

Nabywanie nieruchomości rolnej i leśnej w praktyce notarialnej. Wzory aktów notarialnych. Dokumenty. Przykłady zapisów

Wydanie 2.

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Spis treści

| | |
|--|------|
| Wstęp | XIII |
| Wykaz skrótów | XV |
| | |
| Rozdział 1. Nabycie nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego. Zasady nabywania nieruchomości leśnych .. | 1 |
| I. Definicje | 3 |
| A. Nieruchomość rolna | 3 |
| B. Rolnik indywidualny | 11 |
| C. Kwalifikacje rolnicze | 12 |
| D. Pojęcie „zamieszkiwanie w gminie” | 17 |
| E. Pojęcie „osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego” .. | 19 |
| II. Zakaz zbywania oraz oddawania w posiadanie nabytej nieruchomości innym podmiotom oraz prawo pierwokupu i prawo nabycia | 22 |
| A. Zakaz zbywania oraz oddawania w posiadanie nabytej nieruchomości | 22 |
| B. Prawo pierwokupu i prawo nabycia | 24 |
| C. Prawo pierwokupu dzierżawcy | 25 |
| D. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności | 28 |
| III. Pierwokup KOWR i nabywanie nieruchomości rolnych | 30 |
| A. Sposoby nabycia | 30 |
| B. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa | 31 |
| C. Realizacja prawa pierwokupu | 34 |
| D. Zawiadomienie o nabyciu nieruchomości rolnej | 36 |
| E. Prawo nabycia nieruchomości rolnej przez KOWR | 36 |
| F. Skutki niezawiadomienia KOWR o przysługującym prawie nabycia lub pierwokupu | 38 |
| G. Pozostałe przypadki nabycia nieruchomości rolnej | 39 |
| H. Nabywanie nieruchomości rolnej o powierzchni między 0,3 ha i 1 ha | 41 |
| I. Ogłoszenia o zamiarze sprzedaży ziemi rolnej | 42 |
| J. Zwolnienia w zakresie ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych | 45 |

| | |
|---|----|
| K. Nabycie nieruchomości rolnej w wyniku dziedziczenia, a także zapisu windykacyjnego | 45 |
| L. Nabycie nieruchomości rolnej na skutek przekroczenia bez winy umyślnej granicy sąsiedniego gruntu | 47 |
| M. Nabycie nieruchomości rolnej w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego | 49 |
| N. Nabycie nieruchomości rolnej w trybie art. 118 UbRolIndU | 50 |
| O. Roszczenie o wykup gruntów | 51 |
| P. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości niezbędnej w celu poszukiwania, rozpoznawania, wydobycia kopaliny objętych własnością górnictwem .. | 51 |
| R. Nabycie nieruchomości rolnej w toku postępowania egzekucyjnego | 54 |
| S. Nabycie nieruchomości rolnej w toku postępowania upadłościowego | 59 |
| T. Nabycie nieruchomości rolnej w wyniku przekształcenia spółki handlowej | 61 |
| IV. Wzór oświadczenia rolnika indywidualnego z omówieniem | 63 |
| V. Przykładowe wnioski o wyrażenie zgody na nabycie ze strony KOWR | 65 |
| A. Uwagi wstępne | 65 |
| B. Wniosek zbywcy o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej | 66 |
| C. Wniosek o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej składany przez osobę fizyczną zamierzającą utworzyć gospodarstwo rodzinne | 67 |
| D. Wniosek o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej składany przez osobę fizyczną zamierzającą powiększyć gospodarstwo rolne | 67 |
| E. Wniosek o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej składany przez uczelnię | 68 |
| F. Wniosek o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez inwestora | 68 |
| VI. Zasady i ograniczenia związane z nabywaniem nieruchomości leśnych. Pierwokup gruntów leśnych | 69 |
| A. Wstęp | 69 |
| B. Sytuacje, w których prawo pierwokupu gruntu leśnego może zostać zrealizowane | 70 |
| 1. Sprzedaż gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako las [Ls] | 70 |

| | |
|---|-----|
| 2. Sprzedaż gruntu przeznaczonego do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | 75 |
| 3. Sprzedaż gruntu spełniającego definicję lasu zgodnie z art. 3 LasU | 75 |
| C. Treść zobowiązania powstałego w wyniku wykonania prawa wykupu | 81 |
| VII. Przegląd orzecznictwa | 84 |
| A. Nieruchomość rolna – definicja, charakter prawny, zbycie | 84 |
| B. Osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego – definicja, terminy | 85 |
| C. Status rolnika indywidualnego | 87 |
| D. Miejsce zamieszkania rolnika indywidualnego | 93 |
| E. Prawo pierwokupu i jego wykonanie | 98 |
| F. Nabycie nieruchomości rolnej przy przekształceniu spółki | 100 |
| G. Ograniczenia w zbywaniu nieruchomości rolnych | 101 |
| H. Różne | 102 |

Rozdział 2. Wybrane przykłady zapisów w aktach notarialnych dotyczących oświadczeń składanych

| | |
|---|------------|
| przez rolników indywidualnych | 112 |
| I. Rolnik indywidualny z wykształceniem podstawowym (własność) | 114 |
| II. Rolnik indywidualny z wykształceniem podstawowym (własność i współwłasność, duplikat świadectwa) | 115 |
| III. Rolnik indywidualny z wykształceniem podstawowym (własność w kilku gminach) | 116 |
| IV. Rolnik indywidualny z wykształceniem podstawowym (własność, współwłasność i dzierżawa) | 118 |
| V. Rolnik indywidualny – absolwent gimnazjum | 119 |
| VI. Rolnik indywidualny posiadający tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej | 120 |
| VII. Rolnik indywidualny z tytułem kwalifikacyjnym | 121 |
| VIII. Rolnik indywidualny – absolwent zespołu przysposobienia rolniczego | 123 |
| IX. Rolnik indywidualny z wykształceniem zasadniczym zawodowym rolniczym (rolnik – własność i dzierżawa) .. | 124 |

| | |
|--|-----|
| X. Rolnik indywidualny z wykształceniem zasadniczym zawodowym rolniczym (rolnik – własność) | 125 |
| XI. Rolnik indywidualny z wykształceniem zasadniczym zawodowym rolniczym (mechanik maszyn rolniczych) ... | 126 |
| XII. Rolnik indywidualny z wykształceniem zasadniczym zawodowym rolniczym (pszczelarz) | 127 |
| XIII. Rolnik indywidualny z wykształceniem zasadniczym zawodowym rolniczym (rolnik mechanizator) | 128 |
| XIV. Rolnik indywidualny z wykształceniem zasadniczym zawodowym rolniczym (mechanik operator pojazdów i maszyn rolniczych – dyplom potwierdzający kwalifikacje zawodowe) | 130 |
| XV. Rolnik indywidualny z wykształceniem zasadniczym zawodowym rolniczym (mechanik operator pojazdów i maszyn rolniczych – świadectwo ukończenia szkoły zasadniczej w zawodzie z uzyskaniem tytułu robotnika wykwalifikowanego w tym zawodzie) | 131 |
| XVI. Rolnik indywidualny z wykształceniem zasadniczym zawodowym rolniczym (dyplom uzyskania tytułu zawodowego) | 132 |
| XVII. Rolnik indywidualny z wykształceniem zasadniczym zawodowym innym niż rolnicze | 133 |
| XVIII. Rolnik indywidualny (kobieta – mężatka) z wykształceniem zasadniczym zawodowym innym niż rolnicze | 134 |
| XIX. Rolnik indywidualny z wykształceniem zasadniczym zawodowym rolniczym (na świadectwie/dyplomie brak informacji o uzyskanym tytule wykwalifikowanego robotnika – ogrodnik) | 136 |
| XX. Rolnik indywidualny z wykształceniem zasadniczym zawodowym rolniczym (na świadectwie/dyplomie brak informacji o uzyskanym tytule wykwalifikowanego robotnika – rolnik) | 137 |
| XXI. Rolnik indywidualny z wykształceniem zasadniczym zawodowym innym niż rolnicze | 138 |
| XXII. Rolnik indywidualny posiadający tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej | 139 |
| XXIII. Rolnik indywidualny z wykształceniem średnim rolniczym (technik rolnik) | 141 |
| XXIV. Rolnik indywidualny z wykształceniem średnim rolniczym (technik architektury krajobrazu) | 142 |

| | |
|---|-----|
| XXV. Rolnik indywidualny z wykształceniem średnim rolniczym (technik agrobiznesu) | 143 |
| XXVI. Rolnik indywidualny z wykształceniem średnim rolniczym (świadectwo dojrzałości technikum – technik rolnik) | 144 |
| XXVII. Rolnik indywidualny z wykształceniem średnim innym niż rolnicze (świadectwo ukończenia liceum ogólnokształcącego dla dorosłych) | 145 |
| XXVIII. Rolnik indywidualny z wykształceniem średnim innym niż rolnicze (świadectwo dojrzałości liceum zawodowego) . | 146 |
| XXIX. Rolnik indywidualny z wykształceniem wyższym rolniczym | 147 |
| XXX. Rolnik indywidualny z wykształceniem wyższym innym niż rolnicze i ukończonymi studiami podyplomowymi (obejmującymi programem między innymi: agrobiznes) .. | 148 |
| XXXI. Rolnik indywidualny z wykształceniem wyższym innym niż rolnicze i ukończonymi studiami podyplomowymi (obejmującymi programem między innymi rachunkowość rolniczą) | 150 |
| XXXII. Rolnik indywidualny z wykształceniem wyższym innym niż rolnicze niepodlegający ubezpieczeniu społecznemu rolników | 151 |
| XXXIII. Rolnik indywidualny z wykształceniem wyższym innym niż rolnicze podlegający ubezpieczeniu społecznemu rolników | 153 |

| | |
|--|------------|
| Rozdział 3. Przykłady aktów notarialnych dotyczących przeniesienia własności nieruchomości rolnych i leśnych | 155 |
| I. Umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości rolnej o powierzchni między 0,2999 ha a 0,5 ha | 160 |
| II. Umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości rolnej o powierzchni między 0,2999 ha a 0,5 ha. Nabycie przez sprzedającego nastąpiło po 25.6.2019 r. | 166 |
| III. Umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, przy czym nieruchomość jest przedmiotem dzierżawy | 173 |
| IV. Umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego, a nieruchomość położona jest w gminie, w której miejsce zamieszkania mają nabywcy | 179 |
| V. Umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR (nieruchomość rolna nabyta przez | |

| | |
|---|-----|
| sprzedającego po 25.6.2019 r.). Nieruchomość położona w gminie, w której miejsce zamieszkania mają nabywcy | 192 |
| VI. Umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego. Nieruchomość rolna nabyta przez sprzedającego po 30.4.2016 r. – w wyniku podziału majątku wspólnego na podstawie postanowienia wydanego w toku postępowania wszczętego przed 30.4.2016 r. Nieruchomość położona w gminie graniczącej z gminą, w której miejsce zamieszkania mają nabywcy | 199 |
| VII. Umowa sprzedaży nieruchomości rolnej z użytkami leśnymi na rzecz rolnika indywidualnego. Wyłączenie pierwokupu SP – Lasów Państwowych. Nieruchomość położona w gminie, w której miejsce zamieszkania mają nabywcy. Nabywca nie posiada wykształcenia rolniczego ani nie podlega ubezpieczeniu społecznemu rolników | 206 |
| VIII. Umowa sprzedaży nieruchomości rolnej poniżej 0,30 ha. Nieruchomość nabyta przez sprzedającego (jako osobę bliską) między 30.4.2016 r. a 25.6.2019 r. | 214 |
| IX. Umowa sprzedaży nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 1,00 ha na rzecz osoby niebędącej rolnikiem indywidualnym. Nabycie za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR | 220 |
| X. Umowa sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz jednostki samorządu terytorialnego | 228 |
| XI. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości rolnej z użytkami leśnymi na rzecz rolnika indywidualnego, mającego miejsce zamieszkania w gminie graniczącej z gminą miejsca położenia nieruchomości | 234 |
| XII. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości rolnej poniżej 1,00 ha na rzecz osoby niebędącej rolnikiem indywidualnym. Nieruchomość nabyta przez sprzedającego (jako osobę bliską) między 30.4.2016 r. a 25.6.2019 r. | 241 |
| XIII. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego. Nieruchomość nie jest położona w gminie miejsca zamieszkania nabywców ani w gminie graniczącej z tą gminą | 247 |
| XIV. Umowa sprzedaży na rzecz rolnika indywidualnego oraz umowa częściowego zniesienia współwłasności między osobami bliskimi | 254 |

| | |
|---|-----|
| XV. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości rolnej poniżej 1,00 ha na rzecz osoby niebędącej rolnikiem indywidualnym ani osobą bliską zbywcy | 264 |
| XVI. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości rolnej poniżej 1,00 ha z użytkami leśnymi na rzecz osoby niebędącej rolnikiem indywidualnym ani osobą bliską zbywcy | 270 |
| XVII. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w granicach parku narodowego na rzecz rolnika indywidualnego zamieszkałego w gminie nieodpowiadającej miejscu położenia nieruchomości ani gminie graniczącej z tą gminą | 277 |
| XVIII. Umowa przeniesienia własności nieruchomości rolnej poniżej 1,00 ha na rzecz osoby niebędącej rolnikiem indywidualnym ani osobą bliską zbywcy oraz umowa sprzedaży nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 1,00 ha na rzecz osoby niebędącej rolnikiem indywidualnym ani osobą bliską zbywcy (nabycie za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR) | 284 |
| XIX. Umowa darowizny niezabudowanej nieruchomości rolnej na rzecz osób bliskich | 293 |
| XX. Umowa darowizny nieruchomości rolnej poniżej 1,00 ha na rzecz osób niebędących rolnikami indywidualnymi ani osobami bliskimi zbywcom | 298 |
| XXI. Umowa o dożywocie zawarta między dożywotnikiem a osobą bliską i jego małżonkiem | 304 |
| XXII. Umowa przeniesienia własności niezabudowanej nieruchomości rolnej – wykonanie zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży warunkowej | 312 |
| XXIII. Umowa przeniesienia własności niezabudowanej nieruchomości rolnej – wykonanie zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży warunkowej | 319 |
| XXIV. Umowa darowizny nieruchomości rolnej nabytej przez rolnika indywidualnego na rzecz osoby bliskiej i jego małżonka | 326 |
| XXV. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości rolnej z użytkami leśnymi położonej w granicach parku narodowego na rzecz parku narodowego | 332 |
| XXVI. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w granicach parku narodowego na rzecz osoby niebędącej rolnikiem indywidualnym ani osobą bliską zbywcy. Nabycie za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR . | 340 |

Spis treści

| | |
|--|-----|
| XXVII. Warunkowa umowa sprzedaży. Nieruchomość przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego częściowo na cele rolne i oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako las | 347 |
| XXVIII. Warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości rolnej o powierzchni między 0,2999 ha a 0,5 ha zabudowanej wyłącznie budynkiem mieszkalnym | 353 |
| XXIX. Warunkowa umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości rolnej z użytkami leśnymi. Nabycie za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR na wniosek nabywcy | 360 |
| XXX. Umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej poniżej 0,3000 ha, powstałej z podziału nieruchomości rolnej nabytej przez osobę niebędącą rolnikiem indywidualnym. Nabywcą jest osoba bliska. Zbycie przed upływem 5 lat od dnia nabycia | 367 |
| XXXI. Umowa sprzedaży nieruchomości rolnej poniżej 0,30 ha, powstałej z podziału nieruchomości rolnej nabytej przez osobę niebędącą rolnikiem indywidualnym. Zgoda na zbycie Dyrektora Generalnego KOWR wydana na nieruchomości przed jej podziałem | 375 |
| XXXII. Umowa sprzedaży nieruchomości rolnej poniżej 0,3000 ha, powstałej z podziału nieruchomości nabytej przez osobę niebędącą rolnikiem indywidualnym wraz z darowizną udziału w nieruchomości rolnej z użytkami leśnymi, będącej drogą wewnętrzną. Zbycie przed upływem 5 lat od dnia nabycia. Nieruchomość położona w granicach administracyjnych miasta | 382 |
| XXXIII. Umowa sprzedaży udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne na rzecz rolnika indywidualnego | 391 |
| XXXIV. Umowa warunkowa sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego. Nieruchomość położona w gminie graniczącej z gminą miejsca zamieszkania nabywcy. Mieszany charakter działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości | 398 |
| XXXV. Umowa warunkowa sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego. Nieruchomość nie jest położona w gminie miejsca zamieszkania nabywcy ani w gminie graniczącej z gminą miejsca zamieszkania nabywcy. Wyłączenie prawa pierwokupu Skarbu Państwa reprezentowanego przez Lasy Państwowe | 406 |
| XXXVI. Umowa warunkowa sprzedaży nieruchomości gruntowej na rzecz cudzoziemca. Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów i budynków w całości jako las | 414 |

| | |
|--|------------|
| XXXVII. Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu przez Lasy Państwowe | 422 |
| XXXVIII. Umowa sprzedaży warunkowa nieruchomości rolnej objętej warunkami zabudowy z użytkami leśnymi przez JST | 428 |
| XXXIX. Umowa sprzedaży warunkowa nieruchomości rolnej z użytkami leśnymi przez JST na rzecz rolnika indywidualnego | 434 |
| XL. Umowa zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej z użytkami leśnymi | 441 |
| XLI. Umowa o podział majątku wspólnego | 449 |
| Indeks rzeczowy | 457 |

[Przejdź do księgarni →](#)