



You have downloaded a document from
RE-BUŚ
repository of the **University of Silesia in Katowice**

Title: Zakres zastosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do regulacji prawnorolnych w Kodeksie cywilnym

Author: Dorota Łobos-Kotowska, Marek Stańko

Citation style: Łobos-Kotowska Dorota, Stańko Marek. (2020). Zakres zastosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do regulacji prawnorolnych w Kodeksie cywilnym. "Przegląd Prawa Rolnego" (2020), nr 1, s. 11-28. DOI: 10.14746/ppr.2020.26.1.1



Uznanie autorstwa - Na tych samych warunkach - Licencja ta pozwala na kopiowanie, zmienianie, rozprowadzanie, przedstawianie i wykonywanie utworu tak długo, jak tylko na utwory zależne będzie udzielana taka sama licencja.



UNIwersytet ŚLĄSKI
W KATOWICACH



Biblioteka
Uniwersytetu Śląskiego



Ministerstwo Nauki
i Szkolnictwa Wyższego

I. ARTYKUŁY

DOROTA ŁOBOS-KOTOWSKA*

ORCID: 0000-0003-4060-4071

MAREK STAŃKO**

ORCID: 0000-0002-6085-6455

Zakres zastosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do regulacji prawnorolnych w Kodeksie cywilnym

I. Jeszcze przed przełomem ustrojowym lat 90. XX wieku w doktrynie zaczęły pojawiać się głosy, że niezdefiniowanie w Kodeksie cywilnym podstawowych kategorii prawnorolnych osłabia gwarancje ustawowe, jakie powinny towarzyszyć własności rolniczej. Regulacja tych kwestii aktami niższego rzędu nie spełniała tego postulatu¹. Problem ten nie stracił na aktualności także w obecnym stanie prawnym, a stał się jeszcze bardziej widoczny wraz z wejściem w życie kolejnych nowelizacji ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego². Przy analizie stanu prawnego należy bowiem uwzględnić, że ustawa ta zawiera definicje pojęć o podstawowym

* Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Śląski w Katowicach.

** Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Śląski w Katowicach.

¹ Por. S. Wójcik, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej między osobami fizycznymi w świetle zmian kodeksu cywilnego*, „Nowe Prawo” 1983, nr 1, s. 19 i nn.

² Tekst pierwotny: Dz. U. Nr 64, poz. 592, tekst jedn. Dz. U. 2019, poz. 1362 ze zm. (dalej: u.k.u.r.).

znaczeniu dla gałęzi prawa rolnego i obrotu nieruchomościami rolnymi, takich jak nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne, które treścią odbiegają od regulacji kodeksowych. Z kolei stosowanie niektórych przepisów k.c., choć z uwzględnieniem przepisów u.k.u.r., prowadzi do istotnych modyfikacji kodeksowych instytucji.

W artykule zostanie wykazane, że niezbędne działania legislacyjne nie zostały podjęte, w konsekwencji czego rozwiązania kodeksowe w sferze prawnorolnej są dalekie od spójności³. Bez względu jednak na problemy interpretacyjne nie można zaakceptować sytuacji, w której poprzez przepisy ustaw szczególnych zmianie ulegają kodeksowe instytucje prawnorolne o charakterze gwarancyjnym. Taki sposób „nowelizowania” Kodeksu cywilnego prowadzi do daleko znaczącej dysfunkcjonalności systemu prawnego. Stan ten tylko pogłębił się wskutek kolejnych zmian u.k.u.r., w szczególności dokonywanych od 2016 r.

II. Definicja nieruchomości rolnej została wprowadzona do Kodeksu cywilnego dopiero 1 października 1990 r. na podstawie „dużej” noweli k.c.⁴ Była to konsekwencja dokonujących się stopniowo, a zapoczątkowanych już ustawą z 28 listopada 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych⁵, zmian zmierzających do zwiększenia stopnia ochrony własności rolniczej oraz ograniczenia wcześniejszej ingerencji administracyjnej w obrót nieruchomościami. Do czasu wejścia w życie „dużej” noweli k.c. pojęcie nieruchomości rolnej regulowane było przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych⁶. Warto również podkreślić, że w jej wyniku wprowadzona została definicja gospodarstwa rolnego⁷. Regulacjom tym towarzyszyły zmiany zmierzające do szeroko rozumianej liberalizacji obrotu nieruchomościami rolnymi. W konsekwencji uchylone zostały przepisy art. 160–164 k.c. regulujące szczególne warunki nabywania nieruchomości rolnych *inter vivos*. W tym zakresie moc obowiązującą zachował jedynie art. 166 § 1 k.c., przewidujący ograniczenia przy sprzedaży przez współ-

³ Pomijamy tu analizę rozwiązań szczegółowych dotyczących zapisu gospodarstwa rolnego czy zachowku związanego z gospodarstwem rolnym.

⁴ Por. art. 46¹ dodany ustawą z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321).

⁵ Dz. U. Nr 11, poz. 81.

⁶ Tekst jedn. Dz. U. 1983, Nr 19, poz. 86.

⁷ Por. art. 55¹ k.c.

właściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału, co będzie przedmiotem dalszej analizy. Liberalizacja obrotu spotkała się z różnymi ocenami w doktrynie, choć przeważały głosy krytyczne⁸. Pojawiły się też jednak głosy ją aprobujące, przede wszystkim w okresie przejściowym, w którym miała miejsce przebudowa ustroju gospodarczego, w tym ustroju rolnego, a likwidacja ograniczeń w sferze rozporządzania nieruchomościami oznaczała istotne dowartościowanie psychologicznego aspektu własności ziemi prywatnej⁹.

Warto podkreślić, że liberalizacja obrotu nie do końca była wynikiem przemyślanych zmian ustawodawczych, nie można bowiem zapominać, że w tym czasie w pełnym zakresie utrzymane zostały dość restrykcyjne, choć niekonsekwentne wymogi w zakresie dziedziczenia ustawowego gospodarstw rolnych¹⁰, a jednocześnie od 1 października 1990 r. w wyniku uchylecia art. 1065 k.c., dziedziczenie testamentowe zostało spod tych ograniczeń wyłączone. Spadkodawca mógł zatem swobodnie rozporządzać gospodarstwem w testamencie zgodnie z ogólnymi regułami prawa spadkowego. Dopiero w następstwie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 31 stycznia 2001 r.¹¹, w którym uznano, że przepisy art. 1059, 1060, 1062, 1064 i 1087 k.c. w zakresie, w którym

⁸ Por. krytyczne uwagi A. Lichorowicza, według którego zrezygnowanie z kontroli obrotu nieruchomościami rolnymi odbiega od powszechnie przyjmowanych w krajach Europy Zachodniej rozwiązań. A. Lichorowicz, *Podstawowe rozwiązania w zakresie obrotu gruntami rolnymi w ustawodawstwie krajów Europy Zachodniej*, „Studia Prawnicze” 1991, nr 3, s. 111 i nn. Zob. również M. Błażejczyk, *Ustrojowe podstawy i kierunkowe założenia programu rolnego w świetle traktatowych zasad polityki rolnej EWG ustanowionych w I Trattato di Roma della politica agricola comune*, Wrocław 1990, s. 24 i nn.; M. Ptaszek, *Nowe zasady obrotu nieruchomościami rolnymi inter vivos*, „Państwo i Prawo” 1991, nr 7, s. 58. Autorzy ci twierdzą, że puszczanie obrotu nieruchomościami rolnymi „na żywiol” może stanowić co najwyżej etap pośredni, a ustawodawca będzie musiał powrócić do aktywnego oddziaływania na kształtowanie racjonalnej struktury agrarnej poprzez kontrolę zarówno kwalifikacji zawodowych nabywców nieruchomości, jak i struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych.

⁹ Postulat rezygnacji z wymogów szczególnych kwalifikacji przy nabywaniu własności nieruchomości rolnych został zgłoszony już w 1989 r. Por. B. Banaszewicz, A. Pięta, *Praca w gospodarstwie rolnym jako przesłanka szczególnej zdolności do nabycia własności nieruchomości rolnej*, „Palestra” 1989, nr 1, s. 30 i nn. Zwolennikiem rezygnacji przez ustawodawcę z kontroli nad kształtowaniem struktury obszarowej gospodarstw była K. Stefańska, *Model indywidualnego gospodarstwa rolnego w świetle nowelizowanego kodeksu cywilnego*, „Państwo i Prawo” 1992, nr 3, s. 34 i nn. Na konieczność uwzględniania psychologicznego aspektu prawa własności ziemi prywatnej po raz pierwszy w polskiej doktrynie zwrócił uwagę W. Pańko, *O prawie własności i jego współczesnych funkcjach*, Katowice 1984, s. 208.

¹⁰ Przy czym zgodnie z art. 1058 k.c. ten szczególny reżim dziedziczenia ustawowego gospodarstw rolnych, regulowany art. 1059 i nast. k.c., dotyczył wyłącznie tych gospodarstw, w których grunty rolne przekraczały 1 ha.

¹¹ Sygn. akt P 4/99, publ. wraz z uzasadnieniem w OTK 2001, nr 1, poz. 5.

odnoszą się do spadków otwartych od dnia 14 lutego 2001 r., są sprzeczne z Konstytucją, dziedziczenie ustawowe gospodarstw rolnych, bez względu na powierzchnię gruntów rolnych, także zostało wyjęte spod szczególnych ograniczeń i odbywa się na zasadach ogólnych.

W konsekwencji tego wyroku kontrola wymogów przedmiotowych i podmiotowych w zakresie obrotu gospodarstwami rolnymi *mortis causa* została przeniesiona na etap działu spadku. Zgodnie bowiem z art. 1070 k.c. w razie podziału gospodarstwa rolnego, które należy do spadku, stosuje się odpowiednio przepisy o podziale gospodarstw rolnych przy zniesieniu współwłasności. Zastosowanie znajdują zatem przepisy art. 213 i nast. k.c. Warto dodać, że kontrola dotyczy jedynie przypadku, gdy zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego następuje w drodze sądowej. Odnosi się to także do sądowego działu spadku, w skład którego wchodzi gospodarstwo rolne.

O ile przeniesienie kontroli obrotu gospodarstwami rolnymi *mortis causa* na etap działu spadku było w doktrynie akceptowane¹², o tyle aktualny pozostał problem modelu umownego działu spadku. W tym zakresie ustawodawca akceptował reżim ogólny, nieuwzględniający specyfiki gospodarstwa rolnego, co należało ocenić krytycznie, zwłaszcza w sytuacji, gdy spadkobiercami gospodarstw rolnego były osoby nieposiadające kwalifikacji rolniczych. W doktrynie sygnalizowano, że ukształtowany w wyniku orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego porządek dziedziczenia ma charakter tymczasowy i będzie wymagał opracowania nowego polskiego modelu spadkobrania, uwzględniającego kwestie pozytywnego oddziaływania na strukturę agrarną¹³.

III. Nie ulega wątpliwości, że ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego jest pierwszą po przełomie ustrojowym lat 1989/1990 próbą ingerencji w szeroko pojmowaną własność rolniczą, a także pierwszą próbą ograniczenia swobody obrotu nieruchomościami rolnymi. Trzeba jednak podkreślić, że jej wejście w życie było w znacznej mierze związane z nasileniem prac dotyczących akcesji Polski do Unii Europejskiej. Część jej rozwiązań miała więc charakter doraźny, a ich celem była ochrona nieruchomości rolnych przed ich masowym nabywaniem przez cudzoziemców, co niewątpliwie wywarło wpływ na zakres tej regulacji. Z uwagi na upływ 1 maja 2016 r. okresu ochronnego na nabywanie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców¹⁴ po raz kolejny

¹² Por. A. Lichorowicz, *Szczególny porządek dziedziczenia gospodarstw rolnych w Polsce po orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego z dnia 31 I 2001 r.*, „Rejent” 2001, nr 9, s. 88 i nn.

¹³ Ibidem, s. 104.

¹⁴ Okres przejściowy został wynegocjowany w traktacie akcesyjnym i stanowi wyjątek od zasady „narodowego traktowania cudzoziemców”, gdyż od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej (1 maja 2004 r.) niedopuszczalne jest jakiegokolwiek różnicowanie statusu osób fizycz-

podjęto działania doraźne, zmierzające początkowo do uchwalenia nowej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego¹⁵, a ostatecznie do znowelizowania ustawy z 11 kwietnia 2003 r., dokonanego ustawą z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw¹⁶. Kolejne zmiany u.k.u.r., wprowadzone ustawą z 26 kwietnia 2019 r.¹⁷, stanowią próbę wyeliminowania jej największych mankamentów. Trzeba jednak pamiętać, że każda kolejna nowelizacja pociąga za sobą zmiany w innych przepisach, w tym przepisach Kodeksu cywilnego, co utrudnia, a niekiedy nawet czyni dysfunkcjonalną wykładnię jego przepisów.

Należy zatem rozważyć skutki odmienności w zakresie kwalifikowania nieruchomości jako rolnych w Kodeksie cywilnym i ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, a także skutków różnicowania pojęcia gospodarstwa rolnego w obu tych aktach prawnych.

W odniesieniu do nieruchomości rolnej podstawowa odmienność wynika z art. 2 pkt 1 u.k.u.r., w świetle którego każda nieruchomość rolna w rozumieniu k.c., jeżeli tylko położona jest na obszarze przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, traci swój charakter rolny w rozumieniu u.k.u.r., pozostając nadal nieruchomością rolną w rozumieniu k.c.¹⁸ Mamy więc tu do czynienia ze swoistym, trudnym do zaakceptowania dualizmem, polegającym na tym, że nieruchomość, która nadal jest kwalifikowana jako rolna, ze względu na faktyczne prowadzenie na niej działalności wytwórczej w rolnictwie, a przynajmniej możliwość prowadzenia takiej działalności, na podstawie art. 46¹ k.c., traci ten przymiot tylko ze względu na jej położenie na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na inne cele niż rolne. Wynika to przede wszystkim z tego, że prawodawca kodeksowy nie pokusił się o ustawowe rozstrzygnięcie, kiedy nieruchomość rolna traci swój rolny charakter.

nych i prawnych państw członkowskich w stosunku do pozycji tożsamy podmiotów polskich w dziedzinie życia społeczno-gospodarczego. Por. R. Paździk, A. Dudzic, *Nabywanie nieruchomości w Polsce przez osoby fizyczne i prawne z Unii Europejskiej (uwagi na tle stanowiska negocjacyjnego)*, „Rejent” 2002, nr 12, s. 114 i nn.

¹⁵ Nowa ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego została uchwalona 5 sierpnia 2015 r. (Dz. U. poz. 1433) i pierwotnie miała wejść w życie 1 stycznia 2016 r. (por. art. 26 tej ustawy). Uchyliła ona ustawę z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

¹⁶ Dz. U. poz. 585. Ustawa ta weszła w życie 1 maja 2016 r.

¹⁷ Dz. U. poz. 1080.

¹⁸ Szerzej na temat kwalifikacji nieruchomości jako rolnych, zwłaszcza w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zob. M. Stańko, *Pojęcie nieruchomości rolnej w kodeksie cywilnym i ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Studia Iuridica Agraria” 2017, t. 15, s. 297 i nn.

Jeśli chodzi o gospodarstwo rolne, to zgodnie z art. 2 pkt 2 u.k.u.r. jest to gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, w którym powierzchnia nieruchomości rolnej albo łączna powierzchnia nieruchomości rolnych jest nie mniejsza niż 1 ha¹⁹. Zauważmy, że Kodeks cywilny w art. 553 zawierającym definicję gospodarstwa rolnego nie posługuje się kryterium obszarowym.

Dualizm definicyjny nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego w Kodeksie cywilnym i ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego wywołuje daleko idące skutki, zwłaszcza po zmianach Kodeksu cywilnego wprowadzonych przez art. 3 przywołanej ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw²⁰. W aktualnym brzmieniu przepisy u.k.u.r. mają zastosowanie w pełnym zakresie do podstawowych instytucji prawnorolnych w k.c., co prowadzi w praktyce do trudnych do zaakceptowania konsekwencji.

I tak w odniesieniu do art. 166 k.c. zakres prawa pierwokupu w razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału jest odmienny w zależności od tego, czy mamy do czynienia z nieruchomością rolną w rozumieniu u.k.u.r., czy wyłącznie w rozumieniu k.c. Zgodnie bowiem z art. 166 § 3 k.c. do sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej w rozumieniu przepisów, udziału we współwłasności lub części tego udziału stosuje się przepisy tej ustawy. Współwłaściciele uprawnieni według k.c. do wykonania prawa pierwokupu będą zatem musieli spełniać dodatkowe wymogi, o których mowa w u.k.u.r., a w niektórych sytuacjach ich prawo zostanie wyłączone. Jednak w przypadku, gdy nieruchomość nie ma przymiotu nieruchomości rolnej w rozumieniu u.k.u.r. lub przymiot ten posiadała, ale go utraciła np. wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jej położenia na obszarze przeznaczonym w tym planie na cele inne niż rolne, nadal może być nieruchomością rolną w rozumieniu art. 461 k.c., a wówczas zakres prawa pierwokupu i uprawnionych do jego wykonania określa tylko art. 166 § 1 k.c. Zauważmy, że ustawowe prawo pierwokupu stanowi swoiste ograniczenie swobody obrotu, zatem kryteria jego zastosowania w konkretnym przypadku, jak chociażby zbycia udziału we współwłasności

¹⁹ Takie podejście stanowi zmianę w stosunku do pierwotnego brzmienia, które odnosiło się do powierzchni gospodarstwa nie mniejszej niż 1 ha użytków rolnych. Rezygnacja z kryterium powierzchniowego, odwołującego się do powierzchni użytków rolnych, wpływa na zakres pojęcia „gospodarstwo rolne”. Ponadto ustawodawca nowelizacją u.k.u.r. z 26 kwietnia 2019 r. podkreślił, że norma obszarowa 1 ha dotyczy łącznej powierzchni wszystkich nieruchomości rolnych i nie ma wymogu, żeby co najmniej jedna nieruchomość miała 1 ha powierzchni.

²⁰ Zmiany te weszły w życie 30 kwietnia 2016 r.

nieruchomości rolnej, powinny być jednolite w odniesieniu do wszystkich nieruchomości rolnych.

Podobne konsekwencje pojawiają się w przypadku zasiedzenia nieruchomości rolnej na podstawie znowelizowanego art. 172 k.c. W wyniku nowelizacji i dodania § 3 nabywcą nieruchomości rolnej w rozumieniu u.k.u.r. przez zasiedzenie może być jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu tej ustawy, jeżeli – ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 u.k.u.r. – powierzchnia nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych.

Należy podkreślić, że wprowadzenie do instytucji zasiedzenia kategorii rolnika indywidualnego jako jedynie uprawnionego do nabycia w tym trybie nieruchomości rolnej, w dodatku na podstawie aktu pozakodeksowego, po raz kolejny narusza spójność Kodeksu cywilnego²¹. W dodatku tak skonstruowany przepis materialnoprawny nie uwzględnia regulacji proceduralnych ani stanowiska judykatury, która konsekwentnie stoi na stanowisku, że sąd nie jest związany datą upływu okresu zasiedzenia wskazaną we wniosku²². W praktyce pojawia się problem, w jakiej dacie osoba ubiegająca się o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości rolnej przez zasiedzenie powinna być rolnikiem indywidualnym. Jak głosi doktryna, wykładnia gramatyczna przepisu art. 172 § 3 k.c. prowadzi do wniosku, że spełnienie tej przesłanki powinno być powiązane z nabyciem własności²³. Może się jednak okazać, że jeżeli do zasiedzenia miałyby dojść w innej dacie niż wskazana we wniosku, to osoba, na rzecz której miałyby zostać stwierdzone nabycie własności przez zasiedzenie, nie będzie miała przymiotu rolnika indywidualnego. Konstatacja, że w takim przypadku sąd powinien oddalić wniosek, wydaje się trudna do zaakceptowania, a jednak nie można jej w praktyce orzeczniczej wykluczyć. W takim przypadku doszłoby do sytuacji, w której nie byłoby możliwe uregulowanie własności nieruchomości rolnej, a jej stan byłby niepewny. Należy także zauważyć, że nawet jeśli dojdzie do zasiedzenia, gdyż uprawniony zdoła wykazać przymiot rolnika indywidualnego i spełni pozostałe przesłanki, to musi liczyć się z tym, że w odniesieniu do takiej nieruchomości rolnej Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działający na rzecz Skarbu Państwa będzie dysponował na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 4a

²¹ J. Pisuliński, *O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent” 2016, nr 5, s. 23 i nn.; 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 i nn.

²² Por. postanowienie SN z 27 listopada 2014 r. (IV CSK 128/14, LEX nr 1616919).

²³ Por. J. Naczyńska, w: M. Habdas, M. Fras (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, Warszawa 2018, s. 259; J. Pisuliński, *O niektórych osobliwościach...*, s. 46.

u.k.u.r. uprawnieniem do złożenia oświadczenia o odpłatnym nabyciu nieruchomości (zwanym też prawem nabycia). Wydaje się, że taki stan prawny w zakresie zasiedzenia nieruchomości rolnych wymaga pilnej interwencji ustawodawcy, w przeciwnym wypadku zagrożeniem dla realizacji celów polityki rolnej stanie się nieformalny obrót ziemią.

Kolejna ingerencja przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w regulację kodeksową dotyczy art. 210 k.c., do którego dodany został § 2, obowiązujący od 30 kwietnia 2016 r. Zgodnie z tym przepisem zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej oraz gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów u.k.u.r. następuje z uwzględnieniem jej przepisów. Przed wszystkim należy wskazać na niespójność tego przepisu z art. 213 k.c., który reguluje sądowe zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego, a nie nieruchomości rolnej²⁴. Rodzi się więc pytanie, czy przepisy u.k.u.r. stosuje się również w przypadku sądowego zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej. Wydaje się, że wykładnia systemowa powinna prowadzić do konstatacji, że skoro art. 210 § 2 k.c. dotyczy zarówno nieruchomości rolnej, jak i gospodarstwa rolnego, to również sądowe zniesienie współwłasności na podstawie art. 213 k.c. będzie obejmowało nie tylko gospodarstwo rolne, ale także nieruchomość rolną, ze wszystkimi konsekwencjami wynikającymi z konieczności stosowania w tym zakresie przepisów u.k.u.r. Konstatacja ta nie rozwiewa jednak kolejnych problemów interpretacyjnych, wynikających z dualizmu definicyjnego nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego w k.c. i u.k.u.r., o którym była już mowa. Konsekwencje tego dualizmu dotyczą również wykładni art. 210 § 2 k.c., który odsyła przeciw do przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Jak wcześniej sygnalizowano, w dotychczasowym stanie prawnym kwestie te były oczywiste ze względu na to, że jeżeli dochodziło do zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego, to zastosowanie miały definicje kodeksowe tych pojęć – dla nieruchomości rolnej definicja określona w art. 461 k.c., a dla gospodarstwa rolnego – definicja zawarta w art. 553 k.c. Po nowelizacji art. 210 k.c. powstaje pytanie, czy zniesienie współwłasności na podstawie art. 210 § 2 k.c. obejmuje wszystkie nieruchomości rolne w rozumieniu kodeksowym, czy zgodnie z art. 2 pkt 1 u.k.u.r., który należy w tym przypadku uwzględnić, z tego zakresu wyłączone zostają nieruchomości przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Przypomnijmy, że taka nieruchomość, niebędąca rolną w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nadal może pozostawać rolną w znaczeniu

²⁴ Przepisy art. 213 i nast. k.c. stosuje się również odpowiednio do działu spadku, w skład którego wchodzi gospodarstwo rolne.

kodeksowym. Wydaje się, że wykładnia językowa art. 210 § 2 k.c. skłania do opowiedzenia się za drugim rozwiązaniem, choć może ono budzić wątpliwości, jeśli chodzi o systematykę i spójność Kodeksu cywilnego.

Podobny problem interpretacyjny dotyczy pojęcia gospodarstwa rolnego. W tej sferze art. 210 § 2 również odsyła do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Nie można jednak zapominać, że zawarta w art. 2 pkt 2 u.k.u.r. definicja gospodarstwa rolnego modyfikuje definicję kodeksową w ten sposób, że wprowadza szczególną normę obszarową, a mianowicie z gospodarstwem rolnym w rozumieniu u.k.u.r. mamy do czynienia wówczas, gdy powierzchnia nieruchomości rolnej albo łączna powierzchnia nieruchomości rolnych jest nie mniejsza niż 1 ha²⁵. W konsekwencji także w odniesieniu do gospodarstwa rolnego powstaje problem, czy przedmiotem zniesienia współwłasności w art. 210 § 2 k.c. ma być każde gospodarstwo rolne w rozumieniu kodeksowym, czy tylko gospodarstwo rolne, które spełnia normy obszarowe określone w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Podobnie jak w przypadku nieruchomości rolnej, wykładnia językowa komentowanego przepisu skłania do opowiedzenia się za drugim rozwiązaniem. I także tutaj narusza spójność Kodeksu cywilnego.

Jeśli chodzi o jednolitość stosowania tego przepisu, niecelowe jest wprowadzanie odmiennych reżimów prawnych dla gospodarstw rolnych i nieruchomości rolnych, z uwzględnieniem przepisów kodeksowych i ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Spiwem dla wykładni tych pojęć powinien być art. 23 Konstytucji RP²⁶, przewidujący zasadę szczególnej ochrony gospodarstwa rodzinnego jako swoistego warsztatu produkcyjnego. Zasada ta powinna być stosowana zarówno do gospodarstwa rolnego, jak i nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego.

Kolejne problemy interpretacyjne wyłaniają się na tle „uwzględniania” przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w przypadku sądowego zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego. Wymóg ten wynika wprost z dodanego do art. 213 k.c. § 2, który obowiązuje od 30 kwietnia 2016 r. W tej sferze w pełni aktualne pozostają przedstawione wyżej konsekwencje zróżnicowania definicyjnego pojęcia gospodarstwa rolnego w rozumieniu Kodeksu cywilnego i ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Warto jednak podkreślić, że w art. 213 k.c. mowa jest jedynie o gospodarstwie rolnym, podczas gdy art. 210 k.c. dotyczy zarówno gospodarstwa rolnego, jak i nieruchomości rolnej. Powstaje zatem problem, czy zakres znowelizowanego

²⁵ Nowelizacji art. 2 pkt 2 dokonano na podstawie ustawy z 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1080).

²⁶ Ustawa zasadnicza z 2 kwietnia 1997 r. – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.).

art. 210 k.c. obejmuje także nieruchomości rolną w przypadku sądowego zniesienia współwłasności, o którym stanowi art. 213 k.c. Wydaje się, że – przy uwzględnieniu reguł wykładni systemowej, pozwalających na utrzymanie względnej spójności regulacji prawnej – należy przyjąć, że przedmiotem sądowego zniesienia współwłasności według zasad szczególnych, o których mowa w art. 213 i nast. k.c., będzie zarówno gospodarstwo rolne, jak i nieruchomości rolna.

Zastrzeżenie to nie wyjaśnia jednak kolejnych wątpliwości interpretacyjnych powstających na gruncie art. 213 k.c. W szczególności odnoszą się one do sytuacji, w której zgodnie z art. 213 § 1 k.c. sąd ma obowiązek przyznania gospodarstwa rolnego jednemu ze współwłaścicieli, gdy podział gospodarstwa rolnego okaże się sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej²⁷. Zgodnie z § 2 tego artykułu w takiej sytuacji, nawet jeśli współwłaściciele wyrażą zgodę na przyznanie takiego gospodarstwa jednemu z nich, sąd zobowiązany jest do uwzględniania w tym zakresie przepisów u.k.u.r.

Do czasu nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, dokonanej przywołaną ustawą z 26 kwietnia 2019 r., w takim przypadku sąd musiał badać, czy wskazany kandydat spełnia wymogi podmiotowe (jest rolnikiem indywidualnym) oraz czy nabywana w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości rolna nie przekracza (wraz z nieruchomościami będącymi już przedmiotem własności tego kandydata) normy obszarowej 300 ha użytków rolnych. Zauważmy, że ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego posługuje się w tej materii kategorią nieruchomości rolnej, a art. 213 k.c. – pojęciem gospodarstwa rolnego. W tym zakresie znów widać brak spójności między tymi regulacjami prawnymi. Warto przypomnieć, że art. 4a u.k.u.r., nakazujący stosowanie jej przepisów odpowiednio do nabycia gospodarstwa rolnego, tych niespójności nie usuwa, choć jak wyżej wskazano, stosując reguły wykładni systemowej, należy przyjąć, że ograniczenia odnoszące się w u.k.u.r. do nieruchomości rolnej w Kodeksie cywilnym muszą być stoso-

²⁷ K. Stefańska, *Model indywidualnego gospodarstwa rolnego w świetle znowelizowanego kodeksu cywilnego*, „Państwo i Prawo” 1992, nr 3, s. 3. Aktualność zachowuje również – pomimo zmiany stanu prawnego – uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69 (publ. OSNCP 1970, nr 3, poz. 39), w której SN stwierdził, że jeśli chodzi o jakość i konfigurację (rozkład) użytków rolnych, to rozważenia wymaga celowość podziału w naturze wtedy, kiedy rodzaj użytków lub niska jakość gleby nie dają gwarancji prowadzenia na wydzielonej współwłaścicielowi działce produkcyjnej samodzielnej i mającej perspektywę dalszego rozwoju zorganizowanej jednostki gospodarczej. Zasada ta dotyczy zarówno sytuacji, gdy jednostka gospodarczo nieżywotna miałyby powstać w całości z wydzielenia gruntów z gospodarstwa, jak i sytuacji, gdy wydzielone z gospodarstwa grunty miałyby stanowić uzupełnienie posiadanych już odrębnych gruntów współwłaściciela.

wane również do gospodarstwa rolnego, będącego przedmiotem zniesienia współwłasności. W doktrynie wskazywano, że zastosowanie tych ograniczeń, wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w postępowaniu sądowym o zniesienie współwłasności uniemożliwiało w istocie współwłaścicielom dokonanie wyboru tego z nich, któremu należało przyznać gospodarstwo rolne, w przypadku braku możliwości podziału gospodarstwa rolnego w naturze²⁸.

Mankamenty te miały zostać usunięte w wyniku nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, dokonanej ustawą z 26 kwietnia 2019 r. Zgodnie z dodanym art. 2a ust. 3 pkt 10 u.k.u.r., począwszy od 26 czerwca 2019 r., nie stosuje się przepisów art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r., jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku zniesienia współwłasności²⁹. W aktualnym stanie prawnym nie ma zatem wymogu, aby gospodarstwo rolne mogło zostać przyznane wyłącznie rolnikowi indywidualnemu, ani nie ma zastosowania norma obszarowa, o której mowa w art. 2a ust. 2 u.k.u.r.³⁰

Zauważmy jednak, że pomimo nowelizacji u.k.u.r. nie dokonano stosownej zmiany w art. 213 § 2 k.c. Powstaje zatem kolejna wątpliwość, czy brak odniesienia nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do Kodeksu cywilnego jest wynikiem „przeoczenia” ustawodawcy, czy zabiegiem celowym. Jeżeli to drugie, to powstaje kolejne pytanie: jakie przepisy u.k.u.r. sąd powinien – zgodnie z art. 213 § 2 k.c. – „uwzględnić”, przyznając gospodarstwo rolne współwłaścicielowi, na którego zgodę wyrazili pozostali współwłaściciele. Wydaje się, że w tym zakresie mamy do czynienia z normą „pustą” lub niezawierającą w tym względzie żadnej treści normatywnej³¹.

Chociaż w przypadku zniesienia współwłasności nie obowiązuje już ograniczenie wynikające z art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r., to przepisy tej ustawy nie wyłączyły kontroli Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR), która nadal sprawowana jest za pomocą prawa nabycia, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1 i 3 u.k.u.r. Co więcej, do czasu nowelizacji u.k.u.r. prawo nabycia obejmowało wyłącznie umowne zniesienie współwłasności, ponieważ w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r. umowne zniesienie współwłasności traktowane było jak „nabycie nieruchomości rolnej (odpowiednio

²⁸ Por. D. Łobos-Kotowska i M. Stańko w komentarzu do art. 213 k.c., w: M. Habdas, M. Frasz (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, s. 347.

²⁹ A także podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa i dziale spadku.

³⁰ Zgodnie z tą normą powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać 300 ha użytków rolnych zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3.

³¹ Kategoria taka pojawiła się w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego – por. wyrok TK z 14 lipca 2010 r., Kp. 9/09.

gospodarstwa rolnego) w drodze zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży³². W aktualnym stanie prawnym zakresem prawa nabycia objęte jest również sądowe zniesienie współwłasności, gdyż zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 u.k.u.r. KOWR dysponuje tym prawem, jeżeli nabycie nastąpiło w wyniku orzeczenia sądu³².

Pod pretekstem wyeliminowania najbardziej restrykcyjnych i niespójnych systemowo przepisów wprowadzono więc jeszcze większe obostrzenia. Niepokój może budzić przede wszystkim dopuszczalność nabycia nieruchomości rolnej (gospodarstwa rolnego) przez KOWR, co do której o uprawnieniu do nabycia przez konkretną osobę stwierdził sąd w prawomocnym orzeczeniu. Warto dodać, że przepis ten jest dysfunkcyjny w relacji do przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego, bowiem orzeczenia sądowe nie zapadają w próżni prawnej, a ich podstawą jest stwierdzenie przez sąd przesłanek ustawowych nabycia nieruchomości przez konkretną osobę. Jeżeli zatem sąd dla umożliwienia realizacji uprawnienia przez KOWR ma obowiązek zawiadomienia o treści orzeczenia³³ (domniemywać należy, że orzeczenia prawomocnego), to w przypadku skorzystania z tego uprawnienia przez KOWR fikcją stają się nadzwyczajne środki zaskarżenia, jak chociażby skarga kasacyjna³⁴, których uwzględnienie nie zmieni nieodwracalnych skutków wynikających z nabycia nieruchomości przez KOWR. Taki sposób usankcjonowanej ustawowo ingerencji KOWR, działającego na rzecz Skarbu Państwa i kontrolowanego przez organy władzy wykonawczej, w działanie sądów wydaje się trudny do zaakceptowania. Wątpliwa staje się również pewność obrotu prawnego, jeżeli stan prawny ustalony orzeczeniem sądowym, przyznającym określonej osobie własność nieruchomości rolnej (gospodarstwa rolnego), może zostać w istocie zakwestionowany przez wykonanie prawa nabycia.

Kolejny problem, który wyłania się na tle niespójnej regulacji prawnej, dotyczy wykładni art. 214 § 3 k.c. Zgodnie z tym przepisem jeżeli sąd na zgodny wniosek współwłaścicieli zarządzi sprzedaż gospodarstwa rolnego, stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, to również w tej sytuacji ma obowiązek uwzględniania przepisów u.k.u.r., o ile gospodarstwo to jest jednocześnie gospodarstwem w rozumieniu u.k.u.r. W przepisie tym mamy kolejny raz do czynienia z dwoma trybami sprzedaży gospodarstwa rolnego. Jeżeli gospodarstwo rolne jest jedynie gospodarstwem rolnym w rozumieniu art. 553 k.c., to do jego sprzedaży stosuje się wyłącznie przepisy

³² Dotyczy to również podziału majątku i działu spadku, w skład którego wchodzi gospodarstwo rolne (nieruchomość rolna).

³³ Zgodnie z art. 4 ust. 5 pkt 1b u.k.u.r.

³⁴ Por. art. 398¹ i nast. k.p.c.

k.p.c.³⁵ Jeżeli gospodarstwo jest jednocześnie gospodarstwem w rozumieniu art. 2 pkt 2 u.k.u.r., to w toku jego sprzedaży uwzględnia się również przepisy u.k.u.r. Warto podkreślić, że na podstawie przywołanego wyżej art. 2a ust. 3 pkt 10 ustawodawca wyłączył stosowanie wymogów podmiotowych (wymogu bycia rolnikiem indywidualnym) i wymogów przedmiotowych (normy obszarowej 300 ha) w przypadku zniesienia współwłasności.

Nie ulega wątpliwości, że zniesienie współwłasności według reguł ogólnych może nastąpić przez podział rzeczy wspólnej, przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (bądź kilku) lub sprzedaż rzeczy wspólnej. Wyłączenie stosowania przepisów u.k.u.r. do zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego powinno zatem – zgodnie z zasadami poprawnego wnioskowania – dotyczyć każdego ze sposobów zniesienia współwłasności. W związku z tym wydaje się, że „uwzględnienie” przepisu art. 2a ust. 3 pkt 10 u.k.u.r. powinno prowadzić do wyłączenia stosowania przepisów u.k.u.r. także w przypadku zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego poprzez jego sprzedaż. Przedmiotem podziału między współwłaścicielami jest bowiem wtedy suma uzyskana ze sprzedaży gospodarstwa, a uzasadnionym celem współwłaścicieli będzie uzyskanie jak najwyższej ceny sprzedaży. Jak jednak wcześniej wskazano, nowelizacja u.k.u.r. w tym zakresie nie spowodowała nowelizacji przepisów Kodeksu cywilnego, regulujących sądowe zniesienie współwłaścicieli gospodarstwa rolnego, w tym również art. 214 § 3 k.c. Nie można więc wykluczyć, że praktyka sądowa pójdzie w kierunku stosowania przepisów u.k.u.r. również w przypadku znoszenia współwłasności przez sprzedaż gospodarstwa rolnego, zwłaszcza gdy potencjalnym nabywcą gospodarstwa w tym trybie mogłaby być osoba, która nie jest rolnikiem indywidualnym. Bez względu na rodzaj wykładni art. 214 § 3 k.c. nie należy zapominać, że również w przypadku sprzedaży gospodarstwa rolnego z pominięciem ograniczeń u.k.u.r., o których mowa w art. 2a ust. 1 i 2, KOWR zachowuje prawo nabycia na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3. Można więc podtrzymać wcześniejsze krytyczne uwagi odnośnie do zastosowania prawa nabycia w przypadku sądowego zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego.

Wyłączenie na podstawie nowelizacji z 26 kwietnia 2019 r. stosowania rygorów z art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r. (wymogów podmiotowych i przedmiotowych) odnosi się nie tylko do zniesienia współwłasności, ale także do działu spadku i podziału majątku. Pomimo przedstawionych niekonsekwencji ustawodawcy przyjęty kierunek zmian należy ocenić pozytywnie, choć przepisy te wciąż są niespójne z regulacją Kodeksu cywilnego. Przed wszystkim

³⁵ Por. przepisy dotyczące sprzedaży egzekucyjnej gospodarstwa rolnego.

zasygnalizowane na wstępie zniesienie w 1990 r. kodeksowych ograniczeń dotyczących nabywania nieruchomości rolnych przez osoby nieposiadające kwalifikacji rolniczych i zakwestionowanie w 2001 r. przez Trybunał Konstytucyjny przepisów szczególnych o dziedziczeniu gospodarstw rolnych spowodowało, że właścicielami, współwłaścicielami oraz spadkobiercami gospodarstw rolnych (nieruchomości rolnych) często stawały się osoby niezwiązane z rolnictwem. Ustawodawca powinien uwzględnić konsekwencje tego wyroku, przede wszystkim dokonując niezbędnych zmian w Kodeksie cywilnym zgodnie z kierunkami nakreślonymi w uzasadnieniu orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego. Bez względu na konieczność zmian w Kodeksie cywilnym nawet te częściowe zmiany w u.k.u.r. umożliwiają dokonywanie podziału majątku należącego do kilku osób, czy to w ramach zniesienia współwłasności (odpowiednio działu spadku), czy podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa, również gdy dotyczą osób niebędących rolnikami indywidualnymi. Warto pamiętać, że chociaż w przypadku zniesienia współwłasności, działu spadku i podziału majątku po ustaniu małżeństwa nie obowiązują już ograniczenia wynikające z art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r., to KOWR nadal może sprawować kontrolę nad tymi czynnościami poprzez prawo nabycia. Zgodnie z tymi przepisami nabywca nieruchomości rolnej (gospodarstwa rolnego) jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia jej nabycia, a w przypadku osoby fizycznej – prowadzić to gospodarstwo osobiście. W tym okresie nabyta nieruchomość nie może zostać zbyta ani oddana w posiadanie innym osobom.

Od tych rygorów ustawodawca w art. 2a ust. 4 u.k.u.r. przewidział wyjątki. Wymogów tych nie stosuje się m.in. w odniesieniu do zbycia nieruchomości osobie bliskiej ani do nieruchomości nabytej w wyniku dziedziczenia, działu spadku lub zapisu windykacyjnego³⁶. Zakres tego wyłączenia nie jest więc znów dostosowany do regulacji Kodeksu cywilnego. Zauważmy, że zgodnie z art. 1070 k.c. w razie podziału gospodarstwa rolnego, które należy do spadku, stosuje się odpowiednio przepisy o podziale gospodarstw przy zniesieniu współwłasności. Chociażby z uwagi na treść tego przepisu trudno ustalić, czym kierował się ustawodawca, wyłączając w art. 2a ust. 4 u.k.u.r. nieruchomość nabytą w wyniku działu spadku, a nie obejmując tym wyłączeniem nieruchomości nabytej w wyniku zniesienia współwłasności. Jednocześnie w Kodeksie cywilnym nie został zmieniony

³⁶ Pomijamy tu kwestię niekonsekwencji tego wyłączenia. Warto jednak wspomnieć, że niezrozumiałe jest wyłączenie spod rygorów zbywania nieruchomości nabytej w wyniku zapisu windykacyjnego, a utrzymanie obostrzeń w przypadku zapisu zwykłego.

przepis art. 1070¹ k.c., który nakazuje „stosowanie” przepisów u.k.u.r. dotyczących zbycia nieruchomości rolnej do zbycia spadku lub części spadku, obejmującego nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów u.k.u.r. Przepis ten kolejny raz wskazuje na dysfunkcjonalność regulacji prawnej, nawet w zakresie przyjętej terminologii. W poprzednio analizowanych przepisach art. 213 i 214 § 3 k.c. ustawodawca nakazuje „uwzględnić” przepisy u.k.u.r., w przywołanym zaś przepisie mowa jest o „stosowaniu” przepisów u.k.u.r. Nie ma racjonalnych przesłanek, aby ustalić, czym się kierował w tym zakresie ustawodawca. Wydaje się, że taka redakcja przepisów jest niestety wynikiem zwykłego zaniedbania legislacyjnego. Zauważmy, że przepis ten jest też niespójny ze znowelizowanymi przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, dotyczącymi złączenia rygorów w odniesieniu do nieruchomości spadkowych.

Daleko idące konsekwencje zabiegów ustawodawcy odnoszą się również do podziału majątku wspólnego, w skład którego wchodzi nieruchomość rolna (odpowiednio gospodarstwo rolne). Jeżeli bowiem podział majątku będzie konsekwencją ustanowienia rozdzielności majątkowej w czasie trwania małżeństwa, to następuje pomiędzy osobami bliskimi w rozumieniu u.k.u.r. i nie będzie podlegał rygorom tej ustawy. Oczywiście jeżeli o podziale będzie orzekał sąd, to takie prawomocne orzeczenie sąd zobowiązany będzie przesłać do KOWR, który zachowuje prawo nabycia.

Jeżeli jednak podział majątku następuje po ustaniu małżeństwa, to przesłanka „osoby bliskiej” znika, gdyż ustawodawca nie rozciągnął pojęcia „osoby bliskiej” na byłych małżonków, co prowadzi do trudnych do zaakceptowania skutków w zakresie wykładni przepisów u.k.u.r. W takiej bowiem sytuacji podział majątku, w wyniku którego jeden z byłych małżonków otrzyma nieruchomość rolną, spowoduje, że będzie on zobowiązany m.in. do osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego przez okres 5 lat. Oczywiście również w takim przypadku KOWR zachowuje prawo nabycia, nawet gdy o podziale orzeka sąd. Stan taki należy ocenić krytycznie, gdyż trudno przyjąć, by w tym przypadku ustawodawcy przyświecały cele, o których mowa w art. 1 u.k.u.r.

Dysfunkcjonalność regulacji prawnej wzrasta, jeśli przepisy u.k.u.r. zestawimy z przepisami proceduralnymi dotyczącymi zniesienia współwłasności, działu spadku i podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami. Zgodnie z art. 689 k.p.c. jeżeli cały majątek spadkowy lub poszczególne rzeczy wchodzące w jego skład stanowią współwłasność z innego tytułu niż dziedziczenie, dział spadku i zniesienie współwłasności mogą być połączone w jednym postępowaniu. Ponadto na

podstawie art. 567 § 3 k.p.c. do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku.

Przepisy procedury cywilnej zezwalają zatem na połączenie w jednym postępowaniu zniesienia współwłasności, działu spadku i podziału majątku po ustaniu wspólności majątkowej. Konsekwencją tego jest wydanie jednego orzeczenia sądowego. Tymczasem u.k.u.r. przewiduje różne rygory w przypadku zniesienia współwłasności, działu spadku czy podziału majątku. Zróżnicowanie to nie jest uzasadnione w nakreślonych w art. 1 u.k.u.r. celach regulacji prawnej.

IV. Przedstawione przykłady niespójnych z regulacjami kodeksowymi przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego prowadzą do wniosku, że nie jest możliwe nowelizowanie Kodeksu cywilnego przez dokonywanie zmian w przepisach szczególnych. Nawet jeśli niektóre rozwiązania kodeksowe, zwłaszcza w obszarze obrotu nieruchomościami rolnymi (tu: gospodarstwami rolnymi), nie w pełni odpowiadają wymogom w zakresie ochrony ziemi rolniczej, to ochrony tej nie zapewniają również przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Co więcej, dysfunkcjonalność tej ustawy oraz jej skutki dla prawidłowej wykładni przepisów kodeksowych powinny skłaniać do refleksji nad kształtem przyszłej regulacji prawnej.

Przedstawione rozważania nie uprawniają do formułowania założeń przyszłych rozwiązań prawnych w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi (gospodarstwami rolnymi). Jednak nowy model dziedziczenia gospodarstw rolnych, w tym model działu spadku, w skład którego wchodzi gospodarstwo rolne, powinien zostać wypracowany i wprowadzony do Kodeksu cywilnego, oczywiście z uwzględnieniem przywołanego orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 2001 r. Podobny wniosek można sformułować w przypadku zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, i to zarówno w drodze umowy, jak i orzeczenia sądowego. Szczególną uwagę należy poświęcić także podziałom majątku wspólnego małżonków, korzystając w tym zakresie z bogatego dorobku doktryny i judykatury.

Aktualny stan prawny prowadzi niejednokrotnie do dysfunkcjonalności przepisów, zarówno ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, jak i Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ta ustawa się do niego odnosi.

Dokonywanie zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego i ostateczna jej postać muszą być ściśle związane z określeniem długofalowych celów polityki rolnej, w tym polityki ochrony ziemi rolniczej, a jednocześnie gwarantować pewność i bezpieczeństwo obrotu.

Tymczasem wprowadzone lub zmieniane często *ad hoc*, na zamówienie polityczne, rozwiązania nie służą realizacji celów polityki rolnej państwa ani nawet celów samej ustawy. Brakuje przede wszystkim rozwiązań systemowych, ustawodawca zaś mnoży kazuistyczne przepisy, których jedynym celem jest „uszczelnienie” ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi. Te często wadliwe legislacyjnie rozwiązania przenoszone są następnie na grunt Kodeksu cywilnego poprzez nakazanie „uwzględniania” bądź stosowanie rygorów u.k.u.r. do konstrukcji kodeksowych. Z tego powodu zamiast spójnego systemu prawnego w kodeksie powstają różne reżimy znoszenia współwłasności, działu spadku czy podziału majątku, zależnie od tego, czy nieruchomość rolna (odpowiednio gospodarstwo rolne) spełnia te kryteria w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i Kodeksu cywilnego, czy tylko według Kodeksu cywilnego. Zróżnicowanie tych reżimów nie prowadzi w żadnej mierze do wzmocnienia ochrony ziemi rolniczej, a jedynie pogłębia destabilizację całego systemu. Przykładem takiej regulacji prawnej była znowelizowana w 2019 r. ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, w której poprawianie błędów doprowadziło do powstania kolejnych. Te zaś zostały następnie przeniesione na grunt Kodeksu cywilnego, w którego przepisach nakazuje się stosowanie przepisów u.k.u.r. W przedstawionym aktualnym stanie prawnym nie jest już możliwe dokonywanie wykładni prawa odpowiadającej regułom poprawności.

THE APPLICABILITY OF THE ACT ON SHAPING THE AGRICULTURAL SYSTEM TO LEGAL REGULATIONS GOVERNING AGRICULTURE IN THE CIVIL CODE

Summary

The considerations concern the applicability of the provisions of the Act on shaping the agricultural system to the legal regulations of agriculture contained in the civil code. The focus is on the inheritance of agricultural holdings, as well as the division of inheritance consisting of an agricultural holding, the abolition of joint ownership of an agricultural holding and the division of joint property of spouses, taking into account the provisions of the Act on shaping the agricultural system. The intention of the legislator was to ensure protection of agricultural land also in the scope of trading in agricultural real estate that has been provided for in the civil code. However, there are doubts regarding the interpretation of the terms used in both legislative acts as it leads to certain differences in the understanding of institutions defined in the code. However, this is an unacceptable situation and the provisions of special laws must not change the legal definitions of agricultural institutions guaranteeing agricultural property. This way of “amending” the civil code results in the inconsistency and dysfunctionality of the legal system.

L'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE SUL REGIME AGRICOLO E LE REGOLAZIONI GIURIDICHE RIGUARDANTI L'AGRICOLTURA CONTENUTE NEL CODICE CIVILE

Riassunto

Le considerazioni svolte riguardano il problema di applicazione delle disposizioni di legge sul regime agricolo nel campo relativo alle regolazioni giuridiche riguardanti l'agricoltura contenute nel codice civile. Nello specifico, tenendo conto della legge in esame, si intende discutere la successione delle aziende agricole, inclusa la divisione dell'eredità, di cui fa parte l'azienda agricola, la cessazione della comproprietà nonché la cessazione della divisione del patrimonio comune dei coniugi. L'obiettivo che il legislatore si è prefissato è stato quello di garantire la tutela dei terreni agricoli, prevista nelle disposizioni del codice civile, pure a livello della compravendita degli immobili agricoli. Sorgono, tuttavia, dubbi interpretativi relativi alla mancanza di identità semantica nelle espressioni utilizzate in entrambi gli atti giuridici, il che porta a modificare istituti codicistici. È inaccettabile che, in virtù delle disposizioni di leggi specifiche, vengano modificati gli istituti giuridici riguardanti l'agricoltura contenuti nel codice, posti a garanzia della proprietà agricola. Questo modo di "modificare" il codice civile porta a incoerenze e disfunzioni del sistema giuridico.