

JERZY BIELUK

Uniwersytet w Białymstoku, Polska

e-mail: bieluk@uwb.edu.pl.

ORCID: 0000-0002-9949-472X

Kilka uwag o nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 23 lipca 2023 r.

Some comments on the amendment
to the Act on the shaping of the agricultural system
of 23 July 2023

Alcuni commenti circa le modifiche introdotte
alla legge sull'ordinamento agrario del 23 luglio 2023

The aim of the deliberations is an assessment of certain solutions contained in the amendment to the Act on the shaping of the agricultural system in Poland, which entered into force on 16 October 2023. Among other things, the author concludes that the introduced amendments do not fully resolve the fundamental problems related to the interpretation of the Act. The solutions concerning the scope of exemptions from trading restrictions applicable to close family members, or transformations of businesses are imprecise and therefore cannot be given an unequivocal positive assessment. Repeated amendments to the Act (there have been 21 amendments since 2016) make the interpretation of its provisions increasingly complex. Therefore, a new law needs to be enacted, which will define precisely the framework of restrictions on the trading in agricultural real estate, implementing at the same time the constitutional protection of the family holding. This is a huge task for the legislator and for the doctrine of agricultural law in Poland.

Keywords: agricultural real estate, trade in agricultural real estate, acquisition of agricultural real estate, Act on shaping the agricultural system, family foundation

L'articolo si propone di valutare alcune soluzioni incluse nella modifica della legge sull'ordinamento agrario, entrata in vigore il 16 ottobre 2023. L'autore ha affermato, tra l'altro, che le modifiche introdotte non risolvono appieno problemi fondamentali di natura interpretativa. Le soluzioni riguardanti l'ambito di applicazione di esenzioni dalle restrizioni alla compravendita, i parenti stretti o la trasformazione di società commerciali sono imprecise e non consentono di darne una chiara valutazione positiva. Le successive modifiche apporta-

te a questa regolazione (dal 2016 sono stati introdotti 21 emendamenti) rendono sempre più complessa l'interpretazione delle disposizioni ivi contenute. Pertanto, è necessario approvare una nuova legge in grado di determinare, in modo preciso e in pieno rispetto della tutela delle aziende agricole a conduzione familiare garantita dalla Costituzione, un quadro per le restrizioni alla compravendita dei fondi agricoli. È un compito enorme per il legislatore e per la dottrina del diritto agrario in Polonia.

Parole chiave: fondo agricolo, compravendita di fondi agricoli, acquisto di fondo agricolo, legge sull'ordinamento agrario, fondazione familiare

Wstęp

Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego jest regulacją zakorzenioną już w polskim systemie prawnym¹. W obecnym, restrykcyjnym kształcie obowiązuje ponad 7 lat (od 30 kwietnia 2016 r.). Wielokrotnie była nowelizowana², jednak jej założenia określone w 2016 r. pozostają praktycznie bez zmian. Ostatnia nowelizacja, która weszła w życie 5 października 2023 r., wprowadziła kolejne zmiany do u.k.u.r.³ Nie są to zmiany rewolucyjne, ale są na tyle istotne, że wymagają omówienia ze względu na ich wpływ na praktykę obrotu nieruchomościami. Jednocześnie należy odpowiedzieć na pytanie, czy zmiany te są częścią jakiegoś zamiaru ustawodawcy związanego z głębszą korektą ograniczeń obrotu nieruchomościami rolnymi, czy tylko bieżącą reakcją na problemy z interpretacją przepisów.

Celem niniejszych rozważań jest określenie, czy zmiany wprowadzone ostatnią nowelizacją do u.k.u.r. rozwiązują problemy z jej interpretacją oraz czy można w nich dostrzec głębszą myśl ustawodawcy związaną z realizacją konstytucyjnej zasady ochrony gospodarstw rodzinnych. Przeanalizowane i ocenione zostaną więc wybrane rozwiązania zawarte w ostatniej nowelizacji u.k.u.r. pod kątem ich wpływu na praktykę obrotu nieruchomościami rolnymi, a także zidentyfikowane i poddane ocenie kierunki zmian ustawowych w szerszym kontekście polityki rolnej państwa.

¹ Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2569, dalej: u.k.u.r.).

² Od 30 kwietnia 2016 r. ustawodawca dokonał łącznie dwudziestu jeden nowelizacji u.k.u.r. Zob. K. Maj, *Dwudziesta pierwsza nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w ciągu ostatnich ośmiu lat – wybrane zagadnienia*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2023, nr 3, s. 83–106.

³ Art. 4 ustawy z 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1993).

Materia ustawowa jest niezmiernie istotna. Dotyczy ona wszystkich nieruchomości rolnych w Polsce. Nowelizacja stanowi głęboką ingerencję w prawo własności, tworząc zupełnie nową sytuację na rynku obrotu nieruchomościami rolnymi i wywołując ogromne problemy praktyczne. Należy jednak podkreślić, że wciąż istnieje ryzyko uznania przez Trybunał Konstytucyjny części przepisów za niezgodne z Konstytucją RP. Wiele rozwiązań zawartych w komentowanej ustawie zostało zaskarżonych do Trybunału Konstytucyjnego przez Rzecznika Praw Obywatelskich oraz przez grupę posłów (treść skarg znajduje się na stronie internetowej Trybunału Konstytucyjnego⁴), lecz od 2016 r. nie zostały one jeszcze rozpatrzone.

1. Założenia ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

W preambule do u.k.u.r. ustawodawca określił cele, które ma realizować komentowany akt prawny. Należą do nich:

- wzmocnienie ochrony i rozwój gospodarstw rodzinnych stanowiących podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej,
- zapewnienie właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej,
- zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli,
- wspieranie zrównoważonego rolnictwa prowadzonego zgodnie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich.

Jednak faktyczny cel ustawy, realizowany od ponad 7 lat, określony został w uzasadnieniu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości rolnych⁵, wprowadzającej zmiany do u.k.u.r. Napisano tam: „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. Obowiązujące w tej materii przepisy prawne w żaden sposób nie przeciwdziałają spekulacyjnemu wykupywaniu nieruchomości rolnych i nie gwarantują wykorzystania nabytych nieruchomości na cele rolnicze”⁶.

⁴ Sygn. akt: K 36/16 (połączona z K 37/16, K 47/16, K 48/16), <https://ipo.trybunal.gov.pl/ipo/view/sprawa.xhtml?&pokaz=dokumenty&sygnatura=K%2036/16> [dostęp: 20.11.2023].

⁵ Ustawa z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 507).

⁶ Uzasadnienie do projektu ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Państwowego Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw, druk 293, s. 2.

2. Nowelizacje ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Po 30 kwietnia 2016 r. u.k.u.r. była wielokrotnie nowelizowana, w tym dwukrotnie w znacznym zakresie. Pierwsza duża nowelizacja nastąpiła w drodze ustawy z 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw⁷, która co do zasady weszła w życie 26 czerwca 2019 r. Kolejna obszerna nowelizacja została wprowadzona ustawą z 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw⁸, która obowiązuje od 5 października 2023 r. Prawodawca nie wprowadził jednak zmian systemowych. Nie zmieniono istoty przyjętych uprzednio konstrukcji ani nie wprowadzono nowych rozwiązań. Jak stwierdzono w uzasadnieniu, zmiany „mają [...] na celu doprecyzowanie i usprawnienie realizacji przepisów związanych z obrotem nieruchomościami rolnymi na rynku prywatnym”⁹.

2.1. Zmiana dotycząca określenia minimalnej powierzchni nieruchomości rolnych wyłączonych spod stosowania ustawy

Istotna z praktycznego punktu widzenia jest zmiana brzmienia lit. b w art. 1a pkt 1 u.k.u.r. Przepis ten stanowi, że przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych, w których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha. Według brzmienia sprzed nowelizacji z 2023 r. ustawy nie stosowało się do nieruchomości rolnych, których powierzchnia jest mniejsza niż 0,3 ha. Dzięki zmianie przepisu rozwiązano problem „nieruchomości mieszanych”, w których tylko część, często niewielka, stanowiła użytki rolne. Obecnie przepisy u.k.u.r. nie będą miały zastosowania do nieruchomości o powierzchni przekraczającej 0,3 ha, jeżeli powierzchnia użytków rolnych w ramach tej nieruchomości jest mniejsza niż 0,3 ha. Przy analizie omawianego zwolnienia należy posługiwać się definicją legalną użytków rolnych wprowadzoną w u.k.u.r. (art. 2 pkt 5), która jest węższa niż definicja użytków rolnych zawarta w rozporządzeniu z 27 lipca 2021 r.

⁷ Ustawa z 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1080; dalej: nowelizacja z 2019 r.).

⁸ Ustawa z 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1933; dalej: nowelizacja z 2023 r.).

⁹ Uzasadnienie projektu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw, druk sejmowy nr 3429, s. 1 (dalej: uzasadnienie).

Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków¹⁰, gdyż nie obejmuje gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych.

Jest to zmiana, którą należy ocenić pozytywnie. Z punktu widzenia celów u.k.u.r., w tym poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych, takie nieruchomości nie mają żadnego znaczenia, zaś uproszczenie obrotu nimi z pewnością jest dobrym rozwiązaniem. Konsekwencją tego jest niestosowanie przepisów ustawy do nieruchomości, które były uważane za nieruchomości rolne objęte przepisami u.k.u.r. przed 5 października 2023 r., teraz zaś nie są objęte ograniczeniami w obrocie ze względu na zmianę definicji. Rację ma Krzysztof Maj, twierdząc, że do takich nieruchomości nie mają również zastosowania ograniczenia związane z obowiązkiem prowadzenia gospodarstwa rolnego przez 5 lat oraz zakazem zbywania i oddawania w posiadanie¹¹. Niestety najprawdopodobniej praktyka stosowania u.k.u.r. przez KOWR pójdzie w tym kierunku, że jeżeli nieruchomość przed 5 października 2023 r. została nabyta z ograniczeniami, to ograniczenia te obowiązują przez 5 lat, bez względu na status nieruchomości, choć tego rodzaju interpretacje przepisów należy uznać za błędne. Jeżeli jakaś nieruchomość przestaje podlegać u.k.u.r., np. z uwagi na to, że przestaje być nieruchomością rolną według przepisów ustawy, to należy uznać, iż u.k.u.r. nie ma do niej zastosowania w żadnym zakresie.

2.2. Zmiana zakresu stosowania wyłączeń (art. 2b ust. 4 u.k.u.r.)

Praktykę przywiązania obowiązków do nieruchomości niezależnie od jej statusu potwierdzono poprzez zmianę art. 2b ust. 4 u.k.u.r. przewidującego wyjątki od obowiązków obciążających nabywców nieruchomości rolnych. Przepisów art. 2b ust. 1 i 2, zgodnie z dotychczasowym brzmieniem u.k.u.r., nie stosowało się do „nieruchomości rolnych” spełniających określone ustawą warunki. Obecnie pozostawiono sformułowanie „Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości”, wykreślając „rolnych”. W uzasadnieniu stwierdzono: „Należało też rozszerzyć zakres art. 2b ust. 4 ukur (w części wspólnej tego przepisu), poprzez wskazanie, że obciążenia z art. 2b ust. 1 i 2 dotyczą nie tylko nieruchomości rolnych, ale również tych spośród nich, które z czasem utraciły ten charakter i stały się »zwykłymi« nieruchomościami-

¹⁰ Rozporządzenie z 27 lipca 2021 r. Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. poz. 1390).

¹¹ K. Maj, *Dwudziesta pierwsza nowelizacja...*, s. 86–87.

mi”. Warto przypomnieć treść obowiązków z art. 2b ust. 1 i 2: „Nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście” (ust. 1). „W okresie, o którym mowa w ust. 1, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom” (ust. 2).

Według dotychczasowego brzmienia (obowiązującego do 4 października 2023 r.) obowiązków tych nie stosuje się do nieruchomości rolnej. Obecnie obowiązki te mają zastosowanie również do nieruchomości, które utraciły status rolny, chyba że są wyłączone na podstawie art. 2b ust. 4 u.k.u.r. do wszystkich nieruchomości. Zatem nabywca nieruchomości rolnej, która stała się nierolna, np. na skutek wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, w założeniu nadal będzie miał obowiązek prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej – prowadzić to gospodarstwo osobiście. Niestety ustawodawca nie wyjaśnia ani celu ograniczenia prawa własności nieruchomości „nierolnych”, ani sposobu, w jaki na nieruchomości nierolnej należy prowadzić gospodarstwo rolne. Biorąc pod uwagę wykładnię systemową i celowościową przepisów u.k.u.r., wątpliwe jest, aby nowelizacja art. 2b ust. 4 u.k.u.r. wywołała skutek wskazany przez projektodawcę w uzasadnieniu. Pozostaje mieć nadzieję, że sądy, orzekając w sprawach dotyczących takich przypadków, nie będą ograniczały się wyłącznie do wykładni literalnej przepisu. Powstaje też pytanie o sens tej zmiany. Skoro u.k.u.r. ma być stosowana do nieruchomości rolnych/gospodarstwa rolnego, to czy wykładnia systemowa i celowościowa nie prowadzi do wniosku, że wyeliminowanie słowa „rolnej” nic nie zmieni? Skoro grunt nie jest rolny, to jak można wymagać, aby nabywca był związany jakimikolwiek obowiązkami?

2.3. Zmiany dotyczące nabywania nieruchomości rolnych przez fundację rodzinną

Na mocy art. 136 ustawy z 26 stycznia 2023 r. o fundacji rodzinnej¹² znówelizowano ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego, wprowadzając szereg wyłączeń od restrykcji obowiązujących przy nabywaniu i zbywaniu nieruchomości rolnych. Rozwiązania te obowiązywały od 22 maja do

¹² Ustawa z 26 stycznia 2023 r. o fundacji rodzinnej (Dz.U. poz. 326 z późn. zm.).

4 października 2023 r. Według u.k.u.r. w brzmieniu obowiązującym w tym okresie:

a) przepisy art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. k i l u.k.u.r. zawierały wyłączenia od zasady nabycia nieruchomości rolnych wyłącznie przez rolnika indywidualnego oraz od ograniczenia powierzchni gospodarstwa nabywcy do maksymalnie 300 ha, tj. reguł tych nie stosowało się do nabycia nieruchomości rolnej przez:

- fundację rodzinną od jej fundatora,
- beneficjenta fundacji rodzinnej, będącego osobą bliską fundatora tej fundacji rodzinnej, od fundacji rodzinnej,

b) przepis art. 2b ust. 4 pkt 1 lit. j u.k.u.r. przewidywał zwolnienie, w myśl którego obowiązków związanych z nabyciem nieruchomości rolnych (art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r.) nie stosowało się do nieruchomości rolnych zbywanych lub oddawanych w posiadanie beneficjentowi fundacji rodzinnej, będącemu osobą bliską fundatora tej fundacji rodzinnej, jeżeli zbywcą jest fundacja rodzinna,

c) przepis art. 4 ust. 4 pkt 2 lit. j u.k.u.r. zawierał wyłączenie prawa nabycia nieruchomości rolnej przysługującego KOWR działającemu na rzecz Skarbu Państwa, jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następowało przez beneficjenta fundacji rodzinnej, będącego osobą bliską fundatora tej fundacji rodzinnej, jeżeli zbywcą jest fundacja rodzinna.

W uzasadnieniu projektu ustawy o fundacji rodzinnej podkreślano, iż przedmiotowe zwolnienia mają na celu „ochronę gospodarstwa rolnego przed ryzykiem podziału i zminimalizowanie problemów wynikających z obowiązku spłat pomiędzy spadkobiercami”¹³.

Stan prawny zmienił się 5 października 2023 r. Niedługo po wejściu w życie omawianej regulacji powyższe przepisy zostały uchylone w drodze nowelizacji z 2023 r. Zrezygnowano z uprzednio zakładanego uprzywilejowania fundacji rodzinnych w obrocie nieruchomościami rolnymi. Projektodawca wskazał: „Uprzywilejowanie fundacji rodzinnych w stosunku do innych osób prawnych w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi jest nieuzasadnione. W szczególności należy zwrócić uwagę na wyłączenie fundacji z obostrzeń związanych z zabezpieczeniem gruntów rolnych przed ich nadmierną koncentracją. Wprowadzone zmiany stwarzają również duży wyłom w podstawowej zasadzie, zawartej w ukur, jaką jest ochrona gospodarstw rodzinnych w Polsce poprzez zapewnienie tym gospodarstwom pierwszeństwa w dostępie do gruntów rolnych. Zasadne jest więc, aby ogra-

¹³ Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o fundacji rodzinnej, druk sejmowy nr 2798, s. 62.

niczenia związane z nabywaniem nieruchomości rolnych, zawarte w ukur, miały pełne zastosowanie również do fundacji rodzinnych. W tym też celu należy uchylić przepisy pozwalające fundacji rodzinnej na obrót gruntami rolnymi bez spełnienia wymagań, które są nakładane na podmioty niebędące rolnikami indywidualnymi”¹⁴.

Fundacje rodzinne zostały zatem – po niecałych 5 miesiącach obowiązywania bardziej liberalnych zasad nabywania przez nie nieruchomości rolnych – wyłączone z kręgu podmiotów uprzywilejowanych. Ułatwienia wprowadzone w drodze omawianego przepisu obowiązywały przez krótki okres od 22 maja do 4 października 2023 r. Obecnie obrót nieruchomościami rolnymi przez fundacje rodzinne następuje na podstawie ogólnych reguł przewidzianych w u.k.u.r.¹⁵

Fundacja rodzinna w żadnym wypadku, nawet jeżeli prowadzi gospodarstwo rolne, nie może być uznana za rolnika indywidualnego, gdyż status ten ustawodawca przewidział wyłącznie dla osób fizycznych (art. 6 ust. 1 u.k.u.r.), zaś fundacja rodzinna jest osobą prawną (art. 2 ust. 1 ustawy o fundacji rodzinnej). W związku z tym zasadą jest, że nabycie nieruchomości rolnej przez fundację rodzinną od jej fundatora (np. tytułem wniesienia nieruchomości rolnej na pokrycie funduszu założycielskiego lub w drodze zawarcia umowy darowizny) lub od jakiegokolwiek innej osoby (np. w toku prowadzonej działalności w drodze zawarcia umowy sprzedaży) może nastąpić za uprzednią zgodą dyrektora generalnego KOWR, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej na podstawie art. 2a ust. 4 u.k.u.r., chyba że zastosowanie znajdzie którekolwiek ze zwolnień, o których mowa w art. 2a ust. 3 u.k.u.r. (np. przedmiotem obrotu będzie nieruchomość o powierzchni mniejszej niż 1 ha). W takich przypadkach kontrola transakcji będzie odbywała się jednak w drodze innych uprawnień przysługujących KOWR działającemu na rzecz Skarbu Państwa, tj. prawa pierwokupu – w przypadku zawarcia umowy sprzedaży (art. 3 u.k.u.r.) lub prawa nabycia – w przypadku nabycia nieruchomości rolnej na innej podstawie prawnej niż umowa sprzedaży, np. wniesienie nieruchomości przez fundatora na pokrycie funduszu założycielskiego (art. 4 u.k.u.r.), o ile nie znajdzie zastosowania żadne ze zwolnień przewidziane w tych przepisach.

¹⁴ Uzasadnienie, s. 17.

¹⁵ Szerzej: J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2019; P. Wojciechowski, w: P. Popardowski (red.), *Prawo rolne. Obrót nieruchomościami rolnymi. Komentarz*, Warszawa 2021; P. Popardowski, w: P. Popardowski (red.), *Prawo rolne...*; T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2021; D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2023.

Podobnie będzie wyglądało przeniesienie prawa własności nieruchomości rolnej przez fundację rodzinną na rzecz jej beneficjenta, z zastrzeżeniem, że beneficjent może – na zasadach ogólnych – nabyć grunt, jeżeli spełnia przesłanki do uznania go za rolnika indywidualnego i nie przekracza dopuszczalnych norm obszarowych posiadanych użytków rolnych (art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r.).

Jeżeli fundacja rodzinna nabędzie nieruchomość rolną, to będzie jednocześnie związana przez okres 5 lat od dnia nabycia:

- obowiązkiem prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość oraz
- zakazem zbycia i oddania w posiadanie nieruchomości rolnej innym podmiotom.

Obowiązki te mogą być wyłączone w sytuacjach przewidzianych w art. 2b ust. 4 u.k.u.r. Związanie ograniczeniami będzie występować niezależnie od tego, na jakiej podstawie prawnej fundacja rodzinna nabyła nieruchomość (tj. czy została ona wniesiona na pokrycie funduszu założycielskiego, czy nabyła ją w trakcie prowadzonej działalności od osoby trzeciej, np. w drodze zawarcia umowy sprzedaży). W innych przypadkach wcześniejsze zbycie lub oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej będzie możliwe wyłącznie za uprzednią zgodą dyrektora generalnego KOWR, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem nabywcy lub interesem publicznym.

Przykładowo, fundator wniósł do fundacji rodzinnej w 2023 r. nieruchomość rolną o powierzchni 7 ha na pokrycie funduszu założycielskiego. Fundacja rodzinna w następnym roku, w ramach spełnienia świadczeń, chciałaby przenieść prawo własności części tej nieruchomości – 1,5 ha – na jednego z beneficjentów (syna jedynego fundatora). Aby to zrobić, fundacja rodzinna będzie musiała uzyskać zgodę dyrektora generalnego KOWR w trybie art. 2b ust. 3 u.k.u.r. Dodatkowo, jeżeli beneficjent nie będzie rolnikiem indywidualnym i nie znajdzie zastosowania żadne z wyłączeń z art. 2a ust. 3 u.k.u.r., do nabycia będzie wymagana zgoda na nabycie gruntu wyrażona na podstawie art. 2a ust. 4 pkt 1 u.k.u.r. Beneficjent, który nabył nieruchomość rolną od fundacji rodzinnej, na zasadach ogólnych będzie związany obowiązkami wynikającymi z art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r.

Ustawodawca zareagował na wprowadzenie nowej instytucji prawnej w postaci fundacji rodzinnej, nowelizując u.k.u.r. Należy uznać, że wprowadzone złagodzenie rygorów u.k.u.r. w przypadku nieruchomości rolnych wnoszonych do fundacji rodzinnej było w pełni uzasadnione. Można było mieć tylko wątpliwości, dlaczego liberalizacja obrotu objęła jedynie

fundacje rodzinne, a takimi rozwiązaniami nie objęto np. spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, których udziałowcami są rolnicy indywidualni. Jednak ustawodawca po kilku miesiącach uznał nowelizację u.k.u.r. za pomyłkę i wycofał się z niej do rozwiązań stosowanych przy innych osobach prawnych. Trudno oceniać takie działanie inaczej niż negatywnie, i to negatywnie podwójnie – po pierwsze, zastąpiono dobre rozwiązanie złym, po drugie, podważono pewność rozwiązań prawnych dotyczących fundacji rodzinnych.

2.4. Zmiana pojęcia osoby bliskiej

Nowelizacja u.k.u.r. z 2023 r. rozszerzyła pojęcie osoby bliskiej. Do dotychczasowego katalogu obejmującego zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz pasierbów dodano rodziców małżonka oraz ojczyma i macochę (art. 2 pkt 6 u.k.u.r.). Należy zauważyć, że zakres ten nie pokrywa się z kręgiem osób dziedziczących ustawowo. Różnice są niewielkie, ale pojęcie osoby bliskiej nie obejmuje wnuków i dalszych zstępnych rodzeństwa, zstępnych dziadków (od 15 listopada 2023 r. – wyłącznie dzieci i wnuków dziadków¹⁶).

Trudno znaleźć uzasadnienie dla takiego wyłączenia. Pojęcie osoby bliskiej powinno być w takiej sytuacji co najmniej tożsame z kręgiem osób dziedziczących ustawowo. Pominięto też osoby, które nie pozostają w związkach rodzinnych, ale są osobami bliskimi, np. ze względów uczuciowych. Wyeliminowano też z tego kręgu osoby pozostające np. w związkach partnerskich. Jak zauważa Helena Ciepła¹⁷, „tym katalogiem nie objęto osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu. Unormowanie to oznacza wykluczenie tych osób z korzystania z ulgowych warunków nabywania nieruchomości rolnych. Takie rozwiązanie może nasuwać wątpliwości co do zgodności z konstytucyjną zasadą ochrony rodziny, zwłaszcza odnośnie do związków konkubenckich posiadających dzieci. W orzecznictwie jest bowiem ugruntowany pogląd, że konkubenci są osobami bliskimi”¹⁷. Również w ustawodawstwie, w tym w ustawodawstwie rolnym, wystę-

¹⁶ Zmiana art. 93⁴ ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610).

¹⁷ H. Ciepła, *Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi od 30.04.2016 r. na nowych zasadach ustalonych w ustawie z dnia 11.04.2003 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. 33–82.

puje uprzywilejowanie osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym¹⁸.

Osoba bliska w rozumieniu ustawy oraz osoba nabywająca nieruchomości rolną w drodze dziedziczenia, działu spadku (w tym działu spadku, który następuje wraz z podziałem majątku wspólnego) oraz zapisu windykacyjnego nie jest później ograniczona w możliwości dysponowania nabytą nieruchomością ani nie jest zobowiązana do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Stanowisko to potwierdził jeszcze na gruncie przepisów sprzed nowelizacji z 2019 r. Sąd Najwyższy w uchwale z 22 czerwca 2017 r.¹⁹: „Zbycie nieruchomości rolnej przez nabywcę przed upływem okresu przewidzianego w art. 2b ust. 1 ustawy z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2052) osobie bliskiej w rozumieniu art. 2 pkt 6 wymienionej ustawy nie wymaga zgody sądu wydanej na podstawie art. 2b ust. 3 tej ustawy”.

Po nowelizacji u.k.u.r. z 2019 r. powstały jednak spory dotyczące związania osób bliskich (nabywców) w przypadku, gdy nabywają oni od osób bliskich (zbywców) obowiązki wynikające z art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. W praktyce KOWR (i w ślad za nim znaczna część notariuszy) stał na stanowisku, że wyłączenie dotyczące osób bliskich znajduje zastosowanie w przypadku, gdy obiema stronami transakcji są osoby bliskie (zbycie lub oddanie w posiadanie następuje „na rzecz” osoby bliskiej). W konsekwencji w przypadku zbycia lub oddania w posiadanie gruntu nabytego przez osobę bliską (nabywcę) od osoby bliskiej (zbywcy) na rzecz osoby trzeciej przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia wymagali oni zgody dyrektora generalnego KOWR wyrażonej w trybie art. 2b ust. 3 u.k.u.r. Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić. Znacząca większość przedstawicieli doktryny, po wejściu w życie nowelizacji u.k.u.r. z 2019 r., uważała, że zachowały swoją aktualność uprzednio wyrażane poglądy dotyczące wykładni zwolnienia z art. 2b ust. 4 pkt 1 lit. a)²⁰.

¹⁸ Ustawa z 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 208), gdzie zgodnie z art. 6 pkt 2 przez domownika rozumie się osobę bliską rolnikowi, które ukończyła 16 lat, pozostaje z rolnikiem we wspólnym gospodarstwie domowym lub zamieszkuje na terenie jego gospodarstwa rolnego albo w bliskim sąsiedztwie oraz stale pracuje w tym gospodarstwie rolnym i nie jest związana z rolnikiem stosunkiem pracy.

¹⁹ Uchwała SN z 22 czerwca 2017 r., III CZP 24/17, Biuletyn SN 2017, Nr 6.

²⁰ Tak J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu*, Legalis, art. 2b, Nb 20; T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego...*, art. 2(b), LEX; K. Maj, *Obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego oraz zakaz zbywania i oddawania w posiadanie nieruchomości w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego – zagadnienia wybrane*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2020, nr 1, s. 46–47.

Stanowisko to zostało potwierdzone przez wyrok NSA z 18 maja 2023 r.²¹, w którym stwierdzono, iż (z uzasadnienia): „wobec nabywcy gospodarstwa rolnego, który jest osobą bliską zbywcy, nie znajdują zastosowania obowiązki prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomości rolne, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia tej nieruchomości (art. 2b ust. 1 u.k.u.r.), oraz zakaz zbywania bądź oddania w posiadanie innym podmiotom nabytej nieruchomości przez okres 5 lat (art. 2b ust. 2 u.k.u.r.) (vide: uchwała SN z 22 czerwca 2017 r., III CZP 24/17, www.sn.pl). Takie rozumienie art. 2b ust. 4 pkt 1 u.k.u.r., które wskazuje na potrzebę uzyskania zgody stosownej władzy publicznej na oddanie w posiadanie nabytej od rodziców nieruchomości rolnej osobom trzecim, pozbawiające jej właściciela możliwości swobodnego nią obrotu, pozostaje w sprzeczności nie tylko z literalnym brzmieniem art. 2b ust. 4 pkt 1 u.k.u.r., ale także z założeniem legislacyjnym wywodzonym z art. 23 Konstytucji RP, mającym chronić i rozwijać rodzinne gospodarstwa rolne jako podstawy ustroju rolnego kraju”.

Nowelizacją u.k.u.r. z 2023 r. dodano art. 2b ust. 4 pkt 7, zgodnie z którym „Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości: nabytej w okresie od dnia 30 kwietnia 2016 r. do dnia 25 czerwca 2019 r. od osoby bliskiej. Zmiana ta, w założeniu, miała potwierdzić stanowisko przedstawiane przez KOWR”²². Należy uznać, że nie przyniesie to jednak oczekiwanego skutku, skoro art. 2b ust. 4 pkt 1 lit. a) u.k.u.r. nie uległ zmianie, a wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, iż osoby bliskie w każdym przypadku zwolnione są z obowiązków związanych z nabyciem nieruchomości rolnej, niezależnie od tego, czy nabyły nieruchomość po 25 czerwca 2019 r., czy nawet po 4 października 2023 r. W konsekwencji mogą ją swobodnie zbyć lub oddać w posiadanie przez upływem 5 lat od dnia jej nabycia – również na rzecz osoby niebędącej osobą bliską bez konieczności uzyskiwania zgody dyrektora generalnego KOWR. W praktyce jednak można się spodziewać, że nadal będzie to kwestia sporna i część z notariuszy będzie uzależniała tego typu transakcje od przedłożenia zgody dyrektora generalnego KOWR wydanej na podstawie art. 2b ust. 3 u.k.u.r.

Nie skorzystano więc z możliwości doprecyzowania sytuacji prawnej osób nabywających nieruchomości rolne od osób bliskich, co w praktyce nadal będzie powodowało rozbieżności między stanowiskiem doktryny i orzecznictwem NSA z jednej strony a stanowiskiem KOWR – z drugiej.

Zostało to również potwierdzone przez Naczelnego Sąd Administracyjny w wyroku z 18 maja 2023 r., sygn. akt: I OSK 1105/22, [Legalis](http://legalis.pl) nr 2932419.

²¹ Wyrok NSA z 18 maja 2023 r., I OSK 1105/22, [Legalis](http://legalis.pl).

²² Uzasadnienie, s. 22.

2.5. Zmiana przepisów dotyczących podziału majątku wspólnego, w skład którego wchodzi nieruchomości rolne

Istotnym ograniczeniem wynikającym z regulacji jest obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez co najmniej 5 lat od dnia nabycia tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej – prowadzenia tego gospodarstwa osobiście. W tym okresie nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom (art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r.). Obowiązków nie stosuje się m.in. do nieruchomości rolnej zbywanej osobie bliskiej (art. 2b ust. 4 pkt 1 lit. a) oraz nabytej w wyniku dziedziczenia, działu spadku lub zapisu windykacyjnego (art. 2b ust. 4 pkt 2). Istotne jest, że przepisy sprzed nowelizacji u.k.u.r. z 2023 r. nie wyłączały obowiązków ciężących na nabywcy w przypadku nieruchomości rolnych nabytych w wyniku zniesienia współwłasności oraz podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa²³.

W takiej sytuacji mamy do czynienia z zakresem ograniczeń podobnym jak przy nabywaniu nieruchomości rolnej. Nabycie nieruchomości rolnej w spadku nie powoduje nałożenia obowiązków, podobnie jak nabycie tej nieruchomości rolnej w wyniku działu spadku.

Problematyczna może się okazać sytuacja, gdy dział spadku połączony jest z podziałem majątku wspólnego, który nie jest wskazany w przepisach wyłączających zastosowanie art. 2b. W dużej części przypadków zastosowanie znajdzie jednak wyłączenie ze względu na nabycie przez osobę bliską. Jeżeli jednak dział spadku i podział majątku wspólnego nie będzie przeprowadzony pomiędzy osobami bliskimi (uwaga – stosunek pokrewieństwa nie jest ustalany między spadkodawcą i spadkobiercą, a pomiędzy samymi spadkobiercami), to nabywca nieruchomości rolnych stanowiących majątek wspólny teoretycznie mógłby zostać związany obowiązkami z art. 2b.

Ze wspólnego stanowiska MRiRW, KOWR oraz KRN²⁴ wynikało jednak, że przedmiotowe zwolnienie obejmuje również nieruchomości rolne, które zostały nabyte w wyniku czynności mieszanych, tj. na podstawie działu spadku wraz ze zniesieniem współwłasności bądź na podstawie działu spadku wraz z podziałem majątku wspólnego, ale wyłącznie w sytuacji, gdy

²³ K. Maj, *Nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązująca od dnia 26 czerwca 2019 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2019, nr 2, s. 81.

²⁴ Wspólne Stanowisko Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Krajowej Rady Notarialnej z 27 lutego 2020 r. w sprawie stosowania w praktyce ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, file:///C:/Users/Zarz%C4%85dzanie/Downloads/stanowisko-mrirw-kowr-i-krn_zalacznik-1.pdf [dostęp: 22.11.2023].

wyjście ze współuprawnienia następuje w jednym akcie notarialnym bądź odpowiednio w jednym orzeczeniu sądowym.

Po nowelizacji u.k.u.r. z 2023 r. do art. 2b ust. 4 dodano pkt 5 i 6, które odnoszą się do podziału majątku wspólnego małżonków. Zgodnie z tymi przepisami art. 2b ust. 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości: nabytej od małżonka w trakcie trwania małżeństwa – jeżeli nieruchomość ta co najmniej 5 lat przed nabyciem była własnością jednego z małżonków lub wchodziła w skład ich wspólności majątkowej małżeńskiej, oraz nabytej w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa – jeżeli nieruchomość ta co najmniej 5 lat przed nabyciem wchodziła w skład majątku wspólnego podlegającego podziałowi. Nowelizacja nie rozwiązała więc do końca wątpliwości związanych z nabyciem nieruchomości rolnych w wyniku działu spadku i podziału majątku wspólnego (np. w przypadku, gdy jeden z małżonków zmarł po upływie 2 lat od momentu nabycia nieruchomości rolnej do majątku wspólnego małżonków). Wspólne stanowisko MRiRW, KOWR oraz KRN, po wejściu w życie nowelizacji z 2023 r., zostało usunięte z rządowych stron internetowych. Pod znakiem zapytania stoi więc jego aktualność.

Niezależnie od tego należy poprzeć stanowisko Patryka Bendera, które zachowało aktualność pomimo nowelizacji z 2023 r. (art. 2b ust. 4 pkt 2 u.k.u.r. nie zmienił bowiem brzmienia), iż wyłączenie określone w art. 2b ust. 4 pkt 2 u.k.u.r. powinno obejmować również czynności mieszane (dział spadku i podział majątku wspólnego), które następują w ramach jednego aktu notarialnego lub jednego orzeczenia sądowego²⁵. Odmienne stanowisko przedstawia Tomasz Czech, który uznaje, że przepis art. 2b ust. 4 regulujący wyłączenia od obowiązków związanych z nabyciem nieruchomości rolnej ma charakter wyjątkowy, więc nie powinien podlegać wykładni rozszerzającej²⁶.

2.6. Przekształcenie przedsiębiorcy albo spółki cywilnej w spółkę handlową

W art. 2a ust. 3 u.k.u.r. rozszerzono katalog przypadków uprawniających do nabycia nieruchomości rolnych bez potrzeby ubiegania się o uzyskanie zgody dyrektora generalnego KOWR. Nie jest potrzebna zgoda na przekształcenie przedsiębiorcy albo spółki cywilnej w spółkę handlową na podstawie

²⁵ P. Bender, *Podstawowe problemy stosowania znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (cz. II)*, „Rejent” 2019, nr 12, s. 76–77.

²⁶ T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2022, LEX, art. 2b, teza 126.

przepisów ustawy z 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych²⁷. Przepis nie obejmuje innych przekształceń, np. przekształcenia spółki z o.o. w spółkę akcyjną²⁸, które wcześniej (przed nowelizacją u.k.u.r. z 2023 r.) były objęte zwolnieniem z art. 2a ust. 3 pkt 11 u.k.u.r. Rozwiązanie to idzie w dobrym kierunku, a ustawodawca dostrzegł ten problem, jednak rozwiązał tylko jego drobną część, przy okazji psując inne rozwiązanie. Bez zgody dyrektora generalnego KOWR można było przekształcić spółkę handlową w inną spółkę handlową, w nowelizacji u.k.u.r. z 2023 r. możliwość tę wykreślono (zmiana art. 2a ust. 3 pkt 11). Obecnie przekształcenie spółki handlowej w inną spółkę handlową (np. spółki z o.o. w spółkę akcyjną), nawet bez zmiany kręgu wspólników i zmiany kapitału, wymaga uzyskania zgody dyrektora generalnego KOWR na nabycie nieruchomości w trybie art. 2a ust. 4 pkt 1 u.k.u.r. Natomiast w przypadku przekształcenia przedsiębiorcy albo spółki cywilnej w spółkę handlową (tj. gdy znajdzie zastosowanie wyłączenie z art. 2a ust. 3 pkt 14 u.k.u.r.) będzie istniał obowiązek zawiadomienia o tym KOWR, ten zaś będzie miał prawo nabycia nieruchomości będących własnością spółki.

Trudno zrozumieć, jakie były przyczyny objęcia innymi ograniczeniami wynikającymi z u.k.u.r. przekształceń przedsiębiorców i spółek cywilnych w spółki handlowe (prawo nabycia KOWR) oraz spółek handlowych w inne spółki handlowe (zgoda dyrektora generalnego KOWR). Nie jest to regulacja zrozumiała ani do usprawiedliwienia w ramach państwa prawa. Daje możliwość wywłaszczenia spółki z nieruchomości będących jej własnością, bez żadnego uzasadnienia i trybu odwoławczego. Przekształcenie spółek prawa handlowego bez zmiany kręgu wspólników powinno być wyłączone z kontroli KOWR.

Konkluzje

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego jest podstawowym aktem prawnym regulującym obrót milionami nieruchomości rolnych w Polsce. Jej znaczenie jest nie do przecenienia. W przypadku nieruchomości szczególnie rolę odgrywa pewność obrotu, jako jedna z podstawowych zasad prawa cywilnego, niezwykle ważna w działalności rolniczej, z natury nastawionej na

²⁷ Ustawa z 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. Nr 1468 ze zm.).

²⁸ O absurdach wynikających z kontroli przekształceń: J. Grykiel, *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 12, s. 627–643.

wieloletnią aktywność, związaną często z dużymi inwestycjami. Ze względu na długofalowe oddziaływanie ograniczeń w obrocie nieruchomościami na strukturę gospodarstw rolnych regulacje dotyczące tej problematyki powinny być wpisane w zasadniczy cel konstytucyjny, jakim jest ochrona gospodarstw rodzinnych.

Niestety u.k.u.r. spełnia tylko cel zasadniczy, sformułowany przy nowelizacji z 2016 r., a mianowicie miała ona utrudnić obrót nieruchomościami rolnymi i zapobiec ich wykupieniu przez podmioty zagraniczne. Rzeczywiście obrót nieruchomościami rolnymi jest zdecydowanie utrudniony, KOWR kontroluje większość transakcji poprzez udzielanie zgód, prawo nabycia czy mające mniejsze znaczenie prawo pierwokupu. Dokonane dotychczas nowelizacje powodują ogromne trudności w odczytaniu treści ustawy; w „wielopiętrowych” odwołaniach sam ustawodawca zdaje się czasami gubić. Kolejne zmiany dają nadzieję na głębszą refleksję ustawodawcy nad sensem ustawy, jej celem i założeniami. Brakuje jednak szerszego spojrzenia na kontrolę obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce.

Niektóre rozwiązania zawarte w nowelizacji u.k.u.r. z 13 lipca 2023 r. można ocenić pozytywnie. Należy do nich zaliczyć regulację, zgodnie z którą przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych, w których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha, czy wyłączenie z rygorów u.k.u.r. przekształceń przedsiębiorcy lub spółki cywilnej w spółkę handlową. Precyzowanie przepisów ustawy, reagowanie na postulaty doktryny przez ustawodawcę, usuwanie technicznych błędów – to z pewnością działania pożądane, jednak skala zmian jest zdecydowanie za mała. Reakcja ustawodawcy to eliminowanie błędnych rozwiązań wprowadzonych wcześniej przez ustawodawcę, ale czasem łączy się to z potwierdzaniem niewłaściwej interpretacji przepisów dokonywanej przez KOWR. Zdecydowanie brakuje rozwiązań całościowych, w których można by dostrzec głębszy cel dotyczący kształtowania ustroju rolnego w pożądanym kierunku. Symbolem podejścia ustawodawcy do obrotu nieruchomościami rolnymi jest regulacja dotycząca fundacji rodzinnej. Po niecałych 5 miesiącach wycofano się z liberalizacji przepisów, stwierdzając (nie wprost), że popełniono błąd, jednak nie bardzo wiadomo, na czym ten błąd miałby polegać.

Podstawowy wniosek z analizy jest dość oczywisty. Czas już na nową ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego, czas przemyśleć model kontroli obrotu nieruchomościami rolnymi. Nowe rozwiązania powinny być oparte na konstytucyjnej zasadzie ochrony gospodarstwa rodzinnego, na mechanizmach wspierających pożądaną model polskiego rolnictwa. Odrębną kwestią jest, czy mamy w ramach dorobku doktryny lub rozwiązań ustawowych taki

model. To wielkie zadanie stojące przed ustawodawcą i przedstawicielami doktryny prawa rolnego – wypracować nowy model obrotu nieruchomościami rolnymi. Konieczność reglamentacji obrotu w dobie *landgrabbingu* nie budzi wątpliwości, natomiast zakres tej reglamentacji i udział w niej czynników państwowych jest odrębną kwestią wymagającą dyskusji.

BIBLIOGRAFIA

- Bieluk J. (2019), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa.
- Bender P. (2019), *Podstawowe problemy stosowania znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (cz. II)*, „Rejent” nr 12.
- Ciepla H. (2016), *Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi od 30.04.2016 r. na nowych zasadach ustalonych w ustawie z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz w ustawie z 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, „Rejent” nr 9.
- Czech T. (2021), *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa.
- Grykiel J. (2016), *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Monitor Prawniczy” nr 12.
- Łobos-Kotowska D., Stańko M. (2023), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa.
- Maj K. (2016), *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny” nr 2.
- Maj K. (2019), *Nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązująca od dnia 26 czerwca 2019 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny” nr 2.
- Maj K. (2023), *Dwudziesta pierwsza nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w ciągu ostatnich ośmiu lat – wybrane zagadnienia*, „Krakowski Przegląd Notarialny” nr 3.
- Popardowski P. (red.) (2021), *Prawo rolne. Obrót nieruchomościami rolnymi. Komentarz*, Warszawa.