieruchomości, jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata od dnia jej zawarcia.

3. Jeżeli dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2, wywołuje skutki określone w przepisach [Kodeksu cywilnego](https://sip.lex.pl/#/dokument/16785996?cm=DOCUMENT) dotyczących prawa pierwokupu.

4. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji działającej na rzecz Skarbu Państwa.

5. Przepisów ust. 1-4 nie stosuje się, jeżeli:

1) nabywcą nieruchomości rolnej jest:

a) jednostka samorządu terytorialnego,

b) Skarb Państwa,

c) osoba bliska zbywcy;

2) nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4, albo za zgodą, o której mowa w [art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b](https://sip.lex.pl/#/dokument/16794425?cm=DOCUMENT#art%2829%28a%29%29ust%283%29pkt%281%29lit%28b%29) ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;

3) sprzedaż następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.

**Art.  5. [Gospodarstwo rodzinne]**

1. Za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne:

1) prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz

2) w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha.

2. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o której mowa w ust. 1 pkt 2, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności.

3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do ustalania powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem współposiadania samoistnego oraz współposiadania na podstawie użytkowania wieczystego lub na podstawie umowy dzierżawy.

**Art.  6. [Rolnik indywidualny]**

1. Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną 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.

2. Uważa się, że osoba fizyczna:

1) osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli:

a) pracuje w tym gospodarstwie,

b) podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie;

2) posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli uzyskała:

a) wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, średnie lub wyższe lub

b) 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

c) 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 inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub

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

3. Za staż pracy, o którym mowa w ust. 2, uznaje się okres, w którym osoba fizyczna:

1) podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników lub

2) 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

3) była zatrudniona w gospodarstwie rolnym na podstawie umowy o pracę lub spółdzielczej umowy o pracę, wykonując pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej, lub

4) wykonywała pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej, lub

5) odbyła staż, o którym mowa w [art. 53 ust. 1](https://sip.lex.pl/#/dokument/17091885?cm=DOCUMENT#art%2853%29ust%281%29) ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2016 r. poz. 645, 691, 868, 1265 i 1579), obejmujący wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

4. Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 5 ust. 2 i 3.

**Art.  7. [Dowody potwierdzające spełnienie warunków do nabycia nieruchomości rolnej]**

1. Dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

4. Dowodem potwierdzającym zamieszkanie jest zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały.

5. Dowodem potwierdzającym spełnienie warunku określonego:

1) w art. 5 ust. 1 pkt 1 w zakresie dotyczącym powierzchni użytków rolnych jest oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu;

2) w art. 5 ust. 1 pkt 2 jest oświadczenie nabywcy albo uprawnionego do pierwokupu, poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

6. Przy zawieraniu umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej, nabywca jest obowiązany do przedłożenia dowodów, o których mowa w ust. 1, 4, 5 i 9 oraz przepisach wydanych na podstawie ust. 8 pkt 5, albo złożenia oświadczenia, że nie spełnia warunków określonych w art. 5 i 6. W oświadczeniu tym należy podać łączną powierzchnię i miejsce położenia nieruchomości rolnych, których nabywca jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą lub samoistnym posiadaczem.

7. Dowody, o których mowa w ust. 1, 4, 5 i 9, w przepisach wydanych na podstawie ust. 8 pkt 5, oraz oświadczenie, o którym mowa w ust. 6, stanowią załączniki do umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej.

8. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia:

1) wykaz kierunków studiów wyższych, których ukończenie uznaje się za posiadanie wykształcenia wyższego rolniczego,

2) wykaz zawodów, których posiadanie uznaje się za wykształcenie średnie rolnicze lub wykształcenie zasadnicze zawodowe rolnicze,

3) zagadnienia objęte zakresem studiów podyplomowych, ze względu na które uznaje się te studia za studia podyplomowe, których zakres jest związany z rolnictwem,

4) wykaz tytułów kwalifikacyjnych, tytułów zawodowych oraz tytułów zawodowych mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej,