Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

Artykuły

Studia Iuridica Lublinensia vol. XXVI, 1, 2017

DOI: 10.17951/sil.2017.26.1.175

Martyna Komarowska
Uniwersytet w Białymstoku
martynakomarowska@gmail.com

Obowiązek zawiadomienia o nabyciu własności nieruchomości rolnej wynikający z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

The Obligation of Notification of Agricultural Property Acquisition Resulting from the Act on Shaping of the Agricultural System

STRESZCZENIE

W wyniku nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. obrót nieruchomościami rolnymi został objęty licznymi restrykcjami. Zmodyfikowano prawo pierwokupu oraz rozszerzono zakres prawa wykupu nieruchomości rolnych przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnych, które aktualnie obejmuje nabycie własności nieruchomości rolnej w drodze wszelkich czynności prawnych i zdarzeń prawnych. Ustanowiona w wyniku nowelizacji zasada nabycia nieruchomości rolnych wyłącznie przez rolnika indywidualnego prowadzi do marginalizacji prawa pierwokupu oraz wykupu, które faktycznie mogą być wykorzystane jedynie w kilku przypadkach. W artykule przedstawiono zagadnienia związane z realizacją obowiązku zawiadomienia uprawnionego z prawa pierwokupu oraz wykupu, tj. moment powstania tego obowiązku, sposób i termin jego realizacji. Realizacja obowiązku zawiadomienia skutkuje rozpoczęciem biegu terminu do wykonania prawa pierwokupu lub wykupu. Brak zawiadomienia powoduje nieważność nabycia nieruchomości rolnej.

Słowa kluczowe: ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego; nieruchomość rolna; obrót nieruchomościami rolnymi; prawo pierwokupu nieruchomości rolnej; prawo wykupu nieruchomości rolnej; zawiadomienie o nabyciu nieruchomości rolnej; Agencja Nieruchomości Rolnych

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

WPROWADZENIE

Ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw[1] dokonano gruntownej nowelizacji ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego[2]. Od dnia wejścia w życie nowelizacji, tj. od 30 kwietnia 2016 r., obrót gruntami rolnymi został objęty licznymi restrykcjami. Rozszerzono pojęcie objętego ograniczeniami nabycia nieruchomości rolnej na wszelkie przypadki uzyskania jej własności w wyniku czynności prawnych i zdarzeń prawnych, w tym także na podstawie orzeczeń sądu albo organu administracji publicznej. Ustawa wprowadza jako zasadę nabycie nieruchomości rolnej wyłącznie przez rolnika indywidualnego lub za zgodą Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) po spełnieniu określonych wymagań (przy nielicznych wyjątkach określonych w art. 2a ust. 3 u.k.u.r.).

U.k.u.r. przewiduje dwa instrumenty kontroli obrotu nieruchomościami rolnymi – prawo pierwokupu przysługujące dzierżawcy i ANR, aktualizujące się w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej, oraz tzw. prawo wykupu (prawo nabycia)[3], obejmujące przypadki, gdy do nabycia własności gruntu rolnego dochodzi w drodze innych czynności i zdarzeń prawnych niż umowa sprzedaży, wykonywane przez ANR działającą na rzecz Skarbu Państwa[4]. Nowelizacją usunięto zastrzeżenie, że prawo pierwokupu ANR oraz prawo wykupu obejmuje nieruchomości rolne o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha[5]. W celu umożliwienia realizacji uprawnień wynikających z powyższych instytucji na określone podmioty nałożono obowiązek powiadomienia o czynnościach i zdarzeniach prawnych prowadzących do nabycia własności gruntu rolnego. Niewywiązanie się z tego obowiązku rodzi zaś daleko idące konsekwencje – nieważność nabycia nieruchomości rolnej.

W przypadku prawa pierwokupu nowelizacja nie zmodyfikowała znacząco obowiązku zawiadomienia uprawnionego o sprzedaży nieruchomości rolnej. Inaczej jest w przypadku prawa wykupu. W poprzednim stanie prawnym, gdy prawo to obejmowało wyłącznie umowy prowadzące do nabycia własności nieruchomości rolnej inne niż sprzedaż, czuwaniem nad wypełnieniem obowiązku zawiadomienia

[1] Dz.U., poz. 585.

[2] T.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 803 z późn. zm., dalej jako: u.k.u.r.

[3] Zwane dalej prawem wykupu.

[4] 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*, „Studia Iuridica Agraria" 2005, t. 5, s. 27.

[5] Art. 3 ust. 4 *in fine* u.k.u.r. (minimalna norma obszarowa w przypadku prawa pierwokupu ANR) oraz art. 4 ust. 1 u.k.u.r. w brzmieniu sprzed nowelizacji (minimalna norma obszarowa w przypadku prawa wykupu). Zob. K. Maj, *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2, s. 91–92.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

ANR o dokonanym nabyciu nieruchomości rolnej w praktyce zajmował się notariusz, który sporządzał umowę przenoszącą własność gruntu[6]. Obecnie, ze względu na to, że pojęcie nabycia nieruchomości rolnej objęło również inne czynności prawne, a nawet zdarzenia prawne, które prowadzą do zmiany jej właściciela, wypełnienie obowiązku zawiadomienia ANR o nabyciu może zatem wywoływać wiele problemów.

OBOWIĄZEK ZAWIADOMIENIA WYNIKAJĄCY Z PRAWA PIERWOKUPU

1. Prawo pierwokupu

Definicja nieruchomości rolnej na potrzeby u.k.u.r. odwołuje się do rozumienia tego pojęcia przewidzianego w art. 46[1] ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny[7], który określa, że jest to taka nieruchomość, która jest lub może być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. U.k.u.r. wyłącza z zakresu tej definicji nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne[8]. W myśl art. 3 ust. 1 u.k.u.r. w przypadku sprzedaży tak zdefiniowanej nieruchomości rolnej prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez 3 lata, licząc od tej daty oraz nabywana nieruchomość rolna wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy. Jeżeli brak jest dzierżawcy uprawnionego do pierwokupu lub nie wykona on swego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy ANR działającej na rzecz Skarbu Państwa (art. 3 ust. 4 u.k.u.r.).

Prawo pierwokupu jest instrumentem prawa cywilnego służącym do zapewnienia określonej osobie pierwszeństwa kupna wskazanej rzeczy przed innymi

---

[6] H. Ciepła, *Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi od 30.04.2016 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz w ustawie z dnia 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, „Rejent" 2016, nr 9, s. 69.

[7] T.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 380 z późn. zm., dalej jako: k.c.

[8] Szerzej o definicji nieruchomości rolnej w u.k.u.r. zob. Z. Truszkiewicz, *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2, s. 139–168; J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 26–51; J. Grykiel, *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Monitor Prawniczy" 2016, nr 12, s. 627–628; H. Ciepła, *op. cit.*, s. 38–46; K. Czerwińska-Koral, *Pojęcie nieruchomości rolnej jako wyznacznik zasad obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent" 2016, nr 6, s. 52–57; W. Fortuński, M. Kupis, *Uwagi do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po nowelizacji*, „Nowy Przegląd Notarialny" 2016, nr 2, s. 36–43.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

potencjalnymi kupującymi (art. 596 k.c.). Zgodnie z art. 597 § 1 k.c. rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Ze względu na to, że zgodnie z art. 157 § 1 k.c. własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem, w przypadku prawa pierwokupu obejmującego nieruchomości rolne, konieczne jest zawarcie umowy w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.), zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem, że uprawniony nie wykona swojego prawa pierwokupu, a następnie, gdy ten warunek się ziści, zawarcie kolejnej umowy, tym razem już o skutku rozporządzającym[9].

Prawo pierwokupu dzierżawcy i ANR nie obowiązuje, gdy nabywcą nieruchomości rolnej jest jednostka samorządu terytorialnego, Skarb Państwa, osoba bliska zbywcy (w rozumieniu art. 2 pkt 6 u.k.u.r.[10]) oraz gdy nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą Prezesa ANR na nabycie nieruchomości rolnej przez osobę inną niż rolnik indywidualny, o której mowa w art. 2a ust. 4 u.k.u.r.[11] 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[12] lub też sprzedaż nieruchomości rolnej następuje między osobami prawnymi tego samego kościoła lub związku wyznaniowego (o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d u.k.u.r.). Prawo pierwokupu ANR nie przysługuje również w sytuacji, gdy w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca lub w gminie graniczącej z tą gminą. Gospodarstwo rodzinne to zgodnie z art. 5 u.k.u.r. gospodarstwo rolne[13] prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha[14]. Rolnik indywidualny to w myśl art. 6 ust. 1 u.k.u.r. osoba fizyczna będąca właścicielem, użytkownikiem

[9] H. Ciepła, *op. cit.*, s. 61–62; J. Bieluk, *op. cit.*, s. 125–127. Szerzej zob. G. Bieniek, *Prawo pierwokupu, odkupu, wykupu i pierwszeństwa nabycia*, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2007, s. 567–606.

[10] Art. 2 pkt 6 u.k.u.r. stanowi, że przez osoby bliskie należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione.

[11] Szerzej zob. J. Bieluk, *op. cit.*, s. 83–109.

[12] T.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1491.

[13] Art. 2 pkt 2 u.k.u.r. stanowi, że ilekroć w tej ustawie jest mowa o gospodarstwie rolnym, „należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, w którym powierzchnia nieruchomości rolnej jest nie mniejsza niż 1 ha". Natomiast gospodarstwo rolne w rozumieniu k.c. są to zgodnie z art. 553 k.c. grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

[14] Szerzej o pojęciu gospodarstwa rodzinnego zob. Z. Truszkiewicz, *Nieruchomość rolna*...; J. Bieluk, *op. cit.*, s. 219–227; E. Klat-Górska, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 102–105; P. Czechowski, P. Wieczorkiewicz, *op. cit.*, s. 38–40; D. Łoboś-Kotowska, *Gospodarstwo rodzinne. Prawne formy organizacji*, Sosnowiec 2006.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadająca kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkała w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadząca przez ten okres osobiście to gospodarstwo[15].

Zestawienie powyższej regulacji obejmującej wyłączenia obowiązywania prawa pierwokupu ANR oraz zawartej w art. 2a u.k.u.r. zasady nabycia nieruchomości rolnej wyłącznie przez rolnika indywidualnego (poza wyjątkami określonymi w art. 2a ust. 3 u.k.u.r.) lub za zgodą Prezesa ANR[16] powoduje, że faktycznie prawo pierwokupu ANR będzie mogła wykonywać jedynie w nielicznych przypadkach, tj. gdy: nieruchomość rolną nabył rolnik indywidualny, jednak nie jest ona położona w gminie, w której ma on miejsce zamieszkania lub w gminie graniczącej z nią; nabyta nieruchomość rolna przez rolnika indywidualnego nie powiększa jego gospodarstwa rodzinnego (przypadek raczej teoretyczny); nabycie nieruchomości rolnej nastąpiło z wyłączeniem zasady przewidzianej w art. 2a ust. 1 u.k.u.r., jednak sytuacja ta nie pokrywa się z wyłączeniem objęcia prawem pierwokupu ANR, a więc gdy nastąpiła sprzedaż nieruchomości rolnej na rzecz wyznaniowej osoby prawnej, a sprzedaż nie nastąpiła między osobami należącymi do tego samego związku wyznaniowego[17]. Podkreślić należy, że wyłączenie prawa pierwokupu ANR następuje z mocy prawa, gdy zajdą przesłanki przewidziane w art. 3 ust. 4 i 5 u.k.u.r., decyzja w tym zakresie nie należy zatem do ANR. Oznacza to, że w wyniku nowelizacji instrumentem faktycznie kontrolującym obrót nieruchomościami rolnymi jest zasada przewidziana w art. 2a u.k.u.r., natomiast prawo pierwokupu ANR realnie wpływa jedynie na sytuacje, w których rolnik indywidualny nabywa nieruchomości w gminie, w której nie ma miejsca zamieszkania lub w gminie graniczącej z nią oraz służy głównie ochronie interesu dzierżawcy nieruchomości rolnej, gdy dzierżawiony grunt wchodzi w skład jego gospodarstwa rodzinnego.

2. Obowiązek zawiadomienia

W momencie zawarcia umowy warunkowej sprzedaży nieruchomości rolnej objętej prawem pierwokupu aktualizuje się obowiązek zawiadomienia uprawnionego o treści tej umowy (art. 598 § 1 k.c. w zw. z art. 596 k.c.). Obowiązki zawiadomienia dzierżawcy oraz ANR wynikające z art. 3 u.k.u.r. się różnią.

[15] Uszczegółowienie wymogów niezbędnych do przypisania statusu rolnika indywidualnego określa art. 6 ust. 2–4 u.k.u.r., a dowody potwierdzające ich spełnienie – art. 7 u.k.u.r. Szerzej o pojęciu rolnika indywidualnego i wspomnianych dowodach zob. E. Klat-Górska, *op. cit.*, s. 107–120; J. Bieluk, *op. cit.*, s. 227–251.

[16] O zasadzie nabycia nieruchomości rolnej wyłącznie przez rolnika indywidualnego, wyjątkach od niej oraz zgodzie Prezesa ANR na nabycie zob. szerzej: K. Maj, *op. cit.*, s. 80–87; H. Ciepła, *op. cit.*, s. 47–56; J. Bieluk, *op. cit.*, s. 67–109.

[17] J. Bieluk, *op. cit.*, s. 142–143.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

Przepis art. 3 ust. 2 u.k.u.r. stanowi, że o treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawiadamia się dzierżawcę tej nieruchomości, jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata od dnia jej zawarcia. Natomiast jeżeli dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu, zawiadomienie to wywołuje skutki określone w przepisach k.c. dotyczących tego prawa. Oznacza to, że dzierżawcę nieruchomości rolnej należy zawiadomić o umowie sprzedaży w każdym przypadku, gdy dzierżawa trwała co najmniej 3 lata od jej zawarcia[18]. Dopiero w sytuacji, gdy spełnione zostaną przesłanki określone w art. 3 ust. 1 u.k.u.r., zawiadomienie to wywołuje skutki właściwe dla zawiadomienia uprawnionego z prawa pierwokupu. Takie rozwiązanie jest uzasadnione tym, że właściciel nieruchomości dokonujący sprzedaży dzierżawionej nieruchomości rolnej nie może stwierdzić w momencie zawarcia umowy, czy na pewno dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu oraz czy istnieje w związku z tym obowiązek zawiadomienia go o sprzedaży, tj. po pierwsze, czy umowa dzierżawy była wykonywana przez 3 lata od dnia jej zawarcia (nie tylko trwała w tym okresie – przepis mówi o wykonywaniu umowy, a więc nie wyłącznie o jej obowiązywaniu[19]), oraz, po drugie, czy dzierżawiona nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy.

Zawiadomienie ANR o treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej konieczne jest wyłącznie wtedy, gdy ANR faktycznie mogłaby wykonać prawo pierwokupu. Obowiązek informowania ANR nie obowiązuje, gdy zachodzą powyżej opisane wyjątki.

U.k.u.r. również po nowelizacji nie określa terminu oraz sposobu, w jakim zawiadomienie o przysługującym prawie pierwokupu ma być dokonane ani podmiotu, który ma takiego zawiadomienia dokonać. Należy zatem, kierując się dyspozycją zawartą w art. 596 *in fine* k.c., odwołać się do regulacji zawartej w art. 598 k.c.[20] Przepis ten określa, że to zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu, a więc dotychczasowy właściciel nieruchomości, powinien zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Treść zawiadomienia powinna zawierać wszystkie *essentialia negotii* – cenę, termin zapłaty, dodatkowe postanowienia określające obowiązki kupującego itd.[21] W praktyce to notariusz w imieniu zobowiązanego realizuje ten obowiązek za jego wyraźną zgodą stwierdzoną w treści aktu notarialnego, przesyłając uprawnionemu wypis aktu notarialnego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru[22]. Jak wskazuje J. Górecki, zawiadomie-

[18] *Ibidem*, s. 128–129.

[19] *Ibidem*, s. 136.

[20] J. Górecki, *Nowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi*, „Państwo i Prawo" 2003, z. 10, s. 9; E. Klat-Górska, *op. cit.*, s. 63.

[21] M. Safjan, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2: *Komentarz do artykułów 450–1088*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2011, s. 369; J. Górecki, *Komentarz do niektórych przepisów Kodeksu cywilnego. Komentarz do art. 598*, [w:] *Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596–602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu*, Kraków 2002.

[22] H. Ciepła, *op. cit.*, s. 69; J. Bieluk, *op. cit.*, s. 128; *Wspólne stanowisko Krajowej Rady No-*

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

nie uprawnionego z prawa pierwokupu nie jest oświadczeniem woli, lecz wiedzy, „Jednakże chwilę dotarcia tego oświadczenia do uprawnionego oceniać trzeba według kryteriów określonych w art. 61 k.c."[23], tzn. jest złożone z chwilą, gdy doszło do adresata w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią.

Uprawnionego należy zawiadomić niezwłocznie, można zastosować więc wypracowaną w orzecznictwie zasadę działania bez zbędnej zwłoki[24]. Zgodzić się należy ze zdaniem J. Bieluka, że „w każdym przypadku określenie »bez zbędnej zwłoki« może prowadzić do różnego określenia terminu zawiadomienia, najlepiej jednak zadbać, by był on jak najkrótszy, aby nie narazić się na zarzut niezawiadomienia uprawnionego z prawa pierwokupu w terminie"[25]. O skutkach niewywiązania się z obowiązku zawiadomienia uprawnionego z prawa pierwokupu więcej poniżej.

W przypadku zbiegu praw pierwokupu przysługujących różnych podmiotom umowę warunkową zobowiązującą do sprzedaży należy zawrzeć pod warunkiem niewykonania tego prawa przez wszystkich uprawnionych. Należy zatem zawiadomić wszystkich uprawnionych w kolejności wynikającej z ustawy[26]. Po złożeniu oświadczenia przez jednego uprawnionego o tym, że nie wykona prawa pierwokupu lub po upływie terminu na tę czynność, należy zawiadomić kolejnego uprawnionego. Podobnie jest w przypadku zbiegu prawa pierwokupu dzierżawcy i ANR. Ustawa określa, że w pierwszej kolejności uprawniony do wykonania prawa pierwokupu jest dzierżawca, a następnie ANR, w takiej też kolejności trzeba dokonać zawiadomień[27].

3. Skutki dokonania zawiadomienia oraz niezrealizowania tego obowiązku

Skuteczne złożenie zawiadomienia o treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej uprawnionego z prawa pierwokupu rozpoczyna miesięczny bieg terminu do wykonania tego prawa (art. 598 § 2 k.c.), które następuje przez złożenie oświadczenia zobowiązanemu z prawa pierwokupu. Do skutku dochodzi wówczas umowa o treści tożsamej z umową zawartą z osobą trzecią (art. 600 § 1 k.c.)[28].

---

tarialnej i Agencji Nieruchomości Rolnych w sprawie stosowania w praktyce notarialnej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przyjęte w dniu 11.7.2003 r., zmienione w dniu 15.2.2008 r., co zatwierdzona uchwała KRN Nr VI/15/2008, http://prawo.legeo.pl/listy/wpis/stanowisko-krajowej-rady-notarialnej-i-agencji-nie [dostęp: 13.11.2016].

[23] J. Górecki, *Komentarz*...

[24] J. Mikołajczyk, *Uwagi na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Studia Prawno-Ekonomiczne" 2004, nr 69, s. 111; J. Górecki, *Komentarz*...

[25] J. Bieluk, *op. cit.*, s. 128.

[26] E. Klat-Górska, *op. cit.*, s. 71.

[27] J. Grykiel, *op. cit.*, s. 633; W. Fortuński, M. Kupis, *op. cit.*, s. 53; E. Klat-Górska, *op. cit.*, s. 64.

[28] E. Klat-Górska, *op. cit.*, s. 59.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

Natomiast sankcją niezastosowania się do omawianego obowiązku jest zgodnie z art. 599 § 2 k.c. oraz art. 9 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r. nieważność czynności prawnej dokonanej bez zawiadomienia uprawnionego z prawa pierwokupu, a więc nieważność umowy sprzedaży nieruchomości rolnej *ex tunc*[29], co powoduje, że taka umowa „nie wywołuje żadnych skutków prawnych i nieważność ta zachodzi tak w stosunkach między stronami czynności, jak i w stosunku do osób trzecich"[30]. Z powództwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej z tej przyczyny, oprócz osób mających w tym interes prawny, może wystąpić ANR, o czym stanowi art. 9 ust. 2 u.k.u.r. Strony nieważnej umowy są zobowiązane do zwrotu tego, co sobie nawzajem świadczyły, tj. sprzedający zwraca cenę sprzedaży, a kupujący wydaje mu nieruchomość rolną[31].

OBOWIĄZEK ZAWIADOMIENIA WYNIKAJĄCY Z PRAWA WYKUPU

1. Prawo wykupu

Definicja nabycia nieruchomości rolnej w rozumieniu znowelizowanej u.k.u.r. obejmuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej nabycie w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego (art. 2 pkt 7 u.k.u.r.)[32]. W myśl przepisu art. 4 ust. 1 u.k.u.r. jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku: zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, jednostronnej czynności prawnej, orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne oraz podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych, ANR, działająca na rzecz Skarbu Państwa, może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej[33]. W stosunku do poprzednio obowiązującego stanu prawnego w wyniku nowelizacji znacznie poszerzono zakres oddziaływania prawa wykupu, które dotychczas dotyczyło wyłącznie umów (innych niż sprzedaż), które prowadziły do przeniesienia własności nieruchomości rolnych, a więc nie obejmowało innych czynności i zdarzeń odnoszących ten skutek[34].

[29] J. Bieluk, *op. cit.*, s. 268; K. Maj, *op. cit.*, s. 98–101; J. Grykiel, *op. cit.*, s. 640–642.

[30] Wyrok SN z dnia 12 grudnia 2001 r., III CKN 453/99, LEX nr 488993.

[31] J. Bieluk, *op. cit.*, s. 271–272.

[32] Szerzej zob. *ibidem*, s. 56–60; K. Maj, *op. cit.*, s. 56, 76–90; J. Grykiel, *op. cit.*, s. 629–631.

[33] Szerzej o prawie wykupu zob. J. Bieluk, *op. cit.*, s. 205–215.

[34] P. Czechowski, P. Wieczorkiewicz, *op. cit.*, s. 41; J. Górecki, *Nowe ograniczenia…*, s. 15; Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu*

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

Prawo wykupu nie obowiązuje, gdy w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego do powierzchni nie większej niż 300 ha oraz jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje za zgodą Prezesa ANR na nabycie nieruchomości rolnej przez osobę inną niż rolnik indywidualny, o której mowa w art. 2a ust. 4 u.k.u.r. 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 przez osobę bliską zbywcy w rozumieniu art. 2 pkt 6 u.k.u.r. w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego, przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego, jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników[35] oraz jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d u.k.u.r., tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.

Podobnie jak w przypadku prawa pierwokupu, skutek zawartej w art. 2a u.k.u.r. zasady nabycia nieruchomości rolnej wyłącznie przez rolnika indywidualnego powoduje, że faktycznie prawo wykupu ANR będzie mogła wykonywać jedynie w nielicznych przypadkach, tj. gdy nieruchomość rolną nabył rolnik indywidualny, jednak nie powiększyła ona jego gospodarstwa rodzinnego, oraz gdy nabycie nieruchomości rolnej nastąpiło z wyłączeniem zasady przewidzianej w art. 2a ust. 1 u.k.u.r., lecz sytuacja ta nie pokrywa się z wyłączeniem objęcia prawem wykupu ANR, tj. nabycie nieruchomości rolnej w wyniku dziedziczenia testamentowego lub zapisu windykacyjnego przez osobę inną niż rolnik indywidualny oraz osobę bliską spadkodawcy, nabycie nieruchomości rolnej przez jednostkę samorządu terytorialnego oraz przez wyznaniowe osoby prawne, jeżeli nie następuje to między osobami prawnymi tego samego związku wyznaniowego, nabycie w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego oraz na podstawie art. 151 i 231 k.c., jednak nie na rzecz osoby bliskiej[36]. Zatem szeroki zakres oddziaływania zasady nabycia nieruchomości rolnych wyłącznie przez rolnika indywidualnego niweluje praktyczne znaczenie instytucji wykupu, która może być wykorzystana przez ANR jedynie w kilku przypadkach.

2. Obowiązek zawiadomienia ANR

W dotychczasowym stanie prawnym ustawa nie regulowała, kto ma dokonać zawiadomienia ANR w związku z przyznanym jej prawem wykupu nieruchomości rolnej, odsyłając do odpowiednio stosowanych przepisów k.c. dotyczących

ustroju rolnego (część I), „Rejent" 2003, nr 9, s. 48; M. Stańko, *Zakres przedmiotowy art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Studia Iuridica Agraria" 2005, t. 5, s. 114.

[35] Dz.U. z 2008 r., nr 50, poz. 291 z późn. zm.

[36] J. Bieluk, *op. cit*., s. 184–185.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

prawa pierwokupu. W praktyce notarialnej przyjmowano, że to zbywca (najczęściej notariusz w jego imieniu) zawiadamiał ANR o przeniesieniu własności nieruchomości rolnej w wyniku umowy innej niż umowa sprzedaży, aktualizującej prawo wykupu ANR, doręczając odpis zawartej umowy[37]. Obecnie ustawodawca w nowelizacji wyraźnie uregulował tę kwestię, różnicując sytuację ze względu na sposób nabycia nieruchomości rolnej. Zgodnie z art. 4 ust. 5 u.k.u.r. zawiadomienia o nabyciu własności gruntu rolnego dokonuje: nabywca w przypadku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub jednostronnej czynności prawnej oraz zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne; sąd, organ administracji publicznej lub organ egzekucyjny, w przypadku gdy podstawą nabycia jest orzeczenie sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenie sądu lub organu egzekucyjnego wydane na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym oraz spółka nabywająca nieruchomość rolną – w przypadku, gdy do nabycia nieruchomości dochodzi w wyniku podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych. Do zawiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków dotyczący nieruchomości rolnej stanowiącej przedmiot nabycia (art. 4 ust. 5 pkt 2 u.k.u.r.).

Obowiązek zawiadomienia ANR wynikający z przepisów o prawie wykupu aktualizuje się w momencie definitywnego nabycia własności nieruchomości rolnej, nie jak w przypadku prawa pierwokupu – zawarcia warunkowej umowy sprzedaży[38]. Konieczne jest zatem ustalenie, kiedy dochodzi do faktycznego nabycia własności nieruchomości rolnej, kierując się zasadami rządzącymi każdą czynnością prawną i zdarzeniem prawnym prowadzącym do nabycia nieruchomości rolnej[39]. Termin, w którym należy dokonać zawiadomienia ANR, nie został jednak sprecyzowany, tym samym należy odnieść się do art. 598 § 1 k.c. oraz spełnić ten obowiązek niezwłocznie, tj. bez zbędnej zwłoki, co – jak to już wyżej zaznaczono – w każdej sytuacji może być odmiennie rozumiane[40].

Ustalenie momentu, w którym rozpoczyna się bieg terminu do zawiadomienia ANR, tj. moment nabycia nieruchomości rolnej, oraz zrealizowanie tego obowiązku niezwłocznie w wielu przypadkach może być trudne. Przykładowo,

---

[37] H. Ciepła, *op. cit*., s. 69; J. Grykiel, *op. cit*., s. 634; J. Górecki, *Nowe ograniczenia*..., s. 15; wyrok TK z dnia 18 marca 2010 r., K 8/08, LEX nr 564551: „W praktyce notarialnej nie ma wątpliwości, że nakaz odpowiedniego stosowania przepisów o prawie pierwokupu oznacza, iż osobą obowiązaną do powiadomienia ANR jest zbywca nieruchomości rolnej".

[38] P. Czechowski, P. Wieczorkiewicz, *op. cit*., s. 42–43; H. Ciepła, *op. cit*., s. 68; postanowienie SN z dnia 10 listopada 2005 r., V CK 249/05, LEX nr 186719; postanowienie SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 121/04, LEX nr 157354 oraz glosa do tego orzeczenia – A. Kosiba, *Glosa do postanowienia SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 121/04*, „Rejent" 2006, nr 4, s. 168 i n.

[39] Szerzej o obowiązku zawiadomienia w przypadku poszczególnych czynności i zdarzeń prawnych zob. J. Bieluk, *op. cit*., s. 205–215.

[40] *Ibidem*, s. 269.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

gdy do nabycia własności nieruchomości rolnej następuje w drodze zasiedzenia[41], wówczas z mocy prawa samoistny posiadacz w chwili upływu terminów przewidzianych w art. 172 § 1 lub 2 k.c. nabywa własność nieruchomości rolnej. Nabywca powinien zawiadomić ANR niezwłocznie po uzyskaniu własności. Często jednak sam zasiadujący nie jest świadomy tego, że nabył nieruchomość oraz że w związku z tym powinien niezwłocznie zawiadomić ANR o tym fakcie. Nowy właściciel nieruchomości nie jest jednak ujawniony w treści księgi wieczystej, co jest możliwe dopiero po uzyskaniu prawomocnego postanowienia sądu stwierdzającego dokonane zasiedzenie. Pojawia się tutaj zatem problem natury technicznej w wykonaniu prawa wykupu przez ANR. Pomimo tego, że na podstawie art. 4 u.k.u.r. ANR może wykonać prawo wykupu w terminie miesiąca od zawiadomienia, które powinno być dokonane niezwłocznie po zasiedzeniu nieruchomości, w praktyce wskazane wydaje się wcześniejsze przeprowadzenie postępowania o stwierdzenie zasiedzenia oraz ujawnienie nowego właściciela w księdze wieczystej, względem którego następnie ANR mogłaby wykonać prawo wykupu[42].

Brak świadomości nabywcy o nabyciu nieruchomości rolnej często może występować także, gdy dochodzi do tego w wyniku dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego. Prawo wykupu obejmuje wyłącznie przypadki dziedziczenia testamentowego oraz zapisu windykacyjnego na rzecz osoby innej niż rolnik indywidualny lub osoba bliska spadkodawcy[43]. Podobnie jak w przypadku zasiedzenia, wykonanie prawa wykupu przez ANR może rodzić problemy natury technicznej ze względu na nieustalony los spadku aż do momentu stwierdzenia jego nabycia. Spadkobierca powinien zawiadomić ANR już w chwili nabycia spadku, w którego skład wchodzi nieruchomość rolna, tj. śmierci spadkodawcy (art. 922 k.c.). O powołaniu do spadku spadkobierca może dowiedzieć się nawet po dłuższym czasie od śmierci spadkodawcy, ustawodawca jednak nie zastrzega, że obowiązek zawiadomienia aktualizuje się dopiero po powzięciu wiadomości o nabyciu. Spadkobierca może w terminie 6 miesięcy od dowiedzenia się o tytule do powołania spadku odrzucić go, nie jest już wówczas spadkobiercą i właścicielem nieruchomości rolnej wchodzącej w skład spadku. Wykonanie względem niego prawa wykupu przez ANR po zrealizowaniu obowiązku zawiadomienia będzie zatem bezskuteczne[44].

---

[41] Zob. słuszne krytyczne uwagi związane z zastosowaniem do zasiedzenia zasady nabycia nieruchomości rolnej wyłącznie przez rolnika indywidualnego: A. Bieranowski, *Dekompozycja konstrukcji zasiedzenia w nowym reżimie ograniczeń nabycia własności nieruchomości rolnej – zagadnienia węzłowe i uwagi de lege ferenda*, „Rejent" 2016, nr 5, s. 80–92; H. Ciepła, *op. cit.*, s. 78; J. Pisuliński, *O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent" 2016, nr 5, s. 45–47.

[42] J. Bieluk, *op. cit.*, s. 208.

[43] Art. 4 ust. 4 pkt 1 lit. b, c i d u.k.u.r. w zw. z art. 2a ust. 1 oraz ust. 3 pkt 1 lit. a u.k.u.r.

[44] J. Bieluk, *op. cit.*, s. 208–210.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

Podobnie jak w przypadku prawa pierwokupu, jeżeli w danej sytuacji prawo wykupu ANR podlega wyłączeniu na mocy art. 4 ust. 4 u.k.u.r., wówczas nie jest konieczne zawiadomienie ANR o nabyciu nieruchomości rolnej. Przykładowo, jeżeli do nabycia gruntu doszło w wyniku dziedziczenia testamentowego przez rolnika indywidualnego – prawo wykupu nie obowiązuje (art. 4 ust. 4 pkt 2 lit. c u.k.u.r.), nie ma także konieczności zawiadomienia ANR o dokonanym nabyciu. Jeżeli natomiast w tej sytuacji spadkobiercą jest inna osoba niż rolnik indywidualny oraz osoba bliska spadkodawcy, prawo wykupu ANR obowiązuje i spadkobierca jest zobowiązany do zawiadomienia ANR. Ze względu na zawiłość przepisów regulujących prawo wykupu oraz ich powiązanie z art. 2a u.k.u.r., dotyczącym zasady nabycia nieruchomości rolnej wyłącznie przez rolnika indywidualnego, niejednokrotnie trudne może okazać się rozstrzygnięcie, czy obowiązuje prawo wykupu ANR oraz czy należy w związku z tym zawiadomić ANR o nabyciu nieruchomości rolnej. Z ostrożności, w przypadkach wątpliwych, należy jednak zawiadomić ANR ze względu na daleko idące skutki niewywiązania się z obowiązku zawiadomienia – nieważność nabycia nieruchomości rolnej (o czym szerzej poniżej).

Sposób i treść zawiadomienia ANR będą uzależnione od trybu nabycia nieruchomości rolnej. W przypadku czynności prawnych, które przybierają formę aktu notarialnego, analogicznie jak w przypadku prawa pierwokupu zawiadomienia może dokonać notariusz, przesyłając ANR wypis tego aktu notarialnego. Jeżeli nabycie następuje w drodze orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego, organ ten, zobowiązany do zawiadomienia ANR, może wypełnić ten obowiązek, doręczając odpis wydanego aktu[45]. W przypadku innych czynności lub zdarzeń prawnych, które nie przybierają formy aktu notarialnego lub orzeczenia odpowiedniego organu, odwołując się do art. 598 § 1 k.c., można wskazać, że w pisemnym zawiadomieniu skierowanym do ANR należy zawrzeć najważniejsze informacje o treści czynności lub opis zdarzenia prowadzącego do nabycia nieruchomości rolnej, tj. sposób nabycia, odpowiednie oznaczenie, zindywidualizowanie nabytej nieruchomości oraz wartość nieruchomości, jeżeli zawiera się w treści czynności prawnej (art. 4 ust. 2 u.k.u.r.). Zawiadomienie, podobnie jak w przypadku prawa pierwokupu, należy uznać za oświadczenie wiedzy, które jest skutecznie złożone w momencie, w którym adresat miał możliwość zapoznania się z jego treścią.

3. Skutki zawiadomienia ANR oraz niewywiązania się z tego obowiązku

Skuteczne złożenie zawiadomienia do ANR o nabyciu nieruchomości rolnej rozpoczyna miesięczny bieg terminu do wykonania prawa wykupu (art. 598 § 2 k.c. w zw. z art. 4 ust. 5 zd. 1 u.k.u.r.). Pomimo tego, że własność nieruchomości objętej prawem wykupu przeszła definitywnie na nabywcę nieruchomości rol-

[45] *Ibidem*, s. 206.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

nej, „podstawę wpisu do księgi wieczystej stanowi, oprócz umowy przeniesienia własności nieruchomości, także dowód doręczenia Agencji zawiadomienia o umowie oraz jej oświadczenie, że nie korzysta z prawa nabycia, albo upływ miesięcznego terminu do złożenia takiego oświadczenia w tym przedmiocie”[46].

Skutki niezawiadomienia ANR o nabyciu nieruchomości rolnej określa przepis art. 9 ust. 1 u.k.u.r., który stanowi, że „Nabycie nieruchomości rolnej […] niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne”. Dalej w pkt 1 ust. 1 tego artykułu czytamy, że „w szczególności nieważne jest” dokonanie czynności prawnej bez powiadomienia ANR w przypadku określonym w art. 4 ust. 1 u.k.u.r., w tym katalogu nie mogą zawierać się więc zdarzenia prawne inne niż czynności prawne prowadzące do nabycia nieruchomości rolnej, np. zasiedzenie. Ustawodawca wyżej jednak zaznaczył, że nieważne jest każde nabycie nieruchomości rolnej dokonane niezgodnie z przepisami u.k.u.r., tym samym brak zawiadomienia w przypadku zdarzeń prawnych prowadzących do nabycia nieruchomości rolnej również skutkuje nieważnością tego nabycia. Jak zaznacza J. Bieluk, sankcja nieważności nabycia, powodująca powrót własności nieruchomości do dotychczasowego właściciela w momencie niewypełnienia obowiązku zawiadomienia ANR na gruncie przepisów o prawie wykupu, jest niewspółmierna do skutku wypełnienia tego obowiązku, gdzie ANR tylko może, a nie musi wykonać prawo wykupu[47]. Takie rozwiązanie budzi uzasadnione wątpliwości.

Z uwagi na powyżej opisane konsekwencje, z ostrożności, jedynie w przypadku pewności, że w danym wypadku nie aktualizuje się prawo wykupu ANR, nie realizujemy obowiązku zawiadomienia o nabyciu nieruchomości rolnej.

PODSUMOWANIE

Nałożenie się zakresu oddziaływania przepisów tworzących zasadę nabycia nieruchomości rolnych wyłącznie przez rolnika indywidualnego i wyjątków od niej oraz przepisów regulujących prawo pierwokupu, a także wykupu prowadzi do tego, że prawa te aktualizują się jedynie w nielicznych sytuacjach. Prawo pierwokupu w aktualnym kształcie służy jedynie ochronie interesu dzierżawcy, gdy sprzedawana nieruchomość wchodzi w skład jego gospodarstwa rodzinnego. Prawo pierwokupu wykonywane przez ANR ma marginalne znaczenie, realnie wpływa jedynie na sytuacje, w których rolnik indywidualny nabywa nieruchomości w gminie, w której nie ma miejsca zamieszkania lub w gminie z nią graniczącej. Natomiast sposobem nabycia nieruchomości rolnej objętej prawem wykupu o największej praktycznej doniosłości jest zdaniem autorki niniejszego artykułu nabycie w wyniku dziedziczenia testamentowego oraz zapisu windykacyjnego przez osoby inne niż rolnik indywidu-

[46] Postanowienie SN z dnia 10 listopada 2005 r., V CK 249/05, LEX nr 186719.

[47] J. Bieluk, *op. cit.*, s. 268.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

alny i osoby bliskie spadkodawcy. Można zatem wskazać, że w wyniku nowelizacji u.k.u.r. instrumentem faktycznie kontrolującym obrót nieruchomościami rolnymi jest zasada nabycia nieruchomości rolnej wyłącznie przez rolnika indywidualnego, przewidziana w art. 2a u.k.u.r., a nie prawo pierwokupu czy wykupu.

Niejasna konstrukcja przepisów u.k.u.r. może prowadzić do trudności w wypełnieniu obowiązków związanych z zawiadomieniem uprawnionych z prawa pierwokupu oraz prawa wykupu. Najtrudniejsze może okazać się rozstrzygnięcie, czy w danym przypadku dochodzi do aktualizacji prawa pierwokupu oraz wykupu, a tym samym czy jest konieczne zawiadomienie ANR, zwłaszcza w przypadku, gdy realizacja obowiązku zawiadomienia ANR odbywa się bez wsparcia notariusza. Jednak zestawienie konsekwencji braku zawiadomienia, które powoduje bezwzględną nieważność nabycia, oraz dokonania zawiadomienia, gdzie uprawniony może, ale nie musi skorzystać z prawa pierwokupu czy wykupu, prowadzi do wniosku, że korzystniej jest dokonać zawiadomienia w każdej sytuacji wątpliwej. Dodatkowo należy zaznaczyć, że nabycie własności nieruchomości rolnej może nastąpić nawet bez czynnego udziału lub wiedzy nabywcy, np. w przypadku dziedziczenia realizacja obowiązku zawiadomienia ANR może stać się znacznie utrudniona. Skutek niezastosowania się do przepisów u.k.u.r. również w takich sytuacjach pozostaje ten sam – nieważność nabycia nieruchomości rolnej.

Jak słusznie zaznacza S. Prutis, na gruncie poprzednio obowiązującego stanu prawnego „Monitorowanie całości umownego obrotu nieruchomościami rolnymi przez Agencję, przenoszenie własności nieruchomości rolnej w drodze dwu umów (warunkowej i rozporządzającej) upoważnia do uznania, że koszty społeczne kontroli obrotu nieruchomościami w sposób uregulowany ustawą są znacznie wyższe niż efekty stosowania instrumentów ustawy w postaci poprawy ustroju rolnego”[48]. Pogląd ten jest tym bardziej uzasadniony przy ocenie aktualnie obowiązującego stanu prawnego, gdzie znacznie rozszerzono zakres oddziaływania u.k.u.r. Można przypuszczać, że społeczne koszty takiego oddziaływania na obrót nieruchomościami rolnymi oraz nałożenie licznych obowiązków na podmioty uczestniczące w tym obrocie, także w zakresie zawiadomienia uprawnionych z prawa pierwokupu oraz wykupu, znacznie przekroczą spodziewane pozytywne rezultaty znowelizowanej regulacji.

BIBLIOGRAFIA

Bieluk J., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016.

Bieniek G., *Prawo pierwokupu, odkupu, wykupu i pierwszeństwa nabycia*, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2007.

[48] S. Prutis, *Kształtowanie ustroju rolnego – potrzeba nowej regulacji ustawowej*, „Studia Iuridica Agraria” 2005, t. 5, s. 171–172.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

Bieranowski A., *Dekompozycja konstrukcji zasiedzenia w nowym reżimie ograniczeń nabycia własności nieruchomości rolnej – zagadnienia węzłowe i uwagi de lege ferenda*, „Rejent" 2016, nr 5.

Ciepła H., *Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi od 30.04.2016 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz w ustawie z dnia 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, „Rejent" 2016, nr 9.

Czechowski P., Wieczorkiewicz P., *Problemy ingerencji prawnej w swobodę obrotu nieruchomościami rolnymi w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego i jej wpływ na interpretację ustawodawstwa krajowego*, „Studia Iuridica Agraria" 2005, t. 5.

Czerwińska-Koral K., *Pojęcie nieruchomości rolnej jako wyznacznik zasad obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent" 2016, nr 6.

Fortuński W., Kupis M., *Uwagi do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po nowelizacji*, „Nowy Przegląd Notarialny" 2016, nr 2.

Górecki J., *Komentarz do niektórych przepisów Kodeksu cywilnego. Komentarz do art. 598*, [w:] *Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596–602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu*, Kraków 2002.

Górecki J., *Nowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi*, „Państwo i Prawo" 2003, z. 10.

Grykiel J., *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Monitor Prawniczy" 2016, nr 12.

Klat-Górska E., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2014.

Kosiba A., *Glosa do postanowienia SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 121/04*, „Rejent" 2006, nr 4.

Łobos-Kotowska D., *Gospodarstwo rodzinne. Prawne formy organizacji*, Sosnowiec 2006.

Maj K., *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2.

Mikołajczyk J., *Uwagi na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Studia Prawno-Ekonomiczne" 2004, nr 69.

Pisuliński J., *O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent" 2016, nr 5.

Postanowienie SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 121/04, LEX nr 157354.

Postanowienie SN z dnia 10 listopada 2005 r., V CK 249/05, LEX nr 186719.

Prutis S., *Kształtowanie ustroju rolnego – potrzeba nowej regulacji ustawowej*, „Studia Iuridica Agraria" 2005, t. 5.

Safjan M., [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2: *Komentarz do artykułów 450–1088*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2011.

Stańko M., *Zakres przedmiotowy art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Studia Iuridica Agraria" 2005, t. 5.

Truszkiewicz Z., *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2.

Truszkiewicz Z., *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część I)*, „Rejent" 2003, nr 9.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 380 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2008 r., nr 50, poz. 291 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1491).

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 803 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U., poz. 585).

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 16/11/2026 14:28:28

Wspólne stanowisko Krajowej Rady Notarialnej i Agencji Nieruchomości Rolnych w sprawie stosowania w praktyce notarialnej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przyjęte w dniu 11.7.2003 r., zmienione w dniu 15.2.2008 r., co zatwierdzona uchwała KRN Nr VI/15/2008, http://prawo.legeo.pl/listy/wpis/stanowisko-krajowej-rady-notarialnej-i-agencji-nie [dostęp: 13.11.2016].

Wyrok SN z dnia 12 grudnia 2001 r., III CKN 453/99, LEX nr 488993.

Wyrok TK z dnia 18 marca 2010 r., K 8/08, LEX nr 564551.

SUMMARY

As a result of the amendment of the Act on Shaping of Agricultural System of 11 April 2003, numerous restrictions have been imposed on the agricultural real estate turnover. Pre-emption of agricultural property has been modified. The scope of the right to acquire agricultural real estate by the Agricultural Property Agency has been widen, now it encompasses any acquisition of ownership of agricultural real estate through any legal action or legal event. The principle of acquisition of agricultural real estate only by an individual farmer introduced by the aforementioned amendment leads to marginalization of the institutions of the pre-emption of agricultural property and the right to acquisition of agricultural real estate, which can be executed only in several cases. This article describes the issues concerning execution of the obligation to notify the entitled of the pre-emption of agricultural property and the right to acquisition of agricultural real estate, such as the time of occurrence of this obligation, manner and term of its execution. Fulfilment of this obligation commences the term in which entitled party can execute its pre-emption or acquisition right. Failing to meet this obligation results in invalidity of the acquisition of agricultural real estate.

Keywords: the Act on Shaping of Agricultural System; agricultural real estate; agricultural real estate turnover; pre-emption of agricultural property; right to acquisition of agricultural real estate; notice of acquisition of agricultural estate; the Agricultural Property Agency