

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI

**Praktyczny poradnik
do transakcji M&A**

Maciej Boryczko, Iwona Gielo-Benza, Walentyna Okuń



Wolters Kluwer

Materiały uzupełniające na stronie:
<https://www.profinfo.pl/materiały-dodatkowe>
będą dostępne do 31 grudnia 2027 r.

Jeżeli w książce nie ma zdrapki
z kodem aktywacyjnym,
prosimy o kontakt
tel. +48 801 044 545

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI

**Praktyczny poradnik
do transakcji M&A**

Maciej Boryczko, Iwona Gielo-Benza, Walentyna Okuń



Wolters Kluwer

WARSZAWA 2024

Stan prawny na 5 września 2024 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Paulina Staniszevska-Chudzik

Opracowanie redakcyjne
Katarzyna Kruś

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Poszczególne części napisali:

Maciej Boryczko – rozdz. 2 pkt 1; rozdz. 3; rozdz. 4 pkt 2

Iwona Gielo-Benza – rozdz. 1 pkt 2.2.5.; rozdz. 2 pkt 4–5; rozdz. 4 pkt 1, 4;
rozdz. 5 pkt 3–5; zawiadomienia

Iwona Gielo-Benza, Walentyna Okuń – rozdz. 2, 3.1.

Walentyna Okuń – rozdz. 1 (z wyjątkiem pkt 2.2.5.); rozdz. 2 pkt 2–3 (z wyjątkiem 3.1.);
rozdz. 4 pkt 3; rozdz. 5 pkt 1 –2; umowy



Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przystugujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

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

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

ISBN 978-83-8390-027-8

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

SPIIS TREŚCI

Wykaz skrótów	13
---------------------	----

Wstęp	17
-------------	----

Rozdział I

Nieruchomości jako przedmiot czynności prawnej	21
--	----

1. Pojęcie nieruchomości	21
--------------------------------	----

1.1. Pojęcie nieruchomości w Kodeksie cywilnym	21
--	----

1.2. Pojęcie nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym ...	23
--	----

2. Nieruchomość rolna	24
-----------------------------	----

2.1. Definicja	24
----------------------	----

2.1.1. Jak zidentyfikować nieruchomość rolną na podstawie jej przeznaczenia w mpzp i ewidencji gruntów?	27
---	----

2.2. Nieruchomości rolne wyłączone z zakresu stosowania ustawy	28
---	----

2.2.1. Wyłączenie na mocy art. 1a u.k.u.r.	29
---	----

2.2.1.1. Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa	31
---	----

2.2.1.2. Powierzchnia użytków rolnych mniejsza niż 0,3 ha	32
--	----

2.2.1.3. Drogi wewnętrzne	32
---------------------------------	----

2.2.2. Sprzedane w trybie określonym przez art. 42 ust. 1 i 6 u.g.n.r.	34
--	----

2.2.2.1. Grunty pod stawami	35
-----------------------------------	----

2.2.2.2. Nabyte w trybie określonym przez art. 6 z.u.u.s.r.	35
---	----

2.2.3. Wyłączenie na mocy art. 1b u.k.u.r.	36
2.2.4. Wyłączenie na mocy art. 1c u.k.u.r.	37
2.2.5. Nieruchomości o charakterze mieszanym	39
3. Gospodarstwo rolne i rodzinne	43
4. Użytki rolne	46
5. Części składowe	47

Rozdział II

Ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi

i obowiązki związane z ich nabyciem	48
1. KOWR – informacje ogólne	48
1.1. Wstęp	48
1.1.1. Krótka historia powstania KOWR – zarys celów	48
1.1.2. Struktura organizacyjna KOWR	50
2. Zasada nabywania nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego	52
2.1. Definicja legalna rolnika	53
2.2. Kryteria przesądzające o przyznaniu statusu rolnika indywidualnego	54
2.2.1. Osoba fizyczna	55
2.2.2. Osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego	56
2.2.3. Czas prowadzenia produkcji rolnej	57
2.2.4. Kwalifikacje rolnicze	58
2.2.5. Miejsce i okres zamieszkania rolnika	60
2.2.6. Powierzchnia użytków rolnych	61
3. Wyjątki od zasady nabywania nieruchomości rolnych przez rolnika indywidualnego	62
3.1. Wyjątki ustawowe	62
3.2. Wyjątki indywidualne	67
4. Postępowanie o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości rolnej	67
4.1. Wstęp	67
4.2. Wniosek o wyrażenie zgody – informacje ogólne	69
4.3. Postępowanie w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości rolnej – informacje ogólne	74

4.4. Decyzja w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości	77
4.5. Uprawnienie zbywcy do żądania wykupu nieruchomości rolnej w przypadku wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości rolnej	78
4.6. Termin ważności zgody na nabycie nieruchomości rolnej	80
4.7. Zgoda na wniosek zbywcy	82
4.8. Zgoda na wniosek nabywcy – osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne	93
4.9. Zgoda na wniosek nabywcy – osoby fizycznej zamierzającej powiększyć gospodarstwo rolne	96
4.10. Zgoda na wniosek uczelni	97
4.11. Zgoda na wniosek podmiotu zamierzającego zrealizować inwestycję celu publicznego	99
5. Prawo pierwokupu	102
5.1. Uwagi ogólne	102
5.2. Prawo pierwokupu przysługujące dzierżawcy	109
5.3. Prawo pierwokupu przysługujące KOWR	112
5.4. Wyłączenie prawa pierwokupu	113
5.5. Wykonanie prawa pierwokupu, procedura w przypadku konieczności uwzględnienia prawa pierwokupu	115

Rozdział III

<i>Due diligence</i>	120
1. Dlaczego <i>due diligence</i> ?	120
2. Obszary badania i zakres dokumentacji	123
2.1. Od czego zacząć badanie <i>due diligence</i> ?	123
2.2. Moc dokumentów	124
2.3. Akta księgi wieczystej	125
2.4. Rękojmia wiary publicznej	126
2.5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	128
2.6. Zakres dokumentacji w badaniu <i>due diligence</i>	128
2.6.1. Umowy oraz inne dokumenty stanowiące podstawę nabycia nieruchomości przez spółkę, w tym przedwstępne i warunkowe	129

2.6.2. Uchwały organów spółki wyrażające zgodę na nabycie nieruchomości, zgodę na realizację inwestycji lub oświadczenie, że taka zgoda nie była wymagana	130
2.6.3. Wypisy i wyrisy z rejestru gruntów i budynków	132
2.6.4. Dostęp do drogi publicznej	133
3. <i>Due diligence</i> nieruchomości rolnej. Na co szczególnie zwrócić uwagę?	134
3.1. Księga wieczysta	134
3.2. Odpis z ewidencji gruntów i budynków	135
3.3. Plan zagospodarowania przestrzennego	135
4. Próg istotności	136

Rozdział IV

Umowy w obrocie nieruchomościami rolnymi oraz typowe oświadczenia umowne w zakresie nieruchomości

1. Nabycie w wyniku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, gospodarstwa rolnego, przedsiębiorstwa – transakcje typu <i>asset deal</i>	138
1.1. Istota umowy sprzedaży, sprzedaż nieruchomości	139
1.1.1. Przedmiot sprzedaży	140
1.1.2. Cena sprzedaży	140
1.1.3. Zapłata ceny	141
1.1.4. Części składowe, przynależności	143
1.1.5. Dodatkowe postanowienia	143
1.1.6. Forma	144
1.1.7. Skutek przeniesienia własności	144
1.2. Sprzedaż nieruchomości rolnej, ograniczenia w obrocie	145
1.2.1. Prawo pierwokupu lub zgoda KOWR	146
1.2.2. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej objętej prawem pierwokupu z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego	147
1.2.3. Zawarcie umowy sprzedaży w przypadku konieczności zgody KOWR	149
1.3. Sprzedaż gospodarstwa rolnego	153

1.4. Sprzedaż przedsiębiorstwa obejmującego nieruchomości rolną	158
2. Nabycie w wyniku zawarcia umowy sprzedaży udziałów lub akcji oraz inne transakcje typu <i>share deal</i>	161
2.1. Spółki kapitałowe, prawo pierwokupu, prawo nabycia nieruchomości rolniej	163
2.2. Prawo pierwokupu	163
2.2.1. Czym jest prawo pierwokupu?	164
2.2.2. Spółki dominujące	165
2.2.3. Wyjątki	169
2.2.4. Różne czynności prawne	170
2.2.5. Spółki osobowe	171
2.2.6. Spółka publiczna <i>in spe</i>	172
2.3. Prawo nabycia	172
2.3.1. Prawo nabycia, informacje o praktyce	174
2.3.2. Jak jest wykonywane?	174
2.4. Zawiadomienie	174
2.5. Nabycie	176
2.6. Cena	177
2.7. Podział, łączenie, przekształcenie a prawo nabycia nieruchomości	178
2.7.1. Podział	178
2.7.2. Łączenie	179
2.7.3. Przekształcenie	180
2.8. Nabycie udziałów lub akcji	181
2.8.1. Wyjątki	182
3. Oświadczenia umowne w zakresie nieruchomości rolniej	182
3.1. Organizacja	183
3.2. Wykonalność	183
3.3. Zgody, brak naruszeń	183
3.4. Tytuł prawny do nieruchomości, stan prawny i faktyczny nieruchomości	184
3.5. Plan zagospodarowania przestrzennego	187
3.6. Pozwolenia	188
3.7. Kwestie budowlane	189
3.8. Kwestie środowiskowe	189

4. Sankcje nieważności nabycia	190
4.1. Wstęp	190
4.2. Doprecyzowanie art. 9 u.k.u.r. w wyniku nowelizacji z 13.07.2023 r., ograniczenie sankcji nieważności do czynności prawnych	192
4.3. Wątpliwości interpretacyjne na tle art. 9 ust. 1 u.k.u.r. i zdarzeń objętych nieważnością	196
4.4. Charakter nieważności z art. 9 u.k.u.r.	200
4.5. Pojęcie niezgodności z ustawą	201
4.6. Skutki nieważności	206
4.7. Powództwo o stwierdzenie nieważności z art. 9 ust. 2 u.k.u.r.	208

Rozdział V

Możliwe działania potransakcyjne, obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej, uprawnienia nadzorcze KOWR

1. Podział nieruchomości rolnych	211
1.1. Wstęp	211
1.2. Podział bez decyzji administracyjnej	215
1.3. Podział nieruchomości rolnych wymagający decyzji administracyjnej	220
1.3.1. Wstęp	220
1.3.2. Wydzielanie niezbędnych dróg	221
1.3.3. Wydzielanie działek gruntu o powierzchni poniżej 0,3 ha	223
1.3.4. Wydzielanie działek o powierzchni poniżej 0,3 ha pod drogi wewnętrzne	227
1.3.5. Wydzielanie działek gruntu dla powiększenia sąsiedniej nieruchomości	228
1.3.6. Wydzielanie działek gruntu dla regulacji granic między nieruchomościami	229
1.3.7. Warunek zatwierdzenia podziału w postaci zbycia wydzielonych działek gruntu w określonym terminie	229
1.3.8. Wydzielanie działek gruntu na cele określone w art. 95 u.g.n.	231

2. Procedura „odrolnienia”	232
2.1. Wstęp	232
2.2. „Odrolnienie” gruntów poza granicami miast	233
2.2.1. Wyłączenie gruntu z produkcji rolnej	234
2.2.1.1. Grunty należące do klasy I–III	234
2.2.1.2. Co to jest obszar uzupełnienia zabudowy?	235
2.2.1.3. Od 1.01.2026 r. milcząca zgoda na odrolnienie	236
2.2.1.4. Grunty należące do klasy IV–VI	236
2.3. „Odrolnienie” gruntów w granicach administracyjnych miast	237
3. Obowiązki i nakazy nałożone na nabywcę nieruchomości rolnej	238
3.1. Przypadki wyłączenia lub ograniczenia obowiązków nabywcy nieruchomości rolnej	243
4. Nadzór nad wypełnianiem obowiązków przez nabywcę nieruchomości rolnej	244
5. Prawo KOWR do wykupu nieruchomości rolnej	247
 Wzory	 251
 Bibliografia	 265
 Spis wykresów	 273
 Autorzy	 275

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.)
k.s.h.	– ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.)
nowelizacja z 13.07.2023 r.	– ustawa z 13.07.2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1933)
p.g.k.	– ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.)
p.p.s.a.	– ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.)
pr. not.	– ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1001 ze zm.)
r.e.g.b.	– rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.07.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2024 r. poz. 219)

- rozporządzenie 2021/2115 – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/2115 z 2.12.2021 r. ustanawiające przepisy dotyczące wsparcia planów strategicznych sporządzanych przez państwa członkowskie w ramach wspólnej polityki rolnej (planów strategicznych WPR) i finansowanych z Europejskiego Funduszu Rolniczego Gwarancji (EFRG) i z Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (EFRROW) oraz uchylające rozporządzenia (UE) nr 1305/2013 i (UE) nr 1307/2013 (Dz.Urz. UE L 435, s. 1)
- r.s.t.g. – rozporządzenie Ministra Rozwoju z 18.08.2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1670)
- u.CPK – ustawa z 10.05.2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 545 ze zm.)
- u.d.i.p. – ustawa z 6.09.2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902 ze zm.)
- u.d.p. – ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.)
- u.f.g.w. – ustawa z 7.09.2007 r. o funkcjonowaniu górnictwa węgla kamiennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 415)
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)
- u.g.n.r. – ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 589 ze zm.)
- u.k.u.r. – ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.)
- u.k.z.n. – ustawa z 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2024 r. poz. 1026 ze zm.)
- u.l. – ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530)
- u.o.g.r.l. – ustawa z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.)

u.p.r.i.	– ustawa z 29.06.2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 412 ze zm.)
u.p.z.p.	– ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
u.u.s.r.	– ustawa z 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2024 r. poz. 90 ze zm.)
u.w.r.o.w.	– ustawa z 20.02.2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020 (Dz.U. z 2023 r. poz. 2298)
u.w.s.n.	– ustawa z 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2024 r. poz. 801 ze zm.)
z.u.u.s.r.	– ustawa z 24.02.1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz.U. Nr 10, poz. 53 ze zm.)

Inne

ANR	– Agencja Nieruchomości Rolnych
ARiMR	– Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa
ARR	– Agencja Rynku Rolnego
ESG	– <i>environmental, social, corporate governance</i>
KOWR	– Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
KZN	– Krajowy Zasób Nieruchomości
mpzp	– miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
WZ	– warunki zabudowy
ZWRSP	– Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa

WSTĘP

Czy ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego jest najgorzej zredagowaną ustawą w Polsce? Plasuje się wysoko w mojej prywatnej klasyfikacji. Mało tego, w trakcie pisania tej książki pięła się coraz wyżej. A to przecież tylko jedna z regulacji wpływających na transakcję, której przedmiotem – choćby pośrednio – jest nieruchomości rolne.

Kwestie nieruchomościowe od zawsze zajmują istotne miejsce w praktyce obrotu w obszarze M&A. Z uwagi na zazwyczaj materialnie istotną wartość ekonomiczną nieruchomości i powiązanie biznesu – szczególnie produkcyjnego – z danym miejscem, możliwością rozwoju, rozbudowy czy ekspansji jest to naturalne. Poza tym, ze względu na nieruchomości rolne właśnie, jest to aspekt szczególnie delikatny wobec przysługujących organom uprawnień, a skomplikowane otoczenie prawne wprowadza element suspense tam, gdzie strony chciałyby bezpośrednio ustalić warunki transakcji, co nam prawnikom nie ułatwia zadania.

Niezależnie od problemów związanych z otoczeniem prawnym nieruchomości rolne wydają się atrakcyjne ze względu na procesy rozrastania się miast, co widoczne jest szczególnie w dużych aglomeracjach, poszukiwanie optymalnych lokalizacji oraz potencjalne okazje cenowe. Według oficjalnych danych ARiMR z lutego 2024 r. cena hektara ziemi V klasy waha się w przedziale od 29 000 zł do 64 000 zł.

Czym w ogóle są nieruchomości rolne? Na to pytanie także odpowiemy. Uprzedzając, nie jest to wyłącznie ciągnące się po horyzont wybronowane pole.

W książce prezentujemy nie tylko mechanizmy służące kontroli obrotu, lecz także, poniekąd, ryzyko „załapania się” na kontrolę, ilustrowane aktualnymi na czas jej pisania statystykami, jak uprawnienia kontrolne są realizowane, co – myślę – czyni ją ciekawszą, bo mniej teoretyczną i prezentującą skalę owej działalności kontrolnej.

Jeden z prezesów dużej spółki na rynku nieruchomości, z którym rozmawiałem na etapie pisania książki i któremu pochwaliłem się naszą pracą, stwierdził: „Świetnie! Bo my właśnie nie możemy kupić takiej średniej, kilkuhektarowej działki. Jak to zrobić?”. Świadomi potrzeb rynku, próbujemy jemu i innym osobom zainteresowanym rozwiązaniem na to pytanie odpowiedzieć.

Wreszcie nasza książka powstała w odpowiedzi na potrzebę gruntownego opisania procesów związanych z obrotem zarówno samymi nieruchomościami rolnymi, jak i podmiotami, które w swoim portfelu takie nieruchomości posiadają. Potrzebę zrodziła praktyka – transakcje, przy których asystowaliśmy, wymagały kompleksowej znajomości zarówno teorii, jak i praktyki. Na łamach niniejszej książki próbujemy się z Państwem tą wiedzą dzielić, licząc, że włożony w jej powstanie trud i czas pozwolą Państwu znaleźć odpowiedzi na nurtujące pytania. Jesteśmy praktykami, prezentujemy podejście praktyczne, proszę więc wybaczyć wszelkie skróty myślowe – uznaliśmy, że szczególnie w tym przypadku syntetyczne ujęcie stanowić będzie istotny walor.

Czytając niniejszą książkę, trzeba mieć na uwadze, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii pracuje aktualnie nad zmianami regulacji omawianych na kolejnych stronach. Wkrótce efekt tej pracy trafi do konsultacji publicznych.

Chciałbym w tym miejscu bardzo podziękować moim koleżankom współautorkom, które poświęciły bardzo dużo swojego czasu, także

prywatnego, włożyły wiele determinacji i talentu w jej powstanie. Iwono i Walentyno, dziękuję! Wiem, że weekendy i wieczory spędzone wiosną i latem 2024 r. nad powstającą książką nie były łatwym czasem. Tym bardziej doceniam Wasz wkład i zaangażowanie. Podziękowania składam też na ręce Angeli Hołowni, za pomoc edytorsko-redakcyjną.

Rozdział I

NIERUCHOMOŚCI JAKO PRZEDMIOT CZYNNOŚCI PRAWNEJ

1. Pojęcie nieruchomości

1.1. Pojęcie nieruchomości w Kodeksie cywilnym

Art. 46 § 1 k.c.

Nieruchomościami są 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.

Definicja legalna nieruchomości została sformułowana w art. 46 k.c. i w jej ramach wyróżniono trzy rodzaje nieruchomości: grunty, budynki oraz części budynków.

Pojęciem gruntów ustawodawca posługuje się w odniesieniu do nieruchomości będących częściami powierzchni ziemskiej, stanowiącymi odrębny przedmiot własności, tym samym wyraźnie wyodrębniając kategorię nieruchomości gruntowych. Grunty kwalifikowane są jako nieruchomości, gdyż nie sformułowano innych wymogów niezbędnych ku temu, by grunt traktować jako nieruchomość. Inaczej jednak przedstawia się kwestia wyodrębniania innych rodzajów nieruchomości, ponieważ z przywołanego przepisu wynika, że już budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków będą stanowić nie-

ruchomości tylko w tych przypadkach, w których na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Jeśli przejrzeć Kodeks cywilny pod tym kątem, to można znaleźć zaledwie trzy przepisy, które przewidują nieruchomości budynkowe stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, a mianowicie art. 235, 272 i 279. Jeśli chodzi natomiast o wyszukanie przypadków, w których część budynku trwale związanego z gruntem może stanowić odrębną od gruntu nieruchomość, to podstawy prawnej do wyodrębnienia takiej nieruchomości dostarcza ustawa o własności lokali, co pozwala na wyodrębnienie kategorii nieruchomości lokalowych.

Wyodrębniono zatem w art. 46 k.c. trzy kategorie nieruchomości.

Niemniej istnieje wiele kryteriów klasyfikowania nieruchomości. Zgodnie z kryterium przeznaczenia nieruchomości dzielą się na: rolne, leśne, przeznaczone pod zabudowę, rekreacyjne, cmentarne itp. Według innych kryteriów wyróżnia się nieruchomości: zabudowane, niezabudowane, składające się z jednej albo wielu działek ewidencyjnych, należące do Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i wiele innych.

Należy jednak do przedstawionej powyżej terminologii podchodzić zachowawczo, gdyż wymienione wyżej grupy nieruchomości nie stanowią zbiorów rozłącznych. Dla przykładu, nieruchomość rekreacyjna może być jednocześnie nieruchomością zabudowaną, a nieruchomość gruntowa może stanowić własność gminy, będąc tym samym nieruchomością gminną. Bywają także nieruchomości składające się z działek o różnym przeznaczeniu, np. nieruchomość składająca się z pięciu działek, z których trzy przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe, a dwie pod działalność usługową. Liczba możliwości jest tu praktycznie nieograniczona¹.

¹ R. Strzelczyk, *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2021, s. 10.

1.2. Pojęcie nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym

Jak zostało wskazane powyżej, wyodrębnienie nieruchomości gruntowej jako samodzielnej rzeczy następuje na podstawie dwóch kryteriów: 1) nieruchomością jest wydzielona część powierzchni ziemskiej; 2) nieruchomość stanowi odrębny przedmiot własności².

Kryterium prawnej odrębności nie zostało sprecyzowane przez ustawodawcę i jest kwestią sporną w doktrynie. Spór zaś dotyczy znaczenia ksiąg wieczystych dla stosowania tego kryterium. Według jednego ze stanowisk nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony gruntami innych podmiotów, bez nawiązania do ksiąg wieczystych³. Okoliczność, że teren ten tworzą działki, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste, nie stoi na przeszkodzie kwalifikacji tego terenu jako jednej nieruchomości. Konsekwencją tego poglądu jest przeciwstawienie dwóch ujęć nieruchomości gruntowej: ujęcia materialnoprawnego w świetle art. 46 k.c. oraz ujęcia formalnego (wieczystoksięgowego) w świetle ustawy o księgach wieczystych i hipotece, prawdopodobnie dlatego, że definicja nieruchomości gruntowej w Kodeksie cywilnym nie nawiązuje wprost do kryterium urządzenia księgi wieczystej.

Według drugiego stanowiska, jeśli księga wieczysta została założona dla nieruchomości gruntowej, to jest przesłanką wyodrębnienia nieruchomości zarówno w rozumieniu art. 46 k.c., jak i ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Pogląd ten obecnie dominuje w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w którym w odniesieniu do nieruchomości mających urządzone księgi wieczyste przyjmuje się zasadę: jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość⁴.

² Ł. Żelechowski [w:] K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), *Kodeks cywilny. Komentarz*. Wyd. 32, Warszawa 2024, art. 46, nt 1, Legalis 2024

³ Tak SN w uchwale z 27.12.1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995/4, poz. 59, Legalis nr 29026, LEX nr 4156; postanowienie SN z 19.02.2003 r., V CK 278/02, Legalis nr 57343, LEX nr 77085.

⁴ Zob. m.in. wyrok SN z 26.02.2003 r., II CKN 1306/00, Legalis nr 58378, LEX nr 83961; postanowienie SN z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004/12, poz. 201; uchwała SN z 26.04.2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008/6, poz. 62 Legalis nr 82042,

2. Nieruchomość rolna

2.1. Definicja

W ramach niniejszej publikacji skupimy się na nieruchomości rolnej, ponieważ stanowi ona nadrzędną kategorię pojęciową w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego i za jej pośrednictwem dochodzi do określenia przedmiotu oddziaływania regulacyjnego tej ustawy.

Przy dekodowaniu charakteru nieruchomości rolnej z pomocą przychodzą nam, w szczególności, następujące dwa przepisy:

Art. 2 pkt 1 u.k.u.r.

Ilekoć w ustawie jest mowa o nieruchomości rolnej – 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.

Art. 46¹ k.c.

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.

LEX nr 244445; postanowienie SN z 30.05.2007 r., IV CSK 56/07, Legalis nr 315802, LEX nr 301839; uchwała SN z 7.04.2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007/2, poz. 24, Legalis nr 73824, LEX nr 175124; uchwała SN z 17.04.2009 r., III CZP 9/09, OSNC 2010/1, poz. 4 Legalis nr 126258, LEX nr 489033; postanowienie SN z 16.06.2009 r., V CSK 479/08, Legalis nr 216822, LEX nr 627259; wyrok SN z 22.02.2012 r., IV CSK 278/11, Legalis nr 473609, LEX nr 1281385; uchwała SN z 21.03.2013 r., III CZP 8/13, Legalis nr 617803, LEX nr 1365851; wyrok SA w Łodzi z 4.07.2014 r., I ACA 68/14, Legalis nr 1067264, LEX nr 1504415; zwolennikami tego poglądu w doktrynie są m.in. S. Rudnicki, R. Trzaskowski [w:] J. Gudowski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część Ogólna*, Warszawa 2014, Ks. I, art. 46, Nb 3; B. Swaczyna, *Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi*, Rejent 2002 Nr 9, s. 88

W art. 2 pkt 1 u.k.u.r. kwalifikacja nieruchomości jako nieruchomości rolnej następuje na podstawie dwóch przesłanek. Nieruchomością rolną jest nieruchomość, która:

- 1) spełnia kryteria kwalifikacyjne z art. 46¹ k.c.,
- 2) nie została przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności rolnej.

Definicja z art. 46¹ k.c. odwołuje się do pojęcia nieruchomości z art. 46 k.c., w ramach którego wyróżniono trzy rodzaje nieruchomości. W doktrynie i orzecnictwie uznaje się, że nieruchomość rolna jest nieruchomością gruntową. Z istoty działalności wytwórczej w rolnictwie wynika, że aktywność rolnicza zawsze lokalizowana jest w pewnym układzie przestrzennym, gdyż ziemia jest niezbędnym czynnikiem produkcji rolnej.

Słusznie również w wyroku NSA z 24.07.2009 r., I OSK 1032/08⁵, zaznaczono, że w rozumieniu art. 46¹ k.c. gruntami rolnymi są nie tylko grunty, które faktycznie wykorzystywane są do produkcji rolnej, lecz także te, które mogą być do takiej produkcji wykorzystane.

O rolniczym charakterze nieruchomości w zasadzie będą przesądzać czysto agronomiczne cechy gruntu, a więc takie, które umożliwiają prowadzenie gospodarstwa wiejskiego oraz hodowlę roślin i zwierząt. Chodzi zatem o stwierdzenie występowania cech fizycznych nieruchomości, które pozwalają na uzyskiwanie z niej dóbr rolnych⁶.

Z perspektywy zachowania spójności interpretacyjnej właściwe jest, aby utożsamiać znaczenia działalności wytwórczej w rolnictwie dla stosowania art. 46¹ k.c. z desygnatami zawartymi w art. 2 pkt 3 u.k.u.r. Prowadzenie działalności rolniczej zakłada aktywny

⁵ Legalis nr 225760, LEX nr 552261.

⁶ Por. E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz*. Art. 1–449¹⁰, wyd. 10, Warszawa 2020, art. 46¹, nb 4; A. Lichorowicz, *Glosa do wyroku SN z dnia 2 czerwca 2000 r., II KKN 1067/98*, OSP 2001/2, poz. 27; R. Budzinowski [w] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352*, Warszawa 2018, art. 46¹, nb 5.

udział rolnika w sferze produkcji rolnej. Nie będzie więc prowadzeniem działalności rolniczej sytuacja, w której stwierdza się, że konkretny podmiot posiada jedynie możliwość podjęcia działań w obszarze produkcji rolnej. W doktrynie trafnie doprecyzowuje się merytorycznie definicję z art. 2 pkt 3 u.k.u.r., stwierdzając, że prowadzenie działalności rolniczej musi mieć charakter zorganizowany, zaś rolnik powinien ją wykonywać w sposób zawodowy i ciągły oraz na własny rachunek.

Po potwierdzeniu, że dana nieruchomość spełnia kryteria z art. 46¹ k.c., należy ustalić, czy nieruchomość ta jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego oraz jakie jest jej przeznaczenie.

Badamy zatem, czy nieruchomość jest położona na obszarze przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Jeśli tak, wówczas nie mamy do czynienia z nieruchomością rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Jeżeli natomiast dla danego terenu nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego, wówczas decydujące znaczenie ma przeznaczenie nieruchomości określone w ewidencji gruntów i budynków, gdyż ewidencja ta jako publiczny rejestr zawiera informacje o gruntach i budynkach, właścicielach i stanowi podstawę planowania przestrzennego, oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych i gospodarki nieruchomościami. Ta okoliczność – przeznaczenie w ewidencji lub miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – przesądza o możliwości wykorzystania gruntu do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej i decyduje o ich charakterze. Nie mają żadnego znaczenia dla oceny, czy nieruchomość ma charakter rolny, okoliczności dotyczące tego, że nieruchomość jest położna na obszarze miasta, gdzie rodzinnych gospodarstw rolnych nie ma i częściowo stanowi tzw. resztówki znajdujące się na terenach lokalizacji handlu i usług⁷.

⁷ Wyrok NSA z 23.07.2021 r., I OSK 70/21, Legalis nr 2595584, LEX nr 3205369.

2.1.1. Jak zidentyfikować nieruchomość rolną na podstawie jej przeznaczenia w mpzp i ewidencji gruntów?

Dokonyamy tego na podstawie weryfikacji symboli, jakimi są oznaczone tereny:

- 1) w planie zagospodarowania przestrzennego:
 - tereny rolnicze („R”),
 - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybactw („RU”),
 - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich („RM”);
- 2) w ewidencji gruntów:
 - grunty orne („R”),
 - sady („S”),
 - łąki trwałe („L”),
 - pastwiska trwałe („Ps”),
 - grunty rolne zabudowane („Br”),
 - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych („Lzr”),
 - grunty pod stawami („Wsr”),
 - grunty pod rowami („W”),
 - nieużytki („N”).

W praktyce przy prowadzeniu badania *due diligence* gruntu ocena, czy nieruchomość ma charakter rolny, sprowadza się do zbadania i zestawienia dwóch dokumentów: wypisu z ewidencji gruntów i budynków oraz wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie bezpośredniej oceny walorów fizycznych (agronomicznych) gruntu, bazując na wyjściowym założeniu, że ten status normatywny będzie przysługiwał tylko nieruchomości, która jednocześnie spełnia kryteria określone w art. 46¹ k.c. Jeśli oba powyżej wspomniane dokumenty wskazują, że nieruchomość przeznaczona jest na cele rolne, wówczas mamy do czynienia z nieruchomością rolną i należy przejść do przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, aby zweryfikować wyłączenia na jej gruncie.

2.2. Nieruchomości rolne wyłączone z zakresu stosowania ustawy

W metodologii stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po stwierdzeniu, że przedmiotem nabycia jest nieruchomość rolna (art. 2 pkt 1), ustala się, czy nabywana nieruchomość nie jest objęta wyłączeniami z art. 1a–1c u.k.u.r. i w konsekwencji należy do kategorii nieruchomości wyłączonych ze stosowania przepisów tej ustawy.

Wyłączenia jednak nie zostały zawarte jedynie w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, ale znajdziemy je również w art. 11 u.w.s.n., art. 8e ust. 2 i 3 u.f.g.w.

Zgodnie z art. 11 u.w.s.n. przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w brzmieniu nadanym ustawą o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, nie stosuje się do:

- gruntów rolnych zabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, które w dniu 30.04.2016 r. zajęte są pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętyymi na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- nieruchomości rolnych, które 30.04.2016 r. w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne.

Zgodnie z art. 8e ust. 2 i 3 u.f.g.w.:

- w przypadku zbywania na rzecz przedsiębiorstwa górniczego przez przedsiębiorstwo górnicze kopalni, zakładu górniczego lub jego oznaczonej części, w skład którego wchodzi nieruchomości rolne, przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się,
- przepis art. 8 ust. 2 u.f.g.w. stosuje się odpowiednio do przeniesienia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rolnych przez przedsiębiorstwo górnicze na podstawie