

Efterfølgende en oversættelse af november udgaven 2016 af Landbrugsmagasinet „My Dzierżawcy“ der behandlede den nye lov om standsning af salg af statsejet jord, som trådte i kraft den 30. april i 2016. Find den oprindelige polske artikel [her](#).

Jesper Kjær ApS påtager sig ikke ansvar for at artiklens korrekthed, at den beskriver emnet korrekt, komplet og fyldestgørende, eller for dispositioner eller handlinger der måtte blive foretaget på baggrund af heraf. Vi tager forbehold for eventuelle fejl og trykfejl i oversættelser.

LOVGIVNING

ANR kontrollerer transaktioner og udøver sine beføjelser.

Jord købt på grundlag af forkøbsret

Lov om standsning af salg af den statsejede jord, som trådte i kraft den 30. april i år, har medført en omfattende ændring af lov om dannelsen af landbrugsstrukturen af 11. april 2003 m.m.

I henhold til de nye lovbestemmelser har ANR fået væsentlig større beføjelser (også i tilfælde af jordsættning på det private marked) end før. Hvordan udøves beføjelserne? Det fremgår af de fremviste oplysninger, at de indtil videre udøves i et begrænset omfang.

Forkøbsret til jord

Agencja Nieruchomości Rolnych har forkøbsret til en landbrugsejendom (i tilfælde af købsaftaler) eller ret til at erhverve en landbrugsejendom (i tilfælde af andre aftaler, som overdrager ejendomsretten til en landbrugsejendom som for eks. aftale om gave, aftale om indskud af en fast ejendom i et selskab). Disse beføjelser går ud på, at Agenturet i nogle tilfælde, som er fastlagt af loven, har ret til at indtræde som køber og til at erhverve ejendommen for den pris og på de betingelser, som fastsættes af aftalens parter.

Agencja har forkøbsret til anparter og aktier i et handelsselskab, som ejer landbrugs-ejendom. Denne ret er dog ikke gældende i tilfælde af salg af aktier, som er optaget til officiel notering på en børs samt salg af anparter og aktier til en nærmeste person.

Udøvelse af forkøbsretten, som er omtalt i art. 3 stk. 4 i loven om dannelsen af landbrugsstrukturen- det første halvår af 2016

Amt	Antal notarbekræftede dokumenter, som er indkommet til ANR	Notarbekræftede dokumenter, hvori ANR har erklæret sin vilje til at gøre sin forkøbsret gældende		
		antal notarbekræftede dokumenter, (stk.)	areal angivet i notarbekræftede dokumenter (ha)	beløb angivet i notarbekræftede dokumenter (zl)
Dolnośląskie	151	2	29,3675	1 102 500
Kujawsko-pomorskie	95	0	0	0

Lubelskie	69	0	0	0
Lubuskie	132	2	16,4600	710
Łódzkie	91	0	0	0
Małopolskie	21	0	0	0
Mazowieckie	155	0	0	0
Opolskie	79	4	87,6743	4 203 364
Podkarpackie	62	0	0	01
Podlaskie	100	0	0	0
Pomorskie	97	0	0	0
Śląskie	25	0	0	0
Świętokrzyskie	21	0	0	0
Warmińsko- mazurskie	281	1	88,8002	2 220 505
Wielkopolskie	191	1	15,6061	400 000
Zachodniopomorskie	240	1	77,8249	2 625 902,20
I ALT	1810	11	315,7330	10 927 981,20

Rekommanderet brev

Hvordan underretter ANR om sin udøvelse af forkøbsretten? Agencja sender den person, som er forpligtet i forhold til forkøbsretten (ejendommens sælger) en erklæring i form af et notarbekræftet dokument om udøvelsen af forkøbsretten, med rekommanderet brev med modtagelsesbevis, og efterfølgende offentliggør det på en relevant side i Biuletyn Informacji Publicznej Agencji (nyhedsbrev)

Personen, som er forpligtet i forhold til forkøbsretten, anses for at være bekendt med Agenturets erklæring om udøvelsen af forkøbsretten så snart erklæringen offentliggøres i Biuletyn Informacji Publicznej Agencji. Forkøbsretten til en fast ejendom kan udøves i løbet af en måned fra underrettelsen; den Civile Lovbogs bestemmelser om køb af en fast ejendom med forkøbsret finder tilsvarende anvendelse (art. 598 i Den Civile Lovbog).

I det tilfælde må man ikke

Hvornår må Agencja (eller må ikke) udøve sin ret til at erhverve en ejendom? ANR kan afgive en erklæring om erhvervelse af ejendommen, hvis erhvervelsen af denne landbrugsejendom sker som følge af: indgåelse af en aftale, som ikke er købsaftale, ensidig juridisk handling, retsafgørelse, afgørelse af en offentlig forvaltningsmyndighed eller afgørelse af en fuldbyrdelsesmyndighed, som blev afsagt på grundlag af tvangsfuldbyrdelsesbestemmelser, hævde, arv, inkassopåtegning samt spaltning, omstrukturering eller fusion af handelsselskaber.

Retten til at erhverve en landbrugsejendom frafalder, hvis erhvervelsen sker med det formål at udvide et familielandbrug, mod samtykke fra Agencjas Præsident, udtrykt i form af en administrativ afgørelse, som er omtalt i loven om dannelsen af landbrugsstrukturen, eller mod samtykke, som er omtalt i art. 29a stk. 3 pkt. 1, lit. b i loven om forvaltningen af den statsejede jord af 19 oktober 1991.

Denne ret tilkommer hellere ikke som følge af lovmæssig arv, eller hvis arven går til en individuel landmand, til en individuel landmand, som følge af en inkassopåtegning, som følge af en aftale indgået med successor, som er omtalt i art. 84 i lov om den sociale forsikring af landmænd, eller hvis arven går til sælgerens nærmeste person, og desuden også juridiske personer, som fungerer på grundlag af bestemmelser om statens forhold til den Katolske Kirke i Polen, om forhold til andre kirker eller trossamfund samt om garantier om trosfrihed af den samme kirke eller trossamfund.

Antal underretninger om mulighed for at udøve forkøbsret, som er omtalt i art. 3 stk. 4 i loven om dannelsen af landbrugsstrukturen (efter lovændringen – til den 31. juli i år)	
Amt	Antal notarbekræftede aftaler, indgået på grundlag af de nye lovbestemmelser, som er indkommet til ANR indtil den 31.07.2016*
Dolnośląskie	13
Kujawsko-pomorskie	4
Lubelskie	17
Lubuskie	6
Łódzkie	10
Małopolskie	5
Mazowieckie	19
Opolskie	6
Podkarpackie	7
Podlaskie	8
Pomorskie	6
Śląskie	3
Świętokrzyskie	4
Warmińsko-mazurskie	6
Wielkopolskie	4
Zachodniopomorskie	4
I ALT	122

**efter foreløbige data, stammende fra åbne beretningsperioder*

Udskiftning af selskabsdeltager

Hvis et interessentskab ejer en landbrugsejendom, og der er sket udskiftning af selskabsdeltager, eller der er kommet en ny- har Agencja kóberetten.

Selskabet underretter ANR (i løbet af 3 måneder fra denne handling) og vedlægger udskrift fra jord- og bygningsmatrikel af hver landbrugsejendom, som ejes af selskabet. Efterfølgende oplyser Agentur selskabet, om forkøbsretten udøves eller ej (måned).

I løbet af en måned kan selskabet anmode domstol om at fastsætte den erhvervede ejendoms markedsværdi. Det anvendes ikke, hvis i stedet for den hidtidige selskabsdeltager bliver en nærmeste person til en af selskabsdeltagerne den nye selskabsdeltager. Det anvendes ikke, hvis den nye selskabsdeltager er en nærmeste person til en af selskabsdeltagerne.

Hvem foretager underretningen?

Køber (i tilfælde af indgåelse af en aftale, som ikke er købsaftale, eller i tilfælde af en ensidig juridisk handling), domstol, tvangsfuldbyrdsmyndighed eller offentlig forvaltningsmyndighed (hvis erhvervelsen sker som følge af retsafgørelse, afgørelse af en fuldbyrdsmyndighed, afgørelse af en offentlig forvaltningsmyndighed), køber (i tilfælde af erhvervelse som følge af hævd, arv, inkassopåtegning), det selskab som erhverver landbrugsejendommen (i tilfælde af spaltning, omstrukturering eller fusion af handelsselskaber).

OBS: Erhvervelse af en landbrugsejendom, en andel eller en del af andelen i et sameje af landbrugsejendom, erhvervelse af aktier og anparter i et handelsselskab, som ejer en landbrugsejendom, der er foretaget med tilsidesættelse af lovbestemmelser, er ugyldig.

udarbejdet af: Krzysztof Zacharuk

Antal underretninger om mulighed for at købe anparter eller aktier i handelsselskaber (art. 3a stk. 1 i lov om dannelsen af landbrugsstrukturen) - til 31.08.2016	
Amt	Antal underretninger fra handelsselskaber-art. 3a stk. 1 loven om dannelsen af landbrugsstrukturen (stk.)
Dolnośląskie	4
Kujawsko-pomorskie	5
Lubelskie	6
Lubuskie	3
Łódzkie	0
Małopolskie	2
Mazowieckie	55
Opolskie	0
Podkarpackie	0
Podlaskie	3
Pomorskie	2
Śląskie	1
Świętokrzyskie	219
Warmińsko-mazurskie	1
Wielkopolskie	22
Zachodniopomorskie	3
I ALT	326

**efter foreløbige data, stammende fra åbne beretningsperioder*

Amt	Antal afgivne ansøgninger (stk.)	Antal administrative afgørelser (stk.)	Antal skrivelser om at lade ansøgning ubehandlet	Areal, som var grundlag for afgørelser (ha)

						handl et (stk.)			
		i alt	heraf: positive	nega tive	om henlæg- gelse		alle	positive	negative
Dolnośląskie	126	10	9	0	1	0	46,8909	38,6609	0
Kujawsko- pomorskie	165	87	72	0	15	9	187,6944	163,0999	0
Lubelskie	414	226	214	3	9	24	355,0449	344,5125	2,25
Lubuskie	45	8	8	0	0	4	8,5838	8,5838	0
Łódzkie	199	89	87	1	1	24	179,5025	177,0825	0,68
Małopolskie	83	8	8	0	0	19	25,5121	25,5121	0
Mazowieckie	364	165	155	0	10	6	412,0747	395,3111	0
Opolskie	58	19	16	0	3	2	54,7394	53,7694	0
Podkarpackie	120	27	27	0	0	17	34,6945	34,6945	0
Podlaskie	137	43	42	0	1	1	128,141	127,8401	0
Pomorskie	104	31	16	0	15	13	215,9758	168,268	0
Śląskie	93	21	16	0	5	9	32,0033	21,7117	0
Świętokrzyskie	108	24	22	0	2	12	27,9874	24,797	0
Warmińsko- mazurskie	162	76	64	0	12	12	201,3559	172,0787	0
Wielkopolskie	177	13	12	0	1	6	28,238	26,4687	0
Zachodniopom orskie	128	48	43	0	5	30	61,159	56,3741	0
I ALT	2483	895	811	4	80	188	1999,598	1838,765	2,93

November 2016

„My Dzierżawcy”