

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

Komentarz

Tomasz Czech

KOMENTARZE

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

Komentarz

Tomasz Czech

KOMENTARZE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 marca 2020 r.

Recenzent

Dr hab. Paweł Księżak, prof. UŁ

Wydawca

Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący

Tomasz Pietrzak

Opracowanie redakcyjne

Anna Popławska

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni


SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2020

ISBN 978-83-8187-367-3

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

Wykaz skrótów	7
Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego	
(tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1362; zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 284)	13
Art. 1. [Formy kształtowania ustroju rolnego państwa]	13
Art. 1a. [Nieruchomości rolne wyłączone z zakresu stosowania ustawy] ...	24
Art. 1b. [Nieruchomości rolne położone w granicach administracyjnych miast]	41
Art. 1c. [Wyłączenie dotyczące Krajowego Zasobu Nieruchomości]	49
Art. 2. [Definicje]	53
Art. 2a. [Warunki nabycia nieruchomości rolnej]	124
Art. 2b. [Obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej]	181
Art. 2c. [Nabycie użytkownika wieczystego lub udziału we współwłasności]	213
Art. 3. [Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej]	215
Art. 3a. [Prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej]	238
Art. 3b. [Prawo nabycia nieruchomości rolnej od spółki osobowej]	255
Art. 3c. [Wprowadzenie akcji do obrotu na rynku regulowanym]	263
Art. 4. [Prawo nabycia nieruchomości rolnej]	268
Art. 4a. [Nabycie gospodarstwa rolnego]	289
Art. 4b. [Kompetencje KOWR]	299
Art. 4c. [Stosowanie art. 600 k.c.]	306
Art. 5. [Gospodarstwo rodzinne]	310
Art. 6. [Rolnik indywidualny]	321
Art. 7. [Dowody przesłanek statusu rolnika indywidualnego]	344
Art. 8. [Nabycie do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa]	354
Art. 8a. [Nadzór nad wykonaniem obowiązków przez nabywcę nieruchomości rolnej]	359
Art. 9. [Sankcje]	364
Art. 9a. [Uprawnienia KOWR odnośnie do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miasta]	381
Art. 10–15 (pominięte).	393
Art. 16. [Postępowanie scaleniowe]	393

Art. 17.	[Postępowanie przekształceniowe]	394
Art. 18.	[Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa]	394
Art. 19.	[Wejście ustawy w życie]	395

Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 869) (wyciąg) 397

Art. 1.	[Wstrzymanie sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa]	397
Art. 2.	[Wyłączenia]	400
Art. 11.	[Wyłączenia dotyczące stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego]	404
Art. 12.	[Postępowania w toku]	414
Art. 13.	[Prawo pierwokupu oraz nabycia odnośnie do umów dotychczasowych]	417
Art. 14.	[Zasady przejściowe dotyczące zasiedzenia]	418
Art. 15.	[Uchylenie ustawy]	419
Art. 16.	[Termin wejścia w życie]	419

Ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1080) (wyciąg) 421

Art. 5.	[Postępowania dotyczące zgody Dyrektora Generalnego KOWR lub sądu]	421
Art. 6.	[Umorzenie postępowań bezprzedmiotowych]	423
Art. 7.	[Okres wykonywania obowiązków]	423
Art. 8.	[Wykonanie prawa pierwokupu i nabycia]	424

Literatura 427

Wykaz skrótów

1. Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.)
- k.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1950 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1460 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2019 r. poz. 2086 ze zm.)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.)
- nowelizacja u.k.u.r.
z 26.04.2019 r. – ustawa z 26.04.2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1080)
- p.g.k. – ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 276 ze zm.)
- pr. not. – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2019 r. poz. 540 ze zm.)
- p.p.m. – ustawa z 4.02.2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 1792)
- pr. geol. – ustawa z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2019 r. poz. 868 ze zm.)
- pr. poczt. – ustawa z 23.11.2012 r. – Prawo pocztowe (Dz.U. z 2018 r. poz. 2188 ze zm.)
- pr. przed. – ustawa z 6.03.2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2019 r. poz. 1292 ze zm.)

- pr. restr. – ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2019 r. poz. 243 ze zm.)
- pr. sp. – ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 r. poz. 275)
- pr. up. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.)
- r.e.g.b. – rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 r. poz. 393)
- r.k.r. – rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 17.01.2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (Dz.U. poz. 109 ze zm.)
- rozp. 2017/1129 – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z 14.06.2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (Dz.Urz. UE L 168, s. 12, ze zm.)
- r.u.s.p. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18.06.2019 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. poz. 1141)
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.)
- u.g.n.r.SP – ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2019 r. poz. 817 ze zm.)
- u.i.i.p. – ustawa z 4.03.2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2020 r. poz. 177 ze zm.)
- u.i.m. – ustawa z 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2020 r. poz. 219 ze zm.)
- u.k.o.w.r. – ustawa z 10.02.2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 1154 ze zm.)
- u.k.u.r. – ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1362 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204)
- u.KZN – ustawa z 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 2363 ze zm.)
- u.l. – ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2020 r. poz. 6 ze zm.)

u.o.g.r.l.	– ustawa z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.)
u.o.i.f.	– ustawa z 29.07.2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.)
u.o.p.	– ustawa z 29.07.2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.)
u.p.e.a.	– ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2019 r. poz. 1438 ze zm.)
u.p.r.	– ustawa z 15.11.1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 1256 ze zm.)
u.p.z.p.	– ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)
u.s.g.	– ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.)
u.s.w.g.	– ustawa z 26.03.1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 908 ze zm.)
u.u.s.r.	– ustawa z 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2020 r. poz. 174)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.)
u.w.s.n.	– ustawa z 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 869)
u.z.r.	– ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2018 r. poz. 2017)
zarządzenie nr 20/16	– zarządzenie nr 20/16 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z 13.05.2016 r. w sprawie realizacji przez oddziały terenowe ANR prawa pierwokupu i prawa nabycia określonych w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, www.kowr.gov.pl .

2. Oficjalne wydawnictwa z orzecnictwem

ONSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Pracy
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego

3. Czasopisma

GSP	– „Gdańskie Studia Prawnicze”
KPN	– „Krakowski Przegląd Notarialny”
KPP	– „Kwartalnik Prawa Prywatnego”
MoP	– „Monitor Prawniczy”
MPB	– „Monitor Prawa Bankowego”
NPN	– „Nowy Przegląd Notarialny”
OSP	– „Orzecznictwo Sądów Polskich”
Pał.	– „Palestra”
PiP	– „Państwo i Prawo”
PPE	– „Przegląd Prawa Egzekucyjnego”
PPH	– „Przegląd Prawa Handlowego”
PPK	– „Przegląd Prawa Konstytucyjnego”
PPOŚ	– „Przegląd Prawa Ochrony Środowiska”
PPP	– „Przegląd Prawa Publicznego”
PPR	– „Przegląd Prawa Rolnego”
PS	– „Przegląd Sądowy”
Rej.	– „Rejent”
RPEiS	– „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny”
SI	– „Studia Iuridica”
SIA	– „Studia Iuridica Agraria”
SIL	– „Studia Iuridica Lublinensia”
SP	– „Studia Prawnicze”
SPE	– „Studia Prawno-Ekonomiczne”

4. Nazwy organów

ANR	– Agencja Nieruchomości Rolnych (zlikwidowana 1.09.2017 r.)
KOWR	– Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
KZN	– Krajowy Zasób Nieruchomości
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
SA	– Sąd Apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– Sąd Okręgowy
SR	– Sąd Rejonowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSA	– Wojewódzki Sąd Administracyjny

5. Inne

art.	- artykuł
cyt.	- cytowany
ha	- hektar
LEX	- system informacji prawnej Wolters Kluwer Polska SA
n.	- następny
nr	- numer
pkt	- punkt
por.	- porównaj
poz.	- pozycja
<i>scil.</i>	- to znaczy, to jest, mianowicie
zm.	- zmiana
zob.	- zobacz

Art. 4. [Prawo nabycia nieruchomości rolnej]

1. Jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku:

- 1) zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub
- 2) jednostronnej czynności prawnej, lub
- 3) orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub
- 4) innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności:
 - a) zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne,
 - b) podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek prawa handlowego – Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą ceny tej nieruchomości.

2. Jeżeli cena, o której mowa w ust. 1, nie wynika z treści czynności prawnej, orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, wartość rynkową nieruchomości rolnej Krajowy Ośrodek określa przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

2a. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, właściciel nieruchomości rolnej w terminie miesiąca od dnia otrzymania oświadczenia Krajowego Ośrodka o nabyciu tej nieruchomości może wystąpić do sądu o ustalenie ceny odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek. Sąd ustala cenę odpowiadającą wartości rynkowej nabywanej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów określenia wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

3. Jeżeli cena, o której mowa w ust. 1, wynikająca z treści czynności prawnej rażąco odbiega od wartości rynkowej nieruchomości rolnej, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 8 i 9.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje:

- 1) jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 pkt 2, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą;
- 2) jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje:
 - a) za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4, albo za zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, lub

- b) przez osobę bliską zbywcy,
 - c) w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego,
 - d) przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego,
 - e) przez spółkę, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. ca,
 - f) przez spółkę kapitałową lub grupę kapitałową, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. cb,
 - g) przez Spółkę Celową, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
 - h) przez spółdzielnię produkcji rolnej, o której mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. h,
 - i) przez członka spółdzielni produkcji rolnej, o którym mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. i;
- 3) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku wykonania umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników;
- 4) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d, tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.
5. Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu, z tym że:
- 1) zawiadomienia dokonuje:
 - a) nabywca – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2,
 - b) sąd, organ administracji publicznej lub organ egzekucyjny – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3,
 - c) nabywca nieruchomości rolnej – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 lit. a,
 - d) spółka nabywająca nieruchomość rolną – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 lit. b;
 - 2) do zawiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków dotyczący nieruchomości rolnej stanowiącej przedmiot nabycia.
6. Przepisy ust. 1–3, ust. 4 pkt 2 lit. b–g, art. 3 ust. 10 i 11 oraz art. 3a ust. 3–6 stosuje się odpowiednio do nabycia udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha, albo nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, z wyłączeniem przypadku, gdy nabywcą udziałów i akcji jest Skarb Państwa. W przypadku nabycia udziałów lub akcji takiej spółki w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zawiadomienia, o którym mowa w ust. 5, dokonuje spółka po wpisaniu tego podwyższenia do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego na podstawie przepisów o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Spis treści

I.	Wprowadzenie	270
II.	Prawo nabycia	271
III.	Wyłączenia	275
IV.	Zawiadomienie KOWR	278
V.	Tryb wykonania prawa nabycia	283
VI.	Ustalenie ceny	286
VII.	Prawo nabycia udziałów i akcji	288

I. Wprowadzenie

1. W komentowanym przepisie przyznano KOWR prawo nabycia (wykupu) nieruchomości rolnej, która wcześniej była przedmiotem obrotu. Prawo to rozszerzono na nabycie udziałów (akcji) w spółce prawa handlowego, w której majątku znajdują się nieruchomości rolne o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha.

Z obszernego piśmiennictwa dotyczącego wykładni tego przepisu por. np. P. Bender, *Podstawowe...* (cz. II), s. 32 i n.; J. Bieluk, *Ustawa...*, s. 272 i n.; P. Blajer, *Z rozważań nad tzw. prawem nabycia w świetle znowelizowanych ustaw o kształtowaniu ustroju rolnego i o lasach* [w:] *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, red. P. Księżak, J. Mikołajczyk, Warszawa 2017, s. 59 i n.; J. Grykiel, *Ograniczenia...*, s. 633 i n.; B. Jelonek-Jarco, *Przesłanki i zakres prawa nabycia nieruchomości rolnej przez Agencję Nieruchomości Rolnych*, *Rej.* 2017/7, s. 56 i n.; E. Klat-Górska, *Ustawa...*, s. 76 i n.; K. Kurosz, *Prawo...*, s. 92 i n.; D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa...*, s. 173 i n.; K. Marciniuk, *Prawne...*, s. 376 i n.; M. Stańko, *Prawo nabycia w świetle nowej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, *PPR* 2015/2, s. 87 i n.; M. Stańko, *Zakres przedmiotowy art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, *SIA* 2005/4, s. 112 i n.

2. Celem omawianego przepisu jest umożliwienie KOWR sprawowania kontroli nad obrotem nieruchomościami rolnymi w Polsce oraz ingerencji w stosunki własnościowe w rolnictwie, aby w ten sposób kształtować ustrój rolny w naszym kraju (zob. komentarz do art. 1, tezy 13 i n.).
3. Formuła art. 4 u.k.u.r. podlegała licznym zmianom od początku jego obowiązywania. W szczególności istotne modyfikacje wprowadzono w przepisach ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz nowelizacji u.k.u.r. z 26.04.2019 r.

„Rozwiązanie to służy uściśleniu kontroli Agencji i rozszerzeniu jej zakresu nie tylko do sprzedaży nieruchomości rolnych, ale również do innych czynności prawnych i zdarzeń prawnych, które w konsekwencji mogą doprowadzić do zmiany osoby właś-

ciciela nieruchomości rolnej” (*Uzasadnienie...*, Sejm VIII kadencji, druk sejmowy nr 293 z 4.03.2016 r., s. 16).

4. Omawiany przepis w całości ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Nie może zostać zmieniony ani wyłączony w drodze czynności prawnej.
5. Komentowany przepis był przedmiotem kontroli konstytucyjnej. W wyroku TK z 18.03.2010 r., K 8/08, OTK-A 2010/3, poz. 23, uznano, że: „Art. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1112) jest zgodny z art. 2 oraz z art. 21 ust. 1, art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej”.

Po zmianach ustawowych w dalszym ciągu można jednak wysuwać poważne zastrzeżenia co do zgodności tego przepisu (zwłaszcza ust. 6) z przepisami Konstytucji RP dotyczącymi ochrony własności oraz zasady proporcjonalności.

II. Prawo nabycia

6. W art. 4 ust. 1 u.k.u.r. przyznano KOWR prawo nabycia nieruchomości rolnej. W piśmiennictwie określa się je także jako „prawo wykupu”.
7. Uprawnienie wynikające z komentowanego przepisu ma charakter cywilnoprawny.
8. Z perspektywy konstytucyjnej omawiany instrument prawny powinien być traktowany jako odmiana wyłączenia (zob. art. 21 ust. 2 Konstytucji RP, a także uzasadnienie wyroku TK z 18.03.2010 r., K 8/08, OTK-A 2010/3, poz. 23). Konstytucyjne przesłanki wyłączenia, o których mowa w powołanym przepisie, należy uwzględniać przy stosowaniu tego instrumentu.
9. Prawo nabycia może zostać wykonane w celu realizacji ustawowych zadań KOWR, zwłaszcza poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych (zob. art. 9 u.k.o.w.r.).
Przykład: Prawo nabycia można wykonać m.in. w celu włączenia nieruchomości do czynnej działalności rolniczej, jeżeli pozostawiono ją odłogiem.
10. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – według swego uznania – podejmuje decyzję w sprawie nabycia nieruchomości rolnej na podstawie art. 4 ust. 1 u.k.u.r., uwzględniając przypisane mu zadania ustawowe.
11. Wykonawszy omawiane uprawnienie, KOWR nabywa nieruchomość rolną do majątku Skarbu Państwa. Wchodzi ona w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (zob. art. 8 ust. 1 u.k.u.r.).

12. Prawo nabycia na podstawie art. 4 ust. 1 u.k.u.r. wykonuje się w stosunku do aktualnego właściciela nieruchomości rolnej (współwłaściciela, użytkownika wieczystego, współużytkownika wieczystego – zob. art. 2c u.k.u.r.), gdy nieruchomość ta była przedmiotem obrotu. Chodzi o osobę, która nabyła nieruchomość rolną na podstawie prawnej wskazanej w komentowanym przepisie.

Przykład: A kupił nieruchomość rolną od komornika w postępowaniu egzekucyjnym. Postanowienie sądu o przysądzeniu własności na jego rzecz stało się prawomocne. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może, zgodnie z art. 4 ust. 1 u.k.u.r., nabyć od A tę nieruchomość.

13. Jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje na podstawie umowy (innej niż umowa sprzedaży), nie jest wymagane opatrzenie jej warunkiem. Dopuszczalne jest wtedy sporządzenie umowy bezwarunkowej, a KOWR – wykonawszy uprawnienie określone w art. 4 ust. 1 u.k.u.r. – nabywa ją od osoby, która uzyskała nieruchomość do swojego majątku na podstawie tej umowy (tak też np. P. Bender, *Podstawowe...* (cz. II), s. 36–37; J. Bieluk, *Ustawa...*, s. 278; D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa...*, s. 178, 185; por. jednak P. Blajer, *Z rozważań...*, s. 81–84; *Wspólne Stanowisko...*, pkt III.2).

Przykład: A podarował B nieruchomość rolną o powierzchni 0,7 ha. B nie jest osobą bliską w stosunku do A (zob. art. 2 pkt 6 u.k.u.r.). Na podstawie umowy darowizny B nabył własność nieruchomości do swojego majątku. Następnie, stosownie do art. 4 ust. 1 u.k.u.r., Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może nabyć od B prawo własności tej nieruchomości.

„[...] podstawą do wykonania przez Agencję prawa nabycia nieruchomości rolnej jest bezwarunkowa umowa powodująca przeniesienie własności nieruchomości, inna niż sprzedaż. [...] należy uznać, że inna niż sprzedaż umowa przenosząca własność nieruchomości rolnej nie może być umową zawartą pod warunkiem, że Agencja nie skorzysta z prawa nabycia. Umowa ta powinna bezwarunkowo przenosić własność nieruchomości rolnej na nabywcę, który staje się jej właścicielem” (postanowienie SN z 27.10.2004 r., IV CK 121/04, OSNC 2005/11, poz. 191). Podobnie postanowienie SN z 10.11.2005 r., V CK 249/05, LEX nr 186719.

„Umowy sporządzane stosownie do treści przepisu art. 4 ust. 1 ustawy i na przewidzianych w nim warunkach winny być dokumentowane jako umowy bezwarunkowo przenoszące własność, to jest bez zastrzeżenia warunku nie złożenia oświadczenia przez Agencję [obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – przyp. red.] o nabyciu nieruchomości” (*Dodatkowe stanowisko Krajowej Rady Notarialnej...*, pkt 1).

Konstrukcja normatywna, którą wprowadzono w art. 4 ust. 1 u.k.u.r., istotnie odbiega od tej, którą stosuje się w przypadku prawa pierwokupu (zob. art. 597 § 1 k.c. w zw. z art. 3 ust. 4 u.k.u.r.). Zob. komentarz do art. 3 u.k.u.r., teza 50.

14. Warunkiem ustawowym powstania omawianego prawa po stronie KOWR jest skuteczne nabycie nieruchomości rolnej na podstawie, o której mowa w art. 4 ust. 1 u.k.u.r. (por. np. J. Grykiel, *Ograniczenia...*, s. 634). Nie można go wykonać, gdy w rzeczywistości do takiego nabycia nie doszło. Uprawnienie to wygasa, gdy upadła podstawa prawna nabycia, niweczając jego skutek rzeczowy.

Przykład 1: A podarował B nieruchomość rolną o powierzchni 4,5 ha. Umowa darowizny jest nieważna, ponieważ B nie jest rolnikiem indywidualnym (zob. art. 2a ust. 1 u.k.u.r.) i nie występuje żaden z wyjątków określonych w art. 2a ust. 3 i 4 u.k.u.r. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie może wtedy wykonać uprawnienia wynikającego z art. 4 ust. 1 u.k.u.r., choćby B został wpisany do księgi wieczystej.

Przykład 2: A przeniósł na B własność nieruchomości rolnej na podstawie umowy dożywocia. Niezwłocznie zawiadomiono KOWR o zawarciu tej umowy. Zanim KOWR podjął decyzję o wykonaniu prawa nabycia, umowa została rozwiązana przez strony, a własność nieruchomości powróciła do A. W konsekwencji KOWR nie może już wykonać uprawnienia określonego w art. 4 ust. 1 u.k.u.r.

15. Artykuł 4 ust. 1 u.k.u.r. znajduje zastosowanie – z zastrzeżeniem wyjątków określonych w art. 4 ust. 4 u.k.u.r. – do nabycia nieruchomości rolnej na każdej podstawie prawnej innej niż umowa sprzedaży (por. np. J. Bieluk, *Ustawa...*, s. 274–275; D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa...*, s. 176 i n.).

Przykład: Na podstawie testamentu B odziedziczył spadek po A. W skład spadku wchodzi nieruchomość rolna. B nie jest rolnikiem indywidualnym ani osobą bliską w stosunku do A. W takiej sytuacji KOWR może wykonać prawo nabycia w odniesieniu do odziedziczonej przez B nieruchomości rolnej.

Jeżeli zawarto umowę sprzedaży nieruchomości rolnej, powinno się stosować art. 3 ust. 4 u.k.u.r., w którym wprowadzono na rzecz KOWR prawo pierwokupu (zob. komentarz do art. 3 u.k.u.r., tezy 41 i n.).

„Uprawnienie Agencji Nieruchomości Rolnych [obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – przyp. red.] do nabycia nieruchomości w trybie art. 4 ustawy wykonane może być jedynie w stosunku do nabywcy nieruchomości rolnej. To swoiste prawo może być wykonane niezależnie od sposobu nabycia własności nieruchomości rolnej przez nabywcę, a więc także w drodze umów, które to umowy zawierane są bezwarunkowo” (*Stanowisko Krajowej Rady Notarialnej w sprawie...*, pkt IV.1).

„Nabycie nieruchomości rolnej przez Agencję Nieruchomości Rolnych na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U.

Nr 64, poz. 592) może nastąpić przez zawarcie innej niż sprzedaż umowy przenoszącej własność” (postanowienie SN z 27.10.2004 r., IV CK 121/04, OSNC 2005/11, poz. 191).

16. W komentowanym przepisie zamieszczono obszerny katalog zdarzeń prowadzących do nabycia nieruchomości rolnej:
- 1) zawarcie umowy (innej niż umowa sprzedaży),
 - 2) dokonanie jednostronnej czynności prawnej,
 - 3) wydanie orzeczenia sądu lub organu administracji publicznej, w tym orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym,
 - 4) dokonanie innej czynności prawnej lub wystąpienie innego zdarzenia prawnego, w szczególności:
 - a) zasiedzenie nieruchomości rolnej, dziedziczenie oraz zapis windykacyjny,
 - b) podział, przekształcenie bądź łączenie spółek prawa handlowego.

Powyższy katalog ma charakter pełny. Obejmuje wszelkie zdarzenia prawne, które powodują nabycie nieruchomości rolnej, z wyłączeniem umowy sprzedaży.

Przykład: Zgodnie z art. 4 ust. 1 u.k.u.r. prawo nabycia KOWR powstaje wtedy, gdy nieruchomość rolną nabyto na podstawie umowy: darowizny, zamiany, dożywocia, wniesienia aportem do spółki, przewłaszczenia na zabezpieczenie, świadczenia w miejsce wykonania (*datio in solutum*), przeniesienia tytułem zwrotu nienależnego świadczenia itd.

„Uprawnienie Agencji Nieruchomości Rolnych [obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – przyp. red.] do nabycia nieruchomości w trybie art. 4 ustawy wykonane może być jedynie w stosunku do nabywcy nieruchomości rolnej, przy czym do nabycia tego stosowane mają być odpowiednio przepisy o pierwokupie (np. termin, doręczenie, skutki oświadczenia, forma), a to swoiste prawo „wykupu” może być wykonane niezależnie od sposobu nabycia własności nieruchomości rolnej przez nabywcę, a więc także do nieruchomości wniesionej jako aport do spółki prawa handlowego, w drodze umów działowych, zamiany, art. 231 Kodeksu cywilnego, odnowienia, *datio in solutum* itd., które to umowy zawierane są bezwarunkowo” (*Stanowisko Krajowej Rady Notarialnej i Agencji Nieruchomości Rolnych...*, pkt 16).

17. Sądzę, że art. 4 ust. 1 u.k.u.r. – wbrew sugestiom płynącym z wykładni językowej – nie obejmuje sytuacji, w której przekształceniu ulega osoba prawna będąca właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości rolnej. Nie dochodzi wtedy do nabycia tej nieruchomości, lecz do zmiany formy prawnej, w której działa właściciel (użytkownik wieczysty). Zob. także komentarz do art. 2a, teza 160.

W książce zamieszczono analizę nie tylko przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, lecz także powiązanych przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz ustawy nowelizującej ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego. Szczegółowo omówiono problemy interpretacyjne wynikające z tych przepisów i przedstawiono praktyczne propozycje ich rozwiązania. W Komentarzu przeanalizowano m.in.:

- pojęcie nieruchomości rolnej,
- nabywanie nieruchomości rolnych przez rolników indywidualnych oraz wyjątki od tej zasady,
- obowiązki nabywcy nieruchomości,
- prawo pierwokupu oraz nabycia Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Istotnym walorem książki są liczne przykłady oraz praktyczne wskazówki dotyczące stosowania komentowanych przepisów w obrocie nieruchomościami rolnymi. Autor wykorzystuje orzecznictwo sądów (również powszechnych) i organów administracji.

W Komentarzu uwzględniono wykładnię przepisów ustawy wynikającą ze Wspólnego Stanowiska Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Krajowej Rady Notarialnej z 27 lutego 2020 roku w sprawie stosowania w praktyce ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Tomasz Czech – doktor nauk prawnych; radca prawny; prowadził wykłady dla sędziów i referendarzy sądowych w Krajowej Szkole Sądownictwa i Prokuratury z zakresu kształtowania ustroju rolnego; autor cenionych komentarzy m.in. do ustaw: o kredycie hipotecznym, o kredycie konsumenckim, o odwróconym kredycie hipotecznym, o prawach konsumenta, o księgach wieczystych i hipotece oraz do tzw. ustawy deweloperskiej, a także wielu innych publikacji z dziedziny prawa cywilnego i bankowego.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL
WWW.PROFINFO.PL