



Paulina Rusak-Romanowska 

NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W POLSCE


Abstrakt. Z uwagi na wejście w życie ustawy z dnia 26 kwietnia 2019 roku o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (2019) Dz. U. poz. 1080, dokonano szeregu zmian dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi. Powyższa nowelizacja odbyła się poprzez dodanie kolejnych unormowań ujętych w ramach dotychczasowych lub nowo utworzonych artykułów, ustępów i punktów opatrzonych dość rozbudowaną numeracją i posługujących się metodą odesłań. Znaczące rozbudowanie ustawy oraz liczne nieścisłości sprawiają, że poprawne odczytanie nowelizacji i przyjęcie odpowiedniej metody jej stosowania w praktyce stanowi wyzwanie i budzi liczne wątpliwości interpretacyjne. Niniejsze opracowanie ma na celu podjęcie próby wskazania sposobu działania w przypadku dokonywania czynności z zakresu obrotu nieruchomościami rolnymi. Ze względu na mnogość potencjalnych problemów i konieczność ich pogłębionej analizy omówiono w niniejszym artykule jedynie wybrane kwestie z zakresu obrotu prawnorolnego. Dla ustalenia zasad nabywania nieruchomości rolnych w Polsce kluczowe jest określenie pojęć nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego. Dlatego też na początku rozważań dokonano przedstawienia ewolucji tych definicji oraz przedstawiono ich obecne brzmienie w wyżej wymienionej nowelizacji z 2019 roku. W dalszej kolejności omówiono zakres pojęcia nabycia nieruchomości rolnej jako wyznacznika reguł obrotu nieruchomościami rolnymi. Zasygnalizowane zostały również wybrane zasady, którymi należy się kierować podczas nabywania nieruchomości rolnych w świetle obecnie obowiązujących przepisów. W niniejszym artykule została wykorzystana metoda analityczno-prawna.

Słowa kluczowe: nieruchomość rolna, gospodarstwo rolne, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

WSTĘP

Koncepcja własności rolniczej polega na skojarzeniu konstrukcji prawa własności ze specyficznym przedmiotem tej własności, jakim jest gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolna. Koncepcja ta została stworzona przez Andrzeja Stelmachowskiego (1985). Stosownie do jej treści własność rolnicza jest kompleksem praw i obowiązków określających sytuację prawną podmiotu – właściciela gospodarstwa rolnego (Czechowski, 2011). Własność rolnicza znajduje swoją ochronę w przepisach

konstytucyjnych oraz ustawach. Podstawowym aktem prawnym omawianym na gruncie niniejszego opracowania będzie ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (2020) Dz.U. poz. 1655 (dalej jako u.k.u.r.). Obecne doświadczenie wynikające ze stosowania tej ustawy wyraźnie wskazuje, że ustawa ta, nawet jeszcze przed nowelizacjami, budziła wiele zastrzeżeń, gdyż przyjęte w jej treści rozwiązania prawne były źródłem wielu wątpliwości i rozbieżności interpretacyjnych, a co więcej podnoszone jest w piśmiennictwie, iż ustawa ta nadmiernie ogranicza nabywanie

 Dr Paulina Rusak-Romanowska, doktor nauk społecznych w dyscyplinie nauki prawne, e-mail: rusakpaula@gmail.com

nieruchomości rolnych w Polsce (Bernatowicz i Gładych, 2017).

NIERUCHOMOŚĆ ROLNA A GOSPODARSTWO ROLNE

Pojęcie nieruchomości rolnej zostało wprowadzone do polskiego porządku prawnego przez ustawę z dnia 13 lipca 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi (1957). Dz.U. poz. 172 i zastąpiło wcześniej używane pojęcie nieruchomości ziemskiej. Zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 2 powyższej ustawy „Nieruchomość uważa się za rolną, jeżeli jest użytkowana na cele produkcji rolnej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej, leśnej i rybnej albo jeżeli nieruchomość jest przeznaczona do takiej produkcji według planów zagospodarowania przestrzennego”. Należy zauważyć, że cytowana ustawa miała na celu ograniczenie podziału gospodarstw rolnych. Osiągnięcie tego celu zakładały też późniejsze regulacje, a mianowicie ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych (1963) Dz.U. poz. 168 a także Kodeks cywilny (dalej jako k.c.) w wersji obowiązującej przed 1 października 1990 r.

Należy uzupełnić, iż definicja pojęcia nieruchomości rolnej długo była zawarta w rozporządzeniu wykonawczym do k.c., tj. rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (1983) Dz.U. Nr 19, poz. 86 ze zm. Dopiero nowelizacja k.c. dokonana ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. (1990) Dz.U. Nr 55, poz. 321 wprowadziła do treści kodeksu dodatkowo pojęcie nieruchomości rolnej (art. 46¹ k.c.). Zgodnie z definicją kodeksową nieruchomości rolne (grunty rolne) stanowią nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Wyodrębnienie nieruchomości rolnej w systemie prawa cywilnego dokonane zostało z uwzględnieniem kryterium specyficznego przeznaczenia nieruchomości gruntowej, jak również przeznaczenia prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie.

Warto w tym miejscu wskazać, że stan prawny oraz rodzaj prowadzonej na nieruchomości działalności

znajduje swoje odzwierciedlenie w urządzonej dla każdej nieruchomości księdze wieczystej, a także w rejestrze ewidencji gruntów (Stefańska, 2017).

Analizowana nowelizacja u.k.u.r. nie zmieniła definicji pojęcia nieruchomości rolnej i zgodnie z brzmieniem art. 2 pkt 1 przez pojęcie **nieruchomości rolnej** należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu k.c., z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Co istotne, z praktycznego punktu widzenia rozważania w przedmiocie możliwości nabycia nieruchomości należy rozpocząć od stwierdzenia, czy mamy do czynienia z nieruchomością rolną w rozumieniu u.k.u.r.

Natomiast pierwszą definicję gospodarstwa rolnego ukształtował art. 1 ust. 2 dekretu z dnia 30 czerwca 1951 r. o podatku gruntowym (1951) Dz.U. nr 38 poz. 283, zgodnie z którym za gospodarstwo rolne uważano ogólny obszar gruntów położonych w jednej gminie, które stanowią własność lub są w posiadaniu: a) jednej osoby fizycznej lub prawnej bądź b) dwóch lub więcej osób fizycznych lub prawnych, a są objęte wspólną ich gospodarką. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 czerwca 1953 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia ziemiopłodów od gradobicia i powodzi (1963) Dz.U. Nr 31, poz. 176 zdefiniowano gospodarstwo rolne jako ogólny obszar gruntów od 0,5 ha wznwyż, tworzących jedną całość gospodarczą i przeznaczonych pod uprawy rolne, a należących do jednej lub więcej osób fizycznych (gospodarstwo indywidualne) albo do rolniczej spółdzielni produkcyjnej. Za gospodarstwo rolne według cytowanego rozporządzenia uważa się również działki przyzagrodowe członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych. Następnie w kolejności chronologicznej utworzono po raz pierwszy pojęcie nieruchomości rolnej we wspomnianej wyżej ustawie z 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi i w konsekwencji pojawił się w terminologii dualizm pojęć: nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego.

W doktrynie podkreśla się, że w języku prawnym „gospodarstwo rolne” ma różną treść w zależności od przedmiotu regulacji. Definicje legalne określają gospodarstwo rolne, wychodząc albo od zespołu składników (ujęcie przedmiotowe), albo od określonej działalności (ujęcie funkcjonalne) (Łobos-Kotowska, 2018).

Kodeks cywilny po nowelizacji z dnia 28 lipca 1990 r. do chwili obecnej posługuje się definicją gospodarstwa

rolnego, zgodnie z którą: „za gospodarstwo rolne uważa się 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”.

Pojęcie gospodarstwa rolnego zostało zdefiniowane również w art. 6 pkt 4 w zw. z pkt 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. ubezpieczeniu społecznym rolników (2016) Dz.U. poz. 277 ze zm. jako gospodarstwo służące prowadzeniu produkcji roślinnej i zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej, pszczelarskiej, rybnej i leśnej. Cel tej definicji, ujęty w postaci objęcia ubezpieczeniem społecznym rolników i pracujących z nimi domowników, uzasadnia elastyczną, funkcjonalną konstrukcję gospodarstwa rolnego (Fras, 2018).

Artykuł 1 ust. 2 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (1984) Dz.U. nr 52 poz. 268, „za gospodarstwo rolne uznaje obszar użytków rolnych, lasów i gruntów leśnych, gruntów pod stawami oraz gruntów pod zabudowaniami związanymi z prowadzeniem tego gospodarstwa o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha lub o powierzchni użytków rolnych”.

Istotne z punktu widzenia przedmiotu niniejszego artykułu jest, że zgodnie z definicją legalną zawartą w obecnym brzmieniu art. 2 pkt 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (2020) Dz.U. poz. 1655 **gospodarstwem rolnym** jest gospodarstwo w rozumieniu k.c., w którym powierzchnia nieruchomości rolnej albo łączna powierzchnia nieruchomości rolnych jest nie mniejsza niż 1 ha. W tym miejscu należy zaznaczyć, że przed nowelizacją ustawy u.k.u.r definicja gospodarstwa rolnego była krótsza i zgodnie z jej brzmieniem gospodarstwo rolne to gospodarstwo rolne w rozumieniu k.c., w którym powierzchnia nieruchomości rolnej jest nie mniejsza niż 1 ha. Poprzednia definicja budziła wątpliwości interpretacyjne bowiem z jej dosłownego brzmienia wynikałoby, że aby zakwalifikować dane gospodarstwo jako rolne, to nieruchomość samodzielnie musiała stanowić 1 ha. Natomiast z nowego brzmienia ustawy jasno wynika, iż suma powierzchni nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego nie może być mniejsza niż 1 ha. Zatem przykładowo gospodarstwo rolne może się składać z dwóch nieruchomości rolnych o powierzchni 0,5 ha każda (Bender, 2019a).

DEFINICJA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ NA TLE ZNOWELIZOWANEJ USTAWY O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego w art. 2 pkt 7 zawiera również definicję legalną nabycia nieruchomości rolnej. Zgodnie z jej brzmieniem 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. Definicja ta została zamieszczona w drodze nowelizacji ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (2016) Dz.U. poz. 585 i nowelizacja z 2019 roku nie wpłynęła na jej pierwotną treść.

Jak wynika z powyższego, definicja nabycia nieruchomości rolnej jest szeroka i dotyczy między innymi czynności *inter vivos* i *mortis causa*, decyzji administracyjnych, orzeczeń sądowych, w wyniku których następuje zmiana właściciela nieruchomości rolnych lub prawa użytkowania wieczystego gruntu rolnego.

Ujęcie *sensu largo* pojęcia nabycia nieruchomości rolnej oznacza, że nabycie nieruchomości rolnych może nastąpić przez wniesienie nieruchomości jako aportu do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością czy też do spółki akcyjnej; zawarcie: umów sprzedaży, darowizny, zamiany, zniesienia współwłasności, działu spadku; umowy majątkowej małżeńskiej; umowy o podział majątku wspólnego; umowy wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla właściciela znaczenie gospodarcze, zawieranej na podstawie art. 151 k.c.; umowy przeniesienia zajętej własności działki za odpowiednim wynagrodzeniem, zawieranej na podstawie art. 231 k.c.; umowy przekazania nieruchomości, zawieranej na podstawie art. 9021 k.c.; przewłaszczenia na zabezpieczenie; zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości po wygaśnięciu zabezpieczonej wierzytelności; przeniesienia własności w wykonaniu zapisu zwykłego; *datio in solutum* – umowy o świadczenie w miejsce wykonania (Bieluk, 2019); umowy o przeniesienie własności w wykonaniu umowy zlecenia, zawieranej na podstawie art. 750 w zw. z art. 740 zdanie drugie k.c. (Maj, 2016) „ugody; umowy sprzedaży przez właściciela gruntu nieruchomości rolnej oddanej w użytkowanie wieczyste; umowy z następcą; umowy spółek osobowych prawa handlowego, gdy

jako wkład wnoszona jest nieruchomość rolna; zmianę umowy spółki osobowej, polegającej na wystąpieniu ze spółki jednego ze współników lub przystąpieniu nowego współnika; umowy przenoszącej własność w wykonaniu uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego; umowy skutkującej przeniesieniem własności w postępowaniu likwidacyjnym spółek prawa handlowego na rzecz osób trzecich, jak i współników, udziałowców, akcjonariuszy. Jednostronnymi czynnościami, które powodują nabycie własności nieruchomości rolnej, są przyjęcie oferty oraz złożenie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu (Gonet, 2020).

Nabycie nieruchomości rolnej przez orzeczenie sądu może nastąpić wydaniem: postanowienia o zasiedzeniu nieruchomości po 20 latach posiadania w dobrej wierze lub po 30 latach w złej wierze; postanowienia o zniesieniu współwłasności, dziale spadku, podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej. Sąd może wydać wyrok rozwiązujący umowę przekazania gospodarstwa rolnego następcy [art. 89 i art. 119 ust. 2 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników (2020), Dz.U. poz. 174.] lub wyrok zobowiązujący pozwanego do złożenia oznaczonego oświadczenia woli na podstawie art. 64 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (2019), Dz.U. poz. 1145 ze zm., dalej jako k.c. w zw. z art. 1047 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (2019), Dz.U. poz. 1460 ze zm., dalej jako k.p.c., w następstwie których nastąpi nabycie nieruchomości.

W postępowaniu egzekucyjnym nieruchomość rolna może być nabyta prawomocnym postanowieniem: a) o przysądzeniu własności nieruchomości rolnej na rzecz licytanta (art. 987, 998, 999 k.p.c.), b) o przejęciu nieruchomości rolnej przez współwłaściciela gospodarstwa rolnego, który złożył wniosek do sądu i nie jest dłużnikiem osobistym; jeżeli kilku współwłaścicieli zgłosi wniosek o przejęcie, pierwszeństwo przysługuje temu z nich, który prowadzi gospodarstwo rolne lub pracuje w nim; gdy warunek ten spełnia kilku współwłaścicieli albo nie spełnia go żaden z nich, sąd przyzna pierwszeństwo temu współwłaścicielowi, który daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa rolnego (art. 958 k.p.c.); o pierwszeństwie przejęcia nieruchomości rolnej rozstrzyga sąd, wydając postanowienie o przybiciu (959 k.p.c.), c) o przejęciu nieruchomości rolnej przez współwłaściciela nieruchomości wystawionej na licytację, niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy na licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, a przedmiotem

egzekucji jest nieruchomość rolna (982 k.p.c.), d) o przejęciu nieruchomości na własność; przy czym prawo przejęcia przysługuje wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi, jeżeli na drugiej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu; gdy przedmiotem egzekucji jest nieruchomość rolna, stosuje się art. 982 k.p.c.; w wypadku gdy współwłaściciele nieruchomości rolnej nie skorzystają z prawa przejęcia nieruchomości rolnej, prawo to przysługuje także wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu (art. 984 k.p.c.).

Nabycie nieruchomości rolnej przez wydanie orzeczenia organu administracji publicznej może nastąpić przez podjęcie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości; wydanie postanowienia o przyznaniu własności na podstawie art. 112b ustawy z dnia 17 czerwca 1966 roku o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (2020) Dz.U. poz. 1427, wydanie decyzji administracyjnych o: zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów, ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowej, podziale nieruchomości w zakresie działek gruntu przeznaczonych pod drogi, wywłaszczeniu nieruchomości, zwrocie wywłaszczonej nieruchomości, rozgraniczeniu. Wydanie decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu rolnego w prawo własności nieruchomości rolnej na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (2001) Dz.U. Nr 120, poz. 1299 ze zm., ustawy z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (2001) Dz.U. Nr 113, poz. 1209 ze zm., ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (2019) Dz.U. poz. 1314 również prowadzi do nabycia nieruchomości rolnych.

Na skutek śmierci osoby fizycznej spadkobiercy ustawowi lub testamentowi mogą nabyć nieruchomości rolne wchodzące w skład spadku, chyba że złożą oświadczenia o odrzuceniu spadku w terminie 6 miesięcy od dnia, w którym dowiedzieli się o tytule swego powołania (art. 1015 § 1 k.c.). Nieruchomość rolna może być przedmiotem zapisu windykacyjnego (art. 9811 § 2 pkt 1 k.c.), którą oznaczona osoba nabywa z chwilą otwarcia spadku (art. 9811 § 1 k.c.).

Co do wskazania innego zdarzenia prawnego, które powoduje przeniesienie, można wskazać uchwałę podjętą na podstawie art. 30a ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (2016) Dz.U. poz. 1703, która wymaga jednomyślności i musi być zaprotokołowana przez notariusza w formie aktu notarialnego.

ZASADY NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NA PODSTAWIE UMOWY CYWILNOPRAWNEJ

Istotne z punktu widzenia zagadnienia dotyczącego nabycia nieruchomości rolnej jest, że przed dokonaniem takiej czynności w drodze umowy cywilnoprawnej należy przed przystąpieniem do niej zweryfikować, czy w danym przypadku jest ono w ogóle możliwe.

W pierwszej kolejności należy rozstrzygnąć, czy będąca przedmiotem obrotu nieruchomość wyczerpuje znamiona przytoczonej wyżej definicji zawartej w u.k.u.r. W przypadku stwierdzenia, że nieruchomość nie jest rolną w rozumieniu kodeksu cywilnego lub też jest taką nieruchomością, ale jest przeznaczona w planie zagospodarowania na cele inne niż rolne, to u.k.u.r. nie znajdzie zastosowania i nie ma potrzeby rozważania dalszych jej postanowień. Czyli gdy nieruchomość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w całości jest przeznaczona na inne cele niż rolne, na przykład usługowe, przemysłowe, budowlane, jest to nieruchomość nierolna i nie ma znaczenia, jakie jest jej oznaczenie w ewidencji gruntów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 93/12, LEX nr 1229816). Może się zdarzyć, że w księdze wieczystej jest kilka działek, z których tylko niektóre w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na cele rolne. Przy przeniesieniu własności wszystkich działek objętych tą księgą, tj. rolnych i nierolnych, stosuje się przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Co więcej, w granicach jednej nieruchomości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może przewidywać kilka rodzajów przeznaczenia. Nieruchomością rolną w rozumieniu u.k.u.r. będzie zatem nieruchomość rolna, która leży na obszarze w całości przeznaczonym w planie zagospodarowania na cele rolne lub gdy cele rolne będą zgodne z ustaleniami planu jej dominującym przeznaczeniem (Czerwińska-Koral, 2016; Truszkiewicz, 2017). W piśmiennictwie wskazuje się, że brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości oznacza, że o tym, czy nieruchomość jest

rolna, decyduje w praktyce jej oznaczenie w ewidencji gruntów (Bieluk, 2019, s. 48)¹. Na pomocnicze znaczenie zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i w ewidencji gruntów dla ustalenia rolniczego przeznaczenia nieruchomości wskazuje również Skowrońska-Bocian (2011), przy czym wskazuje, że należy to czynić ostrożnie, ponieważ wpisy w ewidencji gruntów mają charakter deklaratoryjny w stosunku do sposobu korzystania z nieruchomości i nie zawsze są na bieżąco aktualizowane. Może się też zdarzyć, iż nieruchomości przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego jako nierolne są wykorzystywane na cele rolne, lecz wtedy nie ma do nich zastosowania ustawa o u.k.u.r. z uwagi na definicję zawartą w art. 2 pkt 1 u.k.u.r. (Jarosiewicz, 2012).

Oznaczenie nieruchomości w wypisie z rejestru gruntów jednym z symboli: R, S, Ł, Ps, Br, Wsr, W, Lzr, N wskazuje, że jest to nieruchomość rolna. Ponadto w ww. wyroku z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 93/12, Sąd Najwyższy uznał, że do kwalifikacji nieruchomości jako rolnej wystarczy, by choć niewielka jej część stanowiła użytki rolne. Wystarczy, że jedynie fragment działki o powierzchni na przykład 4 ha będzie oznaczony symbolem Ps – 0,6 ha, natomiast reszta symbolem B – 3,4 ha, a do obrotu tą nieruchomością będzie się stosowało przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Gonet, 2019).

Kolejnym aspektem, który należy rozważyć podczas nabywania nieruchomości rolnych, jest sprawdzenie, czy nie zachodzi którykolwiek z przewidzianych w art. 1a u.k.u.r. wyłączeń stosowania tej ustawy (Litwiniuk, 2018). Przed nowelą były ujęte trzy wyłączenia dla nieruchomości: 1) wchodzących w skład Zasobu Własności

¹ W orzecznictwie natomiast wskazano, że ocena charakteru prawnego nieruchomości powinna być dokonywana na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego, a w jego braku na podstawie katastru – do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości, przy czym przez pojęcie katastru należy rozumieć ewidencję gruntów (Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 256/12, LEX nr 1365710). Podobny pogląd został wyrażony w innych orzeczeniach. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2004 r., III CZP 61/04, przyjęto, że o charakterze nieruchomości, jako wykorzystywanych na cele rolne i leśne, rozstrzyga treść wpisu w ewidencji gruntów i budynków. W postanowieniu z dnia 16 września 2009 r., II CSK 243/09 Sąd Najwyższy stwierdził, że o charakterze nieruchomości, jako wykorzystywanej na cele rolne lub inne, rozstrzyga treść wpisu w ewidencji gruntów i budynków, a nie treść księgi wieczystej.

Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (2020) Dz.U. poz. 396, 568 i 1086, 2) o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, 3) będących drogami wewnętrznymi. Omawiana nowelizacja ustawy z 2019 roku wzbogaciła omawiany przepis o dwa kolejne, nowe wyłączenia w postaci nieruchomości: 1) sprzedanych na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz 2) w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości.

Wyłączenia, które odnoszą się do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, zamieszczono – naruszając zasady prawidłowej techniki legislacyjnej – także w kilku innych przepisach wprowadzonych w różnych aktach prawnych [zob. art. 1b i 1c u.k.u.r., art. 2 pkt 1 in fine u.k.u.r., art. 11 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmiana niektórych ustaw (2018) Dz.U. poz. 869, art. 8e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego (2019) Dz.U. poz. 1821)]. Należy w tym miejscu zauważyć, że takie rozwiązanie nie tworzy czytelnego i koherentnego systemu prawnego (Czech, 2020).

Istotne z punktu widzenia praktycznego jest, że wyłączenia te pozostają w relacji alternatywy łącznej. Wystarczy spełnienie warunków choćby jednego z nich, aby uznać, że do nabycia nieruchomości nie znajduje zastosowania ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Na przykład jeżeli powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej jest mniejsza niż 0,3 ha, nie ma potrzeby badania, czy przesłanki innych zwolnień są spełnione.

Ponadto w dalszej kolejności w przypadku nabywania nieruchomości rolnych koniecznym jest rozstrzygnięcie, czy nabycie tej nieruchomości przez określony podmiot jest możliwe. Nowelizacja z 2019 roku wbrew doniesieniom medialnym utrzymała obecną od 2016 roku zasadę, wedle której nabywcą nieruchomości rolnej może być tylko tzw. rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Zasada ta znajduje się nadal w art. 2a ust. 1 u.k.u.r.

Przywołany powyżej przepis ustawy zmodyfikowano jednak, usuwając z niej dotychczasowe zdanie drugie, zgodnie z którym jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest, gdy rolnikiem

indywidualnym jest jeden z małżonków. Usunięte zastrzeżenie, dodane przy nowelizacji z 2016 roku, było przyczyną wielu wątpliwości interpretacyjnych czy również w przypadku innych podmiotów uprawnionych do nabycia nieruchomości (takich jak osoby bliskie zbywcy czy osoby posiadające zgodę Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa – dalej jako KOWR) możliwe jest nabycie nieruchomości rolnej na zasadzie małżeńskiego majątku wspólnego, co przecież zdaniem wielu komentatorów ustawy wynika z ogólnej konstrukcji wspólności ustrojowej małżeńskiej oraz zasad zarządu majątkiem wspólnym (Bender, 2019b). Nowelizacja te wątpliwości usunęła, modyfikując przepis, stanowiąc w art. 2a ust. 3a u.k.u.r., że jeżeli nabywana nieruchomość rolna ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest, gdy określone w ustawie wymogi dotyczące nabywcy nieruchomości rolnej spełnia jeden z małżonków. Należy w tym miejscu zauważyć, że chodzi tu o wszelkie przewidziane w ustawie wypadki pozwalające nabyć nieruchomość, czyli zarówno gdy nabywający jest rolnikiem indywidualnym, jak i gdy spełnia którąś z przesłanek umożliwiających nabycie nieruchomości bez posiadania takiego statusu. Dotyczy to nie tylko zwolnień przewidzianych w art. 2a ust. 3, ale również legitymowania się przez jednego z małżonków zgodą administracyjną na podstawie art. 2a ust. 4, bowiem zgoda ta stanowi określony w ustawie wymóg dla nabycia nieruchomości, chociaż przyjmuje on postać indywidualizowanej decyzji administracyjnej (Bieranowski, 2018). Zaznaczyć trzeba, że zasada z art. 2a ust. 3 znajdzie zastosowanie nie tylko do nabycia do wspólności ustawowej, ale też do wspólności umownej, rozszerzonej czy ograniczonej. Nie ma również znaczenia, który z małżonków faktycznie działa przy czynności. Możliwe więc jest zarówno, by byli to obydwaj małżonkowie, ale też by był to jeden z nich (nie ma konieczności by ten spełniający ustawową przesłankę nabycia) z zachowaniem odpowiednich reguł nabywania nieruchomości do majątku wspólnego wymienionych w art. 37 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 roku – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (2019) Dz.U. poz. 303 (Bender, 2019c, s. 33).

Omówienie zmian wynikających z nowelizacji z 2019 roku w zakresie odstępstw od ogólnej zasady nabycia nieruchomości przez rolnika indywidualnego nie mieści się w zakresie ramowym niniejszego artykułu. Należy w tym miejscu zauważyć również, że w nowelizacji z 2019 roku znacząco poszerzono regulację ustawową dotyczącą podstaw uzyskania zgody Dyrektora Generalnego

KOWR, w przypadku gdy nabywca ani nie posiada statusu rolnika indywidualnego, ani też nie może skorzystać z któregoś ze zwolnień przewidzianych w art. 2a ust. 3 u.k.u.r. Zagadnienie to budzi wątpliwości interpretacyjne, jednak z uwagi na wymagania edycyjne niniejszego opracowania również nie zostanie ono poruszone.

ZAKOŃCZENIE

Węzłowym zagadnieniem, które należy rozważyć podczas nabywania nieruchomości rolnej w Polsce, jest stwierdzenie, czy mamy do czynienia z nieruchomością rolną w rozumieniu obecnie obowiązujących przepisów u.k.u.r.. W przypadku stwierdzenia, że nieruchomość nie jest rolną w rozumieniu k.c. lub też jest taką nieruchomością, lecz jest przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego nie znajdzie zastosowania i nie ma potrzeby dalszego rozważania jej postanowień. Wyjątek od tej zasady stanowi regulacja zawarta w art. 2b u.k.u.r., czyli dotycząca obowiązków nabywcy prowadzenia gospodarstwa rolnego oraz zakazu jej zbywania lub oddawania w posiadanie przez okres co najmniej 5 lat. W przypadku bowiem gdy przedmiotem obrotu jest nieruchomość nierolna, istnieje dodatkowo potrzeba rozważenia konsekwencji wcześniejszego jej nabycia jako rolnej przez potencjalnego zbywcę. Ponadto podczas obrotu nieruchomościami rolnymi należy rozważyć, czy nieruchomość spełnia warunki zaklasyfikowania jej do któregoś z ujętych w art. 1 a u.k.u.r. wyłączeń stosowania ustawy względem obrotu nią. W przypadku odpowiedzi pozytywnej nie są wymagane ani żadne kwalifikacje podmiotowe po stronie nabywcy, ani nie występuje prawo pierwokupu dzierżawcy lub KOWR, ani wreszcie wskutek jej nabycia nie powstają unormowane w art. 2b u.k.u.r. obowiązki prowadzenia gospodarstwa i zakaz zbywania lub oddawania w posiadanie nabytej nieruchomości.

LITERATURA

- Bender, P. (2019a). Nabywanie nieruchomości rolnych na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej przez osoby niebędące rolnikami indywidualnymi w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. *Rejent*, nr 2, 29–86.
- Bender, P. (2019b). Podstawowe problemy stosowania znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (cz. I). *Rejent*, 11, s. 9–66.

- Bender, P. (2019c). Podstawowe problemy stosowania znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (cz. II). *Rejent*, 12, s. 9–101.
- Bernatowicz, Ł., Gładych, K. (2017). *Kształtowanie ustroju rolnego. Obrót nieruchomościami rolnymi*. Gdańsk: Wyd. ODDK Sp. z o.o., Sp.k.
- Bieluk, J. (2019). *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*. Warszawa: Wyd. C.H. Beck.
- Bieranowski, A. (2018). Umowa sprzedaży własności nieruchomości rolnej na rzecz małżonków, spośród których tylko jeden legitymuje się zgodą administracyjnoprawną – uwagi krytyczne na kanwie postanowienia Sądu Okręgowego w Łomży z 25.09.2018 r. (I Ca 281/18). *Rejent*, 12, 99–112.
- Czech, T. (2020). *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*. Warszawa: Wyd. Wolters Kluwer.
- Czechowski, P. (2011). *Prawo Rolne*. Warszawa: Wyd. Wolters Kluwer.
- Czerwińska-Koral, K. (2016). Pojęcie nieruchomości rolnej jako wyznacznik zasad obrotu nieruchomościami rolnymi. *Rejent*, 6(302), 52–73.
- Gonet, W. (2020). *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*. Warszawa: Wyd. Wolters Kluwer.
- Jarosiewicz, M., Kozikowska, K., Pązik, A., Wujczyk, A., Zieliński, Ł. (2012). *Prawo rolne. Repertorium. Testy*. Warszawa: Wyd. Wolters Kluwer Polska, s. 24.
- Litwiniuk, P. (2017). O wybranych problemach dotyczących zakresu wyłączeń spod nowego reżimu prawnego obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce. *Studia Iuridica Lublinensia*, vol. XXVI, nr 1, 255 i n.
- Łobos-Kotowska, D.J. (2018), [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna (art. 1-125)*, red. M. Fras, M. Habdas. Warszawa: Wyd. Wolters Kluwer Polska.
- Maj, K. (2016). Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r. *Krakowski Przegląd Notarialny*, 2, 49–106.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 256/12, LEX nr 1365710.
- Postanowienie z dnia Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r., II CSK 243/09, LEX nr 564969.
- Skowrońska-Bocian, E. (2011), [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1–449¹¹* (s. 166–198). Warszawa: Wyd. C.H. Beck.
- Stefańska, K. (2017). *Obrót nieruchomościami rolnymi. Pojęcie nieruchomości rolnej (gruntu rolnego)*. W: P. Czechowski (red.), *Prawo rolne* (s. 208–212). Warszawa: Wyd. Wolters Kluwer.
- Stelmachowski, A. (1985). *Własność Rolnicza. Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny*, 4 (XLVII), 1–15.
- Truskiewicz, Z. (2017). O kilku podstawowych zagadnieniach na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część I). *Rejent*, 10, 60 i n.

- Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2004 r., III CZP 61/04, Biul. SN 2004, 10, 8.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (2020), t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1655.
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (2016), Dz. U. poz. 585.
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (1984), Dz.U. nr 52 poz. 268.
- Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 roku o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (2020) Dz. U. poz. 1427.
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (2019), t.j. Dz. U. poz. 1460 ze zm.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (2020). Dz. U. poz. 396, 568 i 1086.
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (2020). Dz.U. poz. 174.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (2019), t.j. Dz. U. poz. 1145 ze zm.
- Ustawa z dnia 25 lutego 1964 roku – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (2019), t.j. Dz. U., poz. 303.
- Ustawa z dnia 26 lipca 2001 r. o nabywaniu przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości (2001), Dz.U. Nr 113, poz. 1209 ze zm.
- Ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (2016). Dz.U. poz. 1703.
- Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (2019), Dz. U. poz. 1314.
- Ustawa z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (2001). Dz.U. Nr 120, poz. 1299 ze zm.
- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 93/12, LEX nr 1229816.

AGRICULTURAL PROPERTY ACQUISITION IN POLAND

Abstract. Due to the entry into force of the Act of April 26, 2019 amending the Act on shaping the agricultural system and certain other acts (2019) Journal of Laws, item 1080, a number of changes were introduced to the trading in agricultural real estate. The above amendment was made by adding further regulations in the existing or newly created articles, paragraphs and items with quite extensive numbering and use of references. The significant expanding of the Act and numerous inaccuracies have made the correct reading of the amended law and the adoption of an appropriate method of its practical application a challenge and have raised numerous interpretation doubts. The aim of this study is to attempt to indicate the method of action when trading in agricultural real estate. Due to the multitude of potential problems and the need for their in-depth analysis, only selected issues in agricultural property trading are discussed in this article. In order to determine the rules for purchasing agricultural real estate in Poland, it is crucial to define the concepts of agricultural real estate and agricultural holding, therefore, in the beginning of the observations, the evolution of these definitions is outlined and their current wording in the above-mentioned 2019 amendment is presented. Next, the scope of the concept of agricultural property acquisition as a determinant of the rules of agricultural property trading is discussed. Selected principles that should be followed when purchasing agricultural real estate under the current regulations are also indicated. This article uses the analytical and legal method.

Keywords: agricultural real estate, agricultural holding, State Agricultural Support Center