

Nowe rozwiązania dotyczące podziału gospodarstw rolnych

1. Nowa ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego¹ została uchwalona 5 sierpnia 2015 r. i 1 stycznia 2016 r. miała zastąpić dotychczasową ustawę o kształtowaniu ustroju z 11 kwietnia 2003 r.², lecz ustawą z 16 grudnia 2015 r. zmieniono datę jej wejścia w życie na dzień 1 maja 2016 r.³ Nowa ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z 5 sierpnia 2015 r., z jednej strony, utrzymuje co do zasady dotychczasowe rozwiązania dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi, w tym: prawo pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnej, prawo pierwokupu i prawo nabycia Agencji Nieruchomości Rolnej, z tym że Agencja może z tych praw skorzystać, gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha; utrzymuje również rozwiązania dotyczące gospodarstwa rodzinnego, z drugiej zaś – wprowadza zupełnie nowe rozwiązania. Te nowe rozwiązania to przede wszystkim regulacja dotycząca dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, do którego dochodzi w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej lub jej części, oraz pierwokup sąsiedzki. Jeśli chodzi o pierwokup sąsiedzki, to ustawodawca był bardzo oszczędny w przyjętych rozwiązaniach. Mianowicie zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy w przypadku braku uprawnionego do pierwokupu dzierżawcy albo niewykonania tego prawa – prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy rolnikowi indywidualnemu będącemu właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością, a jeżeli ten warunek spełnia więcej niż jeden właściciel, prawo pierwokupu w pierwszej kolejności może wykonać ten, którego wskaże sprzedający nieruchomość.

¹ Dz. U. 2015, poz. 1433.

² Dz. U. 2012, poz. 803.

³ Dz. U. 2015, poz. 2179.

Drugim nowym rozwiązaniem jest zawarta w art. 6 ustawy regulacja dotycząca dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, do którego może dojść w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej lub jej części. I właśnie to drugie nowe rozwiązanie wprowadzające do porządku prawnego zasady określające, kiedy dopuszczalny będzie podział gospodarstwa rolnego, jest przedmiotem dalszych rozważań.

2. Warto przypomnieć, że pierwszym aktem prawnym, w którym wprowadzone zostały szczególne zasady dotyczące podziału gospodarstw rolnych, była ustawa z 29 czerwca 1963 r. o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych⁴. Zgodnie art. 1 tej ustawy podział gospodarstwa rolnego w drodze zbycia jego części, działu spadku albo zniesienia współwłasności mógł być dokonany tylko z zachowaniem przepisów ustawy, można zatem stwierdzić, że rozwiązania te odnosiły się do wszystkich przypadków, w których przeniesienie własności nieruchomości wywoływało skutek podziału gospodarstwa. Wraz z uchwaleniem Kodeksu cywilnego znalazły się w nim rozwiązania szczególne dotyczące podziału gospodarstw rolnych; szczególnie w art. 163 k.c., poza zmianami redakcyjnymi, w zasadzie przejęto rozwiązania zawarte w ustawie z 20 czerwca 1963 r. Zasadą zawartą w art. 163 § 1 pkt 1 k.c. była konieczność zachowania normy podstawowej przez obydwie gospodarstwa, jakie powstaną w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej lub jej części, tj. gospodarstwa zbywcy i nabywcy. Wyjątki od tej zasady określone zostały w § 1 pkt 2 k.c. Nowelizacje Kodeksu cywilnego (w tym dotyczące dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, tj. art. 163 k.c., które przeprowadzono w 1971 r. i 1982 r.) nie wyeliminowały samej zasady, zmieniane zaś były szczegółowe rozwiązania, które w 1982 r. przybrały postać wymogu powstania po stronie nabywcy gospodarstwa zdolnego do produkcji towarowej. Ponadto określone w art. 163 k.c. zasady bezpośrednio dotyczyły przeniesienia własności nieruchomości rolnej lub jej fizycznej wydzielonej części, nie regulowały zbycia części ułamkowej nieruchomości; w tym ostatnim przypadku znajdowało ono odpowiednie zastosowanie na podstawie art. 166 § 2 k.c.⁵

Fundamentalna zmiana stanu prawnego nastąpiła 1 października 1990 r.; wchodząca wówczas w życie nowelizacja przepisów Kodeksu cywilnego⁶

⁴ Dz. U. Nr 28, poz. 168.

⁵ J. S. Piąkowski, w: F. Błahuta, J. S. Piąkowski, J. Policzkiewicz, *Gospodarstwa rolne, obrót, dziedziczenie, podział*, Warszawa 1967, s. 67.

⁶ Ustawa z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 55, poz. 321.

zlikwidowała dotychczasowe szczególne zasady obrotu, w tym rozwiązania dotyczące podziału gospodarstw rolnych (pewne rozwiązania szczególne zachowano przy sądowym zniesieniu współwłasności gospodarstwa rolnego)⁷. Uchwalona ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego⁸ nie zawiera żadnych regulacji dotyczących dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego. Dopiero uchwalona 5 sierpnia 2015 r. nowa ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadza w art. 6 regulację dotyczącą dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego. Tym samym praktycznie po 25-letnim okresie braku rozwiązań szczególnych dotyczących podziału gospodarstw rolnych mamy powrót do stanu, który wydawał się już definitywnie zamknięty. Równocześnie należy wyraźnie zaznaczyć, że zawarte w art. 6 ustawy rozwiązania dotyczące dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, które z jednej strony przypominają historyczne rozwiązania zawarte przede wszystkim w art. 163 k.c., z drugiej jednak – regulacje te mają być stosowane w zupełnie odmiennym otoczeniu prawnym niż poprzedzające je, historyczne już rozwiązania. Problematyka dotycząca zasad dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego to tylko jedno z rozwiązań szczególnych w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi, stąd też rozważając tę problematykę, należy uwzględnić pozostałe dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi, albowiem dopiero wówczas będzie można zweryfikować funkcjonowanie rozwiązań dotyczących podziału gospodarstwa rolnego.

3. Jeśli chodzi o dotychczasowe rozwiązania dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi uregulowane w ustawie z 11 kwietnia 2003 r., to wyrażają się one w dwóch instytucjach: prawie pierwokupu i prawie nabycia. Prawo pierwokupu w pierwszej kolejności przysługuje dzierżawcy nieruchomości rolnej, który może z tego prawa skorzystać, jeśli umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od tej daty, a także nabywana nieruchomość wejdzie w skład gospodarstwa rodzinnego prowadzonego przez dzierżawcę. Ustawa definiuje pojęcie gospodarstwa rodzinnego, przyjmując, że jest to gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha, określa również szereg przesłanek o charakterze podmiotowym dotyczących takich wymogów,

⁷ Odnośnie do podziału gospodarstwa rolnego w sądowym trybie zniesienia współwłasności zob. J. Mikołajczyk, *Podział gospodarstwa rolnego – de lege lata i de lege ferenda*, „Studia Iuridica Agraria” 10, 2012, s. 123 i n.

⁸ T.jedn.: Dz. U. 2012, poz. 803.

jak: kwalifikacje rolnicze, miejsce zamieszkania czy osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego.

Okolicznością niezwykle ważną z punktu widzenia spełnienia przesłanek wymaganych do uzyskania statusu gospodarstwa rodzinnego jest kwestia tytułu prawnego do nieruchomości rolnych, jakim musi się legitymować rolnik indywidualny prowadzący gospodarstwo rolne. Ustawodawca przyjął, że tym tytułem prawnym mogą być: prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, dzierżawa, jak również samoistne posiadanie⁹.

Można się co prawda zastanawiać, dlaczego inne tytuły prawne (np. użytkowanie, użyczenie) zostały pominięte, niemniej jednak szczególnego podkreślenia wymaga sam fakt, że konstrukcja prawna gospodarstwa rodzinnego nie została oparta wyłącznie na kryterium własnościowym. W konsekwencji z ustawowego prawa pierwokupu mogą skorzystać tylko ci dzierżawcy, którzy prowadzą gospodarstwo rodzinne (z jednym wyjątkiem, gdy nieruchomość rolna dzierżawiona jest przez spółdzielnię produkcji rolnej)¹⁰. Stanowi to istotne ograniczenie instytucji ustawowego prawa pierwokupu dzierżawcy w porównaniu z jego pierwotną postacią, jaką stworzył art. 695 § 2 k.c. W przypadku braku uprawnionego do pierwokupu albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa, gdy przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha. Wskazane wyżej prawa pierwokupu wyłączone są w przypadkach określonych w art. 3 ust. 5 ustawy, w tym gdy nabywcą nieruchomości rolnej jest osoba bliska zbywcy w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, a nadto prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych wyłączone jest wówczas, gdy w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha użytków rolnych, a nadto nabywana nieruchomość rolna położona jest w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą.

Drugim szczególnym rozwiązaniem dotyczącym obrotu nieruchomościami rolnymi jest prawo nabycia, które przysługuje z mocy ustawy Agencji Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa, gdy przeniesienie własności nieruchomości rolnej o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha na

⁹ Na temat rodzinnego gospodarstwa rolnego zob. K. Stefańska, *Miejsce rodzinnego gospodarstwa rolnego w obrocie rolnym (zagadnienia wybrane)*, „Studia Iuridica Agraria” 10, 2012, s. 92 i n.

¹⁰ Szerzej na temat prawa pierwokupu zob. J. Górecki, *Nowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi*, „Państwo i Prawo” 2003, z. 10, s. 5 i n.

stępuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży; Agencja może wówczas złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej¹¹. Uprawnienie Agencji jest wyłączone w sytuacjach wskazanych w art. 4 ust. 4 ustawy, w tym gdy w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego.

Pomijając dla potrzeb niniejszych rozważań szczegółową analizę dotyczącą ustawowego prawa pierwokupu nieruchomości rolnych i prawa nabycia, należy podkreślić, że są to jedyne rozwiązania szczególne dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi, które wprowadzone zostały ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego z 2003 r. Przedmiotowa ustawa nie wprowadza ograniczeń o charakterze podmiotowym, takich jak wymóg posiadania kwalifikacji zawodowych jako ustawowej przesłanki nabycia prawa własności nieruchomości rolnych, nie wprowadza również żadnych rozwiązań dotyczących ochrony struktury gospodarstw rolnych czy dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego. Natomiast wprowadzone pojęcie gospodarstwa rodzinnego, a konkretnie uzyskanie takiego statusu przez gospodarstwo rolne – istotne jest w dwóch sytuacjach. Pierwsza sytuacja dotyczy możliwości skorzystania z prawa pierwokupu przez dzierżawcę nieruchomości rolnych, albowiem dzierżawiona nieruchomość musi wchodzić w skład gospodarstwa rodzinnego; niespełnienie kryteriów dotyczących gospodarstwa rodzinnego powoduje, że dzierżawca nie jest uprawniony do pierwokupu. Druga sytuacja ma miejsce wówczas, gdy w wyniku nabycia nieruchomości rolnej ma nastąpić powiększenie gospodarstwa rodzinnego; spełnienie tej przesłanki powoduje, że zarówno prawo pierwokupu, jak i prawo nabycia Agencji Nieruchomości Rolnej jest wyłączone. Natomiast jeszcze raz należy podkreślić, że dla zachowania statusu gospodarstwa rodzinnego nie jest konieczne posiadanie prawa własności nieruchomości rolnych, ponieważ bierze się również pod uwagę prawo użytkowania wieczystego, dzierżawę, a nawet posiadanie samoistne. Możliwa jest zatem sytuacja, w której gospodarstwo rodzinne będzie funkcjonować, mimo że do wchodzących w jego skład nieruchomości rolnych prowadzącemu gospodarstwo nie będzie przysługiwało prawo własności.

4. Nowa ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z 5 sierpnia 2015 r. z jednej strony utrzymuje co do zasady dotychczasowe rozwiązania dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi, w tym: prawo pierwokupu dzierżawcy

¹¹ Szerzej na temat prawa nabycia zob. M. Stańko, *Zakres przedmiotowy art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „*Studia Iuridica Agraria*” 4, 2005, s. 112 i n.

nieruchomości rolnej, prawo pierwokupu i prawo nabycia Agencji Nieruchomości Rolnej, z tym że Agencja może z tych praw skorzystać, gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha; utrzymuje również rozwiązania dotyczące gospodarstwa rodzinnego, z drugiej zaś strony wprowadza zupełnie nowe rozwiązania. Te nowe rozwiązania to przede wszystkim: regulacja dotycząca dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, do którego dochodzi w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej lub jej części, oraz pierwokup sąsiedzki.

Stąd też przedmiotem dalszych rozważań będzie przede wszystkim problematyka dotycząca podziału gospodarstwa rolnego, która została uregulowana w art. 6 ustawy. Ustawodawca wprowadza zasadę, zgodnie z którą jeżeli wskutek przeniesienia własności nieruchomości rolnej albo jej części miałyby nastąpić podział gospodarstwa rolnego, to przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części może nastąpić tylko wtedy, gdy jest spełniona jedna z enumeratywnie wymienionych przesłanek¹². Aby przybliżyć przyjęte rozwiązania dotyczące dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, należy zwrócić uwagę na trzy istotne zagadnienia: pierwsze z nich dotyczy ustalenia zakresu przedmiotowego działania regulacji dotyczącej podziału gospodarstw rolnych; drugie zagadnienie to ocena przyjętego katalogu przesłanek dopuszczających podział gospodarstwa rolnego; a trzecie zagadnienie związane jest z przyjętymi rozwiązaniami procesowymi, za pomocą których można będzie stwierdzić, czy planowane przeniesienie własności nieruchomości rolnej będzie zgodne z zasadami regulującymi dopuszczalność podziału gospodarstwa rolnego.

W takich okolicznościach sprawą pierwszoplanową jest ustalenie zakresu przedmiotowego regulacji dotyczącej podziału gospodarstwa rolnego. Przepis art. 6 ustawy określa warunki dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, nie definiując ani nie precyzując bliżej tych pojęć. Natomiast zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 2 ustawy – gospodarstwo rolne to gospodarstwo w rozumieniu Kodeksu cywilnego o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych. Z kolei definicja kodeksowa nie precyzuje ani nie odnosi się do tego, jaki ma przysługiwać rodzaj prawa do gruntu wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego. Gdyby zatem gospodarstwo rolne było zorganizowane wyłącznie na innych niż prawo własności tytułach prawnych do

¹² Zob. Z. Truszkiewicz, *Regulacja prawna obrotu nieruchomościami rolnymi między żyjącymi – uwagi de lege ferenda*, „*Studia Iuridica Agraria*” 8, 2009, s. 30 i n., artykuł powstał w związku z pracami w Zespole Problemowym Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego i stanowił wyraźną inspirację dla ustawodawcy przy regulowaniu problematyki podziału gospodarstwa rolnego.

gruntów, to wówczas jego podział nie byłby objęty zakresem działania art. 6, albowiem kwestia stosowania tego przepisu pojawia się dopiero wówczas, gdy ma nastąpić przeniesienie prawa własności nieruchomości rolnej. Nie ma tym samym wątpliwości, że zakresem działania art. 6 będzie objęte takie gospodarstwo, w którym tytułem prawnym do gruntu jest prawo własności, a obszar użytków rolnych stanowi nie mniej niż 1 ha. Wątpliwości pojawiają się wówczas, gdy obok prawa własności występują także inne tytuły prawne do gruntu, a łączny obszar użytków rolnych jest większy niż 1 ha. W takich stanach faktycznych zakresem działania art. 6 powinny być objęte te przypadki, w których powierzchnia użytków rolnych stanowiących własność obejmuje nie mniej niż 1 ha. Dodatkowe trudności pojawiają się wówczas, gdy będziemy mieć do czynienia ze współwłasnością użytków rolnych o obszarze przekraczającym 1 ha, lecz powierzchnia odpowiadająca udziałowi danego współwłaściciela będzie mniejsza niż 1 ha.

Dla ustalenia zakresu przedmiotowego stosowania art. 6 ustawy, oprócz pojęcia gospodarstwa rolnego, istotne jest zwrócenie uwagi na określenie przedmiotu przeniesienia własności. Z powołanego art. 6 ust. 1 ustawy wynika, że przedmiotem przeniesienia własności ma być nieruchomość rolna albo jej część. Pojęcie nieruchomości rolnej jest zdefiniowane w art. 2 ust. 1 ustawy, przez którą należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Definicja nieruchomości rolnej w nowej ustawie jest tożsama z definicją nieruchomości rolnej zawartej w ustawie z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju, aktualne są zatem dotychczasowe uwagi, w tym bardzo krytyczne, prezentowane w literaturze¹³. Natomiast dla potrzeb określenia zakresu przedmiotowego instytucji podziału gospodarstwa rolnego istotne jest zwrócenie uwagi na określenie „część nieruchomości rolnej”. A konkretnie odpowiedź na pytanie, czy chodzi tylko o część fizyczną nieruchomości rolnej, czy również o zbycie części idealnej stanowiącej udział lub część udziału we współwłasności nieruchomości rolnej. I o ile zbycie części fizycznej nieruchomości rolnej nie budzi wątpliwości, o tyle zbycie udziału lub części udziału nieru-

¹³ Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Rejent” 2003, z. 9, s. 48 i n.; idem, *Wpływ planowania przestrzennego na pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu kodeksu cywilnego*, „Studia Iuridica Agraria” 6, 2007, s. 144 i n.; E. Klat-Górska, *Ograniczenia w nabywaniu własności nieruchomości rolnych według ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część I)*, „Rejent” 2004, nr 5, s. 58 i n., część II: „Rejent” 2004, nr 6, s. 72 i n.

chomości rolnej może nastęrczać już pewne trudności. W odniesieniu do tej kwestii, należy stwierdzić, że co do zasady przeniesienie własności udziału lub części udziału nieruchomości rolnej nie jest wyłączone z zakresu stosowania art. 6 ustawy, dotyczącego dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, o tym jednak, czy w konkretnym stanie faktycznym znajdzie on zastosowanie, decydujące znaczenie ma ustalenie, czy skutkiem przeniesienia własności udziału lub części udziału nieruchomości rolnej będzie podział gospodarstwa rolnego. Z podziałem gospodarstwa rolnego nie będziemy mieć do czynienia m.in. wówczas, gdy w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej czy też udziału w tej nieruchomości rolnej zbywający nie będzie już właścicielem ani współwłaścicielem nieruchomości rolnej.

Rozważając zakres przedmiotowy regulacji dotyczącej dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego zawartej w art. 6 ustawy, należy jeszcze zwrócić uwagę na jedno kryterium. Tym kryterium jest rodzaj zdarzenia prawnego, w wyniku którego następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego. Wśród zdarzeń prawnych można wyróżnić takie, jak: umowy, jednostronne czynności prawne, przepis ustawy, upływ czasu, uchwały, orzeczenia sądu, akty administracyjne. Podany katalog zdarzeń prawnych nie jest zamknięty, jak również można stosować różne kryteria jego wyodrębniania. Nie wszystkie z wymienionych zdarzeń prawnych mogą być objęte zakresem przedmiotowym art. 6 ustawy, a to dlatego że regulacja ta ma zastosowanie do tych przypadków, gdy wskutek przeniesienia własności nieruchomości rolnej lub jej części miałby nastąpić podział gospodarstwa rolnego. Tym samym nabycie prawa własności nieruchomości rolnej, ale drogą takich zdarzeń, jak: upływ czasu, przepis ustawy, akt administracyjny, nie jest nabyciem wskutek przeniesienia własności nieruchomości rolnej, tym samym do tych zdarzeń nie ma zastosowania art. 6 ustawy, natomiast w przypadku takich zdarzeń, jak orzeczenie sądowe, należy mieć na uwadze, że orzeczenia te mogą mieć w różnych sprawach różny charakter: deklaratoryjny lub konstytutywny, i do nabycia prawa własności nieruchomości rolnych lub ich części na podstawie tych ostatnich orzeczeń art. 6 będzie stosowany.

5. Konieczność stosowania art. 6 ustawy oznacza, że jeżeli wskutek przeniesienia własności nieruchomości rolnej albo jej części miałby nastąpić podział gospodarstwa rolnego, przeniesienie własności nieruchomości lub jej części może nastąpić, gdy spełniona jest jedna z przesłanek określonych w art. 6 ust. 1 pkt 1-6 ustawy.

Pierwsza przesłanka, której spełnienie pozwala na przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub jej części, jeżeli w wyniku tego przeniesienia ma nastąpić podział gospodarstwa rolnego, ujęta została w następujący sposób: Powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy, będzie nie mniejsza niż powierzchnia użytków rolnych niezbędna do prowadzenia działalności rolniczej (podstawowa norma obszarowa użytków rolnych w gospodarstwie rolnym), a zbywana nieruchomość rolna albo jej część wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne.

Ustawodawca wprowadza nowe rozwiązanie, jakim jest podstawowa norma obszarowa użytków rolnych w gospodarstwie, równocześnie stanowiąc, że podstawowa norma obszarowa użytków rolnych w gospodarstwie rolnym nie może być większa niż czterokrotność średniej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w województwie, ogłoszonej na podstawie przepisów o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego (art. 6 ust. 2 ustawy). Z kolei minister właściwy do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia, podstawową normę obszarową użytków rolnych w gospodarstwie rolnym dla każdego województwa, mając na uwadze średnią powierzchnię gruntów rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych w poszczególnych województwach i w kraju, ogłoszoną na podstawie przepisów o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego (art. 6 ust. 9 ustawy). Dostrzegamy zatem, że podstawowa norma obszarowa będzie zróżnicowana w poszczególnych województwach, natomiast na możliwość spełnienia tej normy przez zbywcę nieruchomości rolnej istotne znaczenie będzie miało określenie jej wielkości. Nadto istotnym ograniczeniem jest wymóg, że do podstawowej normy obszarowej mogą być zaliczane tylko te użytki rolne, które pozostają własnością zbywcy, tym samym użytki rolne, co do których zbywca będzie posiadał inny tytuł prawny, nie będą mogły być zaliczane do podstawowej normy obszarowej. Natomiast po stronie nabywcy, nabywana przez niego nieruchomość wraz z jego dotychczasowymi nieruchomościami ma utworzyć bądź powiększyć gospodarstwo rolne. Gdy nieruchomość rolna nabywana przez nabywcę utworzy gospodarstwo rolne, wówczas powstałe w ten sposób gospodarstwo będzie również oparte wyłącznie na prawie własności. Natomiast wątpliwości się pojawiają, gdy nabywana nieruchomość rolna ma powiększyć gospodarstwo rolne nabywcy: Czy wówczas to posiadane dotychczas gospodarstwo rolne musi być również oparte na prawie własności, czy też mogą być uwzględnione inne tytuły prawne do nieruchomości?

Druga przesłanka, której spełnienie pozwala na dokonanie podziału gospodarstwa rolnego, ma następującą treść: Powierzchnia nabywanych użytków rolnych wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy stanowiącymi jego własność będzie większa niż powierzchnia użytków rolnych, które pozostaną własnością zbywcy.

Przesłanka ta ujęta jest czysto ilościowo – po przeniesieniu własności nieruchomości rolnej nabywca ma dysponować większą powierzchnią niż zbywca, istotnym ograniczeniem jest to, że dla ustalenia powierzchni nabywcy i zbywcy bierze się pod uwagę wyłącznie te użytki rolne, co do których przysługuje im prawo własności, inne tytuły prawne zostały wyłączone.

Trzecia przesłanka dopuszczająca podział gospodarstwa rolnego ujęta jest następująco: Zbywana nieruchomość rolna albo jej część obejmuje użytki rolne nieprzylegające do innych użytków rolnych wchodzących w skład tego samego gospodarstwa rolnego zbywcy, ale przylegające do nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego i stanowiącej własność nabywcy.

W tym przypadku, aby podział gospodarstwa rolnego był możliwy, nabywca nieruchomości już w chwili jej nabycia musi być właścicielem użytków rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha, podobnie zbywca nieruchomości w chwili zbycia musi spełniać ten sam warunek. Zbywana nieruchomość musi przylegać do nieruchomości rolnej nabywcy, czyli musi graniczyć z tą nieruchomością, graniczenie z inną nieruchomością nabywcy nie będzie spełnieniem tej przesłanki, natomiast zbywana nieruchomość nie może przylegać do innych użytków rolnych zbywcy. Na tle tego ostatniego wymogu może pojawić się wątpliwość, gdy przedmiotem zbycia jest nie cała nieruchomość rolna, ale jej część fizyczna, wówczas ta zbywana część będzie przylegać do nieobjętej zbyciem części użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego zbywcy. Czy zatem w takim przypadku można będzie przyjąć, że przesłanka dopuszczająca podział została zachowana? To pytanie jest tym bardziej zasadne, że ustawodawca nie wprowadza żadnych wymogów dotyczących powierzchni ani co do zbywanej nieruchomości lub jej części, ani co do nieruchomości, z którą graniczy.

Czwarta przesłanka ma bardzo ograniczony zakres stosowania, albowiem dotyczy wyłącznie umowy zamiany i sformułowana została następująco: Przy umowie zamiany różnica powierzchni zamienianych użytków rolnych liczonych w hektarach przeliczeniowych, o których mowa w przepisach o podatku rolnym, nie przekracza 10%.

Ten ograniczony zakres zastosowania tej przesłanki wynika nie tylko z faktu, że dotyczy wyłącznie umowy zamiany, ale nadto każda ze stron tej

umowy musi się zobowiązać do przeniesienia własności nieruchomości obejmującej użytki rolne, tym samym wykluczona jest taka umowa zamiany, w której jedna ze stron zobowiązywałaby się przenieść własność nieruchomości obejmującej inne użytki gruntowe niż użytki rolne.

Piąta przesłanka, w przeciwieństwie do wcześniejszych, nie odwołuje się do kryteriów powierzchniowych, ani innych przesłanek sformułowanych w sposób związany, natomiast ujęta została w sposób oceny, tj.: Ma na celu racjonalne ukształtowanie granicy między nieruchomościami rolnymi. Analizując tą przesłankę, należy zwrócić uwagę, że ustawodawca nie powiązał jej z konkretnym zdarzeniem prawnym, aczkolwiek należy pamiętać ogólną zasadę wynikającą z art. 6 ust. 1 ustawy, zgodnie z którą to w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej lub jej części ma nastąpić podział gospodarstwa rolnego. To racjonalne ukształtowanie granicy między nieruchomościami rolnymi może być zatem realizowane za pomocą różnych umów prowadzących do przeniesienia własności nieruchomości rolnej, w tym również umowy zamiany, której zawarcie w tym przypadku nie jest ograniczone żadnymi kryteriami powierzchniowymi.

Ostatnia, szоста przesłanka, której spełnienie pozwala na dokonanie podziału gospodarstwa rolnego, przypomina nam sytuację, gdy w wyniku podziału dochodzi do likwidacji gospodarstwa rolnego. Zgodnie z tą przesłanką podział gospodarstwa jest możliwy gdy: Własnością zbywcy pozostanie grunt pod budynkiem mieszkalnym wraz z innymi obiektami budowlanymi oraz gruntami do nich przyległymi, niezbędnymi do właściwego korzystania z budynku mieszkalnego, których łączna powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, oraz zbywana nieruchomość rolna albo jej część wraz z nieruchomościami rolnymi nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne.

Rozważając ten ostatni, szósty przypadek dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, należy zwrócić uwagę, że po stronie zbywcy musi pozostać własność gruntu, na którym znajduje się budynek mieszkalny, tym samym brak budynku mieszkalnego uniemożliwi powołanie się na tę przesłankę. Powołanie się na tę przesłankę sprawia, że własnością zbywcy może pozostać grunt, który nie przekracza 0,5 ha, a nadto jest to grunt niezbędny do właściwego korzystania z budynku mieszkalnego wraz z innymi obiektami budowlanymi. Treść tej przesłanki może sugerować, że zbywca w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej zamierza zlikwidować gospodarstwo rolne, a skoro tak, to można się zastanawiać, dlaczego przyjęte zostało 0,5 ha jako kryterium obszarowe, jeżeli zgodnie z art. 2 pkt 2 ustawy za gospodarstwo rolne uważa się gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych. Ponadto po-

wiązanie tej przesłanki z zamiarem likwidacji gospodarstwa rolnego przez zbywcę nie zawsze jest zasadne, albowiem aktualna definicja gospodarstwa rolnego dopuszcza różne tytuły prawne do gruntu – nie ogranicza ich tylko do prawa własności. Tym samym przesłanka ta będzie spełniona i w takich okolicznościach, gdy zbywca po przeniesieniu własności nieruchomości rolnej lub jej części będzie nadal prowadził gospodarstwo rolne, jeżeli będzie posiadał inny tytuł prawny do gruntu niż prawo własności. Jeśli zaś chodzi o osobę nabywcy, to zbywana na jego rzecz nieruchomość rolna albo jej część wraz z nieruchomościami nabywcy utworzą bądź powiększą gospodarstwo rolne. Ten warunek, który musi spełnić nabywca, został w ten sam sposób ujęty jak w pierwszej przesłance.

Analizując zatem ten wymóg dotyczący utworzenia bądź powiększenia gospodarstwa rolnego przez nabywcę, w pierwszej kolejności należy stwierdzić, że w przypadku utworzenia gospodarstwa nabywca musi nabyć prawo własności nieruchomości rolnej o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych, aby zgodnie z art. 2 pkt 2 ustawy spełniona została definicja gospodarstwa rolnego. Natomiast w przypadku powiększenia gospodarstwa rolnego przez nabywcę pojawia się wątpliwość, czy gospodarstwo, które dotychczas nabywca posiada, a które ma zostać powiększone, ma być utworzone wyłącznie w oparciu o prawo własności, czy też możliwe są inne tytuły prawne do gruntu. Skoro ustawodawca, formułując przesłankę powiększenia gospodarstwa rolnego przez nabywcę, nie wskazał wyraźnie na kryterium własnościowe jako jedyny tytuł prawny do gruntu, można by twierdzić, że dopuszczalne są również inne tytuły prawne do gruntu. Jeżeli jednak weźmie się pod uwagę treść przepisów dotyczących postępowania w sprawie stwierdzenia dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, a w szczególności dotyczących obowiązkowej treści wniosku (art. 6 ust. 5 pkt 2 ustawy), to zauważamy, że ustawodawca jednoznacznie wymaga informacji o stanowiących własność zbywcy i nabywcy nieruchomościach rolnych, natomiast nie wymaga informacji o innych nieruchomościach rolnych, do których przysługuje inny niż prawo własności tytuł prawny. Powyższe skłania do wniosku, że również w przypadku powiększenia gospodarstwa rolnego przez nabywcę należy brać pod uwagę prawo własności jako jedyny tytuł prawny do gruntu.

6. Analiza rozwiązań zawartych w art. 6 ustawy z punktu widzenia przesłanek, które muszą być spełnione, aby podział gospodarstwa rolnego był możliwy, prowadzi do zaskakującego wniosku, że spełnienie jednej z przesłanek wymienionych w art. 6 ust. 1 pkt 1-6 nie zawsze będzie oznaczało dopuszczalność podziału gospodarstwa rolnego. Albowiem art. 6 ust. 3 ustawy

stanowi, że własność nieruchomości rolnej albo jej części może być przeniesiona, o ile ma ona zapewniony dostęp do drogi publicznej albo dostęp ten ma nieruchomość nabywcy granicząca z tą nieruchomością. Wskazane rozwiązanie wprowadza dodatkową przesłankę dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, która musi być spełniona wraz z jedną z przesłanek określonych w art. 6 ust. 1 pkt 1-6.

Wprowadzony dodatkowy wymóg ustawy zapewnienia dostępu do drogi publicznej wywołuje szereg wątpliwości. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że ustawodawca poza wprowadzeniem powyższego wymogu w ogóle nie odniósł się do jego treści. Stąd też teoretycznie można się zastanawiać, czy chodzi o faktyczne, czy prawne zapewnienie dostępu do drogi publicznej, a jeżeli prawne, to, w jakiej formie prawnej może ono być zrealizowane. Odpowiedzi na to pytanie można poszukiwać w ustawie o gospodarce nieruchomościami, która regulując zagadnienie podziału nieruchomości w art. 93 ust. 3¹⁴, wprowadza nie tylko wymóg dostępu do drogi publicznej, ale w tym samym przepisie definiuje, co uważa się za dostęp do drogi publicznej.

Za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Powiązanie możliwości podziału nieruchomości z dostępem do drogi publicznej wynika m.in. z tego, że dostęp taki jest warunkiem dopuszczalności ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego¹⁵ oraz warunkiem dopuszczalności inwestycji budowlanych¹⁶.

Tak więc bez dostępu do drogi publicznej samodzielne zagospodarowanie działek, które po podziale zmieniły właściciela, nie byłoby możliwe, nawet gdyby działki te spełniały inne wymogi określone w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Odwołanie się do ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla potrzeb zdefiniowania pojęcia dostępu do drogi publicznej zawartego w art. 6 ust. 3 nowej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, można uzasadnić wykładnią systemową, zgodnie

¹⁴ Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.jedn.: Dz. U. 2015, poz. 1774.

¹⁵ Art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.jedn.: Dz. U. 2015, poz. 199.

¹⁶ Art. 5 ust. 1 pkt 9 i art. 34 ust. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, t.jedn.: Dz. U. 2013, poz. 1409; zm.: Dz. U. 2015, poz. 443.

z którą pojęciom ustawowym niezdefiniowanym w danym akcie prawnym należy nadawać tożsamą treść, jaką pojęcia te posiadają w innych ustawach.

Należy jednak zwrócić uwagę, że w ustawie o gospodarce nieruchomościami samo zagadnienie dostępu do drogi publicznej powiązane jest bezpośrednio z problematyką dotyczącą dopuszczalności podziału nieruchomości. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie wprowadza natomiast ograniczeń czy też zakazów w możliwości rozporządzania, w tym przeniesienia, własności nieruchomości, która nie jest przedmiotem podziału, ale nie ma dostępu do drogi publicznej. Słowem, nieruchomości bez dostępu do drogi publicznej nie zostały wyłączone z obrotu.

Natomiast istotne wątpliwości pojawiają się na tle nowej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Mianowicie wymóg zapewnienia dostępu do drogi publicznej zawarty w art. 6 ust. 3 ustawy zamieszczony został w artykule, który dotyczy zagadnień związanych z dopuszczalnością podziału gospodarstwa rolnego, co powinno sugerować, że podobnie jak w ustawie o gospodarce nieruchomościami, kwestia dostępu do drogi publicznej powinna być rozważana tylko wówczas, gdy w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje podział gospodarstwa rolnego. Jednak zakres regulacji zawartej w powoływanym art. 6 ust. 3 ustawy jest szerszy, albowiem przepis ten wprowadza generalną zasadę, że własność nieruchomości rolnej albo jej części może być przeniesiona, o ile ma ona zapewniony dostęp do drogi publicznej albo dostęp ten ma nieruchomość nabywcy granicząca z tą nieruchomością. Jeżeli zatem przedmiotem przeniesienia własności będzie nieruchomość rolna, zastosowanie będzie miał wynikający z art. 6 ust. 3 ustawy wymóg dostępu do drogi publicznej, mimo że zbywający, nie posiadając innych nieruchomości rolnych, nie będzie dokonywał podziału gospodarstwa rolnego. Tym samym w art. 6 ust. 3 ustawy wprowadzono nieznaną dotychczas w polskim porządku prawnym zasadę, że przedmiotem przeniesienia własności nieruchomości rolnej mogą być tylko te nieruchomości rolne, które mają zapewniony dostęp do drogi publicznej, albo dostęp ten ma nieruchomość nabywcy granicząca z tą nieruchomością. Swoistym potwierdzeniem tej zasady jest rozwiązanie zawarte w art. 16 ust. 1 pkt 1 ustawy, który to przepis stanowi, że nieważna jest czynność prawna, której przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo jej części, jeżeli nie będzie miała ona zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Wprowadzone rozwiązania w istotny sposób ograniczają możliwość przeniesienia własności nieruchomości rolnej albo jej części, w szczególności gdy skutek przeniesienia własności nieruchomości rolnej albo jej części miałby nastąpić podział gospodarstwa rolnego.

7. Kolejnym zagadaniem związanym z problematyką dotyczącą dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego jest kwestia podmiotu, który będzie uprawniony do stwierdzenia, że dopuszczalny jest podział gospodarstwa rolnego i trybu, w jakim będzie to następowało. W tej materii ustawodawca przyjął rozwiązanie, że to dyrektor oddziału terenowego Agencji Nieruchomości Rolnej będzie stwierdzał w drodze decyzji administracyjnej, że dopuszczalny jest podział gospodarstwa rolnego, a od decyzji tej będzie przysługiwało odwołanie do Prezesa Agencji. Postępowanie w sprawie stwierdzenia dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego jest postępowaniem administracyjnym, do którego ma zastosowanie Kodeks postępowania administracyjnego. W stosunku do postępowania jurysdykcyjnego uregulowanego w Kodeksie ustawa o kształtowaniu ustroju wprowadziła zmiany dotyczące dwóch zagadnień. Pierwsze zagadnienie dotyczy samego wniosku o wydanie decyzji w sprawie stwierdzenia dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, mianowicie w art. 6 ust. 5 sprecyzowano, jakie informacje ma zawierać wniosek oraz jakie dokumenty należy dołączyć do wniosku. Drugie zagadnienie to ograniczenie możliwości wzruszenia ostatecznych decyzji wydanych w sprawie dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego. Do decyzji tych nie stosuje się art. 145-145b oraz art. 154-156 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli od dnia, w którym decyzje te stały się ostateczne, upłynęło 5 lat. Należy zaznaczyć, że decyzje wydawane w sprawie dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, objęte są kontrolą sądów administracyjnych¹⁷, a to oznacza, że od decyzji Prezesa Agencji przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, a od wyroku tego Sądu – skarga kasacyjna do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Szczegółnej uwagi wymagają rozwiązania dotyczące wniosku o wydanie decyzji w sprawie dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego. Mianowicie wniosek winien zawierać dane dotyczące wnioskodawcy i nabywcy, a także informacje o stanowiących własność zbywcy i nabywcy nieruchomościach rolnych, nadto do wniosku należy dołączyć pisemne oświadczenia wnioskodawcy i nabywcy, o których mowa w art. 5 ust. 3 ustawy (stanowiące dowód potwierdzający powierzchnię posiadanych użytków rolnych). Przyjęte rozwiązania dotyczą typowej sytuacji, w której wniosek zawiera wskazane dane dotyczące zbywcy i nabywcy nieruchomości rolnej, natomiast rozwiązania te nie uwzględniają, czy nawet pomijają te sytuacje, gdy osoba uprawniona z tytułu prawa pierwokupu może nabyć prawo własności nieruchomości rolnej. Uprawniony z tytułu prawa pierwokupu powinien być również

¹⁷ Art. 3 § 2 pkt 1 ustawy z 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, t.jedn.: Dz. U. 2012, poz. 270 ze zm.

legitymowany do wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, a zbywca nieruchomości powinien być stroną tego postępowania administracyjnego. Bez udziału zbywcy i informacji dotyczących zbywcy oraz posiadanych przez niego nieruchomości rolnych nie będzie bowiem możliwe ustalenie, czy spełniona została jedna z przesłanek zawartych w art. 6 ust. 1 pkt 1-6 ustawy, które określają dopuszczalność podziału gospodarstwa rolnego.

Problem ten uległby dodatkowej komplikacji w sytuacji, gdyby było kilka osób uprawnionych z tytułu prawa pierwokupu, a taka sytuacja może mieć miejsce w przypadku tzw. pierwokupu sąsiedzkiego, uregulowanego w art. 9 ust. 2 ustawy. Nadto w przypadku gdy osoba uprawniona z tytułu prawa pierwokupu chce skorzystać z tego uprawnienia, a wskutek przeniesienia prawa własności ma nastąpić podział gospodarstwa rolnego i konieczne jest uzyskanie decyzji stwierdzającej dopuszczalność podziału – pojawia się jeszcze dodatkowy problem. Mianowicie prawo pierwokupu co do nieruchomości można wykonać w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży (art. 598 § 2 k.c.), tym samym w praktyce nie jest możliwe, aby w tym czasie uprawniony z tytułu prawa pierwokupu mógł już dysponować ostateczną decyzją stwierdzającą dopuszczalność podziału gospodarstwa rolnego. Nie można również nie dostrzegać, że przyjęte rozwiązania, zgodnie z którym decyzję organu I instancji wydaje dyrektor oddziału terenowego Agencji (takich oddziałów na terenie Polski jest 11), a decyzję II-instancyjną wydaje Prezes Agencji z siedzibą w Warszawie, sprawia, że możliwość czynnego udziału w tych postępowaniach administracyjnych przez strony została faktycznie ograniczona, podobnie jak w postępowaniu sądownoadministracyjnym, albowiem sądem I-instancyjnym właściwym do rozpoznania skarg na decyzję Prezesa Agencji jest Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie. Zasadnie zatem nasuwa się pytanie, czy w sprawach dotyczących dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, do którego dochodzi w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej lub jej części, słuszne i celowe jest przyjęcie takich rozwiązań, które prowadzą do faktycznego, nieprawego ograniczenia czynnego udziału stron w postępowaniu, podczas gdy zgodnie z art. 10 k.p.a. organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Powyższe uwagi prowadzą do jednoznacznego wniosku, że przyjęte rozwiązania dotyczące dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego zarówno

z punktu widzenia materialnoprawnych rozwiązań, jak i proceduralnych nie spełniają wymogów prawidłowej legislacji.

8. Wnioski: Ustawa o ustroju rolnym z 5 sierpnia 2015 r., określając zasady dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi, z jednej strony oparła się na dotychczasowym modelu uregulowanym w ustawie z 11 kwietnia 2003 r., którego podstawowym rozwiązaniem jest prawo pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnej oraz prawo pierwokupu i prawo nabycia Agencji Nieruchomości Rolnej, z drugiej zaś – wprowadziła nowe rozwiązania dotyczące: zasad dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, wymóg dostępu do drogi publicznej jako warunek przeniesienia własności nieruchomości rolnej czy też pierwokup sąsiedzki. Te nowe rozwiązania obarczone są nie tylko licznymi niedoskonałościami prawnymi, ale przede wszystkim niweczą dotychczasowe rozwiązania. Wystarczy przypomnieć, że dla spełnienia definicji gospodarstwa rodzinnego bierze się pod uwagę użytki rolne będące przedmiotem własności, użytkowania wieczystego, samoistnego posiadania, jak również będące przedmiotem dzierżawy. Aby dzierżawcy przysługiwało prawo pierwokupu, dzierżawiona nieruchomość musi wchodzić w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy (art. 9 ust. 1 pkt 1), podobnie nabycie nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego na powiększenie gospodarstwa rodzinnego wyłącza czy to pierwokup, czy prawo nabycia Agencji Nieruchomości Rolnych (art. 9 ust. 6 w zw. z art. 10 ust. 4 pkt 1 ustawy).

Natomiast wprowadzone nowe rozwiązania dotyczące dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego w związku z przeniesieniem prawa własności nieruchomości rolnej zostały sformułowane przy założeniu, że wchodzące w skład gospodarstwa rolnego użytki rolne stanowią przedmiot własności. Można stwierdzić, że wprowadzone zasady dotyczące dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, co do zasady, zostały przeniesione z rozwiązań dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi, jakie obowiązywały do 1 października 1990 r., wówczas bowiem pojęcie gospodarstwa rolnego opierało się wyłącznie na kryterium własnościowym, ustawodawca nie dostrzegł zaś, że w te same ustawy reguluje pojęcie gospodarstwa rodzinnego, którego konstrukcja oparta jest na prawie własności, prawie użytkowania wieczystego, dzierżawie, a także samoistnym posiadaniu. Powstał zatem olbrzymi dysonans pomiędzy rozwiązaniami przyjętymi w ustawie z 5 sierpnia 2015 r., prowadzący m.in. do wyraźnego ograniczenia prawa pierwokupu dzierżawców czy też ograniczenia osób nabywających nieruchomość rolną celem powiększenia gospodarstwa rodzinnego. Osoby te, mimo że będą spełniać przesłanki dotyczące gospodarstwa rodzinnego, mogą bowiem nie spełniać

przesłanek dotyczących dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego i to przede wszystkim dla tego, że pojęcie gospodarstwa rodzinnego i pojęcie gospodarstwa rolnego skonstruowane zostały w oparciu o różne tytuły prawne do wchodzących w ich skład nieruchomości rolnych. Już ten sam fakt sprawia, że przyjęta regulacja prawna obarczona jest istotnym błędem dotyczącym zarówno samej konstrukcji przyjętych rozwiązań, jak i możliwości co do realizacji celów ustawy.

Na krytykę zasługują również rozwiązania proceduralne dotyczące stwierdzania dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, które w przypadku osób uprawnionych z tytułu pierwokupu nie tylko nie przewidują możliwości wystąpienia przez nie z wnioskiem wszczęcia takiego postępowania, ale ponadto samo przeprowadzenie takiego postępowania i uzyskanie ostatecznej decyzji w terminie miesięcznym od złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu jest w praktyce niemożliwe. Stąd też w pełni zasadne są obawy, że wejście w życie tej ustawy spowoduje daleko idące ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi, w tym w istotnej części spowodowane nieprawidłową regulacją prawną. Ta wadliwość regulacji wynika m.in. stąd, że ustawodawca, wprowadzając rozwiązania dotyczące dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego, zupełnie nie wziął pod uwagę pozostałych rozwiązań i instytucji zawartych w ustawie z 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, co powoduje, że stosowanie tej ustawy w wielu przypadkach stało się w praktyce niewykonalne.

NEW SOLUTIONS OF THE DIVISION OF AGRICULTURAL HOLDINGS

S u m m a r y

The new Act of 5 August 2015 on the Shaping of the Agricultural Regime, while leaving intact the existing instruments available so far, has introduced some new solutions regarding, among other things, the permissibility of dividing agricultural holdings. Three basic issues have been thus analysed: (i) determination of the scope of the subject of the regulation applicable to the division of agricultural holdings, (ii) the assessment of the adopted catalogue of premises permitting division of an agricultural holding, and (iii) a possibility of determining, using the existing regulations, whether an intended transfer of an agricultural holding will be compatible with the principles governing the permissibility of a division of a holding. In the concluding remarks it is noted that the new regulation is not free from defects and will result, *inter alia*, in far reaching restrictions of the trading in agricultural land.

NUOVE SOLUZIONI RIGUARDANTI LE DIVISIONI DELLE AZIENDE AGRICOLE

R i a s s u n t o

La nuova legge del 5 agosto 2015 sulla configurazione dell'ordinamento agrario, oltre a mantenere gli strumenti esistenti, ha introdotto soluzioni del tutto nuove, le quali concernono tra l'altro l'ammissibilità della divisione dell'azienda agricola. Al riguardo l'autrice analizza tre questioni fondamentali: la prima è volta a stabilire l'ambito oggettivo di applicazione della regolamentazione riguardante le divisioni delle aziende agricole, la seconda si propone di valutare le premesse accolte per l'ammissibilità della divisione dell'azienda agricola, la terza invece si ricollega a soluzioni processuali accettate, con l'aiuto delle quali sarà possibile deliberare la conformità di un previsto trasferimento di proprietà del fondo agricolo alle misure che regolano l'ammissibilità della divisione dell'azienda agricola. Nella parte conclusiva l'autrice esprime tante osservazioni critiche, rileva una inadeguatezza della nuova regolamentazione. Pertanto essa afferma tra l'altro che l'entrata in vigore della presente legge porterà a restrizioni di vasta portata nell'ambito della circolazione dei fondi agricoli.