

Adam Müller

Obrót nieruchomościami rolnymi – ocena zmian legislacyjnych

Turnover of agricultural property – assessment of legislative changes

Wprowadzenie

Od wejścia w życie nowelizacji ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego¹ wprowadzonej ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw², minęło już kilka miesięcy. Istnieje zatem potrzeba przeanalizowania wpływu tych zmian na rynek nieruchomości. Jedynie tytułem przypomnienia należy wskazać, że przedmiotowa nowelizacja miała na celu ochronę gruntów rolnych i ochronę gospodarstw rodzinnych, czyli takich w których powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha. Wprowadzenie zmian głównie umotywowane było kończącym się z dniem 1 maja 2016 r. okresem przejściowym zakazującym nabywanie nieruchomości rolnych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez cudzoziemców.

Zakres stosowania UKUR

Przepisy UKUR mają jedynie zastosowanie do nieruchomości rolnych w rozumieniu tej ustawy. Nieruchomościami rolnymi są nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego³, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

¹ Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z późn. zm. – dalej UKUR.

² Dz. U. z 2016 r. poz. 585.

³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), dalej: k.c.

Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) zaś w rozumieniu art. 46⁴ k.c. są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Należy zaznaczyć, że w myśl kodeksowej definicji nieruchomości rolnej za tego typu nieruchomości mogą być również uznane takie, które potencjalnie mogą zostać wykorzystane do produkcji rolnej i to niezależnie od tego, że mają inne oznaczenia w ewidencji gruntów i budynków niż użytki rolne⁴. Oznaczenie ewidencyjne w takim przypadku może stanowić jedynie środek dowodowy, prowadzący do ustalenia, czy dana nieruchomość jest rolna, czy też nie. W praktyce jednak powszechnie stosuje się oznaczenia ewidencyjne dla stwierdzenia, czy dana nieruchomość stanowi użytki rolne. W takim ujęciu ustalenie, czy dana nieruchomość jest rolna winno polegać na rozeznaniu stanu faktycznego, w tym również jej położenia. Wracając do definicji zawartej w UKUR należy zauważyć, że przeznaczenie nieruchomości rolnej może zmienić wyłącznie miejscowy plan zagospodarowania terenu i to pod warunkiem, że przeznaczenie takiej nieruchomości będzie inne niż rolne. Literalne brzmienie przepisu art. 2 pkt 1 UKUR nie pozostawia wątpliwości, że zmiany przeznaczenia nieruchomości rolnej nie dokonują decyzje o warunkach zabudowy, które uzyskiwane są przez inwestorów w sytuacji kiedy na danym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu.

Dla stosowania przepisów UKUR nie wystarcza jedynie wyżej przedstawiona definicja nieruchomości rolnej, gdyż niezbędne jest również sięgnięcie do definicji nieruchomości zawartej w art. 46 k.c. W rozumieniu tego przepisu za nieruchomości uważa się części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Mówiąc o nieruchomości rolnej odwoływać trzeba się głównie do nieruchomości gruntowej, gdyż takie w istocie wykorzystywane są do produkcji rolnej (wyjątek mogą stanowić nieruchomości budynkowe, czyli budynki stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności przy użytkowaniu wieczystym, jeżeli są lub mogą być wykorzystywane na cele rolne). Definicja nieruchomości gruntowej ma charakter uniwersalny, czyli stosowana jest powszechnie. Dla każdej nieruchomości prowadzi się księgę wieczystą, w której przedstawiony jest jej stan prawny. Stosownie jednak do art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁵ właściciel kilku nieruchomości

⁴ Por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1999 r., III CKN 140/98, a także wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 listopada 2006 r., I OSK 132/06.

⁵ Dz. U. z 2016 r. poz. 790, z późn. zm.

stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. W sensie prawnym nieruchomością jest zawsze nieruchomość według oznaczenia wieczystoksięgowego, czyli panuje zasada „jedna księga – jedna nieruchomość”⁶. W takim kontekście należy również ujmować nieruchomość rolną w rozumieniu UKUR.

Przepisów UKUR nie stosuje się, jednak do wszystkich nieruchomości rolnych, gdyż w art. 1a zastosowano pewne wyłączenia. Mianowicie przepisów tej ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych:

- a) wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r. poz. 1014, 1433 i 1830 oraz z 2016 r. poz. 50 i 585),
- b) o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha (dotyczy także nabycia udziałów lub ich części we współwłasności nieruchomości),
- c) będących drogami wewnętrznymi (dotyczy także nabycia udziałów lub ich części we współwłasności nieruchomości).

Podmioty, które mogą nabyć nieruchomość rolną

W kwestii nabywania nieruchomości rolnych w obecnym stanie prawnym, należy dokonać podziału, mając na względzie powyższe rozważania. Jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość o powierzchni nieprzekraczającej 0,3 ha lub będąca drogą wewnętrzną, to nic w tej kwestii się nie zmieniło – mogą je nabywać wszyscy. Należy przy tym pominąć nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, gdyż one podlegają innym rygorom ustawowym. Odmienne sprawa ma się już w przypadku innych nieruchomości rolnych niż wyżej wymienione, czyli mających powierzchnię powyżej 0,3 ha i niebędących drogami wewnętrznymi. Trzeba pamiętać, że dla ustalenia powierzchni nieruchomości rolnej istotne są zapisy w księdze wieczystej. Oznaczenie nieruchomości i jej powierzchnia zostają dokonane w księdze wieczystej na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, czyli może się okazać, że w księdze wieczystej są nieaktualne. Nieaktualność oznaczenia w księdze wieczystej może wynikać ze zmiany numeracji geodezyjnej, czy też nowych pomiarów. W takiej sytuacji należy dokonać sprostowania księgi wieczystej. Wracając natomiast do ustalenia kto może

⁶ E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla, *Komentarz do art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, LEX 2011.

nabyć nieruchomości rolne większe niż 0,3 ha i niebędące drogami wewnętrznymi, to co do zasady są nimi rolnicy indywidualni (art. 2a ust. 1 UKUR).

Za rolnika indywidualnego na podstawie art. 6 UKUR uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Niestety, aby dokładnie zrozumieć tę definicję należy sięgnąć również do innych przepisów UKUR, taki stan zaś prowadzi do trudności interpretacyjnych i *de lege ferenda* powinien zostać zmieniony. Precyzując zatem kto spełnia wszelkie przesłanki do uznania za rolnika indywidualnego, należy zaznaczyć, że może być za niego uznana tylko i wyłącznie osoba fizyczna. Osobą fizyczną w rozumieniu prawa cywilnego jest każdy człowiek od chwili urodzenia aż do śmierci. Oznacza to, że za rolnika indywidualnego nie może zostać uznana osoba prawna oraz tzw. ułomna prawna (np. spółki osobowe), choćby posiadały grunty rolne i prowadziły działalność rolniczą. Kolejną przesłanką do uznania osoby fizycznej za rolnika indywidualnego jest posiadanie nieruchomości rolnej, które może wynikać z własności, użytkowania wieczystego, posiadania samoistnego, czy też dzierżawy. Niestety trudno określić, czy formy posiadania gruntów rolnych wymienione przez ustawodawcę stanowią katalog zamknięty, gdyż pominięto choćby użytkowanie, które w istocie poza tym, że jest ograniczonym prawem rzeczowym nie różni się w zasadzie od dzierżawy. Wydaje się zatem, że zaprezentowany katalog ma charakter raczej przykładowy, chociaż *de lege ferenda* zasadnym jest dodanie do przepisu wyrażenia „w szczególności”. Kolejna przesłanka zabrania osobie fizycznej posiadania więcej użytków rolnych niż 300 ha. Dalej, aby uznać osobę fizyczną za rolnika indywidualnego musi ona posiadać kwalifikacje rolnicze, co z kolei precyzuje art. 6 ust. 2 pkt 2 UKUR oraz rozporządzenie wydane w związku z art. 7 ust. 8 UKUR. Ponadto rolnikiem indywidualnym może być tylko osoba fizyczna zamieszkująca co najmniej 5 lat w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Okres zamieszkania w określonej gminie dowodzi w związku z art. 7 ust. 4 UKUR zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały. Natomiast fakt prowadzenia osobiście gospodarstwa rolnego przez okres co najmniej 5 lat o określonej powierzchni mają dowodzić oświadczenia, o których mowa w art. 7 ust. 1 i ust. 5 UKUR. Trzeba, jednak wskazać, że za osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego przez osobę fizyczną uważa się sytuację w której ta osoba

- a) pracuje w tym gospodarstwie, oraz
- b) podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie.

Ustalenia, czy dana osoba fizyczna spełnia wszelkie przesłanki uznania jej za rolnika indywidualnego dokonuje przede wszystkim notariusz sporządzający właściwą umowę, co odbywa się poprzez przedłożenie mu odpowiednich dowodów, o których mowa w art. 7 UKUR (wyżej wspomniane). Niekiedy wątpliwości może budzić prawdziwość przede wszystkim oświadczeń składanych przez nabywcę, jednak wystarczającym odstraszeniem dla tego typu praktyk powinna być nie tylko odpowiedzialność karna, ale także sankcja nieważności umowy (art. 9 ust. 1 pkt 3 UKUR). Weryfikacji dowodów poświadczających, że dana osoba w istocie jest rolnikiem indywidualnym, dokonuje także sąd wieczystoksięgowy, który może odmówić dokonania wpisu prawa własności na rzecz nabywcy, który nie daje do tego podstaw⁷.

Ustawodawca przewidział również wyjątki od zasady, że nabywcą nieruchomości rolnej powyżej 0,3 ha może być wyłącznie rolnik indywidualny. W art. 2a ust. 3 UKUR znajdują się podmioty oraz formy nabycia, które zezwalają na nabycie nieruchomości rolnej tzw. nierolnikowi indywidualnemu i są to:

- a) osoba bliska zbywcy,
- b) jednostka samorządu terytorialnego,
- c) Skarb Państwa lub działającą na jego rzecz Agencja Nieruchomości Rolnych,
- d) osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania,
- e) parki narodowe, w przypadku zakupu nieruchomości rolnych na cele związane z ochroną przyrody,
- f) w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego,
- g) na podstawie art. 151 lub art. 231 KC,
- h) w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego.

Ponadto w art. 2a ust. 4 UKUR przewidziano również możliwość nabycia nieruchomości rolnej powyżej 0,3 ha przez inne podmioty niż te wymienione wyżej, jednak w takim przypadku wymagana jest zgoda Prezesa Agencji Nieruchomości

⁷ Por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15.

Rolnych udzielana w drodze decyzji administracyjnej. Wśród podmiotów, które mogą się ubiegać o tę zgodę, ustawodawca wymienia:

- 1) zbywcę, jeżeli:
 - a) wykaże on, że nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego lub podmioty, o których mowa w art. 2a ust. 3 UKUR,
 - b) nabywca daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,
 - c) w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;
- 2) osobę fizyczną zamierzającą utworzyć gospodarstwo rodzinne, która:
 - a) posiada kwalifikacje rolnicze albo której, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, przyznano pomoc, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 (Dz. U. z 2013 r. poz. 173, z 2015 r. poz. 349 oraz z 2016 r. poz. 337) albo w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 (Dz. U. poz. 349 i 1888 oraz z 2016 r. poz. 337), a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął,
 - b) daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej,
 - c) zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego.

Nowelizacja UKUR z 30 kwietnia 2016 r. a podział nieruchomości rolnej

Nowelizacja UKUR, która weszła w życie 30 kwietnia 2016 r. nigdzie nie poruszyła kwestii podziałów nieruchomości rolnych, a w istocie podział ma wpływ na zbywanie tego typu nieruchomości. Poruszając to zagadnienie właśnie w kontekście ewentualnego zbycia, trzeba mieć na uwadze w dalszym ciągu definicję nieruchomości rolnej w rozumieniu UKUR. Podział nieruchomości może nastąpić poprzez podział geodezyjny, czyli zmianę ewidencyjną działek tworzących nieruchomość oraz podział prawny, czyli w wyniku zbycia, odłączenie/

wyodrębnienie części nieruchomości z jednej księgi wieczystej i założenie dla niej nowej księgi wieczystej albo przyłączenie jej do innej istniejącej⁸.

Należy rozpocząć od podziału geodezyjnego nieruchomości, który w obecnym stanie prawnym jest zróżnicowany w zależności od tego, czy podziałowi ma podlegać nieruchomość rolna, czy nierolna. W tym miejscu przejawia się pewna niekonsekwencja ustawodawcy, gdyż na potrzeby podziału nieruchomości zupełnie inaczej została zdefiniowana nieruchomość rolna. W tej kwestii należy zajrzeć do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹, a dokładniej do jej art. 92 ust. 2, gdzie za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne uznaje się nieruchomości wykazane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto nieruchomością rolną w rozumieniu tej ustawy jest również nieruchomość przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania terenu na cele rolne. W tej definicji łatwo zauważyć różnicę pomiędzy definicją nieruchomości rolnej zawartą w UKUR, gdyż w przypadku UGN wystarczy, że dla nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne zostanie wydana decyzja o warunkach zabudowy by przestała być nieruchomością rolną. W konsekwencji podział nieruchomości rolnych może się odbywać na podstawie przepisów o ewidencji gruntów na podstawie wykazu zmian gruntowych, czyli na podstawie czynności materialno – technicznej. W przypadku podziału rolnego możliwe jest jedynie wydzielenie działek gruntu o powierzchni powyżej 0,3 ha i to jest kompatybilne z postanowieniami znowelizowanej UKUR, gdyż w dalszym ciągu będzie realizowany cel tej ustawy w przypadku zbywania takich działek. Natomiast podział nierolny, czyli dokonywany na podstawie przepisów art. 92-100 UGN, następuje na podstawie decyzji wójta (burmistrza, prezydenta miasta) właściwego dla miejsca położenia nieruchomości. Podział ten jest dokonywany co do zasady na nieruchomościach nierolnych, jedynie wyjątkowo można podzielić nieruchomości wykorzystywane na cele rolne. Istotne jest jednak to, że wyniku tego podziału wydzielane są wyłącznie działki gruntu poniżej 0,3 ha, a w przypadku podziału nieruchomości rolnej w rozumieniu UKUR, czyli również takiej, dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy¹⁰ ma to wpływ na ewentualne jej zbycie z pominięciem postanowień tej ustawy.

⁸ E. Klat-Górska, L. Klat-Wertelecka, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 220-221.

⁹ Dz. U. z 2016 r. poz. 1774, z późn. zm – dalej UGN.

¹⁰ Patrz pkt 1 niniejszego artykułu na temat tego, że warunki zabudowy nie zmieniają charakteru nieruchomości rolnej w rozumieniu UKUR.

Podział geodezyjny nie wpływa na regulacje dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi, gdyż jest to wstępny etap, a raczej forma przygotowania do zbycia nieruchomości rolnej. W kontekście zbycia nieruchomości rolnej istotne znaczenie ma ewentualny podział prawny nieruchomości, który może być konsekwencją podziału geodezyjnego. Do podziału prawnego dochodzi, jak to już zostało wspomniane wyżej, na podstawie wyodrębnienia/odłączenia z księgi wieczystej, w związku ze zbyciem, części nieruchomości. W sytuacji zatem kiedy właściciel nieruchomości rolnej, dla której wydano warunki zabudowy dokona jej podziału geodezyjnego na działki o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, następnie może zbyć bez problemu każdemu, a nie tylko rolnikowi indywidualnemu, jedną lub więcej działek wchodzących w skład tej nieruchomości, jeżeli z księgi wieczystej odłączona zostanie powierzchnia nieprzekraczająca 0,3 ha. Gdyby ktoś oceniał taką praktykę pod kątem ewentualnego obejścia prawa, chociaż wydaje się to być za daleko idące, to istnieje inna możliwość. Mianowicie właściciel nieruchomości rolnej po dokonaniu jej podziału geodezyjnego na działki o powierzchniach mniejszych niż 0,3 ha każda, może następnie dokonać podziału wieczystoksięgowego nieruchomości poprzez wyodrębnienie każdej z tych działek z dotychczasowej księgi wieczystej i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych. W ten sposób powstanie kilka nieruchomości rolnych o powierzchniach mniejszych niż 0,3 ha każda, a to oznacza, że nie mają do nich zastosowania ograniczenia przewidziane w UKUR. W przypadku nowych ksiąg wieczystych w ogóle nie ma podstaw do przyjęcia, że następuje jakiekolwiek obejście prawa, w szczególności w kontekście art. 58 § 1 k.c., gdyż taki podział ma charakter czynności procesowej, a nie materialnej, do której jedynie może mieć zastosowanie sankcja nieważności.

Zakończenie

Podsumowując, nowelizacja UKUR, która weszła w życie 30 kwietnia 2016 r. w rzeczywistości ograniczyła obrót nieruchomościami rolnymi poprzez to, że właściciel tej nieruchomości nie ma pełnej swobody w wyborze nabywcy. Warto, jednak zwrócić uwagę na to, że ograniczenie tej swobody nastąpiło raczej w kontekście powierzchni nieruchomości rolnych, a nie jej samej. Właściciel nieruchomości rolnej o powierzchni większej niż 0,3 ha, co do zasady może ją zbyć tylko rolnikowi indywidualnemu. Z taką sytuacją mamy do czynienia, jeżeli nieruchomość rolna składa się z jednej działki gruntu i jej powierzchnia wynosi powyżej 0,3 ha, albo jeżeli nieruchomość rolna składa się z kilku działek gruntu i właściciel chce zbyć w ramach jednej transakcji całą nieruchomość lub

jej część, a zbywana powierzchnia wynosi powyżej 0,3 ha. Nie ma natomiast żadnych ograniczeń co do wyboru nabywcy nieruchomości rolnej, która pierwotnie ma powierzchnię większą niż 0,3 ha, gdyż właściciel może dokonać podziału geodezyjnego na działki poniżej 0,3 ha i następnie dokonać podziału prawnego nieruchomości poprzez ich zbywanie na przykład pojedynczo.

Wobec powyższego nie można przyjąć, że nieruchomości rolne mające w chwili wejścia w życie przedmiotowej nowelizacji powierzchnię powyżej 0,3 ha, są niemal całkowicie wyłączone z obrotu i właściciel ma prawo wybrać jedynie kontrahenta będącego rolnikiem indywidualnym. Problem pojawia się wyłącznie w przypadku, jeżeli brak jest zainteresowanych nabyciem kilku, kilkunastu mniejszych działek (o powierzchni do 0,3 ha) nawet sąsiadujących ze sobą. Może to wynikać głównie z tego, że mniejsze nieruchomości na rynku są zwykle droższe w przeliczeniu za 1 m² gruntu niż w przypadku nieruchomości o większych arealach. Na pewno ograniczenie obrotu nieruchomościami rolnymi o powierzchni powyżej 0,3 ha wpłynie na ich wartości.

Z powyższych analiz wynika przede wszystkim, że nieruchomości rolne o powierzchni powyżej 0,3 ha istniejące w dniu wejścia w życie nowelizacji UKUR nie pozbawiają właściciela prawa decydowania o ich podziale i następnie zbyciu. Nie stoi temu na przeszkodzie nawet art. 2b UKUR, który zakłada, że nabywca nieruchomości rolnej wchodzącej w skład istniejącego gospodarstwa, zobowiązany będzie je prowadzić przez okres co najmniej 10 lat. Zbycie nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego może nastąpić wcześniej, ale tylko za zgodą sądu. Przepis ten dotyczy zatem jedynie sytuacji, kiedy zostanie nabyta nieruchomość rolna pod rządami UKUR w obecnym brzmieniu, ale nie wpływa na sytuację prawną właściciela, jeśli ten od chwili wejścia w życie nowelizacji nie powiększył swojego gospodarstwa rolnego. Przeciwna regulacja, czy nawet interpretacja, naruszałaby zasadę niedziałania prawa wstecz oraz ochronę praw nabytych i to niezależnie od tego, że sam art. 2b może budzić poważne wątpliwości konstytucyjne.

Bibliografia:

Akty prawne:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz. 790, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 1774, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. poz. 803, z późn. zm.).

Orzecznictwo:

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2016 r., IV CSK 438/15.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1999 r., III CKN 140/98.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 listopada 2006 r., I OSK 132/06.

Literatura:

Bałań-Gonciarz E., Ciepla H., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, LEX 2011.

Klat-Górska E., Klat-Wertelecka L., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2015.

Streszczenie

Artykuł przedstawia wpływ zmian w obrocie nieruchomościami rolnymi, obowiązujących od 30 kwietnia 2016 r., na rynek nieruchomości. Przedmiotem oceny jest funkcjonowanie wspomnianej zmiany w kontekście podmiotów, które mogą nabyć nieruchomość rolną. Ponadto analizie został poddany wpływ wprowadzonych zmian na ewentualny podział nieruchomości rolnych i następnie ich zbycie. Autor zwraca uwagę na swoistą lukę prawną w zakresie realizacji celu, jaki miała spełniać nowelizacja ustawy.

SŁOWA KLUCZOWE: Prawo, nieruchomości, obrót, rolne.

Summary

The article presents the impact of changes in agricultural real estate in force from 30 April 2016. The subject of evaluation is the functioning of this change in the context of the entities that can acquire agricultural property. In addition, a correlation of the changes for distribution of agricultural property and its further disposing has been analyzed - showing the same kind of loophole in the implementation of what was to meet the amendment to the Act.

KEY WORDS: Law, properties, turnover, agricultural.

Autor

mgr Adam Müller – licencjat z administracji o specjalności: zarządzanie i obrót nieruchomościami, magister prawa – oba tytuły uzyskane na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii (wcześniej WAiP) w Kujawsko-Pomorskiej Szkole Wyższej w Bydgoszczy, pracownik samorządowy zajmujący się m. in. gospodarką nieruchomościami. E-mail: muller_adam88@o2.pl.