

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

Komentarz

Tomasz Czech

KOMENTARZE

WYDANIE **2**

KSZTAŁTOWANIE USTROJU ROLNEGO

Komentarz

Tomasz Czech

KOMENTARZE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

WYDANIE **2**

Stan prawny na 12 sierpnia 2022 r.

Recenzent 1. wydania
Dr hab. Paweł Księżak, prof. UŁ

Wydawca
Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący
Joanna Ołówek

Opracowanie redakcyjne
Joanna Ośka

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.

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

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-654-4
2. wydanie

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

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 2022 r. poz. 461)	13
Art. 1. [Formy kształtowania ustroju rolnego państwa]	13
Art. 1a. [Nieruchomości rolne wyłączone z zakresu stosowania ustawy] ...	27
Art. 1b. [Nieruchomości rolne położone w granicach administracyjnych miast]	50
Art. 1c. [Wyłączenie dotyczące Krajowego Zasobu Nieruchomości]	58
Art. 2. [Definicje]	62
Art. 2a. [Warunki nabycia nieruchomości rolnej]	144
Art. 2b. [Obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej]	214
Art. 2c. [Nabycie użytkownika wieczystego lub udziału we współwłasności]	270
Art. 3. [Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej]	272
Art. 3a. [Prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce kapitałowej]	297
Art. 3b. [Prawo nabycia nieruchomości rolnej od spółki osobowej]	318
Art. 3c. [Wprowadzenie akcji do obrotu na rynku regulowanym]	326
Art. 4. [Prawo nabycia nieruchomości rolnej]	331
Art. 4a. [Nabycie gospodarstwa rolnego]	359
Art. 4b. [Kompetencje KOWR]	369
Art. 4c. [Stosowanie art. 600 k.c.]	377
Art. 5. [Gospodarstwo rodzinne]	381
Art. 6. [Rolnik indywidualny]	394
Art. 7. [Dowody przesłanek statusu rolnika indywidualnego]	417
Art. 8. [Nabycie do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa]	430
Art. 8a. [Nadzór nad wykonaniem obowiązków przez nabywcę nieruchomości rolnej]	435
Art. 9. [Sankcje]	441
Art. 9a. [Uprawnienia KOWR odnośnie do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miasta]	462
Art. 10–15. [pominięte]	475
Art. 16. [Postępowanie scaleniowe]	476

Art. 17.	[Postępowanie przekształceniowe]	476
Art. 18.	[Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa]	476
Art. 19.	[Wejście ustawy w życie]	477
 Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2022 r. poz. 507) (wyciąg)		
Art. 1.	[Wstrzymanie sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa]	479
Art. 2.	[Wyłączenia]	483
Art. 11.	[Wyłączenia dotyczące stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego]	487
Art. 12.	[Postępowania w toku]	501
Art. 13.	[Prawo pierwokupu oraz nabycia odnośnie do umów dotychczasowych]	504
Art. 14.	[Zasady przejściowe dotyczące zasiedzenia]	505
Art. 15.	[Uchylenie ustawy]	506
Art. 16.	[Termin wejścia w życie]	506
 Ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1080) (wyciąg)		
Art. 5.	[Postępowania dotyczące zgody Dyrektora Generalnego KOWR lub sądu]	507
Art. 6.	[Umorzenie postępowań bezprzedmiotowych]	509
Art. 7.	[Okres wykonywania obowiązków]	509
Art. 8.	[Wykonanie prawa pierwokupu i nabycia]	510
Literatura		513

Wykaz skrótów

1. Akty prawne

- k.c.** – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.)
- k.k.** – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1138)
- 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 2021 r. poz. 735 ze zm.)
- k.p.c.** – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.)
- k.r.o.** – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359)
- k.s.h.** – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 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 2021 r. poz. 1990 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 2022 r. poz. 1072 ze zm.)
- pr. not.** – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.)
- pr. poczt.** – ustawa z 23.11.2012 r. – Prawo pocztowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 896 ze zm.)
- pr. przed.** – ustawa z 6.03.2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2021 r. poz. 162 ze zm.)

- pr. restr.** – ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2021 r. poz. 1588 ze zm.)
- pr. sp.** – ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648)
- pr. up.** – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.)
- r.e.g.b.** – rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.07.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 1390 ze zm.)
- 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. z 2021 r. poz. 2046 ze zm.)
- u.g.n.** – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.)
- u.g.n.r.SP** – ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2022 r. poz. 514)
- u.i.i.p.** – ustawa z 4.03.2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r. poz. 214)
- u.i.m.** – ustawa z 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538)
- u.k.o.w.r.** – ustawa z 10.02.2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. z 2020 r. poz. 481 ze zm.)
- u.k.u.r.** – ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 46)
- u.k.w.h.** – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.)
- u.KZN** – ustawa z 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 1961 ze zm.)
- u.l.** – ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2022 r. poz. 672)
- u.o.g.r.l.** – ustawa z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.)

u.o.i.f.	– ustawa z 29.07.2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2022 r. poz. 861 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 2021 r. poz. 1983 ze zm.)
u.p.e.a.	– ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2022 r. poz. 479 ze zm.)
u.p.r.	– ustawa z 15.11.1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 333 ze zm.)
u.p.w.e.	– ustawa z 17.12.2020 r. o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1050)
u.p.z.p.	– ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503)
u.s.g.	– ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.)
u.s.w.g.	– ustawa z 26.03.1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2022 r. poz. 1223 ze zm.)
u.u.s.r.	– ustawa z 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2022 r. poz. 933 ze zm.)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)
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 2022 r. poz. 507)
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”
Pal.	– „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 Sp. z o.o.
n.	- następny
nr	- numer
pkt	- punkt
por.	- porównaj
poz.	- pozycja
scil.	- to znaczy, to jest, mianowicie
zm.	- zmiana
zob.	- zobacz

USTAWA

z dnia 11 kwietnia 2003 r.

o kształtowaniu ustroju rolnego

(tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 461)

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	18
IV. Ogólna ocena ustawy	23

V. Perspektywa konstytucyjna	23
VI. Perspektywa europejska	24
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 prawa handlowego, 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.; 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. Zaostrzyły 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 wzmacnia 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. Ciepła, *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, *Obrot 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 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Rej. 2017/10 (cz. I), s. 41 i n., 2017/11 (cz. II), s. 9 i n.; Z. Truszkiewicz, *Zakres stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po nowelizacji z 2016 r.*, Rej. 2017/7, s. 95 i n.

11. Obecna struktura ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wynika przede wszystkim ze zmian wprowadzonych na podstawie przepisów nowelizacji z 26.04.2019 r. Wspomniane zmiany weszły w życie 26.06.2019 r. Ustawodawca dostrzegł, że dotychczasowy reżim prawny obrotu nieruchomościami rolnymi ma charakter nadmiernie restrykcyjny, dysfunkcyjny oraz systemowo niespójny. Dlatego wprowadził wyłączenia liberalizujące w pewnym stopniu ten obrót, a także regulacje precyzujące niektóre zagadnienia związane z tym obrotem (zwłaszcza proceduralne) oraz poszerzające kompetencje Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

„[...] nie zmieniając wprowadzonego ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw wymogu, zgodnie z którym nabywcą nieruchomości rolnej może być, co do zasady, rolnik indywidualny, zdecydowano o wprowadzeniu rozwiązań, które będą miały na celu złagodzenie dotychczas obowiązujących ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi” (*Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Sejm VIII kadencji, druk sejmowy nr 3298 z 13.03.2019 r., www.sejm.gov.pl, s. 3).

Z piśmiennictwa por. np. P. Bender, *Podstawowe problemy stosowania znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, *Rej.* 2019/11 (cz. I), s. 9 i n., 2019/12 (cz. II), s. 9 i n., 2020/2 (cz. III), s. 9 i n.; P. Blajer, *Umowa sprzedaży nieruchomości rolnej po wejściu w życie ustawy z dnia 26.04.2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw*, *Rej.* 2019/12, s. 102 i n.; W. Fortuński, M. Kupis, *Nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – zarys wykładu*, *NPN* 2019/2 (cz. I), s. 25 i n., 2019/3 (cz. II), s. 23 i n.; K. Maj, *Nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązująca od dnia 26 czerwca 2019 r.*, *KPN* 2019/2, s. 63 i n.

12. Ze względu na zmieniający się – w istotnym zakresie – stan prawny należy z dużą ostrożnością korzystać z dotychczasowego orzecznictwa oraz piśmiennictwa na potrzeby interpretacji aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

III. Cele ustawy

13. U podstaw regulacji prawnych, które wprowadzono w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, leży założenie o szczególnym znaczeniu nieruchomości rolnych w życiu gospodarczym oraz społecznym w Polsce (por. np. P. Popardowski [w:] *Prawo...*, s. 23 i n.).

„Nieruchomości rolne (grunty rolne) są najważniejszym środkiem produkcji żywności i realizacji fundamentalnego obowiązku wyżywienia całego społeczeństwa. Właściwości umożliwiające rolnicze wykorzystanie gruntów nie mają charakteru powszechnego,

Komentarz obejmuje analizę przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a także powiązanych z nią przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz ustawy nowelizującej ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego z 2019 r. Szczegółowo omówiono problemy interpretacyjne wynikające z tych przepisów i przedstawiono praktyczne propozycje ich rozwiązania.

Autor omówił 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.

W drugim wydaniu znacznie rozszerzono i pogłębiono dotychczasową analizę przepisów, m.in. w związku z wejściem w życie przepisów ustawy z 18.11.2020 r. o doręczeniach elektronicznych oraz ustawy z 17.12.2020 r. o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych. Uwzględniono najnowsze orzecznictwo sądów powszechnych oraz sądów administracyjnych, aktualne piśmiennictwo oraz bieżącą praktykę Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Tomasz Czech – doktor nauk prawnych, radca prawny, autor cenionych komentarzy m.in. do przepisów o księgach wieczystych i hipotece, prawach konsumenta, kredycie hipotecznym, kredycie konsumenckim i ustawy deweloperskiej, 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 spraw wieczystoksięgowych oraz obrotu nieruchomościami rolnymi.

Kup e-book i czytaj
w aplikacji Smarteca

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

