

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

Komentarz

Tomasz Czech

KOMENTARZE

WYDANIE **3**

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

Komentarz

Tomasz Czech

KOMENTARZE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

WYDANIE

3

Stan prawny na 15 stycznia 2024 r.

Wydawca
Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący
Joanna Ołówek

Opracowanie redakcyjne
Anna Popławska

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

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.

Szanujmy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2024

ISBN 978-83-8358-329-7
3. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. +48 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

USTAWA

z dnia 11 kwietnia 2003 r.

o kształtowaniu ustroju rolnego

(tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 2569; zm.: Dz.U. z 2023 r. poz. 326, poz. 412, poz. 595, poz. 1688, poz. 1890, poz. 1933)

W celu wzmocnienia ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, dla zapewnienia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, w trosce o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich, uchwala się niniejszą ustawę.

Art. 1. [Formy kształtowania ustroju rolnego państwa]

Ustawa określa zasady kształtowania ustroju rolnego państwa przez:

- 1) poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych;
- 2) przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych;
- 3) zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach;
- 4) wspieranie rozwoju obszarów wiejskich;
- 5) wdrażanie i stosowanie instrumentów wsparcia rolnictwa;
- 6) aktywną politykę rolną państwa.

Spis treści

I.	Wprowadzenie	14
II.	Rys historyczny	15
III.	Cele ustawy	19

IV.	Ogólna ocena ustawy	23
V.	Perspektywa konstytucyjna	24
VI.	Perspektywa europejska	25
VII.	Wskazówki interpretacyjne	26

I. Wprowadzenie

1. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadza daleko posuniętą reglamentację prawną w odniesieniu do nieruchomości rolnych. Obrót tymi nieruchomościami – na podstawie różnego rodzaju zdarzeń prawnych – podlega istotnym restrykcjom. Odnoszą się one nie tylko do nabywania, lecz także do korzystania z nieruchomości rolnych.
2. W art. 2a ust. 1 u.k.u.r. wprowadzono zasadę, zgodnie z którą nabywcą nieruchomości rolnej może być – z zastrzeżeniem wyjątków ustawowych – wyłącznie rolnik indywidualny (określony w art. 6 ust. 1 u.k.u.r.).
3. Zgodnie z art. 2a ust. 2 u.k.u.r. obowiązują ograniczenia obszarowe dotyczące nabywanych nieruchomości rolnych. Powierzchnia takich nieruchomości, z uwzględnieniem dotychczasowych gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy (zdefiniowanego w art. 5 ust. 1 u.k.u.r.), nie może zasadniczo przekraczać 300 ha użytków rolnych (górna norma obszarowa).
4. W myśl art. 2b ust. 1 u.k.u.r. nabywca nieruchomości rolnej jest zobowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła ta nieruchomość, przez okres co najmniej 5 lat od dnia jej nabycia. Gdy nabywca jest osobą fizyczną, musi prowadzić to gospodarstwo osobiście. Co więcej, w powyższym okresie nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom (art. 2b ust. 2 u.k.u.r.).
5. Kontroli oraz ingerencji państwowej podlegają także – w pewnym zakresie – zmiany podmiotowe w spółkach handlowych, które są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych o powierzchni co najmniej 5 ha (zob. art. 3a, 3b, 3c, a także art. 4 ust. 6 u.k.u.r.).
6. W ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego przyznano liczne instrumenty prawne agencji państwowej – Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa. Może ona w szerokim zakresie wpływać na obrót nieruchomościami rolnymi, m.in. wydając zgody na ich nabywanie oraz zbywanie (art. 2a ust. 4, art. 2b ust. 3 u.k.u.r.), wykonując prawo pierwokupu (art. 3 ust. 4, art. 3a ust. 1 u.k.u.r.) oraz prawo nabycia (art. 3b ust. 1, art. 4 u.k.u.r.), żądając przymusowego wykupu nieruchomości rolnych (art. 9 ust. 3 u.k.u.r.).

7. Przepisy komentowanej ustawy stanowią wyrazisty przejaw ogólnej polityki prowadzonej od wielu lat w Polsce, która cechuje się głęboką i wieloaspektową ingerencją państwa w dziedzinę rolnictwa, w szczególności obrót nieruchomościami rolnymi w naszym kraju.

Z literatury por. np. J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 8 i n.; P. Blajer, *Rozważania o rozszerzaniu się zakresu regulacji prawno-rolnej z uwzględnieniem perspektywy notariusza*, PPR 2021/2, s. 113 i n.; P. Czechowski, K. Marciniuk, *Współczesne uwarunkowania prawne rynku nieruchomości rolnych – główne płaszczyzny regulacyjne*, PPR 2021/1, s. 13 i n.; P. Gała, M. Łata, *Obrót nieruchomościami rolnymi w projekcie Kodeksu rolnego a ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego* [w:] *Lubelsko-warszawska debata o projekcie Kodeksu rolnego*, red. B. Jeżyńska, A. Niewiadomski, Warszawa 2023, s. 138 i n.; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, red. Z. Radwański, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 342 i n.; P. Litwiniuk, *Ochrona własności rolniczej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, PPR 2019/2, s. 47 i n.; D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 17 i n.; K. Marciniuk, *Prawne instrumenty ingerencji władzy publicznej w obrót nieruchomościami rolnymi jako środki kształtowania ustroju rolnego*, Białystok 2019, s. 30 i n.; P. Popardowski [w:] *Prawo rolne. Obrót nieruchomościami rolnymi. Komentarz*, red. P. Popardowski, Warszawa 2021, s. 10 i n.; P. Rusak-Romanowska, *Nabywanie nieruchomości rolnych w Polsce*, „Inter-cathedra” 2020/4, s. 207 i n. oraz powołane tam piśmiennictwo.

II. Rys historyczny

8. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego weszła w życie 16.07.2003 r. Podstawowym impulsem do jej uchwalenia były zbliżająca się data wejścia Polski do Unii Europejskiej oraz obawy przed otwarciem naszego rynku obrotu nieruchomościami rolnymi na nabywców pochodzących z państw członkowskich Unii Europejskiej. W obliczu stwierdzonych ułomności strukturalnych polskiego rolnictwa ustawa ta miała zapobiegać m.in. nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz rozdrabnianiu gospodarstw rolnych.

„Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego państwa wprowadza do systemu prawa nowe regulacje w sferze gospodarowania nieruchomościami rolnymi, które mają na celu poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienie prowadzenia gospodarstw rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. W obrocie tymi nieruchomościami, jak również w ich wydzierżawianiu nie ma żadnych ograniczeń zarówno podmiotowych, jak i przedmiotowych, co powoduje negatywne skutki gospodarcze, wyrażające się w pogłębianiu stopnia rozdrabniania gospodarstw rolnych” (*Uzasadnienie projektu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych ustaw*, Sejm IV kadencji, druk sejmowy nr 1128 z 28.11.2002 r., www.sejm.gov.pl, s. 1).

Ustawa ta od początku spotkała się z żywym zainteresowaniem w piśmiennictwie prawniczym. Por. np. L. Błądek, *Niektóre rozważania na temat ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, Rej. 2003/9, s. 140 i n.; T. Ciodyk, T. Zagórski, P. Iwaszkiewicz, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego w praktyce*, SIA 2005/4, s. 146 i n.; P. Czechowski, P. Wieczorkiewicz, *Problemy ingerencji prawnej w swobodę obrotu nieruchomościami rolnymi w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego i jej wpływ na interpretację ustawodawstwa krajowego*, SIA 2005/5, s. 25 i n.; J. Górecki, *Nowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi*, PiP 2003/10, s. 5 i n.; E. Klat-Górska, *Ograniczenia w nabywaniu własności nieruchomości rolnych według ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Rej. 2004/5 (cz. I), s. 58 i n.; 2004/6 (cz. II), s. 72 i n.; E. Klat-Górska, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 15 i n.; A. Lichorowicz, *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, KPP 2004/2, s. 387 i n.; A. Lichorowicz, *Regulacja obrotu gruntami rolnymi według ustawy z 11 IV 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego na tle ustawodawstwa agrarnego Europy Zachodniej*, SIA 2005/4, s. 9 i n.; D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Zakres zastosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do regulacji prawnorolnych w Kodeksie cywilnym*, PPR 2020/1, s. 11 i n.; J. Mikołajczyk, *Uwagi na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, SPE 2004/69, s. 111 i n.; R. Szytk, *Podstawowe zasady kształtowania ustroju rolnego*, Rej. 2003/5, s. 21 i n.; Z. Truskiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Rej. 2003/9 (cz. I), s. 48 i n., 2003/11 (cz. II), s. 113 i n.

9. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego – na przestrzeni lat – podlegała istotnym zmianom. Jej aktualny kształt dalece odbiega od pierwotnej postaci.
10. Największe znaczenie miały liczne, głębokie zmiany wprowadzone ustawą o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zmiany te weszły w życie 30.04.2016 r. Wprowadzono je przede wszystkim ze względu na kończący się okres przejściowy dotyczący nabywania nieruchomości przez cudzoziemców po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej. Zaostryły one w poważnym stopniu reżim normatywny obrotu nieruchomościami rolnymi, wprowadzając ścisłą reglamentację ich nabywania na rozmaitych podstawach prawnych.

„Podkreślenia wymaga, że w dniu 1 maja 2016 r. mija 12 lat członkostwa Polski w Unii Europejskiej. W tym dniu zakończy się określony w ust. 4.2 załącznika XII do Aktu o przystąpieniu Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej 12-letni okres ochronny na zakup polskiej ziemi rolnej przez cudzoziemców. Istnieje zagrożenie, że po tej dacie ziemia rolna w Polsce będzie przedmiotem wzmożonego zainteresowania nabywców z innych krajów Unii Europejskiej, zwłaszcza tych, w których ceny ziemi rolnej są znacznie wyższe niż w Polsce, oraz gdzie istnieją silne bariery prawne uniemożliwiające nabycie ziemi rolnej przez cudzoziemców, a także przez własnych obywateli,

niebędących rolnikami. Takie ograniczenia prawne istnieją m.in. we Francji, Niemczech czy Danii. Poza tym, z uwagi na prognozowane w przyszłości coraz większe problemy z zapewnieniem bezpieczeństwa żywnościowego związane z kurczeniem się zasobów ziemi uprawnej na świecie, spodziewane jest wzmożone zainteresowanie ziemią rolniczą z tego powodu, że jej zakup oznaczał będzie korzystną lokatę kapitału. Powyższe obawy wzmocnia okoliczność, że polscy rolnicy są dyskryminowani zaniżoną, znacznie odbiegającą od średniej w Unii Europejskiej, wielkością dopłat bezpośrednich dla rolników, co sprawia, że słabiej dotowani polscy rolnicy nie będą na równi konkurować w ubieganiu się o nabycie ziemi z silniej dotowanymi rolnikami z wielu innych krajów Unii Europejskiej. Projektowana ustawa zmierza do wzmocnienia ochrony ziemi rolniczej w Polsce przed jej spekulacyjnym wykupywaniem przez osoby krajowe i zagraniczne, które nie gwarantują zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze. Obowiązujące w tej materii przepisy prawne w żaden sposób nie przeciwdziałają spekulacyjnemu wykupywaniu nieruchomości rolnych i nie gwarantują wykorzystania nabytych nieruchomości na cele rolnicze” (*Uzasadnienie projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw*, Sejm VIII kadencji, druk sejmowy nr 293 z 4.03.2016 r., www.sejm.gov.pl, s. 2).

Stan prawny po wejściu w życie zmian, które wprowadziła ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, doczekał się licznych omówień w piśmiennictwie. Zmiany te na ogół poddawano zasadniczej krytyce. Por. np. A.K. Biernacka, *Administracyjnoprawne ograniczenia w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi*, MoP 2018/7, s. 353 i n.; H. Ciepla, *Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi od 30.04.2016 r. na nowych zasadach ustalonych w ustawie z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz w ustawie z dnia 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, Rej. 2016/9, s. 33 i n.; W. Fortuński, M. Kupis, *Uwagi do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po nowelizacji*, NPN 2016/2, s. 27 i n.; J. Grykiel, *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, MoP 2016/12, s. 627 i n.; A. Jurcewicz, *Wpływ ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na kształtowanie ustroju rolnego – zagadnienia wybrane*, SIA 2017/15, s. 217 i n.; K. Maj, *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, KPN 2016/2, s. 49 i n.; J. Mikołajczyk, *Obrót nieruchomościami rolnymi w świetle ostatnich zmian wprowadzonych ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 roku – wybrane zagadnienia*, „Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Iuridica” 2016/77, s. 123 i n.; J. Pisuliński, *O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, Rej. 2016/5, s. 23 i n.; P. Popardowski [w:] *Prawo...*, s. 47 i n.; A.J. Szereda, *Problematyka orzeczenia sądu w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego*, KPN 2016/4, s. 107 i n.; Z. Truszkiewicz, *O kilku podstawowych zagadnieniach na tle*

76. Omawiany wyjątek nie ma zastosowania do dalszego obrotu nabytą nieruchomością rolną w innym trybie, np. na podstawie umowy sprzedaży albo darowizny (arg. *a contrario*). Przemawia za tym – oprócz wykładni językowej – argument wynikający z wykładni historycznej (zob. *Uzasadnienie...*, Sejm IX kadencji, druk sejmowy nr 3429 z 3.07.2023 r., www.sejm.gov.pl, s. 18, gdzie odwołano się do potrzeby regulacji stanów przeszłych). Dalszy obrót taką nieruchomością powinien następować zgodnie z przepisami komentowanej ustawy (z uwzględnieniem odrębnych wyłączeń).

Przykład: Spadkobierca rolnika uzyskał ostateczną decyzję administracyjną starosty o przeniesieniu własności gruntu, na którym posadowiono budynek będący jego własnością. Budynek pozostał po gospodarstwie rolnym przekazanym Skarbowi Państwa przez rolnika w zamian za emeryturę w latach 70. XX w. Powierzchnia gruntu wynosi 0,35 ha. Do nabycia nieruchomości przez spadkobiercę rolnika w tym trybie nie stosuje się przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (art. 1a pkt 1 lit. f u.k.u.r.). Późniejsze zbycie tej nieruchomości natomiast zasadniczo podlega przepisom komentowanej ustawy, z tym że – ze względu na jej powierzchnię (nieprzekraczającą 1 ha) – nabywcą nie musi być rolnik indywidualny (zob. art. 2a ust. 3 pkt 1a u.k.u.r.).

Przedstawiona kwestia – biorąc pod uwagę aspekty funkcjonalne wykładni – może być jednak uznana za dyskusyjną (zob. odpowiednio tezę 54).

77. Komentowanej ustawy nie stosuje się do obrotu własnością samych budynków, gdy własności gruntu, na którym je posadowiono, dotychczas nie przyznano na podstawie art. 6 powołanej ustawy. Budynki takie nie spełniają przesłanek nieruchomości rolnej (zob. art. 2 pkt 1 u.k.u.r.).

Art. 1b. [Nieruchomości rolne położone w granicach administracyjnych miast]

Przepisów ustawy, z zastrzeżeniem art. 9a, nie stosuje się do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, jeżeli:

- 1) w stosunku do tych nieruchomości została podjęta:
 - a) uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538) lub
 - b) uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;

- 2) **zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.**

Spis treści

I.	Wprowadzenie	59
II.	Nieruchomość rolna w granicach administracyjnych miasta	59
III.	Wyłączenie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego	60
IV.	Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej	62
V.	Zbycie nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej	65
VI.	Dodatkowa procedura	66
VII.	Uchylenie przepisu	67

I. Wprowadzenie

1. Celem art. 1b u.k.u.r. jest usprawnienie realizacji inwestycji mieszkaniowych na nieruchomościach rolnych, które są położone w granicach administracyjnych miast. Jeżeli zostały spełnione warunki określone w omawianym przepisie, obrót takimi nieruchomościami zasadniczo nie podlega reglamentacji prawnej na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Przepis ten dowodzi, że ustawodawca przyznaje prymat wykonaniu państwowej polityki mieszkaniowej w miastach (zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych ludności – zob. art. 75 Konstytucji RP) nad celami przyświecającymi komentowanej ustawie.

Z piśmiennictwa por. np. J. Mikołajczyk, *Zagospodarowanie nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast na cele mieszkaniowe* [w:] *Z zagadnień systemu prawa. Księga jubileuszowa Profesora Pawła Czechowskiego*, red. A. Niewiadomski, K. Marciniuk, P. Litwiniuk, Warszawa 2021; P. Popardowski [w:] *Prawo...*, s. 128–132.

2. Omawiany przepis wszedł w życie 7.09.2018 r.

II. Nieruchomość rolna w granicach administracyjnych miasta

3. Pojęcie nieruchomości rolnej zdefiniowano w art. 2 pkt 1 u.k.u.r. (zob. komentarz do art. 2 u.k.u.r., tezy 5 i n.).

4. Na potrzeby stosowania art. 1b u.k.u.r. miasto oznacza gminę lub miejscowość, której we właściwych przepisach nadano status miasta. Kryterium to ma charakter formalny. Nie ma znaczenia, czy na takim obszarze rzeczywiście występuje zabudowa miejska.
5. Okoliczność, czy określona gmina lub miejscowość ma charakter miejski i jakie są jej granice, ustala się przede wszystkim na podstawie przepisów rozporządzeń Rady Ministrów wydanych w trybie art. 4 ust. 1 u.s.g. (por. P. Popardowski [w:] *Prawo...*, s. 133–134). Okoliczność ta może także wynikać z odrębnych przepisów ustawy [np. w odniesieniu do Warszawy – zob. art. 1 ust. 1 ustawy z 15.03.2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 2018 r. poz. 1817)].

Zob. również rozporządzenie Rady Ministrów z 16.07.2021 r. w sprawie państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju (Dz.U. poz. 1373).

6. Zbycie nieruchomości rolnych, które są położone w granicach administracyjnych miast, zasadniczo podlega ograniczeniom określonym w przepisach komentowanej ustawy. Jeżeli powierzchnia takiej nieruchomości jest mniejsza niż 1 ha, wykluczono jednak stosowanie reguł wyrażonych w art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. (zob. art. 2b ust. 4 pkt 3 u.k.u.r., z uwzględnieniem ogólnego wyłączenia przewidzianego w art. 2a ust. 3 pkt 1a u.k.u.r.). Zwolniono nabywcę nieruchomości rolnej z obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego przez okres co najmniej 5 lat, a w przypadku osoby fizycznej – z obowiązku osobistego prowadzenia tego gospodarstwa. W takim przypadku nie obowiązuje również zakaz zbywania nieruchomości ani oddawania jej innym podmiotom w posiadanie. Położenie nieruchomości w granicach administracyjnych miasta ocenia się według stanu na dzień jej nabycia (zob. art. 2b ust. 4 pkt 3 *in fine* u.k.u.r.).

III. Wyłączenie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

7. W drodze wyjątku od zasady ogólnej (teza 6) w przypadku obrotu nieruchomościami, o których mowa w art. 1b u.k.u.r. (bez względu na ich powierzchnię), wyłączono stosowanie wszystkich – poza art. 9a u.k.u.r. – przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W szczególności nabywcą nieruchomości nie musi być wtedy rolnik indywidualny (zob. art. 2a ust. 1 u.k.u.r.).

Przykład: Nieruchomość rolna leży w granicach administracyjnych miasta. Zostaje wniesiona aportem do spółki z o.o., która ma na niej zrealizować inwestycję mieszkaniową. Do czynności tej nie stosuje się przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (z wyłączeniem art. 9a u.k.u.r.).

Przepisom komentowanej ustawy nie podlega także zbycie udziałów i akcji w spółce kapitałowej (zob. art. 3a ust. 1 pkt 1 u.k.u.r.) oraz zmiana kręgu wspólników w spółce osobowej

(zob. art. 3b u.k.u.r.), gdy w majątku spółki znajduje się nieruchomość rolna określona w art. 1b u.k.u.r. (niezależnie od jej powierzchni). Dotyczy to odpowiednio spółki dominującej posiadającej udziały lub akcje w tej spółce kapitałowej (zob. art. 3a ust. 1 pkt 2 u.k.u.r.). W takiej sytuacji nie znajdują również zastosowania reguły określone w art. 9a u.k.u.r.

Przykład: Spółka akcyjna jest właścicielem – położonej w mieście – nieruchomości rolnej, którą objęto uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Powierzchnia nieruchomości wynosi 8 ha. Akcjonariusz sprzedaje akcje w tej spółce. Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa nie przysługuje ustawowe prawo pierwokupu odnośnie do sprzedawanych akcji.

8. Wykładnia językowa może sugerować, że warunki, o których mowa w art. 1b pkt 1 i 2 u.k.u.r., trzeba spełnić łącznie (koniunkcja). W komentowanym przepisie nie użyto wyrażeń wskazujących na alternatywę logiczną („lub”, „albo” ani sformułowań bliskoźnacznych). Jednakże wykładnia systemowa zdecydowanie przemawia za odmiennym wnioskiem. Z analizy art. 9 ust. 3 pkt 1 u.k.u.r. jednoznacznie wynika, że każdy z tych warunków może zostać spełniony odrębnie, ponieważ osobno ustalono przesłanki naruszenia, które się do nich odnoszą. W związku z tym – wbrew sugestiom płynącym z wykładni językowej – należy uznać, że warunki, o których mowa w art. 1b pkt 1 i 2 u.k.u.r., wiąże alternatywa łączna. Mogą być spełnione osobno lub jednocześnie (tak też P. Bender, *Podstawowe...* (cz. I), s. 26, przypis 27; W. Gonet [w:] P. Błajer, W. Gonet, *Ustawa...*, s. 35; J. Mikołajczyk [w:] *Notariat...*, s. 742–743; P. Popardowski [w:] *Prawo...*, s. 132, 135).

Przykład: Inwestor kupuje nieruchomość rolną położoną w granicach administracyjnych miasta. Jego celem jest realizacja inwestycji mieszkaniowej na tej nieruchomości (art. 1b pkt 2 u.k.u.r.). Po nabyciu inwestor zamierza złożyć wniosek o wydanie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, a następnie uzyskać pozwolenie na budowę. Nabycie nieruchomości nie podlega wtedy przepisom komentowanej ustawy (z zastrzeżeniem art. 9a u.k.u.r.).

9. Komentowany przepis dotyczy sytuacji, w których cała nieruchomość rolna stanowiąca przedmiot zbycia jest położona w granicach administracyjnych miasta. Jeżeli jej część znajduje się poza tymi granicami, a obrót obejmuje całą nieruchomość, omawiane wyłączenie nie ma zastosowania i zbycie podlega reglamentacji na podstawie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (podobnie J. Mikołajczyk [w:] *Notariat...*, s. 741; P. Popardowski [w:] *Prawo...*, s. 134).

Przykład: Nieruchomość rolna składa się z dwóch działek gruntu. Jedna jest położona w granicach administracyjnych miasta, a druga – w granicach sąsiedniej gminy wiejskiej. Zbycie tej nieruchomości podlega przepisom ustawy

W komentarzu szczegółowo omówiono przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wraz z powiązаныmi przepisami ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz regulami intertemporalnymi z nowelizacji z 2019 r. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

W nowym wydaniu uwzględniono m.in. obowiązujące od 5 października 2023 r. przepisy ustawy z 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw, których celem jest doprecyzowanie i usprawnienie realizacji przepisów związanych z obrotem nieruchomościami rolnymi. Publikację wzbogacono o liczne przykłady oraz praktyczne wskazówki dotyczące stosowania komentowanych przepisów. Przywołano również najnowsze orzecznictwo sądów powszechnych i sądów administracyjnych, aktualne piśmiennictwo oraz bieżącą praktykę Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Autor przedstawił zagadnienia takie jak:

- 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.

Publikacja przeznaczona jest dla zainteresowanych obrotem nieruchomościami notariuszy, referendarzy sądowych i sędziów, pracowników administracji rolnej, a także dla adwokatów i radców prawnych.

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



Kup e-book i czytaj
w aplikacji Smarteca



ZAMÓWIENIA:
INFOLINIA: +48 801 044 545
ZAMOWIENIA@WOLTERSCLUWER.PL
WWW.PROFINFO.PL

