Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

Artykuły

Studia Iuridica Lublinensia vol. XXVI, 1, 2017

DOI: 10.17951/sil.2017.26.1.255

Przemysław Litwiniuk
Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie
przemyslaw_litwiniuk@sggw.pl

O wybranych problemach dotyczących zakresu wyłączeń spod nowego reżimu prawnego obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce

Selected Problems Concerning the Scope of Exclusions from the New Legal Regime of Trading in Agricultural Property in Poland

STRESZCZENIE

Uchwalając ustawę z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, parlament zdecydował o wprowadzeniu do dotychczas obowiązującej regulacji – ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego – istotnych zmian, ustanawiających z dniem 30 kwietnia 2016 r. nowy, rygorystyczny reżim obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce. Jeszcze na etapie projektowania nowych rozwiązań prawnych dochodziło w debacie publicznej oraz w procesie konsultacji do zgłaszania uwag i zastrzeżeń, ze wskazaniem, że procedowany w parlamencie projekt ustawy po wejściu w życie „zamrozi" w istocie obrót nieruchomościami rolnymi w Polsce, zagrozi realizacji prawa dziedziczenia i zniweczy słuszne interesy w toku, podjęte przez podmioty prawa. Między innymi z tych względów ustawodawca w trakcie postępowania legislacyjnego zdecydował się na zastosowanie wyłączeń spod nowych zasad obrotu gruntami rolnymi. Celem artykułu jest identyfikacja i charakterystyka zastosowanych przez ustawodawcę wybranych wyłączeń oraz próba wyjaśnienia wątpliwości wykładniczych dotyczących hipotez norm prawnych określających zakres stosowania wprowadzonych rozwiązań prawnych.

Słowa kluczowe: ustrój rolny; nieruchomość rolna; notariusz

WPROWADZENIE

Zagadnieniem dość szeroko dyskutowanym w nauce prawa rolnego, cywilnego i konstytucyjnego jest ostatnio zakres dopuszczalnej ingerencji ustawodawcy krajowego w prawo własności nieruchomości rolnych, co wiąże się z ustanowieniem no-

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

wego zaostrzonego reżimu prawnego obrotu gruntami rolnymi w Polsce w związku zakończeniem z dniem 1 maja 2016 r., określonego Traktatem[1], tzw. 12-letniego okresu przejściowego. Pierwszą próbę ustanowienia nowych zasad dysponowania nieruchomościami rolnymi podjął Sejm RP VII kadencji, uchwalając ustawę z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego[2]. Regulacja ta miała wejść w życie z dniem 1 stycznia 2016 r., lecz na mocy ustawy nowelizującej[3] okres *vacatio legis* przedłużono do 30 kwietnia 2016 r. Uchwalone przepisy spotkały się z dość krytycznym przyjęciem w doktrynie[4] i praktyce prawa, przede wszystkim w samorządzie notarialnym[5]. Zarzucano ustawodawcy niezgodne z dotychczasowymi tendencjami nadmierne umocowanie organów administracji publicznej (Agencji Nieruchomości Rolnych) w procesie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, trudne do praktycznego stosowania instytucje cywilistyczne (np. sąsiedzkie prawo pierwokupu) oraz niespójność terminologiczną i systemową aktu prawnego, która – przy uwzględnieniu przewidzianej w nim dotkliwej sankcji nieważności czynności prawnej niezgodnej z ustawą – zagrażała pewności obrotu.

Sejm VIII kadencji, uchwalając ustawę z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw[6], zdecydował o uchyleniu oczekującej na wejście w życie nowej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i wprowadzeniu do dotychczas obowiązującej regulacji – ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego[7] – istotnych zmian, ustanawiających z dniem 30 kwietnia 2016 r. rygorystyczny reżim obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce.

---

[1] Traktat między Królestwem Belgii, Królestwem Danii, Republiką Federalną Niemiec, Republiką Grecką, Królestwem Hiszpanii, Republiką Francuską, Irlandią, Republiką Włoską, Wielkim Księstwem Luksemburga, Królestwem Niderlandów, Republiką Austrii, Republiką Portugalską, Republiką Finlandii, Królestwem Szwecji, Zjednoczonym Królestwem Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej (Państwami Członkowskimi Unii Europejskiej) a Republiką Czeską, Republiką Estońską, Republiką Cypryjską, Republiką Łotewską, Republiką Litewską, Republiką Węgierską, Republiką Malty, Rzecząpospolitą Polską, Republiką Słowenii, Republiką Słowacką, dotyczący przystąpienia Republiki Czeskiej, Republiki Estońskiej, Republiki Cypryjskiej, Republiki Łotewskiej, Republiki Litewskiej, Republiki Węgierskiej, Republiki Malty, Rzeczypospolitej Polskiej, Republiki Słowenii i Republiki Słowackiej do Unii Europejskiej, podpisany w Atenach w dniu 16 kwietnia 2003 r. – ust. 4.2 załącznika XII do Aktu Przystąpienia (Dz.U. z 2004 r., nr 90, poz. 864).

[2] Dz.U., poz. 1433.

[3] Ustawa z dnia 16 grudnia 2015 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U., poz. 2179).

[4] Zob. np. J. Matys, *Nowa ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego – uwagi do projektu Polskiego Stronnictwa Ludowego*, „Studia Iuridica Agraria" 2014, t. 12, s. 121–136.

[5] Zob. np. A. Szkurłat, *Ustawa o ustroju rolnym pełna absurdów*, „Rzeczpospolita", 04.09.2015, www.rp.pl/Opinie/309049994-Ustawa-o-ustroju-rolnym-pelna-absurdow.html#ap-1 [dostęp: 29.09.2016].

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

[7] Dz.U. z 2012 r., poz. 803.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

Jeszcze na etapie projektowania nowych rozwiązań prawnych dochodziło w debacie publicznej oraz w procesie konsultacji do zgłaszania uwag i zastrzeżeń, ze wskazaniem, że procedowany w parlamencie projekt ustawy po wejściu w życie „zamrozi" w istocie obrót nieruchomościami rolnymi w Polsce, zagrozi realizacji prawa dziedziczenia i zniweczy słuszne interesy w toku, podjęte przez podmioty prawa (np. realizację kredytowanych inwestycji mieszkaniowych na gruntach formalnie rolnych). Między innymi z tych względów ustawodawca w trakcie postępowania legislacyjnego zdecydował się na zastosowanie przedmiotowych i podmiotowych wyłączeń spod nowego reżimu kreowanego ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (dalej jako: ustawa wstrzymująca) oraz nowelizacją ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej jako: u.k.u.r.).

Celem niniejszego artykułu jest identyfikacja i charakterystyka zastosowanych przez ustawodawcę wybranych wyłączeń spod nowego reżimu obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce oraz próba wyjaśnienia wątpliwości wykładniczych dotyczących hipotez norm prawnych określających zakres stosowania wprowadzonych rozwiązań prawnych.

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI PAŃSTWOWYMI

Proces sprzedaży nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wzbudzał w ostatnich latach liczne kontrowersje społeczne i polityczne. Z jednej strony dostarczał budżetowi państwa rokrocznie istotnych wpływów[8], z drugiej – ze względu na licytowane w praktyce niezwykle wysokie ceny sprzedaży poszczególnych nieruchomości – rodził podejrzenia o uczestniczenie w tych postępowaniach rolników podstawionych przez faktycznych przyszłych nabywców gruntów, będących bądź osobami zagranicznymi, bądź podmiotami niewykwalifikowanymi do prowadzenia działalności rolniczej, kupującymi ziemię wyłącznie w charakterze lokaty kapitału lub w celach spekulacyjnych[9]. W związku z dniem 1 maja 2016 r., oznaczającym zakończenie okresu ochronnego i uwolnienie obrotu polskimi nieruchomościami rolnymi w ramach poszanowania traktatowej zasady swobodnego przepływu osób i kapitału, inicjatorzy procesu ustawodawczego

[8] Np. w 2015 r. przychody Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ze sprzedaży mienia wyniosły łącznie 2 633 296 tys. zł. Zob. NIK, *Informacja o wynikach kontroli. Wykonanie w 2015 r. planów finansowych Agencji Nieruchomości Rolnych oraz zasobu własności rolnej Skarbu Państwa*, www.nik.gov.pl/plik/id,11333.pdf [dostęp: 29.09.2016].

[9] Zob. np. *ANR obiecuje: Wyeliminujemy „słupy" z przetargów*, 2013, www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/artykul/anr;obiecuje;wyeliminujemy;slupy;z;przetargow,194,0,1230018.html [dostęp: 29.09.2016].

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

(Rada Ministrów) uznali za konieczne przedstawienie nowego projektu ustawy. W uzasadnieniu projektu ustawy wstrzymującej napisano:

> Istnieje zagrożenie, że po tej dacie polska ziemia rolnicza będzie przedmiotem wzmożonego zainteresowania nabywców z innych krajów Unii Europejskiej, zwłaszcza tych, gdzie 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, w związku 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[10].

M. Korzycka, w procesie opiniowania zaprojektowanych rozwiązań prawnych, podkreślała, że „nie tylko ma miejsce zgodność z jej [Konstytucji – P.L.] postanowieniami, ale poprzez nowe ustawodawstwo – zachodzi aktywne działanie na rzecz wykonania Konstytucji i urzeczywistnienia jej postanowień". W szczególności – jej zdaniem – ustawa konkretyzuje działanie na rzecz dobra wspólnego, jakim jest polska ziemia i nie ingeruje w obrót ziemią rolniczą nadmiernie, bowiem w sposób proporcjonalny waży interesy: z jednej strony prywatny interes właściciela nieruchomości, z drugiej interes publiczny – państwowy, narodowy[11].

W związku z powyższym, na mocy art. 1 ustawy wstrzymującej, w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie tej regulacji, wstrzymano sprzedaż nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Ustanowionego zakazu, zaadresowanego w praktyce do Agencji Nieruchomości Rolnych jako powiernika Skarbu Państwa, z woli ustawodawcy nie stosuje się do:

1. Nieruchomości i ich części przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo-rekreacyjne.

---

[10] Druk sejmowy nr 293 – Rządowy projekt ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (4 marca 2016 r.), http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/9D241C1002D44B10C1257F6F004743F5/%24File/293.pdf [dostęp: 29.09.2016].

[11] M. Korzycka, *Analiza prawna przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (druk senacki nr 124)*, „Opinie i Ekspertyzy" 2016, nr 248 (kwiecień), s. 10.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

2. Nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych.

3. Domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych.

4. Nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha[12].

Ograniczenia te, mimo pewnych problemów ze zdefiniowaniem niektórych pojęć wymienionych przykładowo w pkt 1 powyżej, nie budzą poważnych zastrzeżeń w doktrynie. Podkreśla się, że norma ta jest adresowana do organu państwowego i nie oddziałuje bezpośrednio na zakres praw jednostek. Ponadto art. 2 ust. 2 ustawy wstrzymującej zawiera klauzulę, w ramach której w przypadkach uzasadnionych względami społeczno-gospodarczymi[13] minister właściwy do spraw rozwoju wsi, na wniosek prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, może wyrazić zgodę na sprzedaż innych niż określone powyżej nieruchomości lub ich części z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa[14].

Wskazać jednak należy, że podmiotem wyłącznie legitymowanym do przedstawienia ministrowi właściwemu do spraw rozwoju wsi wniosku o wyrażenie zgody na zbycie państwowej nieruchomości rolnej jest prezes ANR. Ustawa nie przewiduje trybu wykonywania inicjatywy w tym zakresie przez inne zainteresowane podmioty, w szczególności przez organy jednostek samorządu terytorialnego, izb rolniczych, inwestorów czy samych rolników. W konsekwencji ustawa nie przewiduje też sądowego trybu kontroli odmowy wyrażenia zgody przez ministra na taką sprzedaż.

W tym kontekście wypada zwrócić uwagę na wygaszenie w drodze ustawy wstrzymującej[15] uprawnień dzierżawców, którzy w 2012 r. wyrazili zgodę na wyłączenie z przedmiotu dzierżawy z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa 30% władanego przez nich areału do skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia pozostałych dzierżawionych gruntów, ukształtowanego na mocy art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw[16]. Dotyczy to również uprawnień byłych właścicieli i ich spadkobierców, jeżeli ich nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r., nawet w przypadku, w którym ekspektatywa nabycia takiej nieruchomości ukształtowała się przez umieszczenie przez ANR danego gruntu w opublikowanym przed dniem wejścia w życie ustawy wstrzymującej wykazie

[12] Art. 2 ust. 1 ustawy wstrzymującej.

[13] Klauzula względów społeczno-gospodarczych uważana jest za pojęcie ugruntowane w nauce prawa cywilnego, w szczególności w art. 5, 54, 140, 143–145, 211, 214, 273, 354 Kodeksu cywilnego i art. 623, 624, 1061 Kodeksu postępowania cywilnego.

[14] Por. H. Ciepła, *Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi na nowych zasadach od 30 kwietnia 2016 r.*, Warszawa 2016.

[15] Art. 6 pkt 8 lit. a ustawy wstrzymującej poprzez uchylenie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

[16] Dz.U., nr 233, poz. 1382.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, a także bez względu na nakłady poczynione przez przyszłego nabywcę w procedurze przygotowania nieruchomości do sprzedaży (np. koszty tzw. operatu geodezyjnego).

Rozwiązania te mogą budzić poważne wątpliwości w kontekście ich zgodności z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności z wywodzoną z niego zasadą zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa. Zgodnie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego:

> […] zasada ochrony zaufania obywatela do państwa i prawa, określana także jako zasada lojalności państwa wobec obywatela, wyraża się w takim stanowieniu i stosowaniu prawa, by nie stawało się ono swoistą pułapką dla obywatela i aby mógł on układać swoje sprawy w zaufaniu, iż nie naraża się na prawne skutki, których nie mógł przewidzieć w momencie podejmowania decyzji i działań, oraz w przekonaniu, iż jego działania podejmowane zgodnie z obowiązującym prawem będą także w przyszłości uznawane przez porządek prawny. Przyjmowane przez ustawodawcę nowe unormowania nie mogą zaskakiwać ich adresatów, którzy powinni mieć czas na dostosowanie się do zmienionych regulacji i spokojne podjęcie decyzji co do dalszego postępowania[17].

Z kolei w wyroku z dnia 14 czerwca 2000 r., P 3/00, Trybunał stwierdził, że:

> […] zasada zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa opiera się na pewności prawa, a więc na takim zespole cech przysługujących prawu, które zapewniają jednostce bezpieczeństwo prawne; umożliwiają jej decydowanie o swoim postępowaniu w oparciu o pełną znajomość przesłanek działania organów państwowych oraz konsekwencji prawnych, jakie jej działania mogą pociągnąć za sobą. Jednostka winna mieć możliwość określenia zarówno konsekwencji poszczególnych zachowań i zdarzeń na gruncie obowiązującego w danym momencie systemu, jak też oczekiwać, że prawodawca nie zmieni ich w sposób arbitralny. Bezpieczeństwo prawne jednostki, związane z pewnością prawa, umożliwia więc przewidywalność działań organów państwa, a także prognozowanie działań własnych.

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI PRYWATNYMI

Nowy reżim prawny obrotu niepaństwowymi nieruchomościami rolnymi ustanowiono nowelizacją ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, dokonaną przepisami ustawy wstrzymującej. Przepisy u.k.u.r. w obecnie obowiązującym brzmieniu uzależniają możliwość nabycia nieruchomości rolnej przez osobę niebędącą rolnikiem indywidualnym od wyrażonej w drodze decyzji administracyjnej zgody prezesa ANR, czyniąc od tej zasady nieliczne wyjątki, przede wszystkim w odniesieniu do osób bliskich zbywcy w rozumieniu tej ustawy.

Z punktu widzenia celu niniejszego artykułu interesujące wydaje się być bliższe przyjrzenie się ustawowym wyłączeniom dotyczącym obowiązku stosowania u.k.u.r. przy podejmowaniu czynności prawnych, których celem jest przeniesienie prawa własności nieruchomości rolnych.

[17] Wyrok TK z dnia 7 lutego 2001 r., K 27/00.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

Zgodnie z art. 1a u.k.u.r. przepisów tej ustawy nie stosuje się do:

1. Nieruchomości rolnych:
   a) wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,
   b) o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
   c) będących drogami wewnętrznymi;
2. Nabycia udziałów lub ich części we współwłasności nieruchomości, o których mowa w pkt 1 lit. b i c.

Natomiast w myśl art. 11 ust. 2 ustawy wstrzymującej przepisów u.k.u.r. w brzmieniu nadanym ustawą wstrzymującą nie stosuje się do nieruchomości rolnych, które w dniu wejścia w życie ustawy w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne.

Na gruncie powyższych regulacji ujawniły się istotne rozbieżności interpretacyjne dotyczące stosowania art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r. oraz art. 11 ust. 2 ustawy wstrzymującej. Wątpliwości dotyczą przede wszystkim kwestii zdefiniowania pojęcia „nieruchomość rolna o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha" na użytek stosowania dobrodziejstwa ustawy oraz zakresu przeznaczenia nieruchomości rolnych na cele inne niż rolne w ostatecznych w dniu 30 kwietnia 2016 r. decyzjach o warunkach zabudowy.

Przedstawienie i uzasadnienie poglądu w wyżej wymienionym zakresie wymaga w pierwszej kolejności odwołania się do definicji ustawowej nieruchomości rolnej zawartej w art. 2 pkt 1 u.k.u.r., która stanowi, że należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Niezbędne zatem staje się przytoczenie treści przedmiotowo istotnych artykułów Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 46^1 nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) 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. Natomiast art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego za nieruchomości uznaje 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.

W świetle powyższych regulacji oraz efektów działalności orzeczniczej sądów w odniesieniu do nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha prezentuje się trzy koncepcje wykładnicze.

Pierwsza z nich, oparta na kryterium własnościowym, zakłada – zgodnie z literalną wykładnią przywoływanych powyżej przepisów Kodeksu cywilnego – że nieruchomość rolna obejmuje cały grunt będący przedmiotem własności jednego właściciela, niezależnie od tego, ile działek ewidencyjnych obejmuje oraz bez względu na to, ile ksiąg wieczystych zostało urządzonych dla jego części. W świetle tej

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

koncepcji przedmiotem wyłączenia ze stosowania obostrzeń określonych w u.k.u.r. mogą być wyłącznie grunty w takim rozumieniu. Nie jest zatem możliwe „odłączanie" od całości gruntu i sprzedawanie bez zastosowania u.k.u.r. poszczególnych działek ewidencyjnych, choćby nawet miały urządzone odrębne księgi wieczyste.

Druga z koncepcji, zwana wieczystoksięgową, zakłada, że grunt będący przedmiotem własności jednego właściciela stanowi tyle nieruchomości, ile ksiąg wieczystych urządzono dla składających się na niego działek ewidencyjnych lub ich grup. Zwolennicy tej koncepcji powołują się na treść art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece[18], który stanowi, że księgi wieczyste zakłada się i prowadzi dla nieruchomości, a także art. 24 ust. 1 tej ustawy, zgodnie z którym „dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą". Zatem obowiązuje reguła: jedna księga – jedna nieruchomość, czyli stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego. Wskazuje się, że tego rodzaju podejście znajduje poparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, np. w postanowieniu z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02[19], wyroku z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00[20] czy wyroku z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11[21], jak również w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, który w wyroku z dnia 2 czerwca 2016 r., I OSK 2275/16[22], stwierdził, że sąsiadujące ze sobą działki stanowiące własność jednej osoby, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste, stanowią odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.

Trzecia koncepcja, zwana ewidencyjną, uważana za najbardziej liberalną, definiuje nieruchomość, która podlega ocenie przez pryzmat art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r. z punktu widzenia jej nabywcy, czyli przyjmuje, że przedmiotem oceny spełniania kryterium obszarowego jest działka ewidencyjna[23], której własność jest przenoszona na nabywcę. Może być ona w tej sytuacji jedynie fragmentem gruntu, którego powierzchnia jest równa lub większa od 0,3 ha, ale też działka ta może być odłączona z dotychczasowej księgi wieczystej.

[18] Dz.U. z 2016 r., poz. 790.
[19] OSNC 2004, nr 12, poz. 201.
[20] LEX nr 83961.
[21] OSNC 2013, nr 3, poz. 35.
[22] LEX nr 2082533.
[23] Zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2016 r., poz. 1034) działka ewidencyjna stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Ust. 2 tego paragrafu dopuszcza wykazywanie w ewidencji sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych, będących przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych, jako odrębnych działek ewidencyjnych.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

Powyższe rozbieżności koncepcyjne stały się m.in. przedmiotem interpelacji poselskiej „w sprawie interpretacji przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw wyłączających stosowanie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do nieruchomości rolnych poniżej 0,3 ha" z dnia 8 czerwca 2016 r. skierowanej do Ministra Sprawiedliwości (nr 4029) i Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (nr 4030). Posłowie Waldemar Buda i Grzegorz Wojciechowski zwrócili uwagę ministrów, iż przepis art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r., według którego przepisów ustawy „nie stosuje się do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, odnoszony jest przez notariuszy nie do działki rolnej, która ma być przedmiotem transakcji, a nieruchomości rolnej będącej własnością rolnika-zbywcy". Zdaniem posłów „przyjęta przez notariuszy interpretacja wypacza *ratio legis* przepisu, ponieważ w konsekwencji ogranicza jakąkolwiek sprzedaż w przypadku, gdy zbywca jest właścicielem nieruchomości o powierzchni powyżej 0,3 ha. Taka interpretacja jest nie do przyjęcia, ponieważ założeniem sprawozdawcy, co również jasno wynika z przepisu, było umożliwienie rolnikom, którzy z definicji posiadają co najmniej 1 ha areału, sprzedaż działek poniżej 1 ha".

Odpowiadając na interpelację, Minister Sprawiedliwości zajął dość liberalne stanowisko, stwierdzając, iż:

> […] analiza przepisów ustawy pozwala na wniosek, że wyjątek, o którym mowa w art. 1a pkt 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie jest przypadkowy. W art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadzony został bowiem wymóg, zgodnie z którym, co do zasady, w wyniku podziału nieruchomości nie mogą powstać działki rolne o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Określone w art. 93 ust. 2a ustawy wyjątki dotyczą tylko podziałów z przeznaczeniem na powiększenie nieruchomości sąsiedniej lub regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Minister Sprawiedliwości zauważył dalej, że „celem tej regulacji jest uniemożliwienie właścicielom nieruchomości obchodzenia przepisów prawnych polegającego na wydzielaniu małych działek i zbywaniu ich z pominięciem rygorów ustawowych". Ocenił, że „przedmiotowe wyłączenie odnosi się bowiem do powierzchni nieruchomości rolnej, będącej przedmiotem danej czynności prawnej". Napisał ponadto, że:

> […] przyjęcie interpretacji, zgodnie z którą wyłączenie, o którym mowa w art. 1a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, odnosi się także do powierzchni nieruchomości rolnej będącej własnością zbywcy, uznać należy za sprzeczne nie tylko z *ratio legis* art. 1a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, ale także przepisów art. 93 ust. 2a i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, których celem jest ograniczenie możliwości tworzenia nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha.

Poza tym Minister Sprawiedliwości, jako organ nadzoru nad notariuszami i organami samorządu notarialnego, „mając na uwadze wagę problemu", zapowiedział,

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

że przedstawi prezesowi Krajowej Rady Notarialnej stanowisko w przedmiocie interpretacji cytowanego przepisu[24].

Odmienne podejście interpretacyjne zaprezentował natomiast Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W odpowiedzi na interpelację nr 4030 z dnia 30 czerwca 2016 r. stwierdził, iż:

> […] ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. poz. 585) wprowadzony został do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego art. 1a pkt 2, który stanowi, że przepisów tej ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Przepis ten wyraźnie stanowi o nieruchomości, a nie o działce ewidencyjnej. Przywołana przez Panów Posłów, a stosowana przez notariuszy, interpretacja przepisu art. 1a pkt 2 ustawy o kształtowaniu ustroju jest więc jak najbardziej prawidłowa[25].

Opisana powyżej rozbieżność stanowisk przedstawionych przez przedstawicieli Rady Ministrów, będących inicjatorami uchwalenia ustawy wstrzymującej, dowodzi braku precyzji ustawodawcy w formułowaniu ograniczeń w wykonywaniu konstytucyjnie chronionego prawa własności. Trzeba mieć na uwadze, że wszelkie limitowanie tzw. triady uprawnień właścicielskich jest wyjątkiem od zasady określonej w art. 64 Konstytucji RP, wymaga zatem kwalifikowanego poszanowania zasady przyzwoitej legislacji.

W wyżej opisanych uwarunkowaniach rezultaty wykładni gramatycznej okazują się zawodne, gdyż prowadzą do wieloznacznych lub wielowariantowych ustaleń. Dlatego zasadne jest przy rozstrzyganiu wyartykułowanych wątpliwości odwołanie się do reguł wykładni teleologicznej. Biorąc pod uwagę cel przedmiotowo istotnej regulacji oraz jej charakter (wyłączenie spod reżimu prawnego jako wyjątek od wyjątku od zasady konstytucyjnej wywodzonej *a contrario* z art. 64 ust. 3), z uwzględnieniem treści preambuły do u.k.u.r. nadanej przepisami ustawy wstrzymującej, opowiedzieć się należy za rozumieniem ustawowej definicji nieruchomości rolnej w u.k.u.r. według kryterium własnościowego (jest nią całość gruntu będącego przedmiotem własności tego samego właściciela, niezależnie od „technicznych" podziałów ewidencyjnych lub wieczystoksięgowych). Poza tym trzeba zaznaczyć, że spełnianie kryterium obszarowego w rozumieniu art. 1a pkt 1

[24] Odpowiedź Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 lipca 2016 r. na interpelację nr 4029 w sprawie interpretacji przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw wyłączających stosowanie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do nieruchomości rolnych poniżej 0,3 ha. Zob. www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=23D60400 [dostęp: 29.09.2016].

[25] Odpowiedź Ministra Sprawiedliwości z dnia 30 czerwca 2016 r. na interpelację nr 4030 w sprawie interpretacji przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw wyłączających stosowanie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do nieruchomości rolnych poniżej 0,3 ha. Zob. www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=3B50824A [dostęp: 29.09.2016].

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

lit. b u.k.u.r. (powierzchnia poniżej 0,3 ha) powinno być oceniane *a priori* w odniesieniu do powierzchni nieruchomości rolnej zbywcy (czyli nieruchomości, co do której ustawa ma mieć lub ma nie mieć zastosowania), a nie w odniesieniu do przedmiotu sprzedaży, którym może być część nieruchomości rolnej, nawet mniejsza niż 0,3 ha.

Przyjęcie przedstawionej powyżej interpretacji pozwoli uniknąć prób stosowania wyjątków od ustawy poprzedzonych tzw. manipulacjami wieczystoksięgowymi (sztuczne urządzanie ksiąg wieczystych dla poszczególnych działek ewidencyjnych wchodzących w skład danej nieruchomości rolnej), jak też podziałami ewidencyjnymi istniejących działek w celu utworzenia jednostek mniejszych niż 0,3 ha[26].

W celu uprawnionego ograniczenia stosowania nowego reżimu prawnego obrotu nieruchomościami rolnymi ważniejsze jest raczej przeanalizowanie przesłanek kwalifikowania nieruchomości do kategorii nieruchomości rolnych. Jak już wyżej wspomniano, art. 2 pkt 1 u.k.u.r. za nieruchomość rolną uważa nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. W świetle tej regulacji dość powszechnie uważa się, że położenie nieruchomości na obszarze przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne przesądza o jej rolnym charakterze. Nie można się z takim podejściem zgodzić.

Ważny pogląd w tym zakresie został wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1983 r., III CZP 78/84, w uzasadnieniu której wskazano, że definicja nieruchomości rolnej z art. 46^1 Kodeksu cywilnego określona jest przede wszystkim według kryterium przeznaczenia[27]. Decydujące znaczenie ma gospodarczy, produkcyjny stan rzeczy, który umożliwia prowadzenie racjonalnej, produkcyjnej działalności rolniczej i nie można rozciągnąć go na grunty, które z przeznaczenia swego takiego charakteru nie mają i nie mogłyby go mieć w przyszłości przy zastosowaniu odpowiednich zabiegów agrotechnicznych. „Kierując się definicją nieruchomości rolnej, zamieszczoną w art. 46^1 k.c., należy przyjąć, że nieruchomość rolna przestaje być nieruchomością rolną z chwilą faktycznego zagospodarowania gruntu uniemożliwiającego jego dalsze wykorzystanie do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie”[28]. W związku z po-

[26] Według H. Ciepłej przepis art. 92 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami zezwala na wydzielenie z nieruchomości rolnej działki o powierzchni do 0,3 ha bez konieczności spełnienia przesłanek ustawowych z art. 93 ust. 2, jeżeli nie obowiązuje na danym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nie ustalono warunków zabudowy. Por. 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. 33–83. Odmiennie w wyroku NSA w Warszawie z dnia 30 stycznia 2013 r., I OSK 1558/1.

[27] Por. wyrok SN z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 9/09.

[28] Z. Truszkiewicz, *Wpływ planowania przestrzennego na pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu kodeksu cywilnego*, „Studia Iuridica Agraria” 2007, t. 6, s. 148.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

wyższym o rolnym charakterze nieruchomości w rozumieniu przepisów u.k.u.r. przesądza przede wszystkim przydatność gruntu do jego przeznaczenia do produkcji rolnej. Trwały brak takiej zdolności gruntu, wynikający z intensywnego zabudowania lub wyposażenia w infrastrukturę przemysłową, stanowi ujemną przesłankę kwalifikacyjną z art. 46[1] Kodeksu cywilnego. Odrębną kwestią jest praktyczne wykazywanie tej okoliczności przy podejmowaniu czynności prawnej przy udziale notariusza, w szczególności w warunkach przeznaczenia obszaru położenia przedmiotu transakcji na cele rolne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub zakwalifikowania go do kategorii R w ewidencji gruntów i budynków. Wydaje się, że w takich przypadkach należałoby dopuścić i przyjąć stosowne oświadczenia stron czynności prawnej, względnie akceptować stosowne opinie charakteryzujące nieruchomość, wyrażane przez specjalistów ds. produkcji rolnej.

Jednakże nie powinno budzić wątpliwości, że nieruchomościami rolnymi pozostają te o niejednorodnym charakterze, czyli takie, które są częściowo wykorzystywane na cele nierolne, lecz są także lub mogą być wykorzystywane na cele rolne[29].

Wskazać też należy, że art. 11 pkt 2 ustawy wstrzymującej uzupełnia niejako definicję nieruchomości rolnej z art. 2 pkt 1 u.k.u.r. Stanowi on, że przepisów u.k.u.r. w brzmieniu nadanym ustawą wstrzymującą nie stosuje się do nieruchomości rolnych, które w dniu wejścia w życie ustawy, w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przeznaczone są na cele inne niż rolne. Sposób redakcji tego przepisu również nasuwa wątpliwości interpretacyjne. Z jednej strony wyłącza on spod nowego reżimu obrotu nieruchomościami rolnymi te spośród nich, które w dniu 30 kwietnia 2016 r. były objęte ostatecznymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (czym dodatkowo zawęża definicję nieruchomości rolnej w u.k.u.r.), wskazując jednak, że nie mają do nich zastosowania przepisy u.k.u.r. „w brzmieniu nadanym niniejszą [wstrzymującą – P.L.] ustawą". Pojawia się pytanie, czy zatem do nieruchomości rolnych objętych wyżej scharakteryzowanymi decyzjami ostatecznymi należy stosować przepisy u.k.u.r. w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016 r.? Wydaje się, że na tak postawiony problem należy odpowiedzieć twierdząco. Trzeba wziąć jednak pod uwagę praktykę stosowania ustawy dotychczasowej, w ramach której uznawano, że objęcie danej nieruchomości decyzją o warunkach zabudowy wyłącza ją spod działania tej regulacji.

[29] Szerzej: *idem*, *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2, s. 139–172.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

PODSUMOWANIE

Niniejsze opracowanie wskazało wyłącznie na podstawowe problemy z ustaleniem zakresu wyłączeń spod nowego reżimu prawnego obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce. Jako że nowa regulacja stanowi wyjątek, o którym mowa w art. 64 ust. 3 Konstytucji, wymagać od niej należy kwalifikowanej precyzji. I nie tylko rzecz w tym, aby organy władzy publicznej zdawały sobie sprawę z zakresu przysługujących im uprawnień przy ingerowaniu w sferę uprawnień właścicielskich, lecz przede wszystkim w konstytucyjnym prawie obywatela do przyzwoitej legislacji, w szczególności w odniesieniu do nałożonych na niego obowiązków przy dysponowaniu przedmiotem własności, z surowym rygorem nieważności czynności prawnej w przypadku ich niedochowania. Właściciel nieruchomości rolnej jest uprawniony wiedzieć, bez prowadzenia zawiłego procesu wykładniczego, jakie czynności prawne obarczone są dla swej ważności wymogiem uzyskania zgody lub zawiadomienia organu państwowego, a w odniesieniu do jakich przedmiotów własności, kontrahentów czy czynności prawnych uprawniony jest działać według własnego uznania.

Niestety, literatura przedmiotu, w szczególności piśmiennictwa samorządu notarialnego, prowadzi do wniosku, że uprawnienia właścicielskie są i będą dodatkowo zawężane ostrożną praktyką notarialną, przyjmującą w porozumieniu z Agencją Nieruchomości Rolnych mniej korzystne dla właścicieli nieruchomości rolnych rezultaty wykładni przepisów budzących wątpliwości.

Z powyższych względów należy przedstawić pogląd, iż omawiana regulacja – z założenia słuszna i potrzebna, jeśli chodzi o motywy jej wprowadzenia – wymaga pieczołowitego przeglądu i wprowadzenia, w miejsce wielu dotychczasowych, jednoznacznych norm, niebudzących wątpliwości ich adresatów.

BIBLIOGRAFIA

ANR obiecuje: Wyeliminujemy „słupy" z przetargów, www.money.pl/gospodarka/wiadomosci/artykul/anr;obiecuje;wyeliminujemy;slupy;z;przetargow,194,0,1230018.html [dostęp: 29.09.2016].

Ciepła H., *Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi na nowych zasadach od 30 kwietnia 2016 r.*, Warszawa 2016.

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.

Druk sejmowy nr 293 – Rządowy projekt ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (4 marca 2016 r.), http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/9D241C1002D44B10C1257F6F004743F5/%24File/293.pdf [dostęp: 29.09.2016].

Korzycka M., *Analiza prawna przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (druk senacki nr 124)*, „Opinie i Ekspertyzy" 2016, nr 248 (kwiecień).

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

Matys J., *Nowa ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego – uwagi do projektu Polskiego Stronnictwa Ludowego*, „Studia Iuridica Agraria" 2014, t. 12.

NIK, *Informacja o wynikach kontroli. Wykonanie w 2015 r. planów finansowych Agencji Nieruchomości Rolnych oraz zasobu własności rolnej Skarbu Państwa*, www.nik.gov.pl/plik/id,11333.pdf [dostęp: 29.09.2016].

Odpowiedź Ministra Sprawiedliwości z dnia 30 czerwca 2016 r. na interpelację nr 4030 w sprawie interpretacji przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw wyłączających stosowanie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do nieruchomości rolnych poniżej 0,3 ha, www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=3B50824A [dostęp: 29.09.2016].

Odpowiedź Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 lipca 2016 r. na interpelację nr 4029 w sprawie interpretacji przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw wyłączających stosowanie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do nieruchomości rolnych poniżej 0,3 ha, www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=23D60400 [dostęp: 29.09.2016].

Postanowienie SN z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2016 r., poz. 1034).

Szkurłat A., *Ustawa o ustroju rolnym pełna absurdów*, „Rzeczpospolita", 04.09.2015, www.rp.pl/Opinie/309049994-Ustawa-o-ustroju-rolnym-pelna-absurdow.html#ap-1 [dostęp: 29.09.2016].

Traktat między Królestwem Belgii, Królestwem Danii, Republiką Federalną Niemiec, Republiką Grecką, Królestwem Hiszpanii, Republiką Francuską, Irlandią, Republiką Włoską, Wielkim Księstwem Luksemburga, Królestwem Niderlandów, Republiką Austrii, Republiką Portugalską, Republiką Finlandii, Królestwem Szwecji, Zjednoczonym Królestwem Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej (Państwami Członkowskimi Unii Europejskiej) a Republiką Czeską, Republiką Estońską, Republiką Cypryjską, Republiką Łotewską, Republiką Litewską, Republiką Węgierską, Republiką Malty, Rzecząpospolitą Polską, Republiką Słowenii, Republiką Słowacką, dotyczący przystąpienia Republiki Czeskiej, Republiki Estońskiej, Republiki Cypryjskiej, Republiki Łotewskiej, Republiki Litewskiej, Republiki Węgierskiej, Republiki Malty, Rzeczypospolitej Polskiej, Republiki Słowenii i Republiki Słowackiej do Unii Europejskiej, podpisany w Atenach w dniu 16 kwietnia 2003.

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

Truszkiewicz Z., *Wpływ planowania przestrzennego na pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu kodeksu cywilnego*, „Studia Iuridica Agraria" 2007, t. 6.

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2016 r., poz. 790).

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

Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U., nr 233, poz. 1382).

Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U., poz. 1433).

Ustawa z dnia 16 grudnia 2015 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U., poz. 2179).

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

Wyrok NSA z dnia 30 stycznia 2013 r., I OSK 1558/1.

Wyrok NSA z dnia 2 czerwca 2016 r., I OSK 2275/16, LEX nr 2082533.

Wyrok SN z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, LEX nr 83961.

Wyrok SN z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 9/09.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 18/11/2026 02:35:15

Wyrok SN z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11, OSNC 2013, nr 3, poz. 35.
Wyrok TK z dnia 7 lutego 2001 r., K 27/00.

SUMMARY

On 14 April 2016, the Polish Parliament adopted the Act on suspending the sales of properties from the Agricultural Property Stock of the State Treasury and amending several other acts. By doing so, it decided to materially amend the Act on shaping of the agricultural system of 11 April 2003 that had been effective by that time, by founding a new, strict regime of trading in agricultural property in Poland that came into force as of 30 April 2016. Already upon drafting the new legal solutions, a number of remarks and reservations were made in the public debate and during the consultation process. It was pointed out that once it becomes effective, the bill considered by the Parliament would actually "freeze" agricultural property transactions in Poland, become a threat to execution of the right to inherit, and undermine the right ongoing interests initiated by law entities. These were some of the reasons why, in the course of legislative proceedings, the legislator decided to apply exclusions from the new legal regulations concerning trading in agricultural property. The objective of this article is to identify and characterise selected exclusions applied by the legislator, as well as to explain uncertainties related to interpretation with regards to legal norm hypotheses that specify the application scope of the implemented legal solutions.

Keywords: agricultural system; agricultural property; notary public