

**GLOSA**  
**do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017 r.,**  
**III CZP 24/17**

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2013 r. (dalej jako: u.k.u.r.) zmieniona została ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585). Wprowadzone zmiany miały na celu *wzmocnienie 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*.<sup>1</sup>

Co istotne w kontekście głosowanego orzeczenia, wprowadzeniu w życie powyższych celów służyć miało, m.in. wprowadzenie art. 2b u.k.u.r. Obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna przez jego nabywcę, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości został wprowadzony przez ust. 1 tego artykułu. Ustęp 2 stanowi o tym, że w ww. okresie nieruchomość ta nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom. W ust. 3 wprowadzona została natomiast możliwość zwolnienia z określonego w poprzedzających ustępach obowiązku za zgodą sądu na dokonanie czynności, o których mowa w ust. 2, tj. zbycia bądź oddania nieruchomości w posiadanie innym podmiotom, przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności nieruchomości, pod warunkiem, że konieczność dokonania takiej czynności wynika z przyczyn losowych i niezależnych od nabywcy. Natomiast ust. 4 mówi o wyjątkach od stosowania ust. 1 i 2 tego artykułu, tj. w przypadku, gdy podmiotem ww. czynności jest osoba bliska zbywcy (art. 2a ust. 3 pkt 1 u.k.u.r.) lub gdy nabywca nieruchomości rolnej nabył ją w wyniku dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego (art. 2a ust. 3 pkt 2 u.k.u.r.) bądź na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego (art. 2a ust. 3 pkt 3 u.k.u.r.). Zgodnie z art. 2 ust. 6 u.k.u.r. osobami bliskimi są: zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione.

1 Uzasadnienie projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości, [https://www.anr.gov.pl/c/document\\_library/get\\_file?uuid=9f7a1f1a-1a6c-4ba4-b3aa-1de8d8e442a6&groupId=98416](https://www.anr.gov.pl/c/document_library/get_file?uuid=9f7a1f1a-1a6c-4ba4-b3aa-1de8d8e442a6&groupId=98416).

Praktyczną konsekwencją wprowadzonych do u.k.u.r. zmian okazały się odmowy sporządzania aktów notarialnych przez notariuszy w sytuacji, gdy stronami umowy (sprzedaży bądź darowizny) były osoby, które nabyły nieruchomości rolnej po wejściu w życie zmian, a które następnie chciały zbyć ją na rzecz osób bliskich.<sup>2</sup>

Głosowane orzeczenie zostało wydane w oparciu o następujący stan faktyczny. Małżeństwo O. nabyło nieruchomości o powierzchni 1,14 ha w celu powiększenia rodzinnego gospodarstwa rolnego. Nabycie miało miejsce 8 lipca 2016 r., a więc po dniu wejścia w życie wyżej opisywanych zmian do u.k.u.r. Ze względu na zły stan zdrowia i, w konsekwencji, chęć przejścia na emeryturę rolniczą, małżeństwo O. postanowiło podarować ww. nieruchomości synowi R., a pozostałą część gospodarstwa synowi K. Prośby o sporządzenie umowy darowizny w formie aktu notarialnego na rzecz syna R. spotkały się jednak z odmową notariuszy, którzy to powoływali się na konieczność uzyskania zgody sądu na podstawie art. 2b ust. 3 u.k.u.r. W związku z powyższym, H.O. wystąpił z wnioskiem o wyrażenie przez sąd zgody w trybie art. 2b ust. 3 u.k.u.r. Wniosek ten został oddalony przez Sąd Rejonowy, który wskazał, że zbycie nieruchomości kupionej 8 lipca 2016 r. przez małżeństwo na rzecz syna nie wymaga zgody sądu, w związku z faktem, iż syn zbywców jest osobą bliską w rozumieniu art. 2 pkt 6 u.k.u.r. i sytuacja ta jest objęta wyjątkiem ustanowionym przez art. 2b ust. 4 u.k.u.r. H.O. dalej nie mógł sfinalizować umowy darowizny na rzecz syna, w związku z czym złożył apelację od wyroku Sądu Rejonowego. Sąd Okręgowy, w związku z wątpliwościami związanymi z wykładnią art. 2b ust. 4 u.k.u.r., przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, czego efektem jest głosowane orzeczenie.<sup>3</sup>

Sąd Najwyższy, rozpatrując przedstawione mu do rozpoznania zagadnienie prawne, tj.: *Czy wymagana jest zgoda sądu wydana na podstawie art. 2b ust. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2052) w sytuacji, gdy stronami umowy zbycia nieruchomości rolnej są osoby bliskie w rozumieniu art. 2 pkt 6 powołanej ustawy, a uprzednio nieruchomości rolnej była przedmiotem obrotu pod rządami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu nadanej ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r. poz. 585) pomiędzy osobami względem siebie obcymi?*

2 A. Krzyżanowska, Sąd Najwyższy rozstrzygnął problem z przekazywaniem ziemi rolnej, <http://prawo.gazeta-prawna.pl/artykuly/1052638,zbywanie-nieruchomosci-rolnej-osobie-bliskiej.html>; R. Krupa-Dąbrowska, Grunty rolne: notariusz nie odmówi przekazania ziemi, <http://www.rp.pl/Nieruchomosci/306229886-Grunty-rolne-notariusz-nie-odmowi-przekazania-ziemi.html>. Potwierdza to także zapytanie zawarte w interpelacji nr 5875 do ministra rolnictwa i rozwoju wsi w sprawie interpretacji przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – <http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=677F-6FBB&view=null>.

3 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie o sygn. akt: III CZP 24/17.

analizował argumenty przedstawiane przez Agencję Nieruchomości Rolnych<sup>4</sup>, środowisko notarialne oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, a także przeciwstawne stanowisko Rzecznika Praw Obywatelskich, który to zgłosił swój udział w postępowaniu.

Po analizie argumentów obu stron, Sąd Najwyższy podjął uchwałę o następującym brzmieniu: *Zbycie nieruchomości rolnej przez nabywcę przed upływem okresu przewidzianego w art. 2b ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (jedn. tekst: 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.*

Stanowisko Sądu Najwyższego należy uznać za trafne i w pełni zasadne.

Argumenty podnoszone w praktyce i doktrynie prawa, przemawiające za restrykcyjną wykładnią art. 2b ust. 4 u.k.u.r., prezentował m.in. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W odpowiedzi na interpelację nr 5875 w sprawie interpretacji przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wskazał, że ograniczenie wynikające z art. 2b u.k.u.r. po jej zmianie ma zastosowanie także w sytuacji, kiedy nieruchomość ma być zbyta bądź oddana w posiadanie osobom bliskim, a jedynie sąd na wniosek uprawnionego podmiotu może wyrazić zgodę na dokonanie takiej czynności przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności nieruchomości. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi podkreślił, że przekazanie nieruchomości nabytej po 30 czerwca 2016 r. może nastąpić jedynie za zgodą sądu bądź po upływie 10 lat od jej nabycia, a okoliczność, że osoby, którym właściciele nabytej działki zamierzają ją przekazać, są ich osobami bliskimi, nie ma znaczenia.<sup>5</sup> Stanowisko popierające wykładnię zawężającą omawianego przepisu zaprezentowała także Agencja Nieruchomości Rolnych.<sup>6</sup>

Jedną z obaw przedstawicieli stanowiska restrykcyjnego było „spekulacyjne ryzyko”, którego uniknięcie stanowiło jeden z celów wprowadzenia zmian do u.k.u.r. Dotyczy to przypadku osób niezwiązanych z rolnictwem, które chcą nabyć nieruchomość rolną z obejściem nakazów i zakazów ustawowych i w świetle ustawy mogą to zrobić pod warunkiem, że mają rolnika indywidualnego wśród swoich bliskich. W konsekwencji doszłoby do fikcyjnego nabycia nieruchomości przez rolnika, je-

4 Od 1 września 2017 r. – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, zgodnie z ustawą z dnia 10 lutego 2017 roku o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. z 2017 r. poz. 623).

5 Odpowiedź na interpelację nr 5875 w sprawie interpretacji przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, <http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=285ED282>. Interpelacja dotyczyła sytuacji, w której po 30 kwietnia 2016 r. rodzice – rolnicy – nabyli działkę rolną, którą chcieliby aktem darowizny przekazać dzieciom, niebędącym rolnikami, a notariusze konsekwentnie odmawiali sporządzenia aktu darowizny, podnosząc, że art. 2a oraz 2b u.k.u.r. wzajemnie się wykluczają.

6 Pismo z dnia 22 maja 2017 r., znak: BP.ZGZ.u.k.u.r.501.32.2017.KS.2. (za:) K. Maj, O potrzebie zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2017, nr 2, s. 35.

dynie w celu następczego przeniesienia jej na osobę bliską, co bezpośrednio prowadziłoby do obejścia nakazu prowadzenia gospodarstwa na nabytych gruntach.<sup>7</sup>

Rzecznik Praw Obywatelskich w piśmie procesowym z dnia 4 maja 2017 r., którym zgłosił swój udział w postępowaniu przed Sądem Najwyższym, przedstawił stanowisko przeciwko restrykcyjnej wykładni art. 2b ust. 4 u.k.u.r.<sup>8</sup>

Rzecznik Praw Obywatelskich podkreślił rozbieżność literalnej i celowościowej wykładni tego przepisu. Zdaniem rzecznika wykładnia literalna art. 2b ust. 4 u.k.u.r. prowadziłaby do uznania, że małżeństwo O., nabywając nieruchomość od osób obcych, ma obowiązek prowadzić na niej gospodarstwo rolne, ze względu na fakt, iż nie dotyczy ich wyjątek zakreślony w ust. 4 tego artykułu. W związku z powyższym, nie ma znaczenia, czy małżeństwo O. chciałoby zbyć nieruchomość na rzecz osoby obcej, czy bliskiej, ze względu na to, że w każdym z tych przypadków musiałoby uzyskać zgodę sądu. Odwołując się natomiast do wykładni celowościowej, rzecznik wskazał na *ratio legis* ustawy oraz jej cel wskazany w preambule, tj. *wzmocnienie ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej*<sup>9</sup>. Powołał się także na art. 23 Konstytucji RP oraz zawartą w nim konstytucyjną zasadę ochrony rodzinnych gospodarstw rolnych, z którą sprzeczna jest restrykcyjna wykładnia przepisu art. 2b ust. 4 u.k.u.r.

Rzecznik wskazał również na instrumenty wprowadzone przez ustawę, służące ochronie ziemi rolniczej przed jej spekulacyjnym wykupywaniem, takie jak: *zakaz nabywania nieruchomości określanych jako „rolne” (co nie musi mieć związku z ich rzeczywistym przeznaczeniem) przez podmioty inne niż uprzywilejowane; wymóg uzyskania decyzji administracyjnej na nabycie tych nieruchomości przez niektóre inne osoby, po spełnieniu określonych warunków; przyznanie Agencji Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu przy sprzedaży takich nieruchomości oraz tzw. prawa wykupu przy wszelkich innych przypadkach zmiany właściciela; sankcję nieważności za jakiegokolwiek naruszenie przepisów ustawy oraz – jako sankcję dodatkową – możliwość przejęcia przez Agencję własności prywatnej. Dodatkowo każdy nabywca nieruchomości „rolnej” musi osobiście prowadzić na niej gospodarstwo przez 10 lat, z możliwością zwolnienia się z tego ciężaru jedynie w sytuacjach zupełnie wyjątkowych*.<sup>10</sup> Rzecznik wskazał jednocześnie, że praktycznie we wszyst-

7 Uzasadnienie..., *op. cit.*, s. 8.

8 Pismo procesowe Rzecznika Praw Obywatelskich – zgłoszenie udziału w postępowaniu przed Sądem Najwyższym z dnia 4 maja 2017 r. sygn. akt: III CZP 24/17, znak IV.7005.8.2017.MC, <https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/pismo%20procesowe%20do%20SN%20przyst%C4%85pie%20do%20post%C4%99powania%20i%20stanowisko%20RPO%204.05.2017%20.pdf>.

9 Preambuła ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2013 r. (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2052, ze zm.).

10 Pismo..., *op. cit.*, s. 6.

kich ww. przypadkach następuje „całkowite uwolnienie obrotu wewnątrz wspólnoty rodzinnej”.

Odnosząc się do argumentu ryzyka spekulacyjnego, rzecznik podniósł, że w jego opinii dostateczną ochronę wprowadzają: silnie ograniczona możliwość zbywania nieruchomości, przyznanie Agencji Nieruchomości Rolnych ustawowego prawa pierwokupu oraz ogólne przepisy o nieważności czynności prawnej sprzecznej z prawem bądź zmierzającej do jego obejścia. Podkreślił także, że dalsze zbycie nieruchomości na rzecz podmiotu nieuprzywilejowanego przez nabywcę, będącego osobą bliską rolnika, wymagałoby zgody sądu, a bez takiej zgody nieruchomość przez kolejne 10 lat pozostałaby w rodzinie takiego nabywcy.

Rzecznik wskazał również na treść art. 31 ust. 3 Konstytucji, stanowiącego, że *ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.*<sup>11</sup> Jednocześnie podniósł, że kryteria te nie są spełnione przez ograniczenia wynikające z art. 2b u.k.u.r. w zw. z art. 9 ustawy, wprowadzającym sankcję bezwzględnej nieważności – najdalej idącą sankcję w obrocie prawnym. W swoim stanowisku Rzecznik Praw Obywatelskich wskazał także na wymóg zachowania rozsądnej równowagi pomiędzy interesem prywatnym oraz publicznym w kontekście Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (Dz.U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284, ze zm.).

Sąd Najwyższy nie podzielił stanowiska Rzecznika Praw Obywatelskich w przedmiocie wykładni literalnej przepisu art. 2b ust. 4 w zw. z art. 2b ust. 1 i 3 u.k.u.r. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że dopiero zestawienie ust. 4 z ust. 1 i 2 tego artykułu może prowadzić do wniosku zbieżnego z restrykcyjną wykładnią omawianego przepisu. Sąd Najwyższy przywołał powoływany przez rzecznika argument dotyczący szerokich wyjątków w przypadku osób bliskich, jakie pojawiają się w ustawie praktycznie w każdym przypadku wprowadzenia instrumentu ograniczającego obrót ziemią rolną.

Sąd Najwyższy wskazał także, że różnicowanie sytuacji osoby, która nabyła nieruchomość będącą przedmiotem ustawy od osoby bliskiej, a która następnie może bez przeszkód przenosić własność takiej nieruchomości na inne osoby bliskie, od sytuacji nabywcy, który wprawdzie nabył nieruchomość od osoby obcej, jednakże dalej chce nią zadysponować w obrębie rodziny, nie znajduje racjonalnego uzasadnienia.

---

11 Tamże, s. 11-12.

W uzasadnieniu wskazano także na cele zawarte w preambule ustawy, tj. wzmocnienie ochrony i rozwoju gospodarstw rolnych. Warto zauważyć, że preambuła została wprowadzona do u.k.u.r. już nowelizacją, która weszła w życie 30 kwietnia 2016 r. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw nie zmieniła jej brzmienia, choć w uzasadnieniu projektu ustawy nowelizującej wskazano cele odmienne od tych zawartych w preambule.<sup>12</sup>

Sąd Najwyższy uznał, że restrykcyjna wykładnia art. 2b ust. 4 u.k.u.r. jako środek do realizacji celu ustawy, tj. zapobiegania spekulacyjnemu wykupywaniu ziemi rolnej, jest środkiem nieproporcjonalnym, prowadzącym do „wylania dziecka z kąpielą”, wskazując jednocześnie, że obowiązek uzyskania zgody na nabycie przez osobę nieuprzywilejowaną, przepisy kodeksu cywilnego dotyczące obejścia prawa oraz ewentualnie proponowana przez rzecznika regulacja obowiązku osobistego prowadzenia gospodarstwa przez osobę bliską, są środkami właściwymi i wystarczającymi.

Należy podzielić pogląd Sądu Najwyższego i uznać go za słuszny.

Wskazać trzeba, że sformułowanie art. 2b u.k.u.r. przysparza wielu trudności interpretacyjnych i jest źródłem wielu wątpliwości praktycznych, w szczególności w praktyce notarialnej. J. Grykiel wskazuje na przykład na niedostatecznie jasne zredagowanie art. 2b ust. 1, który nie precyzuje, czy obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego dotyczy każdego przypadku nabycia składnika majątkowego objętego analizowanym ograniczeniem, czy też wyłącznie sytuacji, gdy w związku z nabyciem danego składnika nabywca włącza nabytą nieruchomość do gospodarstwa rolnego. Autor przychylił się do drugiej z przywoływanych przez niego koncepcji, wskazując, że włączenie nabywanej nieruchomości rolnej w skład gospodarstwa rolnego nie następuje automatycznie przez sam fakt nabycia tej nieruchomości.<sup>13</sup>

K. Maj uważa, że można wywieźć wniosek, iż zgoda na zbycie wszystkich nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa jest równoznaczna z zezwoleniem na zaprzestanie prowadzenia tego gospodarstwa. Podkreśla jednakże, że powinno wynikać to wprost z przepisu ustawy.<sup>14</sup>

J. Bieluk wskazuje natomiast na trudności interpretacyjne związane z art. 2b ust. 3 u.k.u.r., zgodnie z którym sąd wyrazi zgodę na zbycie bądź oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej, o ile konieczność taka wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy. W sytuacji gdy wystąpi przyczyna losowa, a zależna od nabywcy, np. uraz powodujący niezdolność do pracy powstały w wyniku wypadku samochodowego spowodowanego przez rolnika, literalna wykładnia tego przepisu

12 J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 4.

13 J. Grykiel, *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 12, s. 633.

14 K. Maj, *O potrzebie...*, *op. cit.*, s. 36.

sugerowałyby, że sąd nie powinien wyrazić zgody na zbycie gospodarstwa rolnego przez niezdolnego do pracy rolnika.<sup>15</sup>

Kontrowersje odnośnie do art. 2b ust. 4 u.k.u.r. są szeroko dyskutowane w doktrynie. W celu rozstrzygnięcia wątpliwości interpretacyjnych, K. Maj postulował zmianę treści tego przepisu na następującą: *4. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się, gdy zbycie następuje na rzecz osoby bliskiej lub nabycie nastąpiło od osoby bliskiej oraz do nabywców nieruchomości rolnej w przypadkach, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt. 2 i 3.*<sup>16</sup>

Przyjęcie restrykcyjnej wykładni art. 2b ust. 4 byłoby sprzeczne z zasadą zawartą w art. 23 Konstytucji RP, a także z wymogami zakreślonymi przez art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. *Ratio legis* ustawy oraz zasada ochrony rodzinnych gospodarstw rolnych sprzeciwiają się przyjęciu restrykcyjnej wykładni omawianego przepisu za prawidłową i słuszną. Nie przyczynia się ona do realizacji zasady określonej w art. 23 Konstytucji, wręcz przeciwnie – ograniczenie możliwości dysponowania przez rolnika nieruchomością w obrębie rodziny działa na niekorzyść rodzinnego gospodarstwa rolnego. Utrudnienie przekazywania gospodarstw w obrębie rodziny, tak jak ma to miejsce w przypadku osób bliskich, nie znajduje uzasadnienia w świetle powoływanej zasady. Nie powoduje uprzywilejowania gospodarstwa rodzinnego, a stwarza trudności w jego przekazywaniu, np. w sytuacji chęci przejścia przez rolnika na emeryturę rolniczą, do czego niezbędne jest zbycie gospodarstwa rolnego. Zrównanie sytuacji osoby bliskiej i osoby obcej jako nabywców nieruchomości rolnej nie stanowi czynnika zachęcającego do przekazywania gospodarstwa członkom rodziny.

Przyjęcie takiej wykładni wydaje się także zupełnie sprzeczne z wolą ustawodawcy, który w wielu rozwiązaniach wprowadza ułatwienia i łagodzi restrykcyjne wymogi ustawy w stosunku do osób bliskich właściciela nieruchomości rolnej. W tym zakresie należy przychylić się do stanowiska Rzecznika Praw Obywatelskich. Jednakże jedną z kontrowersji dotyczących instytucji osób bliskich wprowadzonych nowelizacją do u.k.u.r. jest zawężenie kręgu tych osób w definicji zawartej w art. 2 ust. 6). Jest to szeroko krytykowane w doktrynie<sup>17</sup>, jako rozwiązanie niepotrzebnie wprowadzające rozbieżności definicyjne w praktyce<sup>18</sup>, a także wykluczające istotne kategorie osób z tej instytucji poprzez odmówienie im korzyści i ułatwień, jakie ustawa osobom bliskim zapewnia. Zawężenie tej definicji polega na wykluczeniu z niej kategorii osób pozostających we wspólnym pożyciu, które zaliczane były do osób bliskich przed nowelizacją. Krąg osób bliskich powinien być w u.k.u.r. okre-

15 J. Bieluk, *Ustawa..., op. cit.*, s. 115.

16 K. Maj, *O potrzebie..., op. cit.*, s. 35.

17 J. Bieluk, *Ustawa..., op. cit.*, s. 55; K. Maj, *O potrzebie..., op. cit.*, s. 28.

18 Np. art. 4 pkt 13) ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. jako osoby bliskie definiuje zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu.

ślony tak, jak przy dziedziczeniu ustawowym, co byłoby właściwszym rozwiązaniem niż wprowadzenie wyjątku od stosowania art. 4 (prawa wykupu) w stosunku do dziedziczenia ustawowego. Pozwoliłoby to na uniknięcie sytuacji, w której ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi mają zastosowanie do testamentu, w którym zawarte są zapisy zwykle na rzecz osób bliskich, niebędących spadkobiercami. Właściwe określenie kręgu osób bliskich w u.k.u.r. to kwestia o tyle istotna, że osoby bliskiej nie dotyczy obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego na nabytej nieruchomości rolnej przez kolejne 10 lat. Osoba taka może zbywać i oddawać w posiadanie nieruchomość bez ww. ograniczeń.<sup>19</sup>

Podobne stanowisko prezentuje K. Maj, podkreślając, że częstym i istotnym praktycznym problemem, z jakim zmagają się notariusze, jest wykluczenie rodzeństwa rodziców, tj. wujów, stryjów i ciotek, z kategorii osób bliskich. Ma to miejsce w przypadku działu spadku, a także zniesienia współwłasności. K. Maj uznaje takie rozwiązanie za kompletnie niezrozumiałe i pozbawione logiki i podnosi, że: *Rezygnacja z odwołania się do „osoby bliskiej” z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wprowadzenie innych kryteriów wyłączenia działania prawa pierwokupu i nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej w ustawie o lasach burzy spójność systemową i niezmiernie utrudnia obrót. Staje się on niepotrzebnie bardziej skomplikowany i najeżony pułapkami dla jego uczestników.*<sup>20</sup>

Konieczne jest podkreślenie, że antyspekulacyjny cel ustawy pozostaje w dysproporcji w stosunku do rozmiaru ograniczeń nakładanych na nabywcę gospodarstwa rolnego. Słuszne jest stanowisko A. Michnik, że art. 58 kodeksu cywilnego pozwala na skuteczne eliminowanie działań mających na celu obejście przepisów u.k.u.r., ustanawiających ograniczenia.<sup>21</sup> Dodatkowe obostrzanie, nie przynosząc wielu korzyści dla obrotu, znacznie utrudnia przenoszenie własności ziemi rolnej w obrębie rodziny, nie zachęcając dodatkowo rolników do pozostawiania gospodarstw swoim bliskim.

Podsumowując, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie o sygn. akt: III CZP 24/17 rozstrzygnęła istotną dla praktyki kwestię z korzyścią dla poszanowania prawa własności, zasady ochrony rodzinnych gospodarstw rolnych oraz ułatwiła swobodne rozporządzanie ziemią rolną w obrębie rodziny rolnika. Artykuł 2b u.k.u.r. jest jednakże źródłem wielu innych rozbieżności interpretacyjnych, które dla dobra bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego winny być rozstrzygnięte w drodze odpowiednich nowelizacji ustawy bądź kolejnych rozstrzygnięć istotnych zagadnień prawnych przez Sąd Najwyższy.

19 J. Bieluk, *Ustawa..., op. cit.*, s. 55-56.

20 K. Maj, *O potrzebie..., op. cit.*, s. 28.

21 A. Michnik, *Obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej wynikające z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2017, nr 1, s. 112.*



GLOSS TO THE SUPREME COURT RESOLUTION OF 22 JUNE 2017,  
FILE REFERENCE NUMBER: III CZP 24/17

Keywords: formation of the agricultural system, agricultural farm, close persons, disposal of agricultural property

Article 2b of the Act on Formation of the Agricultural System of 11 April 2003 is the source of a wide range of interpretation discrepancies and practical problems. In the commented on resolution, the Supreme Court settled the issue of the sale of agricultural property by the buyer before the end of the period provided for in art. 2b para. 1 of the Act to a close person within the meaning of art. 2 point 6 of the Act, indicating that it does not require the consent of the court issued on the basis of art. 2b para. 3 of this Act. The position of the Supreme Court deserves approval. The solutions introduced so far are sufficient in the prevention of speculative risk and the restrictive interpretation of this provision would be disproportionate to the intended purpose. The resolution of the above-mentioned issue by the Supreme Court should be positively assessed, however, the wording of art. 2b of the Act is still a source of many interpretative difficulties that need to be resolved. This applies, for example, to the insufficiently clear drafting of art. 2b para. 1, an unclear interpretation of art. 2b para. 3 and the narrowed circle of close persons in the definition contained in art. 2 para. 6.

#### Bibliografia:

- Bieluk J., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016.
- Grykiel J., Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 12.
- Interpelacja nr 5875 do ministra rolnictwa i rozwoju wsi w sprawie interpretacji przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, <http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=677F6FBB&view=null>.
- Krupa-Dąbrowska R., Grunty rolne: notariusz nie odmówi przekazania ziemi, <http://www.rp.pl/Nieruchomosci/306229886-Grunty-rolne-notariusz-nie-odmowi-przekazania-ziemi.html>.
- Krzyżanowska A., Sąd Najwyższy rozstrzygnął problem z przekazywaniem ziemi rolnej, <http://prawo.gazetaprawna.pl/artykuly/1052638,zbywanie-nieruchmosci-rolnej-osobie-bliskiej.html>.
- Maj K., O potrzebie zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2017, nr 2.
- Michnik A., Obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej wynikające z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2017, nr 1.
- Odpowiedź na interpelację nr 5875 w sprawie interpretacji przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, <http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=285ED282>.

Pismo procesowe Rzecznika Praw Obywatelskich –zgłoszenie udziału w postępowaniu przed Sądem Najwyższym z dnia 4 maja 2017 r. sygn. akt: III CZP 24/17, znak IV.7005.8.2017.MC, <https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/pismo%20procesowe%20do%20SN%20przyst%C4%85pie%20do%20post%C4%99powania%20i%20stanowisko%20RPO%204.05.2017%20.pdf>.

Pismo z dnia 22 maja 2017 r., Agencji Nieruchomości Rolnych znak: BP.ZGZ.u.k.u.r.501.32.2017.KS.2.

Uzasadnienie projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości, [https://www.anr.gov.pl/c/document\\_library/get\\_file?uuid=9f7a1f1a-1a6c-4ba4-b3aa-1de8d8e442a6&groupId=98416](https://www.anr.gov.pl/c/document_library/get_file?uuid=9f7a1f1a-1a6c-4ba4-b3aa-1de8d8e442a6&groupId=98416).

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017 r., sygn. akt: III CZP 24/17.