

Ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi

dr Jakub Baranowski
Karolina Dawidczyk-Bełc
Gabriela Kuszewska
Sylwia Moreu-Żak
Marcin Rzyśko
Aleksandra Szczepińska

LUTY 2025

Definicja nieruchomości rolnej

Przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadzają szereg ograniczeń i obowiązków związanych z obrotem nieruchomościami rolnymi. Dlatego niezwykle istotne jest precyzyjne określenie, czym jest nieruchomość rolna. Nieprawidłowe zaklasyfikowanie nieruchomości może spowodować, że dokonywana przez nas czynność prawna okaże się wadliwa. W artykule omawiamy definicję nieruchomości rolnej w świetle postanowień ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Ogólna definicja nieruchomości stanowi, że są nimi części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Nieruchomość rolna została zdefiniowana w artykule 46¹ Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tą definicją nieruchomościami rolnymi są nieruchomości, „które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej”. Warto zaznaczyć, że kodeksowa definicja nieruchomości rolnej mówi o **możliwości wykorzystywania nieruchomości na cele rolne**, a nie o aktualnym sposobie korzystania z nieruchomości.

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego doprecyzowuje, że nieruchomością rolną jest nieruchomość rolna stosownie do definicji zawartej w Kodeksie cywilnym, z wyłączeniem nieruchomości, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego („MPZP”) zostały przeznaczone na cele inne niż rolne. Co więcej, aby przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego miały zastosowanie do danej nieruchomości rolnej, powierzchnia jej użytków rolnych musi wynosić co najmniej 0,3 ha. Ponadto ustawa wprowadza dodatkowe progi powierzchni nieruchomości rolnej, od których przekroczenia zależy, czy poszczególne przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego będą mieć zastosowanie. Przykładowo, co do zasady, bez konieczności uzyskania zgody Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa nabywcą nieruchomości rolnej może być jedynie rolnik indywidualny. Zasada ta nie będzie mieć zastosowania, jeżeli powierzchnia nieruchomości rolnej jest mniejsza niż 1 ha. Dlatego aby określić, czy przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego będą mieć zastosowanie do danej nieruchomości, trzeba sprawdzić nie tylko to, czy ma ona status nieruchomości rolnej, ale też jaka jest jej powierzchnia.

Potencjalne wątpliwości

Powyższe ramy prawne rodzą szereg pytań i wątpliwości interpretacyjnych. W praktyce wyjaśnienia mogą wymagać w szczególności następujące podstawowe zagadnienia:

- Jak należy rozumieć pojęcie nieruchomości? Jak określić powierzchnię nieruchomości rolnej?
- Jak określić przeznaczenie nieruchomości, dla której nie obowiązuje MPZP?
- Czy nieruchomość, której jedynie część stanowią użytki rolne, stanowi nieruchomość rolną?

Na powyższe wątpliwości postaramy się odpowiedzieć w dalszej części artykułu, na bazie praktyki i orzecznictwa.

Jak należy rozumieć pojęcie nieruchomości? Jak określić powierzchnię nieruchomości rolnej?

W praktyce możemy spotkać się z sytuacją, gdy jednocześnie sprzedawane są dwie graniczące ze sobą nieruchomości, opisane w dwóch odrębnych księgach wieczystych. Czy należy uznać je za dwie odrębne nieruchomości i do każdej z nich stosować ograniczenia przewidziane w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego oddzielnie, z uwagi na fakt ich objęcia dwoma różnymi księgami wieczystymi? Czy też raczej de facto stanowią one jedną nieruchomość?

Ani przepisy, ani orzecznictwo sądowe nie dają jednoznacznych odpowiedzi. Każdą sytuację należy analizować indywidualnie, biorąc pod uwagę szereg okoliczności, w tym kwestie własnościowe i sposób wykorzystania nieruchomości. Z ostrożności lepiej jest założyć, że jeżeli łączna powierzchnia obu nieruchomości powoduje, że znajdą zastosowanie ograniczenia przewidziane w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, należy uznać je za jedną nieruchomość. Takie rozumienie pojęcia nieruchomości znajduje potwierdzenie w linii orzeczniczej, która kładzie nacisk na kryterium własności oraz położenia nieruchomości. Np. w postanowieniu z 17 listopada 2003 r. (V CK 396/02) Sąd Najwyższy stwierdza, że *pojęcie nieruchomości w rozumieniu prawnorzeczowym nie jest zależne ani od istnienia, ani też od liczby ksiąg wieczystych, lecz jedynie od tożsamości podmiotu własności.*

Natomiast gdy jedna księga wieczysta obejmuje szereg działek, które ze sobą nie graniczą, należy rozważyć zastosowanie najostrożniejszej w takiej sytuacji, przeciwnej interpretacji pojęcia nieruchomości, które kładzie nacisk na kryterium opisanego nieruchomości w jednej księdze wieczystej. Taka interpretacja

również znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Przykładowo w wyroku z 22 lutego 2012 r. (IV CSK 278/11) Sąd Najwyższy stwierdza, że *Graniczące z sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 KC. Odrębność tę tracą w razie połączenia w jednej księdze wieczystej, obowiązuje bowiem reguła „jedna księga - jedna nieruchomość”.*

Określenie statusu nieruchomości, która nie jest położona na obszarze objętym MPZP

W świetle postanowień ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, aby ocenić charakter nieruchomości, należy w pierwszej kolejności określić, czy nieruchomość jest w całości objęta MPZP. Jeżeli MPZP obejmuje całość powierzchni nieruchomości i przewiduje jej przeznaczenie na cele inne niż rolne, to dana nieruchomość nie stanowi nieruchomości rolnej. Należy uznać, że w takim wypadku nieruchomość nie będzie stanowiła nieruchomości rolnej, nawet jeżeli na jej obszarze fizycznie możliwe jest prowadzenie działalności rolniczej.

Jeżeli na obszarze, na którym położona jest nieruchomość, nie obowiązuje MPZP lub MPZP nie obejmuje całości obszaru nieruchomości, charakter nieruchomości należy określić na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego. Orzecznictwo i praktyka transakcyjna wskazują, że ważne znaczenie przy dokonywaniu takiej oceny będzie mieć treść wpisu w rejestrze gruntów. Na doniosłość treści wpisów w tym rejestrze wskazuje choćby wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 12 marca 2020 r. (II OSK 1279/18): *Okoliczność ujawnionych w ewidencji gruntów zapisów co do charakteru rolnego nieruchomości przesądza o możliwości wykorzystania ich do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej i decyduje o ich charakterze.*

Czy nieruchomość, której jedynie część stanowią użytki rolne, stanowi nieruchomość rolną?

Z uwzględnieniem powyższych uwag dotyczących MPZP, jeżeli rejestr gruntów będzie wskazywał, że obszar nieruchomości obejmuje co najmniej 0,3 ha użytków rolnych, należy przyjąć, że cała nieruchomość ma charakter rolny w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i mają do niej zastosowanie ograniczenia opisane w tej ustawie. Nie ma przy tym znaczenia, że

np. pozostała część nieruchomości, o znacznie większej powierzchni, jest przeznaczona na cele inne niż rolne.

Jeżeli dany grunt nie jest i nie może być wykorzystywany na cele rolne, ale w rejestrze gruntów, ze względu na zaszczości historyczne jest opisany jako użytki rolne, ze względów ostrożnościowych rekomendujemy uznać, że do momentu sprostowania historycznego wpisu w rejestrze gruntów dana nieruchomość stanowi nieruchomość rolną. Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie, np. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wskazał, że *urzędowym potwierdzeniem, czy dany obszar spełnia wymogi gruntu rolnego czy lasu, jest stosowny zapis w ewidencji gruntów i budynków. Tego dowodu nie mogą samodzielnie kwestionować organy administracji, ani też sąd, poprzez klasyfikowanie danego gruntu jako nieruchomości rolnej tylko w oparciu o definicję ustawową zawartą w Kodeksie cywilnym i z pominięciem zapisu w ewidencji*. W konsekwencji, jeżeli dana nieruchomość nie może być wykorzystywana na cele rolne, ale jest opisana jako użytki rolne w rejestrze gruntów, z perspektywy praktycznej celowe jest zmodyfikowanie treści rejestru gruntów, zanim przystąpimy do rozporządzenia gruntem. W przeciwnym wypadku wystąpi ryzyko uznania przeprowadzanej czynności za niezgodną z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego.

Biorąc pod uwagę definicję nieruchomości rolnej zawartą w Kodeksie cywilnym (stanowiącą, że jest to de facto każda nieruchomość, na której może być prowadzona działalność rolna), można nabrać wątpliwości, czy powyższa definicja nie znajdzie zastosowania również do skrawków terenu powstałych na skutek wcześniejszych podziałów lub innych nieruchomości o nietypowym kształcie, na których nie sposób wyobrazić sobie efektywnego prowadzenia działalności rolniczej. Powyższe wątpliwości rozwiewa orzecznictwo Sądu Najwyższego, które stanowi, że przy ocenie statusu nieruchomości powinniśmy wziąć pod uwagę, czy w praktyce, z perspektywy efektywności gospodarczej, na danej nieruchomości może być prowadzona działalność rolnicza.

Przykładowo w postanowieniu Sądu Najwyższego z 30 września 2022 r. (I CSK 2598/22) stwierdzono, że *do działalności wytwórczej w rolnictwie nie można zaliczyć efektów rzeczowych powstających w znikomej ilości na tzw. samozaopatrzenie, albo dla zaspokojenia osobistych upodobań uprawnionego do gruntu*. Naczelny Sąd Administracyjny uznał, że z podobnych powodów ciągi komunikacyjne nie będą stanowić nieruchomości rolnej: *ciągi komunikacyjne jako takie nie są i nie mogą być wykorzystywane do produkcji rolnej, a zatem nie stanowią nieruchomości rolnych w rozumieniu art. 461 KC. Drogi jako ciągi komunikacyjne, nie służą bezpośrednio do produkcji rolnej. Nie są bowiem*

wykorzystywane do prowadzenia produkcji roślinnej ani zwierzęcej (wyrok NSA z 10 sierpnia 2021 r., I OSK 498/21).

Na marginesie należy wskazać, że ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego zawiera katalog wyłączeń, obejmujący kategorie nieruchomości, do których ustawa ta nie ma zastosowania. Wyłączenia te obejmują również „drogi wewnętrzne”.

Powyższe podstawowe uwarunkowania prawne dotyczące definicji nieruchomości rolnej powodują, że aby ograniczyć ryzyko prawne, przed rozporządzeniem nieruchomością należy zweryfikować jej status i określić, czy spełnia ona warunki, by uznać ją za nieruchomość rolną.

Marcin Rzyśko, radca prawny, praktyka nieruchomości kancelarii Wardyński i Wspólnicy

Postępowanie przed KOWR – uzyskanie zgody na nabycie nieruchomości rolnej

Procedura uzyskiwania zgody na nabycie nieruchomości rolnej jest bardzo sformalizowana. Nie każdy podmiot może wystąpić z wnioskiem o nabycie nieruchomości rolnej. Nie może tego zrobić np. spółka prawa handlowego zainteresowana rozpoczęciem działalności rolniczej. Ponadto wprowadzono ścisłe wymogi, za jaką cenę zbywca może oferować nieruchomości rolne do sprzedaży.

Obrót nieruchomościami rolnymi w Polsce podlega ścisłej reglamentacji administracyjnoprawnej. Trzeba zaznaczyć, że ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do nieruchomości rolnej, której powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha. Szczegółowo o tym, co rozumiemy pod pojęciem nieruchomości rolnej, piszemy w artykule „Definicja nieruchomości rolnej”.

Ustawa stanowi, że rolnicy indywidualni oraz podmioty określone w art. 2a ust. 3 ustawy mogą nabywać nieruchomości rolne bez konieczności uzyskiwania zgody KOWR (np. osoby bliskie zbywcy, nabywcy w toku postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego, gdy do nabycia nieruchomości dochodzi w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy albo spółki cywilnej w spółkę handlową). Ponadto powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa

rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych (wyjątki również zostały opisane w art. 2a ust. 3 ustawy). Warto jeszcze zaznaczyć, że aktualnie nie trzeba uzyskać zgody KOWR na nabycie nieruchomości rolnej, jeżeli powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej jest mniejsza niż 1 ha.

Poza wyjątkami wskazanymi w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, nabycie nieruchomości rolnej w Polsce wymaga formalnej zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, która jest wydawana po spełnieniu warunków opisanych poniżej. Stronami postępowania administracyjnego w sprawie wyrażenia zgody na nabycie są zbywca i nabywca nieruchomości.

Wniosek o wyrażenie zgody może złożyć:

1 Zbywca nieruchomości rolnej, jeśli:

- zbywca wykaże, że nie było możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej rolnikowi indywidualnemu,
- nabywca nieruchomości rolnej zobowiąże się do prowadzenia działalności rolniczej na nabywanej nieruchomości rolnej
- w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych (nie więcej niż 300 ha),
- a także cena sprzedaży nieruchomości rolnej nie jest niższa niż 95% ceny zawartej w ogłoszeniu o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnej.

Zbywca nieruchomości rolnej powinien zamieścić ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości rolnej w systemie teleinformatycznym prowadzonym przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Takie ogłoszenie powinno zawierać w szczególności:

- oznaczenie sprzedawanej nieruchomości rolnej z podaniem danych z ewidencji gruntów i budynków oraz numeru księgi wieczystej,
- opis budynków i innych składników majątkowych wchodzących w skład sprzedawanej nieruchomości rolnej,
- informację o przeznaczeniu sprzedawanej nieruchomości rolnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku – informację o lokalizacji inwestycji celu publicznego ustalonej w ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- informację o sposobie zagospodarowania terenu i warunkach zabudowy,
- cenę nieruchomości rolnej,
- termin składania odpowiedzi na ogłoszenie o nieruchomości rolnej, który nie może być krótszy niż 30 dni, licząc od dnia zamieszczenia go w systemie teleinformatycznym.

Warunek wykazania, że nie było możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej rolnikowi indywidualnemu, uważa się za spełniony, jeśli żaden rolnik indywidualny nie złożył odpowiedzi na ogłoszenie o nieruchomości rolnej oraz podana w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej **cena nieruchomości rolnej nie przewyższa o 50% lub więcej średniej ceny sprzedaży gruntów ornych za 1 ha w obrocie prywatnym** w danym województwie podanej przez Główny Urząd Statystyczny za kwartał poprzedzający dzień publikacji ogłoszenia, chyba że zbywca nieruchomości rolnej dysponuje operatem szacunkowym, z którego wynika, że wartość nieruchomości rolnej przewyższa określony w powyższy sposób próg, albo okoliczności wskazują, że składający odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej utracił zainteresowanie nabyciem nieruchomości rolnej.

Uważa się, że odpowiedź na ogłoszenie o nieruchomości rolnej nie została złożona również w przypadku, gdy proponowana cena nieruchomości rolnej była niższa o ponad 5% niż określona w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej lub została złożona po upływie terminu wskazanego w ogłoszeniu o nieruchomości rolnej.

2 Osoba fizyczna zamierzająca utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:

- posiada kwalifikacje rolnicze,
- zobowiąże się do prowadzenia działalności rolniczej na nabywanej nieruchomości rolnej oraz
- zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości rolnej na terenie gminy, na obszarze której jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

3 Osoba fizyczna zamierzająca powiększyć gospodarstwo rolne, jeśli:

- przyznano jej pomoc finansową ze środków unijnych,
- nabycie nieruchomości rolnej będzie zgodne z warunkami przyznanej pomocy finansowej,
- zobowiąże się do: prowadzenia działalności rolniczej na nabywanej nieruchomości rolnej oraz zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości rolnej na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, wchodzących w skład posiadanego gospodarstwa rolnego,
- w wyniku nabycia nieruchomości rolnej nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych.

4 Uczelnia, jeżeli nieruchomość rolna jest niezbędna dla realizacji przez nią celów dydaktycznych lub prowadzenia badań naukowych lub prac rozwojowych i będzie wykorzystywana na cele rolnicze.

5 Nabywca nieruchomości rolnej, jeżeli:

- nieruchomość rolna położona jest w obszarze rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, stanowiącej realizację celów publicznych,
- zobowiąże się do rozpoczęcia realizacji tej inwestycji w terminie 12 miesięcy od dnia nabycia nieruchomości rolnej,
- a także określi termin zrealizowania tej inwestycji.

Przepisy ustawy nie określają wzoru wniosku o wyrażenie zgody na nabycie, jednak wskazują, że taki wniosek powinien spełniać wymagania formalne określone w Kodeksie postępowania administracyjnego, a także powinien zawierać dane zbywcy i nabywcy nieruchomości rolnej (imię, nazwisko, adres zamieszkania, PESEL), oznaczenie zbywanej nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków oraz uzasadnienie wniosku, które powinno w szczególności zawierać cel, dla którego nieruchomość rolna jest nabywana, oraz przewidywany sposób jej wykorzystania.

Do wniosku należy dołączyć szereg dokumentów, w tym:

- wypis z ewidencji gruntów i budynków dla działek ewidencyjnych wchodzących w skład zbywanej nieruchomości rolnej,
- odpis księgi wieczystej lub zaświadczenie wydane na podstawie zbioru dokumentów prowadzonego dla zbywanej nieruchomości rolnej, lub informację o numerze księgi wieczystej dostępnej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych,
- zaświadczenie o przeznaczeniu zbywanej nieruchomości rolnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- dokumenty potwierdzające spełnienie warunków do uzyskania zgody,
- oświadczenie zbywcy nieruchomości rolnej o zamiarze zbycia nieruchomości rolnej na rzecz wnioskodawcy,
- oświadczenie zbywcy nieruchomości rolnej o braku możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej na rzecz rolnika indywidualnego oraz o ustalonej z nabywcą cenie sprzedaży nieruchomości rolnej.

Wniosek o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej należy złożyć w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości.

Do postępowania w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości rolnej zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, zatem załatwienie sprawy powinno nastąpić niezwłocznie nie później niż w ciągu miesiąca, a w przypadkach szczególnie skomplikowanych – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania.

Co istotne zgoda jest ważna rok od dnia, w którym decyzja ją wyrażająca stała się ostateczna. Ponadto KOWR odmówi wydania zgody na nabycie, jeżeli wniosek o zgodę na nabycie nieruchomości zostanie złożony po upływie 6 miesięcy od dnia upływu terminu na składanie odpowiedzi na ogłoszenie zbywcy o zbyciu nieruchomości rolnej.

Sylwia Moreu-Żak, radca prawny, Karolina Dawidczyk-Bełc, adwokat, praktyka nieruchomości kancelarii Wardyński i Wspólnicy

Obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej

Obecnie obowiązujące przepisy istotnie ograniczyły możliwość obrotu nieruchomościami rolnymi, wprowadzając szereg wymogów, które należy spełnić przed nabyciem nieruchomości. Na tym jednak nie koniec. Również po nabyciu nieruchomości rolnej ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego nakłada szereg obowiązków, jakie należy spełniać, będąc właścicielem takiej nieruchomości.

Prowadzenie gospodarstwa rolnego

Nabywca nieruchomości rolnej co do zasady nie może wykorzystywać nabytej nieruchomości rolnej na inne cele aniżeli prowadzenie gospodarstwa rolnego. Ustawa wymaga bowiem, aby nabywca nieruchomości rolnej prowadził gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nieruchomość rolna, **przez minimum 5 lat** od dnia nabycia nieruchomości (przed nowelizacją ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 2019 r. było to minimum 10 lat).

Obowiązek ten dotyczy każdego nabywcy nieruchomości rolnej, choć w przypadku osób fizycznych ustawa dodaje, że gospodarstwo rolne powinno być prowadzone osobiście – co oznacza pracę w takim gospodarstwie lub co najmniej podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie (art. 6 ust. 2 pkt 1 u.k.u.r.). W tym miejscu warto dodać, że prowadzenie gospodarstwa rolnego mieści w sobie prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Osoba fizyczna, która nabyła nieruchomość rolną po uzyskaniu, wydanej na jej wniosek, zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR), zobowiązana jest też do zamieszkiwania przez okres 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.

Ustawa odwołuje się do pojęcia gospodarstwa rolnego wprowadzonego przez Kodeks cywilny (grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego), ale wprowadza dodatkowo normę obszarową. I tak obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego powstaje tylko wtedy, gdy w wyniku nabycia nieruchomości rolnej powierzchnia nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego wynosi **co najmniej 1 ha** (niezależnie od tytułu prawnego do takich nieruchomości). Ustawa nie znajdzie zastosowania do gospodarstw rolnych, w których skład wchodzi nieruchomości rolne o łącznie mniejszej powierzchni.

W ciągu 5 lat po nabyciu nieruchomości rolnej nie da się zatem zmienić jej przeznaczenia. Wyjątkiem jest wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczy taką nieruchomość na cele inne niż rolne, co de facto spowoduje wygaśnięcie obowiązku ustawowego (art. 2 ust. 4 pkt 9 u.k.u.r.).

Wątpliwości pojawiają się także w przypadku, gdy nabywca, który uzyska zgodę KOWR na nabycie, w chwili nabycia nie ma gospodarstwa rolnego, a nabywa nieruchomość rolną o powierzchni powyżej 1 ha. Zgodnie z literalnym brzmieniem przepisu art. 2b ust. 1 u.k.u.r. obowiązek ten nie powinien zatem znaleźć zastosowania (ustawa nie nakazuje bowiem założenia gospodarstwa rolnego, a nabywana nieruchomość sama w sobie nie musi nawet dawać możliwości założenia na niej takiego gospodarstwa rolnego)¹.

Z drugiej strony art. 9u ust. 3 pkt 1 u.k.u.r. wskazuje, że sankcja za naruszenie obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego znajduje zastosowanie, gdy nabywca nieruchomości rolnej **nie podjął** lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna.

¹ Odmienny pogląd wyraża Tomasz Czech [w:] *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, wyd. III, Warszawa 2024, art. 2(b).

Zakaz oddawania nieruchomości osobom trzecim

Ustawa zakazuje nabywcy nieruchomości rolnej oddawania takiej nieruchomości w posiadanie lub zbywania jej osobie trzeciej w okresie ww. 5 lat od nabycia. Nieruchomość rolna nie może zostać np. oddana w najem, dzierżawę ani także sprzedana czy oddana w darowiźnie osobie trzeciej, chyba że po uprzednim uzyskaniu zgody Dyrektora Generalnego KOWR.

Uzyskanie zgody, wydawanej w formie decyzji administracyjnej, wymaga uzasadnienia wniosku ważnym interesem nabywcy lub publicznym. Jako ważny interes nabywcy wskazuje się przykładowo stan zdrowia zbywcy uniemożliwiający lub utrudniający mu prowadzenie gospodarstwa rolnego, a także zamiar zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej. Co ważne zgoda Dyrektora KOWR ważna jest przez jeden rok, liczony od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

Zakaz zbycia lub oddania w posiadanie nie jest absolutny i stosuje się do niego szereg wyjątków, z których warto wymienić:

- możliwość oddania w posiadanie takiej nieruchomości m.in. osobie bliskiej, jednostce samorządu terytorialnego, Skarbowi Państwa,
- zbycie nieruchomości w toku egzekucji komorniczej,
- zbycie lub oddanie w posiadanie nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1ha, znajdującej się w granicach administracyjnych miasta,
- zbycie lub oddanie w posiadanie nieruchomości, co do której, po jej nabyciu, został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczają taką nieruchomość na cele inne niż rolne.

Zakaz zbycia dotyczy jedynie działań ze strony właściciela, a nie zdarzeń niezależnych od jego woli, takich jak na przykład dziedziczenie czy zapis windykacyjny. Spod zakazu wyłączone są również nieruchomości nabyte od małżonka w trakcie trwania małżeństwa (pod warunkiem, że nieruchomość przez co najmniej 5 lat przed nabyciem była własnością jednego z małżonków lub wchodziła w skład ich wspólności majątkowej małżeńskiej), w wyniku podziału majątku po ustaniu małżeństwa (jeżeli nieruchomość przez co najmniej 5 lat przed nabyciem wchodziła w skład majątku wspólnego podlegającego podziałowi). To samo dotyczy nieruchomości nabytych w drodze zasiedzenia.

Wątpliwości mogą pojawić się w przypadku nabycia nieruchomości objętych obowiązującą umową najmu. W takiej sytuacji umowa najmu z mocy prawa przeszłaby na nabywcę nieruchomości. Naszym zdaniem wstąpienie w istniejącą umowę najmu czy dzierżawy nie stanowi czynności polegającej na oddaniu nieruchomości w posiadanie osobie trzeciej, a zatem nie powinno

być mowy o naruszeniu zakazu ustawowego. Niemniej jednak – zważywszy na dość rygorystyczną praktykę stosowania ustawy przez KOWR – nie można wykluczyć odmiennej interpretacji przepisu, o którym mowa w art. 2b ust. 2 u.k.u.r., i uznania, że w takiej sytuacji dochodzi do naruszenia zakazu, o ile taka umowa najmu nie zostanie rozwiązana.

Sankcje

Jeżeli nabywca nie wypełnia obowiązków wynikających z nabycia nieruchomości rolnej, np. nie wykorzystuje nieruchomości na cele rolnicze albo nie zrealizował inwestycji w określonym terminie, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może wystąpić do sądu o nabycie nieruchomości rolnej za zapłatą ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej z uwzględnieniem obciążeń na dzień nabycia nieruchomości przez nabywcę (więcej o sankcjach za naruszenie obowiązków wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego piszemy w artykule „Sankcje za naruszenie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego”).

Podsumowanie

Opisane wyżej obowiązki nałożone przez ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego mogą wydawać się bardzo restrykcyjne i potencjalnie negatywne dla obrotu nieruchomościami w Polsce. Warto jednak zauważyć, że wpisują się one w ogólnoeuropejski trend mający zapewnić racjonalne gospodarowanie ziemią rolną, zapobieganie nadmiernemu rozdrabnianiu gospodarstw oraz zabezpieczenie interesów społeczno-gospodarczych w obszarach wiejskich.

dr Jakub Baranowski, radca prawny, Aleksandra Szczepińska, praktyka nieruchomości kancelarii Wardyński i Wspólnicy

Ograniczenia w obrocie udziałami i akcjami wynikające z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Przed każdą transakcją sprzedaży udziałów i akcji niezbędna jest jej analiza w kontekście ograniczeń w obrocie udziałami wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W przypadku gdy któraś ze spółek zależnych ma nieruchomość rolną (co najmniej 5 ha), może zaistnieć konieczność zawiadomienia KOWR. Brak zawiadomienia skutkuje nieważnością transakcji.

W Polsce obowiązują ograniczenia zarówno w bezpośrednim, jak i w pośrednim obrocie nieruchomościami rolnymi. Na nabycie takiej nieruchomości (o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha) co do zasady trzeba mieć zezwolenie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, o czym piszemy w artykule „Postępowanie przed KOWR – uzyskanie zgody na nabycie nieruchomości rolnej”. KOWR ma też prawo pierwokupu lub prawo nabycia udziałów/akcji spółek handlowych będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych (o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha).

Począwszy od 5 października 2023 r. zostały zaostrzone kryteria oceny transakcji pod kątem ograniczeń wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Obecnie trzeba badać, czy nieruchomościami rolnymi dysponuje nie tylko spółka, której udziały są zbywane, ale też jej spółki zależne.

Z perspektywy inwestora jest to bardzo ważna informacja, gdyż w toku badania prawnego *due diligence* dochodzi konieczność zbadania całej struktury kapitałowej tej spółki oraz analizy charakteru prawnego nieruchomości spółek zależnych z tej struktury. Co istotne, brak dochowania określonych aktów staranności skutkuje nieważnością transakcji, której nie da się sanować. Jedynym możliwym sposobem remediacji jest powtórzenie całej transakcji, co niesie za sobą wiele trudnych do przewidzenia konsekwencji, w szczególności podatkowych. Czasem też transakcji nie można powtórzyć, gdyż jedna z jej stron już nie istnieje.

Jakie transakcje na rynku M&A podlegają ograniczeniom?

Ograniczeniom podlegają przede wszystkim:

- umowy sprzedaży udziałów lub akcji spółki kapitałowej, która jest właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha,

- umowy sprzedaży udziałów lub akcji spółki dominującej, która posiada udziały lub akcje w spółce kapitałowej będącej właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha.

Oprócz umów sprzedaży ograniczeniom podlegają również inne czynności prawne, których przedmiotem są udziały lub akcji spółek kapitałowych, w szczególności:

- umowy darowizny,
- umowy zamiany,
- umowy aportowe,
- podwyższenie kapitału zakładowego spółki kapitałowej,
- połączenie lub podział spółki kapitałowej.

Wyjątki

Wyjątkiem jest zbycie akcji spółek, których akcje są dopuszczone do obrotu zorganizowanego (w rozumieniu ustawy o obrocie instrumentami finansowymi), zbycie udziałów (akcji) na rzecz osoby bliskiej, jak również zbycie udziałów (akcji) w celu ich umorzenia. Nie ma też obecnie ograniczeń w przypadku przekształcenia spółek kapitałowych.

Co to znaczy „spółka dominująca”?

W tym miejscu należy wyjaśnić, czym dokładnie jest „spółka dominująca”, zwana również „spółką matką”. Ustawodawca odnosi się do definicji zawartej w Kodeksie spółek handlowych, zgodnie z którą spółka jest dominującą wobec innej spółki, gdy:

- dysponuje większością głosów na zgromadzeniu wspólników albo na walnym zgromadzeniu bądź w zarządzie spółki zależnej, lub
- jest uprawniona do powoływania i odwoływania większości członków zarządu czy rady nadzorczej spółki zależnej, lub
- członkowie jej zarządu stanowią więcej niż połowę członków zarządu spółki zależnej, lub
- wywiera decydujący wpływ na działalność spółki zależnej, w szczególności wskutek zawarcia między spółką dominującą a spółką zależną umowy przewidującej zarządzanie spółką zależną lub przekazywanie zysku przez taką spółkę.

Ustawa nie wprowadza więc jednoznacznych kryteriów oceny, czy mamy do czynienia ze spółką dominującą, za to mówi o wywieraniu decydującego

wpływu na działalność spółki kapitałowej zależnej, co może stwarzać wątpliwości interpretacyjne.

Ustawa nie precyzuje też, czy badamy tylko dominację bezpośrednią, czy również pośrednią. Zatem nie można wykluczyć sytuacji, że prawo nabycia udziałów będzie przysługiwać KOWR w sytuacji wystąpienia dominacji pośredniej, pod warunkiem że spółka, której udziały są przedmiotem transakcji (np. spółka babcia), oprócz tego, że jest spółką dominującą, posiada bezpośrednio udziały w spółce zależnej (czyli w tzw. spółce wnuczce), która dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości rolnych. Wystarczy nawet, że posiada tylko 5% udziałów. Zatem przed zrealizowaniem transakcji w niektórych przypadkach należy zbadać całą strukturę korporacyjną spółki, której udziały są zbywane, oraz stan prawny nieruchomości spółek w tej strukturze.

Jaki jest tryb zawarcia umowy sprzedaży lub innych rodzajów transakcji?

W przypadku umowy sprzedaży konieczne jest zawarcie umowy pod warunkiem, że KOWR nie wykona przysługującego mu prawa pierwokupu w terminie dwóch miesięcy od dnia zawiadomienia.

W przypadku innych transakcji należy co do zasady przeprowadzić transakcję, a następnie zawiadomić KOWR o przysługującym mu prawie nabycia udziałów lub akcji.

W obydwu przypadkach, aby zawiadomienie KOWR było skuteczne, trzeba dołączyć szereg dokumentów. Zawiadomienie należy wysłać do KOWR bezpośrednio po zawarciu danej umowy lub przeprowadzeniu innej czynności. W przeciwnym wypadku może być uznane za nieskuteczne. Zawiadomienia nie dokonuje spółka będąca stroną transakcji, tylko zarząd spółki, której udziały lub akcje stanowią przedmiot transakcji. Zatem to na zarządzie tej spółki ciąży obowiązek skompletowania wymaganych załączników.

Czy ograniczenia mają zastosowanie do zagranicznych spółek dominujących?

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego nie zawiera bezpośredniej odpowiedzi na to pytanie. Niemniej jednak wydaje się, że ograniczenia nie mają tu zastosowania. Przede wszystkim ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego odwołuje się do definicji spółki dominującej w rozumieniu polskiego Kodeksu

spółek handlowych, zgodnie z którą spółką dominującą, do której przysługują udziały lub akcje, mogą być spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka akcyjna.

Przyjmuje się, że pojęcie spółki dominującej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych tylko w wyjątkowych przypadkach rozciąga się na spółki zagraniczne. Najczęściej jednak pojęcie spółki dominującej obejmuje tylko spółki prawa polskiego, gdyż do nich adresowane są nakazy i zakazy sformułowane w Kodeksie spółek handlowych. Ponadto nabycie i utrata statusu wspólnika lub członkostwa oraz prawa i obowiązki z nim związane podlegają prawu państwa, w którym ma siedzibę dana osoba prawna. Wobec powyższego uznać należy, że sprzedaż akcji lub udziałów spółek z siedzibą za granicą, które mają we własności nieruchomości rolne w Polsce, nie podlega ograniczeniom w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

Uprawnienia KOWR

W celu skorzystania z prawa pierwokupu lub nabycia udziałów lub akcji KOWR może przeglądać księgi i dokumenty spółki oraz żądać ujawnienia informacji nieujętych w księgach lub dokumentach. Ponadto KOWR może zakwestionować cenę zbycia udziałów lub akcji ustaloną w umowie sprzedaży, gdy w jego ocenie odbiega ona rażąco od wartości rynkowej. To stanowi duże ryzyko dla zbywcy, gdyż cena ustalona w toku negocjacji stron może być skutecznie zakwestionowana przez sąd.

Podsumowanie

Obserwacja praktyki pokazuje, że KOWR niezmiernie rzadko wykonuje prawo pierwokupu lub nabycia udziałów lub akcji. Za to sankcje za przeprowadzenie transakcji z pominięciem uprawnień KOWR są bardzo surowe, gdyż jest to bezwzględna nieważność transakcji.

Sylwia Moreu-Żak, radca prawny, Aleksandra Szczepińska, praktyka nieruchomości kancelarii Wardyński i Wspólnicy

Sankcje za naruszenie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Zgodnie z założeniami ustawodawcy ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego ma na celu przede wszystkim wzmocnienie gospodarstw rodzinnych, zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego kraju, a także wspieranie zrównoważonego rolnictwa, z naciskiem na ochronę środowiska naturalnego. Dlatego ustawa przewiduje surowe sankcje za naruszenie jej przepisów: nieważność czynności prawnej lub przymusowy wykup nieruchomości rolnej.

KOWR

Ustawa w kształcie nadanym nowelizacją, która weszła w życie 30 kwietnia 2016 r., wprowadziła ścisłą reglamentację obrotu nieruchomościami rolnymi, w tym również w zakresie obrotu udziałami i akcjami spółek handlowych, i przyznała szerokie uprawnienia Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (agencji wykonawczej podlegającej Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi), w szczególności w zakresie:

- wyrażania zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez osobę, która nie jest rolnikiem indywidualnym,
- wykonanie prawa pierwokupu lub prawa nabycia nieruchomości rolnej lub akcji i udziałów spółek kapitałowych,
- wyrażania zgody na zbycie nieruchomości rolnej lub oddanie jej w posiadanie zależne przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia,
- możliwości przymusowego wykupu nieruchomości rolnej w celu realizacji polityki rolnej.

Ponadto KOWR posiada uprawnienia do kontroli przestrzegania obowiązków wynikających z ustawy, o których to obowiązkach piszemy szerzej w artykule „Obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej”. W toku kontroli KOWR może wejść na teren nieruchomości rolnych kontrolowanych podmiotów, a także żądać związanych z przedmiotem kontroli informacji oraz okazywania i udostępniania dokumentów.

Nieważność czynności prawnej

Jeśli KOWR wykryje naruszenie przepisów ustawy, ma prawo wystąpić w trybie postępowania cywilnoprawnego z powództwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej dokonanej z naruszeniem ustawy. Ustawa nie wprowadza limitu czasowego na skorzystanie z tego środka prawnego.

Te kwestię reguluje art. 9 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym nabycie:

- własności nieruchomości rolnej,
- udziału we współwłasności nieruchomości rolnej,
- prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej,
- udziału we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej oraz
- akcji i udziałów w spółce kapitałowej czy spółce dominującej w rozumieniu kodeksu spółek handlowych,

dokonane na podstawie czynności prawnej niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne.

W przepisie wyszczególniono otwarty katalog czynności objętych sankcją bezwzględnej nieważności.

Warto podkreślić, że nowelizacją ustawy z 13 lipca 2023 r. doprecyzowano, że nieważne jest nabycie nieruchomości rolnej na podstawie czynności prawnej, a nie jak dotychczas także na podstawie innych zdarzeń prawnych. Niezależnie od tego w katalogu przypadków, w których dochodzi do naruszenia ustawy i które są objęte sankcją nieważności, wymieniono również nabycie nieruchomości na podstawie zdarzeń prawnych oraz orzeczeń sądowych bez wymaganego powiadomienia KOWR o przysługującym mu prawie nabycia. Zatem ustawa nie jest w tym zakresie spójna i pozostawia wątpliwości interpretacyjne co do trybu, w jakim powinno dojść do stwierdzenia nieważności np. połączenia spółek bez zawiadomienia KOWR.

W katalogu przypadków, w których m.in. dochodzi do sankcji nieważności, wymieniono:

- 1 Dokonanie czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do pierwokupu lub bez powiadomienia KOWR-u.

Zgodnie z art. 3 ustawy pierwokup nieruchomości rolnej przysługuje jego dzierżawcy, pod warunkiem, że umowa dzierżawy została zawarta na piśmie i z datą pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, a nieruchomość ta wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

Natomiast KOWR musi być powiadomiony między innymi:

- w przypadku zmiany współnika lub przystąpienia nowego współnika do spółki osobowej (jeśli spółka jest właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha lub kilku nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha),
 - przy podjęciu przez spółkę akcyjną uchwały w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym (jeśli spółka jest właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha lub kilku nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha),
 - kiedy nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia innej niż umowa sprzedaży umowy, jednostronnej czynności prawnej lub orzeczenia sądu, organu administracji, sądu lub organu egzekucyjnego lub innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego w szczególności zasiedzenia, dziedziczenia, zapisu windykacyjnego, którego podmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne, podziału lub łączenia spółek handlowych.
- 2 Zbycie lub oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej bez zgody Dyrektora KOWR przed upływem okresu 5 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości,
 - 3 Nabycie nieruchomości rolnej w oparciu o nieprawdziwe oświadczenia albo fałszywe lub potwierdzające nieprawdę dokumenty.

Przymusowy wykup nieruchomości rolnej

Drugim rodzajem sankcji za naruszenie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest tzw. przymusowy wykup nieruchomości. Art. 9 ust. 3 ustawy określa sytuacje, w których KOWR może wystąpić do sądu o nabycie nieruchomości rolnej za zapłatą ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej (z uwzględnieniem obciążeń na dzień nabycia nieruchomości przez nabywcę), jeżeli nabywca nie wypełnia obowiązków wynikających z nabycia nieruchomości rolnej.

Przepis szczegółowo określa tego rodzaju sytuacje, wymieniając w szczególności niepodjęcie lub zaprzestanie prowadzenia gospodarstwa rolnego (a w przypadku osoby fizycznej – niepodjęcie lub zaprzestanie osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego), w którego skład weszła nabyta nieruchomość rolna, w okresie 5 lat od dnia nabycia tej nieruchomości.

Obie omówione powyżej sankcje za naruszenie przepisów ustawy są bardzo dotkliwe i trudne do odwrócenia. W przypadku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej bez zastosowania ustawowego prawa pierwokupu KOWR mamy do czynienia z sankcją bezwzględnej nieważności, której nie można naprawić. Można ewentualnie ponownie zawrzeć umowę sprzedaży, ale nie zawsze jest to możliwe (np. jeśli jedna ze stron transakcji utraciła byt prawny), nie mówiąc o trudnych do przewidzenia konsekwencjach podatkowych takiego działania.

Dlatego zawsze przed każdą transakcją tak ważny jest proces analizy prawnej przedmiotu transakcji pod kątem ograniczeń wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Sylwia Moreu-Żak, radca prawny, Gabriela Kuszewska, praktyka nieruchomości kancelarii Wardyński i Wspólnicy

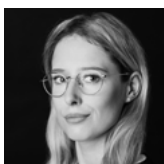
Kontakt



dr Jakub Baranowski
radca prawny, doradca
jakub.baranowski@wardynski.com.pl



Karolina Dawidczyk-Belc
adwokat
karolina.dawidczyk-belc@wardynski.com.pl



Gabriela Kuszewska
aplikantka adwokacka
gabriela.kuszewska@wardynski.com.pl



Sylwia Moreu-Żak
radca prawny, doradca
sylwia.moreu-zak@wardynski.com.pl



Marcin Rżysko
radca prawny
marcin.rzysko@wardynski.com.pl



Aleksandra Szczepińska
aplikantka adwokacka
aleksandra.szczepinska@wardynski.com.pl

Wardyński i Wspólnicy

Al. Ujazdowskie 10, 00-478 Warszawa
Tel.: 22 437 82 00, 22 537 82 00
Faks: 22 437 82 01, 22 537 82 01
E-mail warsaw@wardynski.com.pl

**WAR WSP
DYŃ ÓLN
SKI+ ICY•**