

## Michał Niedośpiał

### Prawo spadkowe a ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego

#### 1. Wstęp.

30 kwietnia 2016 r. weszła w życie istotna nowela ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>1</sup> wprowadzona w życie przez ustawę z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw<sup>2</sup>, w tym ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Obie ustawy wprowadziły bardzo istotne zmiany w nabywaniu nieruchomości rolnych. Przedmiotem analizy jest tylko pierwsza ustawa. Nie omawiam całej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, uczyniłem to w odrębnym opracowaniu. W tym artykule zajmuję się tylko zagadnieniami prawa spadkowego na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>3</sup>. Kwestia ta nie doczekała się należytego opracowania, może być ona przedmiotem odrębnej monografii. Przedstawię dziedziczenie ustawowe i testamentowe, zapis windykacyjny i zwykły, polecenie testamentowe oraz dział spadku i wykonanie zapisu zwykłego nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zagadnienia te są często niejasne na tle tej ustawy oraz w poważnej mierze nieprawidłowo uregulowane, są one też przedmiotem rozbieżnych interpretacji. Będę się starał nadać tej ustawie w miarę spójny charakter, lecz jej wady przede wszystkim powinien usunąć sam ustawodawca w drodze jej nowelizacji. W dalszym ciągu ilekroć będzie mowa o „ustawie”, tylekroć chodzi o ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego. Wprowadza ona bardzo ostre ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi i gospodarstwami rolnymi.

#### 2. Pojęcie osoby bliskiej (art. 2 pkt 6 ustawy).

---

1 Tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 2252, 2260, z 2017 r., poz. 60, 624, 2233. Dzienniki Ustaw cytowane wyznaczają stan prawny tego artykułu

2 Dz.U. z 2016 r., poz. 585, z 2017 r., poz. 624.

3 Por. Z. Truskiewicz, w: *Prawo rolne*, Warszawa 2017, s. 302, 303; P. Księżak, *Nabycie nieruchomości rolnej wskutek sukcesji mortis causa w świetle przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, w: P. Księżak, J. Mikołajczyk, *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Warszawa 2017, s. 147-159; J. Bieluk, *Nowe zasady dziedziczenia gospodarstw rolnych po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, *Studia Iuridica Agraria* 2016, t. XIV, s. 75-87.

Co do działu spadku (i zniesienia współwłasności) gospodarstwa rolnego (i nieruchomości rolnej) por. np. B. Swaczyna, *Zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej po 29.04.2016 r.*, *Rejent* 2017, z. 7, s. 79-83; K. Kurosz, *Prawo nabycia Agencji Nieruchomości Rolnych i zasada nabywania nieruchomości rolnej jedynie przez rolnika indywidualnego a zniesienie współwłasności*, w: P. Księżak, J. Mikołajczyk, *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Warszawa 2017, s. 92-118; P. Księżak, *Zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego*, *Monitor Prawniczy* 2013, z. 12; K. Stefańska, J. Mikołajczyk, w: *Prawo rolne*, pod red. P. Czechowskiego, Warszawa 2017, s. 246-260; E. Kremer, w: *Prawo rolne*, jw., s. 305-308; P. Księżak, *Prawo spadkowe*, Warszawa 2017, s. 455-456.

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego dla jej potrzeb definiuje pojęcie „osoby bliskiej” – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione. Osoby, które nie mieszczą się w tym enumeratywnym, zamkniętym katalogu, nie są osobami bliskimi, np. wnuki rodzeństwa, powinowaci w linii prostej (np. teść, teściowa, synowa, pasierb, macocha, ojczym) lub bocznej (np. szwagier, szwagierka). Nie są osobami bliskimi osoby związane bliskimi więzami uczuciowymi, np. konkubenci. Pojęcie osoby bliskiej *de lege ferenda* należy ująć analogicznie jak krąg spadkobierców ustawowych. Do kręgu spadkobierców ustawowych należą małżonek, zstępni, rodzice, rodzeństwo, zstępni rodzeństwa, dziadkowie, zstępni dziadków, pasierbowie, przysposabiający, przysposobiony, pomijam gminę i Skarb Państwa (art. 931-937 k.c.). Krąg osób bliskich nie obejmuje wszystkich spadkobierców ustawowych – nie obejmuje dalszych zstępnych rodzeństwa niż dzieci rodzeństwa, zstępnych dziadków, pasierbów. Do pojęcia osoby bliskiej ustawa wielokrotnie odwołuje się (w tym w art. 2a ust. 3 pkt 1a, art. 2b ust. 4, art. 3 ust. 5 pkt 1c, art. 4 ust. 4 pkt 2b). W literaturze pojawiają się wnioski *de lege ferenda*, aby pojęcie osoby bliskiej rozszerzyć na niektóre inne osoby (np. powinowatych w linii prostej pierwszego stopnia).

Powstaje pytanie, w stosunku do kogo ustala się stosunek bliskości. Przepisy art. 2a ust. 3 pkt 1a, art. 4 ust. 4 pkt 2b, art. 2b ust. 4 mówią o osobie bliskiej zbywcy, czyli ma być to stosunek między nabywcą i zbywcą. To jednak rodzi wątpliwości w pewnych sytuacjach. Gdy jest to umowa, np. sprzedaży czy darowizny, to kupujący, obdarowany jest nabywcą, a sprzedawca, darczyńca zbywcą. Nie ma tu wątpliwości prawnych. Jeżeli chodzi o dziedziczenie ustawowe lub testamentowe i zapis windykacyjny, to wiadomo, kto jest nabywcą (spadkobierca ustawowy lub testamentowy, zapisobierca windykacyjny) i zbywcą (spadkodawca). Natomiast w wypadku zapisu zwykłego i jego wykonania oraz działu spadku (zniesienia współwłasności) powstaje pytanie, kto jest zbywcą. Jeżeli chodzi o zapis zwykły prawa własności, to kto jest zbywcą - osoba obciążona zapisem: spadkobierca ustawowy lub testamentowy, zapisobierca windykacyjny lub zwykły obciążony dalszym zapisem czy zbywcą jest zawsze spadkodawca. Weźmy przykład 1: Spadkodawca powołuje do spadku w drodze dziedziczenia testamentowego swoją żonę, i obciążą ją zapisem nieruchomości rolnej na rzecz syna spadkodawcy z poprzedniego małżeństwa. Zapisobierca jest osobą bliską w stosunku do spadkodawcy (syn, zstępny pierwszego stopnia). Natomiast zapisobierca (pasierb) nie jest osobą bliską w stosunku do osoby obciążonej zapisem (powinowaty w linii prostej pierwszego stopnia). W zależności od tego wejdą lub nie wejdą w grę wyłączenia z

art. 2a ust. 3 pkt 1a, art. 4 ust. 4 pkt 2b, art. 2b ust. 4. Jak widzimy, w zależności od tego, w stosunku do kogo oceniamy stosunek bliskości, może to prowadzić nieraz do odmiennych wniosków, jak w tym przykładzie. Zapis zwykły nie przenosi prawa własności, nie nabywa go zapisobierca zwykły od spadkodawcy. Umowę przeniesienia prawa własności na zapisobiercę zawiera osoba obciążona zapisem zwykłym, w tym przykładzie spadkobierca testamentowy. W literaturze na ogół przyjmuje się, że przy zapisie zwykłym chodzi o stosunek między osobą obciążoną zapisem zwykłym i zapisobiercą<sup>4</sup>. M.zd. chodzi tu o stosunek prawny między zapisobiercą a spadkodawcą (a nie osobą obciążoną zapisem). To samo według mnie dotyczy wykonania zapisu zwykłego.

Przykład 2. Spadkodawca powołuje do spadku w drodze dziedziczenia testamentowego swoją żonę, i swojego syna z poprzedniego małżeństwa. Dochodzi do działu spadku między spadkobiercami testamentowymi. Syn jest osobą bliską w stosunku do spadkodawcy (zstępny pierwszego stopnia). Natomiast pasierb nie jest osobą bliską w stosunku do małżonka spadkodawcy (powinowaty pierwszego stopnia). W zależności od tego wejdą lub nie wejdą w grę wyłączenia z art. 2a ust. 3 pkt 1a, art. 4 ust. 4 pkt 2b, art. 2b ust. 4. Jak widzimy, w zależności od tego, w stosunku do kogo oceniamy stosunek bliskości, może to prowadzić nieraz do odmiennych wniosków, jak w tym przykładzie. M. zd. chodzi tu o stosunek prawny między spadkobiercą a spadkodawcą (a nie między spadkobiercami).

W literaturze wyrażono pogląd, że w wypadku zniesienia współwłasności, działu spadku oraz podziału majątku wspólnego obejmującego gospodarstwo rolne lub nieruchomości rolną nie ma zbywcy, a zatem nie występuje tu wyjątek przewidziany dla „osób bliskich zbywcy”<sup>5</sup>. Pogląd ten nie jest trafny. Przy podziale fizycznym (art. 213 k.c.) i przejściu nieruchomości na tle współwłasności (art. 214 k.c.) osoby te (współwłaściciele) występują jednocześnie w roli zbywcy (swego udziału na rzecz pozostałych współwłaścicieli lub współwłaściciela) oraz nabywcy w zakresie przekraczającym udział takiej osoby we współwłasności. Ma tu zatem zastosowanie pojęcie osoby bliskiej. Inną rzeczą jest, czy na tle działu spadku stosunek bliskości rozważać na linii spadkodawca – spadkobierca (tak ja) czy na linii stosunku bliskości między współspadkobiercami (tak najczęściej przyjmuje się). Była o tym mowa wyżej. Na tle współwłasności chodzi o stosunek osobisty między współwłaścicielami (np. rodzeństwo). Na tle podziału majątku wspólnego chodzi o stosunek między małżonkami, m.zd. logicznie trzeba przyjąć, że są oni osobami bliskimi (małżonkami)

---

4 Tak np. P. Książak, *Nabywanie...*, s. 151, 152.

5 Por. niejasno: J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego – komentarz*, Warszawa 2017, s. 71, 62; K. Stefańska, J. Mikołajczyk, jw., s. 249.

zarówno wtedy, gdy podział majątku wspólnego następuje przed prawomocnym rozwiązaniem małżeństwa (co jest w literaturze bezdyskusyjne), jak też po rozwiązaniu małżeństwa (tu najczęściej przyjmuje się – niezasadnie m.zd. – że nie są to osoby bliskie, bo nie są już one małżonkami).

### **3. Nabycie nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego (art. 2a).**

Przez „nabycie nieruchomości rolnej” – należy rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego (art. 2 pkt 7 ustawy). Ilekroć mowa w tej ustawie o „właścicielu nieruchomości rolnej” – należy przez to rozumieć również współwłaściciela nieruchomości rolnej (art. 2 pkt 8 ustawy). Przepisy ustawy dotyczące nieruchomości rolnej stosuje się odpowiednio do nabycia: 1) użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej albo udziału lub części udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości rolnej; 2) udziału lub części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej (art. 2c ustawy). Przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do nabycia gospodarstwa rolnego (art. 4a ustawy). W dalszym ciągu będzie mowa o nabyciu nieruchomości rolnej albo gospodarstwa rolnego, należy jednak pamiętać o zasadzie ze zdania uprzedniego.

Ustawa wprowadza zatem szerokie pojęcie nabycia nieruchomości rolnej. Obejmuje ono wszelkie możliwe zdarzenia prawne, np. umowy (np. przeniesienia prawa własności nieruchomości rolnej, o zniesienie współwłasności, o dział spadku, o podział majątku wspólnego małżonków), jednostronne czynności prawne (np. dziedziczenie testamentowe, zapis windykacyjny lub zwykły, polecenie testamentowe), orzeczenia sądowe (np. o zniesieniu współwłasności, o dziale spadku, o podziale majątku wspólnego małżonków, o wykonaniu zapisu obligacyjnego, art. 231, 151 k.c.), orzeczenia administracyjne (np. o wywłaszczeniu), nabycie z mocy prawa (np. dziedziczenie ustawowe, zasiedzenie), inne – wszelkie możliwe – zdarzenia prawne.

Ustawa wprowadza zasadę, że nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Pojęcie rolnika indywidualnego jest sprecyzowane w tej ustawie, musi być spełnionych kilka przesłanek łącznie wyliczonych w tej ustawie (w art. 6), co nie jest przedmiotem niniejszej analizy. Ustawa wprowadza także drugie ograniczenie w postaci normy maksymalnej 300 ha użytków rolnych po stronie nabywcy. Od tej zasady (rolnik indywidualny i 300 ha) wprowadza ona pewne wyjątki, są

one sprecyzowane w art. 2 ust. 3 i 4 (zgoda Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, dalej „KOWR”).

Wyjątki te dotyczą nabycia nieruchomości rolnej przez osobę bliską zbywcy, jednostkę samorządu terytorialnego, Skarb Państwa lub działający na jego rzecz KOWR, osoby prawne Kościołów i związków wyznaniowych (art. 2a ust. 3 pkt 1a-c), w wyniku dziedziczenia ustawowego lub testamentowego oraz zapisu windykacyjnego lub zapisu zwykłego (ta ostatnia kwestia jest sporna w doktrynie (art. 2a ust. 3 pkt 2)). Są tu wyliczone podstawowe wyjątki.

Nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż wyliczone wyżej oraz w innych przypadkach niż wymienione wyżej wymaga zgody w postaci decyzji administracyjnej KOWR-u na wniosek zbywcy lub nabywcy (art. 2a ust. 4), przy czym muszą być spełnione łącznie określone przesłanki po stronie zbywcy (art. 2a ust. 4 pkt 1a-c) lub nabywcy (art. 2a ust. 4 pkt 2a-c).

Jeśli spadek w drodze dziedziczenia ustawowego lub testamentowego albo w drodze zapisu windykacyjnego lub zwykłego (bezsporne), albo polecenia testamentowego, albo w drodze wykonania zapisu lub działu spadku nabywa osoba bliska zbywcy, to nie musi ona być rolnikiem indywidualnym i nie stosuje się normy maksymalnej 300 ha użytków rolnych. Jest to bezdyskusyjne na tle tej ustawy (art. 2a ust. 3 pkt 1a).

Wynika z niej wprost (bezdyskusyjne), że jeśli do nabycia nieruchomości rolnej dochodzi w wyniku dziedziczenia ustawowego lub testamentowego lub zapisu windykacyjnego, to nabywca nie musi być rolnikiem indywidualnym i nie ma ograniczenia do 300 ha użytków rolnych (art. 2a ust. 3 pkt 2). Ustawa mówi ogólnie o „dziedziczeniu”, czyli dotyczy to zarówno dziedziczenia ustawowego, jak i testamentowego, w braku rozróżnienia prawnego (*lege non distinguente*).

Ustawa wylicza wyraźnie nabycie w drodze zapisu windykacyjnego (bezsporne). Natomiast ustawa milczy na temat zapisu zwykłego. Stąd możliwe są dwa stanowiska teoretyczne. Pierwsze, że wyjątek ten nie dotyczy zapisu zwykłego<sup>6</sup>, drugie, że wyjątek ten dotyczy także zapisu zwykłego<sup>7</sup>. Na pewno jest to sporne. Na rzecz stanowiska pierwszego przemawia wykładnia gramatyczna, skoro wśród wyjątków nie jest wyliczony zapis zwykły, to na jego tle nie działa wyjątek, o którym mowa w art. 2a ust. 3 pkt 2. Takie jednak ujęcie

---

6 Tak A. Bieluk, jw., s. 78, 79; P. Księżak, *Nabycie...*, s. 149-153.

7 Tak Z. Truskiewicz, jw.

sprawa trudności zasadnicze, które wskazują na nielogiczność, nieracjonalność takiego rozwiązania. Prawdopodobnie ustawodawca popełnił tu błąd legislacyjny, wymienił zapis windykacyjny, zapominając o zapisie zwykłym. Nie ma żadnych racji prawnych, aby inaczej w tym punkcie traktować zapis zwykły niż windykacyjny. Także ta sama racja ustawy (*ratio legis*) przemawia również na rzecz drugiego stanowiska. Przykłady wskazujące na nielogiczność stanowiska pierwszego można by mnożyć w nieskończoność. Wystarczy zmienić rodzaj zapisu ze zwykłego na windykacyjny i zapis będzie ważny. Nie ma żadnych racji prawnych, aby ograniczenia nie dotyczyły zapisu windykacyjnego, a dotyczyły zapisu zwykłego.

Jest oczywiste (bezsporne), że jeśli nabywcą nieruchomości rolnej jest w drodze zapisu zwykłego osoba bliska zbywcy, to nie stosuje się wymogu bycia rolnikiem i ograniczenia do 300 ha użytków rolnych. Działa po prostu inny wyjątek (z art. 2a ust. 3 pkt 1a).

Osoby prawne do nabycia nieruchomości rolnej muszą mieć zgodę KOWR-u (art. 2a ust. 4). Od tej zasady ustawa czyni wyjątki, dotyczą one w szczególności Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz kościelnych i wyznaniowych osób prawnych, nie muszą one mieć zezwolenia. Skarb Państwa i gmina są spadkobiercami ustawowymi i nie muszą mieć zgody KOWR-u na nabycie w ten sposób nieruchomości rolnej (lub gospodarstwa rolnego). Osoby prawne mogą być spadkobiercami testamentowymi i zapisobiercami windykacyjnymi lub zwykłymi lub poleceniobiercami testamentowymi. Nie obowiązuje wtedy zasada ogólna, że nie mogą one nabyć w ten sposób tych praw podmiotowych, że potrzebna jest do tego zgoda KOWR-u (art. 2a ust. 3 pkt 2 dotyczy zarówno osób fizycznych, jak i prawnych). Od tej zasady zgody na nabycie są wyjątki sprecyzowane wyżej. To samo dotyczy normy maksymalnej 300 ha użytków rolnych. Przez jednostki samorządu terytorialnego należy rozumieć gminy, powiaty i województwa, a m.zd. także związki jednostek samorządu terytorialnego. Nie są j.s.t. samorządowe (komunalne) osoby prawne. Także państwowe osoby prawne (nie będące zatem Skarbem Państwa), np. szkoły wyższe, muszą mieć zgodę KOWR-u na nabycie w ten sposób nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego. Natomiast nabycie przez państwowe jednostki organizacyjne (*statio fisci*) na rzecz Skarbu Państwa nie wymaga zezwolenia KOWR-u (np. przez sądy, prokuratury, szkoły podstawowe i średnie).

Konkludując, trafne jest stanowisko drugie (ale jest to sporne, dyskusyjne w literaturze). Ustawodawca celem usunięcia tych wątpliwości powinien znowelizować art. 2a ust. 3 pkt 2 przez uzupełnienie tam wyliczenia także o zapis zwykły.

#### **4. Obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego i zakaz zbycia lub oddania w posiadanie innej osobie nabytej nieruchomości rolnej przez okres 10 lat (art. 2b).**

Nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście (art. 2b ust. 1). W okresie wskazanym uprzednio nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom (art. 2b ust. 2). Sąd, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyrazi zgodę na dokonanie czynności zbycia lub oddania w posiadanie przed upływem 10 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, jeżeli konieczność jej dokonania wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy (art. 2b ust. 3). Przepisów art. 2b ust. 1 i 2 nie stosuje się do podmiotów, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1, oraz do nabywców nieruchomości rolnej w przypadkach, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 2 i 3 (art. 2b ust. 4). W szczególności zatem nie ma ograniczeń w postaci obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego przez nabywcę oraz zakazu zbycia lub oddania w posiadanie nabytej nieruchomości rolnej przez 10 lat w przypadku, gdy nabywcą jest osoba bliska lub nabyto tę nieruchomość rolną w wyniku dziedziczenia ustawowego lub testamentowego albo zapisu windykacyjnego lub zwykłego (ta ostatnia kwestia jest sporna, por. wyżej) lub polecenia testamentowego (sporne). To, co powiedziano wyżej (w pkt. 3), ma tu odpowiednie zastosowanie (odesłanie). Obowiązki wyliczone istnieją przy nabyciu gospodarstwa rolnego w drodze działu spadku, chyba że nabywcą jest osoba bliska zbywcy. M. zd. także w tym przypadku osoby te nie mają tych obowiązków (w drodze wykładni art. 2b ust. 4 ma zastosowanie do działu spadku)<sup>8</sup>, jest to jednak dyskusyjne. Jeśli nabywcą gospodarstwa rolnego w wyniku działu spadku jest osoba bliska, to jest bezsporne, że nie ma ona tych obowiązków (z art. 2b ust. 1, 2 w zw. z art. 2b ust. 4 w zw. z art. 2a ust. 3 pkt 1a).

#### **5. Prawo pierwokupu.**

Prawo pierwokupu przysługuje dzierżawcy nieruchomości rolnej lub KOWR-owi na rzecz Skarbu Państwa w przypadku umowy sprzedaży (art. 3 ustawy). Prawo pierwokupu nie

---

<sup>8</sup> Odmienne P. Księżak, jw., s. 154, 155.

przysługuje zatem tym osobom w przypadku dziedziczenia ustawowego lub testamentowego bądź zapisu windykacyjnego lub zwykłego (bądź umowy przeniesienia własności takiej nieruchomości w wykonaniu takiego zapisu) czy też polecenia testamentowego, podstawą nabycia w tych przypadkach nie jest bowiem umowa sprzedaży, czyli jest ono bezprzedmiotowe w tych sytuacjach. Tak samo to prawo pierwokupu nie przysługuje w przypadku umownego lub sądowego działu spadku obejmującego gospodarstwo rolne.

#### **6. Prawo wykupu (art. 4).**

Prawo wykupu przez KOWR na rzecz Skarbu Państwa przysługuje w każdym wypadku nabycia nieruchomości rolnej (czy gospodarstwa rolnego) (art. 4 ust.1) (w drodze innego zdarzenia prawnego niż umowa sprzedaży). Przysługuje ono zatem także w wypadku dziedziczenia ustawowego lub testamentowego albo zapisu windykacyjnego lub zwykłego czy też w drodze polecenia testamentowego, jak również w razie zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości rolnej w wykonaniu zapisu zwykłego czy też w razie działu spadku (sądowego lub umownego) obejmującego gospodarstwo rolne. Wyraźnie zresztą art. 4 ust. 1 pkt 4 o prawie wykupu wylicza dziedziczenie oraz zapis windykacyjny, których przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne. Nie wylicza przepis ten pozostałych zdarzeń prawnych, podanych przeze mnie w zdaniu uprzednim, lecz jest niewątpliwe, że dotyczy także ich. Jest to bezsporne, pewne.

Prawo wykupu nie przysługuje: jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje: przez osobę bliską zbywcy (art. 4 ust. 4 pkt 2b), w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego (art. 4 ust. 4 pkt 2c), przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego (art. 4 ust. 4 pkt 2d). Ustawa wymienia „dziedziczenie”, w braku rozróżnienia chodziłoby tu o dziedziczenie ustawowe lub testamentowe, ale z uwagi na to, że w pierwszej części tej alternatywy jako podstawa zwolnienia podane jest dziedziczenie ustawowe, bez względu na to, czy spadkobierca ustawowy jest czy nie jest rolnikiem indywidualnym, to drugą część tej alternatywy trzeba w istocie ograniczyć tylko do dziedziczenia testamentowego, i tak powinien być sformułowany przepis w tym punkcie („w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia testamentowego przez rolnika indywidualnego”), obecny przepis nie jest w związku z tym poprawnie zredagowany.

Ustawa wymienia zapis windykacyjny, a pomija zapis zwykły. W związku z tym, podobnie jak uprzednio powiedziano, możliwe są dwa stanowiska prawne, pierwsze, że



przepis ten (art. 4 ust. 4 pkt 2d) dotyczy tylko zapisu windykacyjnego, a nie dotyczy zatem zapisu zwykłego<sup>9</sup>, oraz drugie, że przepis ten dotyczy nie tylko zapisu windykacyjnego, ale również zapisu zwykłego (oraz polecenia testamentowego)<sup>10</sup>. Trafne jest stanowisko drugie. Co do jego uzasadnienia należy odesłać do odpowiedniego zastosowania argumentów podanych wyżej (na tle art. 2a ust. 3 pkt 2). Stanowisko pierwsze jest nielogiczne i nieracjonalne. Prowadzi do zupełnie przypadkowych sytuacji, niczym nie uzasadnionych, np. celami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Stanowisko drugie jest jednak dyskusyjne. Ustawodawca w drodze nowelizacji powinien usunąć te wątpliwości przez objęcie wyliczeniem (w art. 4 ust. 4 pkt 2d) także zapisu zwykłego.

Z przeprowadzonych wywodów wynika zatem, że prawo wykupu nie przysługuje:

1) nigdy w razie dziedziczenia ustawowego;

2) prawo wykupu przysługuje w razie dziedziczenia testamentowego przez osobę nie będącą rolnikiem indywidualnym i zarazem nie będącą osobą bliską spadkodawcy (prawo nabycia nie przysługuje w razie dziedziczenia testamentowego: przez osobę będącą rolnikiem indywidualnym lub osobę bliską spadkodawcy – w tym ostatnim przypadku bez względu na to, czy osoba bliska jest czy nie jest rolnikiem indywidualnym);

3) prawo wykupu przysługuje w wypadku nabycia w drodze zapisu windykacyjnego przez osobę nie będącą rolnikiem indywidualnym i zarazem nie będącą osobą bliską spadkodawcy (prawo wykupu nie przysługuje w wypadku nabycia w drodze zapisu windykacyjnego: przez osobę będącą rolnikiem indywidualnym lub osobę bliską spadkodawcy – w tym ostatnim przypadku bez względu na to, czy osoba bliska jest czy nie jest rolnikiem indywidualnym);

4) prawo wykupu przysługuje w wypadku nabycia w drodze zapisu zwykłego przez osobę nie będącą rolnikiem indywidualnym i zarazem nie będącą osobą bliską spadkodawcy - tak J. Bieluk, P. Księżak (prawo wykupu nie przysługuje zatem w wypadku zapisu zwykłego na rzecz osoby będącej rolnikiem indywidualnym lub osobą bliską zbywcy - tak J. Bieluk, P. Księżak) (tak samo przyjmuję ja);

5) prawo wykupu przysługuje w wypadku przeniesienia prawa własności nieruchomości rolnej w wykonaniu zapisu zwykłego na rzecz osoby nie będącej rolnikiem indywidualnym i zarazem nie będącej osobą bliską zbywcy – tak J. Bieluk, P. Księżak (prawo

---

9 Tak P. Księżak, jw., s. 155, 156; J. Bieluk, jw., s. 79, 80.

10 Tak Z. Truskiewicz, jw.

wykupu nie przysługuje zatem w razie zawarcia umowy przeniesienia własności - w wykonaniu zapisu zwykłego nieruchomości rolnej - na rzecz rolnika indywidualnego lub osoby bliskiej zbywcy - tak J. Bieluk, P. Księżak) (tak samo ja);

6) prawo wykupu przysługuje w razie otrzymania nieruchomości rolnej - w drodze działu spadku – przez osobę nie będącą rolnikiem indywidualnym i zarazem nie będącą osobą bliską zbywcy (tak J. Bieluk, P. Księżak) (prawo wykupu nie przysługuje zatem w razie otrzymania nieruchomości rolnej – w drodze działu spadku – przez rolnika indywidualnego lub przez osobę bliską zbywcy – tak J. Bieluk, P. Księżak) (tak samo ja)<sup>11</sup>.

Jest bezdyskusyjne, że jeśli nabywcami w drodze dziedziczenia ustawowego lub testamentowego albo zapisu windykacyjnego lub zwykłego czy też polecenia majątkowego lub umowy przeniesienia własności nieruchomości rolnej w wykonaniu zapisu zwykłego albo w wyniku działu spadku (sądowego lub umownego) są osoby bliskie zbywcy, to nie ma wtedy prawa wykupu KOWR-u na rzecz Skarbu Państwa (art. 4 ust. 4 pkt 2c).

Przepisy o wyłączeniu prawa wykupu przy dziedziczeniu ustawowym i testamentowym (art. 4 ust. 4 pkt 2c) nie są ujęte poprawnie, są nielogiczne. Weźmy przykład. Do kręgu spadkobierców ustawowych należy tylko syn spadkodawcy i małżonek. Spadkodawca powołuje testamentem do całego spadku swojego syna, który nie jest rolnikiem indywidualnym. Gdyby doszło do dziedziczenia ustawowego, to nie byłoby na pewno prawa wykupu (art. 4 ust. 4 pkt 2c cz. I alternatywy). Natomiast w tym przypadku dziedziczenia testamentowego przez syna działa prawo wykupu, bo syn nie jest rolnikiem indywidualnym (art. 4 ust. 4 pkt 2c, cz. II alternatywy). Wystarczy zmienić podstawę powołania spadkobiercy ustawowego na spadkobiercę testamentowego, który nie jest rolnikiem indywidualnym, i nie działa wyjątek od prawa wykupu określony w art. 4 ust. 4 pkt 2c. Nie jest to logiczne. W żadnym razie nie narusza to celów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, osoba ta przy dziedziczeniu ustawowym podpada pod art. 4 ust. 4 pkt 2c. [Pomijam fakt w tym przypadku, że syn jest osobą bliską spadkodawcy w ujęciu art. 4 ust. 4 pkt 2b].

Jeżeli nabywca nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego nie jest osobą bliską w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (art. 2 pkt 6), lecz należy do kręgu spadkobierców ustawowych (art. 931-937 k.c.), to nie ma prawa wykupu (art. 4 ust. 1)

---

11 Por. P. Księżak, jw., s. 155, 156.

przy dziedziczeniu ustawowym, testamentowym, zapisie windykacyjnym i zwykłym (art. 4 ust. 4 pkt 2c, d)<sup>12</sup>.

### **7. Sankcja nieważności (art. 9).**

Nabycie nieruchomości rolnej niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne (art. 9 ust. 1 zd. 1). W art. 9 ust. 1 zdanie 2 pkt 1-3 są wyliczone przykładowe sytuacje nieważności nabycia nieruchomości rolnej. Jest to jednak wyliczenie przykładowe, a nie zamknięte, nie enumeratywne. Nas interesuje tylko sankcja nieważności w wypadku dziedziczenia ustawowego i testamentowego, zapisu windykacyjnego i zwykłego, polecenia testamentowego, umowy o wykonanie zapisu własności nieruchomości rolnej, działu spadku sądowego i umownego. Wykładnia art. 9 ustawy jest sporna w literaturze, prezentowane są różne stanowiska. Ustawa nie jest precyzyjnie sformułowana i daje pole do różnych interpretacji. Nadto uregulowanie w tym artykule nie jest zgodne z systemem prawa polskiego, np. nabyciem na podstawie orzeczenia sądowego lub z mocy ustawy, np. zasiedzenia, dziedziczenia ustawowego. Pozostaje wskazać tylko na możliwe modele interpretacyjne tego przepisu art. 9 ustawy:

(1) Sankcja nieważności dotyczy tylko z natury rzeczy czynności prawnych (umów lub czynności prawnych jednostronnych). Jeżeli nabycie nieruchomości rolnej w drodze czynności prawnej jest sprzeczne z tą ustawą, to czynność prawna jest nieważna i nie dochodzi do nabycia nieruchomości rolnej. Dotyczyłoby to zatem nabycia nieruchomości rolnej w drodze dziedziczenia testamentowego na podstawie testamentu (jednostronnej czynności prawnej), zapisu windykacyjnego lub zwykłego na podstawie czynności prawnej testamentu, polecenia testamentowego, umowy o przeniesienie własności nieruchomości rolnej w wykonaniu zapisu zwykłego (art. 156 k.c.), umowy o dział spadku<sup>13</sup>. Sankcja nieważności nabycia nieruchomości rolnej nie dotyczyłaby zatem nabycia w drodze innego

<sup>12</sup> Podobnie Z. Truskiewicz, jw., s. 302, 303. Autor ten przyjmuje, „że KOWR nie może skorzystać z prawa nabycia [wykupu] w przypadku powołania do spadku lub zapisu (także zwykłego) osoby, która nie jest wprawdzie osobą bliską w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, ale która dziedziczyłaby z ustawy, gdyby nie było testamentu” (jw., s. 303). Moim zdaniem chodzi tu o potencjalną przynależność do kręgu spadkobierców ustawowych, a nie koniecznie o osobę, która w danym konkretnym stanie faktycznym dziedziczyłaby spadek po spadkodawcy z ustawy, np. jest powołana w dalszej kolejności i *in concreto* nie odziedziczyłaby spadku z ustawy. Podobnie było na tle interpretacji słowa „osoba powołana z ustawy” w art. 1065 k.c. w brzmieniu ustalonym nowelą do k.c. z 1971 r. Autor ten niejasno stawia tezę, o które z tych dwóch ujęć chodzi w tym analizowanym tu przypadku.

<sup>13</sup> Stanowisko 1. przyjmuje P. Księżak, jw., s. 157-159.

zdarzenia prawnego niż czynność prawna, np. z mocy prawa, np. dziedziczenia ustawowego, zasiedzenia lub w drodze orzeczenia sądowego, np. o dziale spadku lub orzeczenia organu administracyjnego czy też innych zdarzeń prawnych niż czynność prawna. Takie stanowisko jest zgodne z polskim systemem prawnym i konstrukcjami prawnymi przyjętymi w ustawodawstwie. Nie zna bowiem ustawodawstwo polskie bezwzględnej nieważności nabycia z mocy prawa, np. dziedziczenia ustawowego, zasiedzenia czy nabycia na podstawie orzeczenia sądowego lub administracyjnego (k.p.c., k.p.a., k.p.k.). Za tą interpretacją może przemawiać przykładowe wyliczenie w art. 9 zd. 2 pkt 1, mowa tam jest o czynności prawnej. Ale to wyliczenie, jak powiedziano, jest tylko przykładowe, a nie enumeratywne. Natomiast nabycie nieruchomości rolnej niezgodnie z przepisami tej ustawy mogłoby być brane pod uwagę na ogólnych zasadach obowiązujących w postępowaniach prawnych - sądowym, administracyjnym, karnym, np. stanowiłoby podstawę do apelacji, skargi kasacyjnej, stwierdzenia niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia, wznowienia postępowania czy stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej. Niezgodność nabycia nieruchomości rolnej z tą ustawą nie może być traktowana, w przypadku orzeczeń sądowych lub administracyjnych, jako *sententia non existens*, orzeczenie nie istniejące, gdyż jest ono wadliwe (narusza przepisy tej ustawy), ale istniejące, dopóki nie zostanie wyeliminowane z systemu prawnego w drodze zwyczajnych lub nadzwyczajnych środków odwoławczych. I na takich zasadach działa polski system prawny. Natomiast sankcja nieważności na tle innych zdarzeń prawnych niż czynność prawna przyjęta w art. 9, jest niekompatybilna do polskiego systemu prawa.

(2) Stanowisko przeciwstawne do pierwszego przyjmowałoby, że każde nabycie nieruchomości rolnej niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne, obojętnie czy w drodze czynności prawnej (umowy, jednostronnej czynności prawnej) czy w drodze innego zdarzenia prawnego, np. z mocy ustawy (np. dziedziczenia ustawowego, zasiedzenia) czy w drodze orzeczenia sądowego (np. o dziale spadku, o wykonaniu zapisu zwykłego) czy w drodze innych zdarzeń prawnych<sup>14</sup>. Taka sankcja jest teoretycznie możliwa, ale nie spotykana w ustawodawstwie polskim. Przy tym stanowisku byłoby niewątpliwe tylko to, że takie nabycie nieruchomości rolnej jest nieważne. Natomiast przy tym stanowisku możliwe są jego dwa podwarianty: pierwszy, że nieważne bezwzględnie jest także orzeczenie sądowe lub administracyjne, na podstawie którego nabyto nieruchomość rolną (to stanowisko byłoby logiczne, nieważna jest podstawa nabycia i nieważny jest skutek: nieważne jest nabycie),

---

14 Tak J. Bieluk, jw., s. 262-274; tenże, Nowe..., s. 83.

drugi, że orzeczenie sądowe lub administracyjne jest wadliwe, ale nie jest bezwzględnie nieważne, nieważne jest natomiast nabycie nieruchomości rolnej (czyli nieważny jest sam skutek wadliwego orzeczenia, to stanowisko nie wydaje się logiczne, jest wewnętrznie sprzeczne). Stanowisko drugie podstawowe (2) wynika z wykładni gramatycznej ustawy, która wyraźnie mówi o nabyciu nieruchomości rolnej, przez co należy rozumieć nabycie w drodze każdego zdarzenia prawnego (art. 2 pkt 7), a nie tylko w drodze czynności prawnej (jak przyjmuje stanowisko 1.). Taka sankcja miałaby uzasadnienie także w wykładni funkcjonalnej, *ratio legis*, celu tej ustawy, która zmierza do poddania kontroli pod sankcją nieważności bezwzględnej wszelkich sposobów nabywania nieruchomości rolnych bez względu na to, co jest podstawą nabycia, czynność prawna czy inne zdarzenie prawne.

Które stanowisko przyjąć, to jest dylemat prawny. Każde z nich ma wady i zalety. Stanowisko pierwsze jest zgodne z sankcjami i konstrukcjami w polskim prawie. Stanowisko drugie nie odpowiada sankcjom, którymi dotychczas operowało ustawodawstwo polskie na tle nabycia praw podmiotowych z ustawy lub w drodze orzeczenia sądowego czy administracyjnego. Problem ten powinien rozwiązać sam ustawodawca. Póki co oba prądy interpretacyjne będą ścierać się w literaturze.

## **8. Dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne.**

a) Elementy, które składają się na całość działu spadku obejmującego gospodarstwo rolne omówiono uprzednio, wypada tylko do nich odesłać. Tu zostaną zebrane wnioski na temat działu spadku obejmującego gospodarstwo rolne.

b) Art. 210 § 2 k.c. stanowi, co następuje: „Zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej oraz gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów ustawy [o ustroju rolnym], o której mowa w art. 166 § 3, następuje z uwzględnieniem przepisów tej ustawy”. „Dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy [o ustroju rolnym], o której mowa w art. 166 § 3, następuje z uwzględnieniem przepisów tej ustawy [o ustroju rolnym]” (art. 1070 w zw. z art. 1035, w zw. z art. 210 § 2, art. 213-218 k.c.). To samo dotyczy podziału majątku wspólnego małżonków obejmującego gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną w rozumieniu ustawy o ustroju rolnym (art. 46 k.r.op. w zw. z art. 1070, w zw. z art. 1035, w zw. z art. 210 § 2, art. 213-218 k.c.).

c) Przepis art. 213 § 2 k.c. stanowi, co następuje: „Przyznanie przez sąd gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów ustawy [o ustroju rolnym], o której mowa w art. 166 § 3, następuje z uwzględnieniem przepisów tej ustawy”. Przepis art. 213 § 2 k.c. ma zastosowanie

także w dziale spadku obejmującego gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (art. 1070 w zw. z art. 1035, w zw. z art. 213 § 2 k.c.). Przepis art. 213 § 2 k.c. ma zastosowanie także w podziale majątku wspólnego małżonków obejmującego gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (art. 46 k.r.op. w zw. z art. 1070, w zw. z art. 1035, w zw. z art. 213 § 2 k.c.).

Nie jest jasne, czy przepis art. 213 § 2 ma zastosowanie tylko w przypadku podziału fizycznego gospodarstwa rolnego lub nieruchomości rolnej czy także przy przejęciu całego gospodarstwa rolnego lub nieruchomości rolnej przez jednego lub niektórych współwłaścicieli, współspadkobierców, współmałżonka (art. 214 k.c. przy zniesieniu współwłasności; art. 1070 w zw. z art. 1035, w zw. z art. 213 § 2, art. 214 k.c. w dziale spadku; art. 46 k.r.op. w zw. z art. 1070, w zw. z art. 1035, w zw. z art. 214 k.c. w podziale majątku wspólnego – obejmującego gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego). Wykładnia systemowa, a to fakt, że art. 213 § 2 jest zamieszczony w art. 213 regulującym podział fizyczny, a nie przejęcie rzeczy, spadku lub majątku wspólnego) przemawiałaby za stanowiskiem pierwszym. Zaś wykładnia gramatyczna „przyznanie przez sąd gospodarstwa rolnego” przemawiałaby za stanowiskiem drugim (przy podziale fizycznym i przy przejęciu całej rzeczy, całego spadku, całego gospodarstwa rolnego). Także wykładnia funkcjonalna, cel ustawy o ustroju rolnym, jej *ratio legis*, przemawiałby za stanowiskiem drugim (szerszym). Rzecz jest dyskusyjna. Art. 214 k.c. nie ma zastosowania przy podziale fizycznym (art. 213 k.c.) gospodarstwa rolnego lub nieruchomości rolnej (bezsporne). W literaturze bardzo często przyjmuje się, że w razie podziału fizycznego nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego (art. 213, 1070 k.c., art. 46 k.r.op.) następuje tylko materializacja udziału we współwłasności, w związku z czym nie wymaga się, aby osoba taka była rolnikiem indywidualnym (art. 2a ust. 1).

**d)** Gospodarstwem rolnym jest gospodarstwo w rozumieniu kodeksu cywilnego (art. 55<sup>3</sup> k.c.), w którym łączna powierzchnia nieruchomości rolnych jest nie mniejsza niż 1 ha (art. 2 pkt 2 ustawy). Nieruchomością rolną jest nieruchomość rolna w rozumieniu kodeksu cywilnego (art. 46<sup>1</sup> k.c.), z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne (art. 2 pkt 1 ustawy). Przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do nieruchomości rolnych: o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha (art. 1a pkt 1b ustawy). Z wymienionych przepisów prawnych wynika, że przepisy o dziale spadkowego gospodarstwa

rolnego na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego stosuje się tylko do gospodarstw rolnych obejmujących nieruchomości rolne o łącznym obszarze co najmniej 1 ha nieruchomości rolnych. Jeżeli nieruchomość rolna, wchodząca w skład tak zdefiniowanego gospodarstwa rolnego, ma obszar poniżej 0,3 ha, to nie stosuje się do działu spadku obejmującego gospodarstwo rolne do takich nieruchomości rolnych przepisów ustawy o ustroju rolnym i przepisów o dziale spadkowego gospodarstwa rolnego (art. 1070 w zw. z art. 1035, 210, 213-218 k.c.), dział spadku takich nieruchomości podlega ogólnym zasadom prawa spadkowego (art. 922-1057 w zw. z art. 1035 i nast. w zw. z art. 210-212 k.c.). Tak samo nie podlega reżimowi tej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (i kodeksu cywilnego) zniesienie współwłasności nieruchomości rolnych, których łączny obszar nie wynosi co najmniej 1 ha nieruchomości rolnych, choćby zawierały one co najmniej jedną nieruchomość rolną o obszarze 0,3 ha. Normy minimalne dla nieruchomości rolnej podane w ustawie to 0,3 ha lub powyżej 0,3 ha nieruchomości rolnej, zaś dla gospodarstwa rolnego to 1 ha lub powyżej 1 ha powierzchni nieruchomości rolnej. Konstytutywnym składnikiem każdego gospodarstwa rolnego jest nieruchomość rolna, bez niej nie ma gospodarstwa rolnego.

Przykład 1. Jest 5 nieruchomości gruntowych: A (siedlisko) o obszarze 0,7 ha, B (działka zabudowana domem mieszkalnym) o obszarze - 0,26 ha, działka C o obszarze 0,18 ha, działka D o obszarze 0,09 ha i działka E o obszarze 0,3 ha – nie jest to ani gospodarstwo rolne, ani nieruchomość rolna, bowiem łączny obszar nieruchomości rolnych nie przekracza 1 ha nieruchomości rolnych, bo wynosi 0,9 ha, chociaż jedna z działek ma 0,3 ha. Nie stosuje się ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ani kodeksu cywilnego do takich sytuacji (do zniesienia współwłasności, działu spadku i podziału majątku wspólnego nie stosuje się art. 210 § 2, art. 213-218, 1035, 1070 k.c., art. 46 k.r.op.).

Przykład 2. Gospodarstwo rolne ma obszar 4,40 ha i składa się z 20 nieruchomości rolnych o obszarze każda po 0,2 ha i jednej nieruchomości rolnej o obszarze 0,4 ha. Jest to gospodarstwo rolne (4,4 ha), lecz nie podlega ono ustawie o ustroju rolnym w zakresie 20 nieruchomości rolnych o obszarze 0,2 ha każda, ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego podlega tylko jedna nieruchomość rolna o obszarze 0,4 ha, bo przekracza ona normę 0,3 ha (art. 1a pkt 1b ustawy) – ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego i kodeksu cywilnego podlegają tylko gospodarstwa rolne o obszarze łącznym co najmniej 1 ha nieruchomości rolnych lub nieruchomości rolne (w takim gospodarstwie) o obszarze co najmniej 0,3 ha.

Nie jest trafny w tym przykładzie 2. pogląd, że jest to gospodarstwo rolne i jest to nieruchomość rolna w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, choć być może

taki jest zamiar ustawodawcy. Prawdopodobnie ustawodawcy chodziło o gospodarstwo rolne o obszarze co najmniej 1 ha nieruchomości rolnych lub obejmujące tylko nieruchomość rolną o obszarze 0,3-0,99 ha, ale źle to wysłowił (widać to na tle przykładu 2. i 3.).

Przykład 3. Gospodarstwo rolne o obszarze 4 ha składa się z 20 nieruchomości rolnych o obszarze każda po 0,2 ha. Jest to gospodarstwo rolne w rozumieniu ustawy o ustroju rolnym i kodeksu cywilnego (4 ha), ale z uwagi na to, że poszczególne nieruchomości rolne składające się na to gospodarstwo rolne nie mają co najmniej 0,3 ha nieruchomości rolnych, nie podlegają one (i gospodarstwo rolne) ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego i kodeksu cywilnego artykułom 213-218 (art. 1a pkt 1b ustawy) o zniesieniu współwłasności, o dziale spadku i o podziale majątku wspólnego małżonków i nie stosuje się art. 213-218 k.c. (art. 210 § 2, art. 1035, art. 1070 k.c., art. 46 k.r.op.).

Czyni to począwszy od 30 kwietnia 2016 roku istotny wyłom w przepisach o zniesieniu współwłasności, dziale spadku, podziale majątku wspólnego gospodarstwa rolnego lub nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (przykład 2. i 3., bo w przykładzie 1. tak samo było dotychczas). Takie wnioski płyną z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w związku z przepisami kodeksu cywilnego. Stawia też pod znakiem zapytania sens utrzymywania szczególnych ograniczeń rolnych przy zniesieniu współwłasności, dziale spadku i podziale majątku wspólnego małżonków (art. 210 § 2, art. 213-218, 1035, 1070 k.c., art. 46 k.r.op.). Sens tych unormowań jest taki, że ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego oraz kodeks cywilny chroni tylko nieruchomości rolne o obszarze co najmniej 0,3 ha. Podobnie jest w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147, z późn. zm.), w której jest w zasadzie zakaz podziału nieruchomości rolnych o obszarze co najmniej 0,3 ha (art. 93 ust. 2a). Obie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i gospodarce nieruchomościami oraz kodeksu cywilnego od 30 kwietnia 2016 roku są zatem kompatybilne, odpowiadające sobie, paralelne. Dokonując zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego pośrednio dokonano zatem istotnych zmian w kodeksie cywilnym co do zniesienia współwłasności, działu spadku i podziału majątku wspólnego małżonków obejmującego gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Omówienie pojęcia gospodarstwa rolnego i nieruchomości rolnej na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz kodeksu cywilnego wymagałoby odrębnego opracowania monograficznego. Na marginesie zwracam uwagę na moją oryginalną koncepcję prawną gospodarstwa rolnego na



udziale we współwłasności<sup>15</sup>, czego tu nie analizuję, bo wymagałoby to odrębnego omówienia i zaciemniłoby całokształt obrazu sprawy. Należy nadmienić, że ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego nie przewiduje żadnych ograniczeń podziałowych gospodarstw rolnych, mimo takich projektów, jest to rozwiązanie trafne, ograniczenia podziałowe prowadziłyby do zahamowania obrotu rolnego i wzmożonego obrotu nieformalnego, co skutkowałoby destabilizacją stanów prawnych uregulowanych przez ustawę z 27 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych<sup>16</sup>.

Ograniczenia podziałowe obowiązywały w okresie PRL-u (art. 163, 213, 1070 k.c.) w latach 1963-1990, trafnie zostały uchylone przy przeniesieniu własności nieruchomości rolnych w 1990 r., utrzymano je wtedy nietrafnie przy zniesieniu współwłasności, dziale spadku i podziale majątku wspólnego małżonków (art. 213, 1035, 1070 k.c., art. 46 k.r.op.) dotyczącego nieruchomości rolnych i gospodarstw rolnych. Kodeks cywilny znał ograniczenia podziałowe gospodarstw rolnych w oparciu o kryteria obszarowe, fizyczne (np. podstawowa norma obszarowa 8 ha), ekonomiczne lub obszarowo-ekonomiczne, wszystkie one nie zdały egzaminu, były masowo obchodzone w drodze nieformalnego obrotu ziemią. Kodeks cywilny w 1990 r. wprowadził przy zniesieniu współwłasności nieruchomości rolnej (art. 213), dziale spadkowego gospodarstwa rolnego (art. 1070 w zw. z art. 1035, 213 k.c.) i podziale majątku wspólnego małżonków obejmującego gospodarstwo rolne (art. 46 k.r.op. w zw. z art. 1070, 1035, 213 k.c.) ograniczenie podziałowe tej treści, że podział gospodarstwa rolnego nie może być sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej (art. 213 k.c.), co jest klauzulą generalną, która nie wiadomo, co oznacza, nie nadaje się do stosowania prawnego, a przepis ten jest sprzeczny z Konstytucją. W istocie podział fizyczny zależy od woli czy kaprysu sądu lub biegłego z zakresu rolnictwa. Jeśli gospodarstwo rolne ma na przykład 4 ha lub 100 ha, to na tle art. 213 nie wiadomo, czy można je podzielić czy nie (brak określonych norm). To tak, jakby ktoś powiedział, że wszystkie sprawy sądowe trzeba rozstrzygać w oparciu o kryterium słuszności, bez podziału szczegółowego tych spraw (na cywilne, karne, administracyjne, a w ich ramach na dalsze podziały szczegółowe, np. roszczenia windykacyjne i negatoryjne, posesoryjne, odszkodowawcze *ex delicto*, *ex contractu*, bezpodstawnego wzbogacenia itd.). Nie spełnia to warunku dobrego warsztatu legislacyjnego, ustawodawczego. Sprawie zasad podziału gospodarstw rolnych w związku z

---

15 M. Niedośpiął, *Dziedziczenie testamentowe gospodarstw rolnych przez osoby fizyczne*, Bydgoszcz 2011, s. 19-27; tenże, *Gospodarstwo rolne na udziale we współwłasności*, Acta Universitatis Wratislaviensis No 814, Przegląd Prawa i Administracji, t. XXI, 1990, s. 115-125

16 Dz.U. z 1971 r., nr 27, poz.250, ze zm.

zasadami prawidłowej gospodarki rolnej poświęciłem oddzielne opracowanie<sup>17</sup>, nie analizuję tego w tym punkcie, jest to odrębne zagadnienie prawne. Z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wynika, że nie podlegają tej ustawie nieruchomości rolne o obszarze mniejszym niż 0,3 ha, czyli ich podział jest dozwolony, ustawa chroni przed podziałem tylko nieruchomości rolne będące przedmiotem współwłasności o obszarze co najmniej 0,3 ha. Taki jest sens zastosowania do kodeksu cywilnego ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (art. 210 § 2, 213-218, 1035, 1070 k.c., art. 46 k.r.op.). Może to wydać się nieprawdopodobne, ale tak jest.

Reasumując, z dniem 30 kwietnia 2016 roku zmieniono w sposób pośredni przepisy o zniesieniu współwłasności nieruchomości rolnej (art. 210 § 2, art. 213-218 k.c.), o dziale spadkowego gospodarstwa rolnego (art. 1070 w zw. z art. 1035, 210 § 2, art. 213-218 k.c.) oraz o podziale majątku wspólnego małżonków (art. 46 k.r.op. w zw. z art. 1070, 1035, art. 210 § 2, art. 213-218 k.c.) obejmującego gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Wymienionych przepisów kodeksu cywilnego (art. 213-218 k.c.) nie stosuje się do nieruchomości rolnych poniżej 0,3 ha oraz do gospodarstw rolnych poniżej 1 ha nieruchomości rolnych – stosuje się do nich ogólne zasady prawa cywilnego (art. 210-212, 922-1057 k.c.). Przepisy te (art. 213-218 k.c.) mają zastosowanie tylko do nieruchomości rolnych mających co najmniej 0,3 ha nieruchomości rolnych lub gospodarstw rolnych o obszarze co najmniej 1 ha nieruchomości rolnych. Dokonano zatem pośredniej istotnej zmiany przepisów rolnych o zniesieniu współwłasności, dziale spadku i podziale majątku wspólnego małżonków. Nie wiadomo, czy było to zamierzone przez ustawodawcę, ale takie wnioski płyną z analizy przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w związku z wymienionymi przepisami rolnymi kodeksu cywilnego. Na tle kodeksu cywilnego w przepisach o zniesieniu współwłasności nieruchomości rolnej, o dziale spadkowego gospodarstwa rolnego oraz o podziale majątku wspólnego małżonków (art. 210 § 2, art. 213-218 k.c. i przepisy odsyłające do nich, art. 1070 k.c., art. 46 k.r.op.) podstawą do stosowania tych przepisów rolnych kodeksu cywilnego jest definicja nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego przyjęta w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego (art. 2 pkt 1, 2, art. 1a pkt 1b ustawy). Odmienna teza, że na tle tych przepisów rolnych kodeksu cywilnego (art. 210 § 2, art. 213-218 k.c. w związku z przepisami odsyłającymi do nich, art. 1070 k.c., art. 46 k.r.op.) obowiązuje odmienna definicja nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego niż w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego doprowadziłoby do nielogicznych wniosków, wewnątrznie sprzecznych, niemożliwych do

---

17 M. Niedośla, *Zapis własności nieruchomości rolnej a inny zapis*, PiP 2010, z. 3, s. 93-99.

wzajemnego uzgodnienia, do niemożności stosowania przepisów prawnych, paraliżu decyzyjnego.

e) Jak powiedziano uprzednio, nabywca nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego musi być rolnikiem indywidualnym oraz obszar nabytej nieruchomości rolnej nie może przekraczać normy maksymalnej 300 ha, chyba że ustawa stanowi inaczej (art. 2a). Zasada ta dotyczy umownego i sądowego działu spadku. Pojęcie rolnika indywidualnego jest sprecyzowane w ustawie (art. 6, pięć kumulatywnie spełnionych przesłanek). Oznacza to, że w drodze podziału fizycznego (art. 213 w zw. z art. 1070 k.c.) gospodarstwa rolnego (art. 1070 w zw. z art. 213 k.c.) oraz w drodze przejęcia całego gospodarstwa rolnego przez jednego ze spadkobierców (art. 1070 w zw. z art. 214 k.c.) gospodarstwo rolne może otrzymać tylko rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Niejasny jest stosunek art. 214 k.c. do art. 2a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Treść tych przepisów nie pokrywa się (stosunek logiczny krzyżowania). Powstaje zatem pytanie, czy stosuje się do przejęcia gospodarstwa rolnego art. 214 k.c. (np. art. 214 k.c. *lex specialis* do art. 2a ustawy), czy stosuje się art. 2a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, czy też stosuje się art. 214 k.c. i art. 2a tej ustawy. Odpowiedź na to pytanie nie jest jasna i żadna z tych trzech wersji nie jest przekonująca. Prawdopodobnie ustawodawca chciał zachować art. 214 k.c., skoro go nie znowelizował ani nie uchylił, a znowelizował inne przepisy rolne k.c. Jest to twardy orzech do zgryzienia dla interpretatora tekstu prawnego. Nie można bowiem uzgodnić treści art. 214 k.c. z art. 2a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Póki co potrzebna jest pilna nowelizacja kodeksu cywilnego w tym punkcie lub ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Nie można tych wątpliwości uchylić w drodze wykładni tych przepisów.

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego nie zawiera żadnych ograniczeń podziałowych gospodarstw rolnych (przy przeniesieniu własności nieruchomości rolnej, przy zniesieniu współwłasności takiej nieruchomości, przy dziale spadkowego gospodarstwa rolnego). Należy z tego zatem wyciągnąć wniosek, że są tylko takie ograniczenia podziałowe, które zna kodeks cywilny, czyli art. 213 § 1 k.c. przy zniesieniu współwłasności nieruchomości rolnej, art. 1070 w zw. z art. 213 § 1 k.c. przy dziale spadkowego gospodarstwa rolnego oraz art. 46 k.r.op. w zw. z art. 1070, w zw. z art. 213 § 1 k.c. przy podziale majątku wspólnego małżonków- – dla gospodarstw rolnych lub nieruchomości rolnych w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Taki wydaje się być logiczny wniosek, skoro utrzymano w mocy art. 213 § 1 k.c. Należy podkreślić, że art. 213 § 1 dotyczy tylko sądowego zniesienia współwłasności, sądowego działu spadku, sądowego podziału majątku wspólnego

obejmującego gospodarstwo rolne lub nieruchomości rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Przepis ten (art. 213 § 1 k.c.) nie dotyczy umownego – zniesienia współwłasności, działu spadku, podziału majątku wspólnego małżonków obejmującego gospodarstwo rolne lub nieruchomości rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Ta ostatnia kwestia jest bezdyskusyjna w literaturze.

Wyjątki od art. 2a ustawy przewiduje art. 2a ust. 3 i 4, była o nich mowa uprzednio (odsyłam do poprzednich uwag). Jeśli osoba nie jest rolnikiem indywidualnym, a nie działa żaden wyjątek od tego (art. 2a ust. 3 ustawy), to osoba może nabyć gospodarstwo rolne lub nieruchomości rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w dziale spadku tylko za zezwoleniem KOWR-u w drodze decyzji administracyjnej (art. 2a ust. 4) (odsyłam do uwag poprzednich).

Uprzednio przedstawiłem moją interpretację, w myśli której, jeżeli osoba odziedziczyła gospodarstwo rolne z ustawy lub na podstawie testamentu, to może otrzymać to gospodarstwo w dziale spadku lub przy zapisie zwykłym przy wykonaniu zapisu własności nieruchomości rolnej. Ale jest to dyskusyjne. Nikt tak daleko nie idzie w literaturze. Na ogół zgłasza się tylko wnioski *de lege ferenda* tego typu.

O prawie pierwokupu (jego braku) oraz prawie wykupu (art. 4 ustawy) i wyjątkach od niego była mowa uprzednio (odesłanie).

**f)** Konkludując, dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne lub nieruchomości rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego podlega kumulatywnemu stosowaniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i przepisów kodeksu cywilnego (art. 210 § 2, art. 213-218 w zw. z art. 1070 k.c.), co powoduje wiele wątpliwości prawnych.

## **9. Dziedziczenie ustawowe i testamentowe oraz zapis windykacyjny i zwykły.**

**a)** W przypadku gospodarstw rolnych w PRL-u były wymagane określone przesłanki rolne do dziedziczenia ustawowego, testamentowego, zapisu nieruchomości rolnej. Miały one charakter produkcyjny (różnie ujmowana przesłanka pracy w gospodarstwie rolnym lub jego prowadzenia, kwalifikacje rolnicze teoretyczne lub praktyczne) albo humanitarny (małoletniość, pobieranie nauki zawodu, uczęszczanie do szkół, trwała niezdolność do pracy). Przesłanki te były na etapie powołania do spadku, zapisu zwykłego i na etapie działu spadku i wykonania zapisu. Z dniem 1 października 1990 r. zniesiono przesłanki rolne przy dziedziczeniu testamentowym i zapisie nieruchomości rolnej, utrzymano je przy

dziedziczeniu ustawowym gospodarstw rolnych. Z dniem 14 lutego 2001 r. uchylone uchylono przesłanki rolne do dziedziczenia ustawowego, zostały one uznane za sprzeczne z Konstytucją na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 31 stycznia 2001 roku. Na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 5 IX 2007 r. P 21/06 przepisy wprowadzające kodeks cywilny nadające moc wsteczną przepisom rolnym prawa spadkowego zostały uznane za niekonstytucyjne. Dziedziczenie gospodarstw rolnych od 18 maja 1964 r. do 13 lutego 2001 r. podlega przepisom dotychczasowym. TK nie nadał mocy wstecznej wyrokowi z 31 stycznia 2001 r. P 4/99.

**b)** A jak to jest obecnie w k.c. pod rządem ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego? Do nabycia nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego wymaga, aby nabywca był rolnikiem indywidualnym (art. 6, art. 2a ust. 1), chyba że ustawa stanowi inaczej. Takie przepisy szczególne są (art. 2a ust. 3 i 4 tej ustawy). Bycia rolnikiem indywidualnym ustawa nie wymaga przy dziedziczeniu ustawowym lub testamentowym oraz zapisie windykacyjnym oraz m.zd. przy zapisie zwykłym (ta ostatnia kwestia jest sporna w literaturze, bo ustawa nie wymienia wprost zapisu zwykłego). Natomiast przy dziedziczeniu testamentowym przez osoby prawne ustawa nie wymaga zezwolenia administracyjnego w postaci decyzji administracyjnej KOWR-u (art. 2a ust. 4), dalsze wyjątki są w art. 2a ust. 3, nie muszą mieć zezwolenia w szczególności Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, kościelne osoby prawne i związki wyznaniowe, inne osoby prawne muszą mieć zezwolenie KOWR-u na nabycie.

**c)** Prawo wykupu gospodarstwa rolnego lub nieruchomości rolnej (art. 4 ustawy) przysługuje przy ich nabyciu. KOWR działający na rzecz Skarbu Państwa może wykupić gospodarstwo rolne w zamian za równowartość pieniężną na rzecz nabywcy. Od tego są wyjątki (art. 4 ust. 4 ustawy). W szczególności prawo wykupu nie przysługuje w ogóle przy dziedziczeniu ustawowym, zaś przy dziedziczeniu testamentowym i zapisie windykacyjnym oraz m.zd. przy zapisie zwykłym (ta ostatnia kwestia jest dyskusyjna) nie przysługuje, jeśli nabył gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną rolnik indywidualny (art. 4 ust. 4 pkt 2c, d ustawy). Jeśli w drodze dziedziczenia ustawowego, testamentowego, zapisu windykacyjnego lub zwykłego lub polecenia testamentowego nabyła gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną osoba bliska zbywcy, to nie stosuje się nigdy prawa wykupu (art. 4 ust. 4 pkt 2b ustawy). Prawo wykupu przysługuje przy dziedziczeniu testamentowym, zapisie windykacyjnym i zwykłym przy nabyciu przez osobę, która nie jest rolnikiem indywidualnym. Prawo wykupu przysługuje w razie nabycia gospodarstwa rolnego lub

nieruchomości rolnej w drodze dziedziczenia testamentowego, zapisu windykacyjnego lub zapisu zwykłego przez osoby prawne. Jeśli KOWR udzielił zgody na ich nabycie, to nie może ich wykupić. Co do szczegółów odsyłam do uwag poprzednich.

#### **10. Art. 1067 k.c.**

a) Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego nie uchyliła art. 1067 k.c. o zapisie nieruchomości rolnej lub innego składnika gospodarstwa rolnego. Powstaje pytanie, czy przepis ten nadal obowiązuje oraz jeśli tak, to czy dotyczy on tylko zapisu zwykłego czy także zapisu windykacyjnego? Sprawa nie jest jasna. Treść art. 1067 została ustalona nowelą do kodeksu cywilnego z 1990 roku. Jego wykładni poświęciłem odrębny artykuł, do którego odsyłam<sup>18</sup>. Tu interesuje nas tylko pytanie postawione uprzednio. Skoro ustawodawca nie uchylił art. 1067 k.c., to przepis ten nadal obowiązuje. Dotyczy on na pewno zapisu zwykłego. M.zd. przepis ten nie dotyczy zapisu windykacyjnego nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego<sup>19</sup>. Co najwyżej można by się zastanawiać, czy w drodze wykładni przepisów prawnych, np. analogii z art. 1067 k.c., nie stosować tego przepisu także do zapisu windykacyjnego nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego. M.zd. nie ma do tego podstaw prawnych. Gdyby przyjąć jednak zdanie odmienne, to oznaczałoby to m.in., że zapis windykacyjny nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej jest nieważny (art. 58 § 1 k.c.) (bezprzedmiotowa byłaby tu m.zd. sankcja polegająca na możliwości zamiany takiego zapisu nieruchomości rolnej na świadczenie pieniężne; aczkolwiek teoretycznie nie można tego wykluczyć, rodziłoby to jednak daleko idące problemy prawne), natomiast zapis świadczenia pieniężnego może być obniżony na podstawie art. 216 (w zw. z art. 1067 § 1) k.c. Przepis art. 1067 dotyczy zapisu zwykłego nieruchomości rolnej, nie ma ograniczeń rolnych na etapie ustanowienia zapisu, są ograniczenia na etapie wykonania tego zapisu zwykłego (jeśli jest on sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej). A sporo zapis windykacyjny wywiera skutek z chwilą otwarcia spadku i nie podlega wykonaniu (czyli przeniesieniu prawa własności), to przepis ten z uwagi na mechanizm przejścia praw na zapisobiercę windykacyjnego jest tu bezprzedmiotowy (zapis ten nie polega na wykonaniu w postaci odrębnej umowy o przeniesienie prawa własności nieruchomości rolnej). Także z tego powodu art. 1067 k.c. nie dotyczy zapisu windykacyjnego nieruchomości rolnej. Wprawdzie przepis art. 1067 k.c. mówi o „zapisie”, czyli bez rozróżnienia, czy chodzi o zapis zwykły czy windykacyjny (*lege*

---

18 M. Niedośpiąt, jw.

19 Podobnie Z. Truskiewicz, jw., s. 300.

*non distinguente*), co mogłoby dotyczyć także zapisu windykacyjnego, niemniej z treści tego przepisu, m.in. odwołania się do wykonania zapisu, wynika, że dotyczy on tylko zapisu zwykłego, a nie windykacyjnego. Za taką wykładnią przemawia także wykładnia historyczna. Przepis ten uchwalono w 1990 r., kiedy nie było w ogóle w prawie polskim zapisu windykacyjnego, wprowadzonego dopiero w 2011 roku, nie mógł zatem z tego także powodu dotyczyć on zapisu windykacyjnego.

**b)** Jak powiedziano uprzednio, do zapisu zwykłego nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego stosuje się obok art. 1067 k.c. także przepisy ustawy o ustroju rolnym. Zapis zwykły nie jest wymieniony w tej ustawie, stąd możliwe są dwie interpretacje, o czym była mowa, pierwsza, że przepisy o zapisie windykacyjnym przewidujące wyjątki od jej stosowania na tle tej ustawy mają zastosowanie także do zapisu zwykłego (takie jest moje stanowisko) albo druga, że przepisy tej ustawy przewidujące wyjątki dotyczące zapisu windykacyjnego nie mają zastosowania do zapisu zwykłego. Przy moim stanowisku (1) przy nabyciu nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego w drodze zapisu zwykłego nabywca nie musi być rolnikiem indywidualnym (analogia z art. 2a ust. 3 pkt 2b z zapisu windykacyjnego). Natomiast przy stanowisku przeciwnym (2) zapisobierca zwykły w tym przypadku musiałby być rolnikiem indywidualnym (art. 2a ust. 1), jeśli nim nie jest, to do nabycia takiego zapisu potrzebna byłaby zgoda KOWR-u w drodze decyzji administracyjnej (art. 2a ust. 4). Jest poza sporem, że jeśli zapisobiercą zwykłym nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego jest osoba bliska zbywcy, to nie musi być ona rolnikiem indywidualnym przy nabyciu takiego zapisu (art. 2a ust. 3 pkt 1a). To, co powiedziano uprzednio ma zastosowanie także do zapisu na rzecz osoby prawnej (art. 2a ust. 3 pkt 2 do osoby prawnej).

Prawo wykupu (art. 4 ustawy) działa przy zapisie zwykłym (art. 4 ust. 1). Niemniej przy stanowisku pierwszym (1) działa tu wyjątek z art. 4 ust. 4 pkt 2d o zapisie windykacyjnym stosowany w drodze analogii do zapisu zwykłego (nie ma prawa wykupu, gdy zapisobiercą zwykłym jest rolnik indywidualny; jest prawo wykupu, gdy zapisobiercą zwykłym nie jest rolnik indywidualny). Przy stanowisku odmiennym (2) nie stosowano by tego przepisu w drodze analogii do zapisu zwykłego, czyli jest prawo wykupu (art. 4 ust. 1). Jest bezsporne, że jeśli nabywcą nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego jest osoba bliska zbywcy, to nie ma wtedy prawa wykupu (art. 4 ust. 4 pkt 2b).

Nabywca nieruchomości rolnej w drodze dziedziczenia ustawowego lub testamentowego albo zapisu windykacyjnego lub zwykłego ma obowiązek prawny

prowadzenia gospodarstwa rolnego przez 10 lat od dnia nabycia oraz zakaz zbycia lub oddania w posiadanie innej osobie nieruchomości rolnej w tym okresie czasu (art. 2b ust. 1, 2). Niemniej od tej zasady ustawa przewiduje wyjątki, gdy nabywcą takim jest osoba bliska zbywcy, przy dziedziczeniu ustawowym lub testamentowym oraz przy zapisie windykacyjnym i m.zd. przy zapisie zwykłym (ta ostatnia kwestia jest sporna, przy koncepcji odmiennej od mojej oznaczałoby to, że jeśli zapisobierca zwykły nie jest osobą bliską zbywcy, to ma te obowiązki, o których mowa wyżej, w art. 2b ust. 1, 2 ustawy).

c) Do wykonania zapisu zwykłego w drodze umowy przeniesienia własności nieruchomości rolnej (art. 156 k.c.) stosuje się art. 2a ust. 1 ustawy (nabywcą może być tylko rolnik indywidualny), chyba że działa wyjątek z art. 2a ust. 3 pkt 1 (osoba bliska zbywcy) lub z art. 2a ust. 3 pkt 2 stosowany w drodze analogii do wykonania zapisu zwykłego, wtedy zapisobierca zwykły przy wykonaniu zapisu zwykłego nie musi być rolnikiem indywidualnym, stanowisko 1.). Stanowisko odmienne (2) od mojego (1) przyjmuje, że przy wykonaniu zapisu stosuje się art. 2a ust. 1 (tylko rolnik indywidualny może nabyć nieruchomość rolną lub gospodarstwo rolne, chyba że zapisobierca zwykły przy wykonaniu zapisu jest osobą bliską zbywcy).

Przy wykonaniu zapisu zwykłego nie ma oczywiście prawa pierwokupu (art. 3), bo nie jest to umowa sprzedaży.

Przy wykonaniu zapisu zwykłego nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego stosuje się prawo wykupu (art. 4 ust.1), chyba że działa wyjątek z art. 4 ust. 4 pkt 2b (osoba bliska zbywcy) lub stosowany według mnie w drodze analogii art. 4 ust. 4 pkt 2d do zapisu zwykłego, wtedy nie ma prawa wykupu, stanowisko moje (stanowisko 1. - nie ma prawa wykupu, gdy zapisobiercą zwykłym jest rolnik indywidualny; jest prawo wykupu, gdy zapisobiercą zwykłym nie jest rolnik indywidualny); przy stanowisku odmiennym (2, drugim) od mojego (1, pierwszego) nie działałby ten wyjątek (z art. 4 ust. 4 pkt 2d), i przysługiwałoby prawo wykupu (2), chyba że nabywcą jest osobą bliską zbywcy (2).

W przypadku wykonania zapisu zwykłego na rzecz osoby prawnej nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego nabywca taki musi mieć zezwolenie KOWR-u (art. 2a ust. 4), chyba że działa wyjątek z art. 2a ust. 3 pkt 1b, c, d, e, wtedy nie jest potrzebne zezwolenie – stanowisko 2. Według mnie (stanowisko 1.) przy wykonaniu zapisu zwykłego nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego na rzecz osoby prawnej nie jest wymagane zezwolenie KOWR-u (art. 2a ust. 3 pkt 2 stosowany w drodze analogii do wykonania zapisu



zwykłego, to, co jest podstawą nabycia zapisu zwykłego, wystarcza do wykonania zapisu zwykłego).

Prawo wykupu przy wykonaniu zapisu zwykłego nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego na rzecz osoby prawnej przysługuje KOWR-owi (art. 4 ust. 1).

**11.** To, co powiedziano uprzednio o zapisie zwykłym i jego wykonaniu, ma odpowiednio zastosowanie do polecenia testamentowego przeniesienia prawa własności nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego (art. 982-985 k.c.). Trzeba pamiętać tylko o tym, że z polecenia nie wynika wierzytelność dla poleceniobiercy, tylko dług dla osoby obciążonej poleceniem. Wykonanie polecenia polega na zawarciu umowy przenoszącej własność (art. 156 k.c.).

**12.** Do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych oraz wpisu do księgi wieczystej wszczętych przed 30 kwietnia 2016 r., i niezakończonych do dnia 29 kwietnia 2017 r. stosuje się przepisy dotychczasowe (art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw)<sup>20</sup>. Jeśli zatem postępowanie o zniesienie współwłasności albo o dział spadku, albo o podział majątku wspólnego małżonków obejmujące gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną zostało wszczęte przed 30 kwietnia 2016 r. (np. w dniu 8 VIII 2008 r.) i niezakończone w dniu 30 kwietnia 2016 r., to do dalszego toku postępowania stosuje się wyłącznie przepisy rolne kodeksu cywilnego (art. 213-218 k.c. w zw. z art. 1070 k.c. i art., 46 k.r.op.), a nie stosuje się przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>21</sup>.

Michał Niedośpiał

---

<sup>20</sup> Zob. przypis 2.

<sup>21</sup> Tak też K. Stefańska, J. Mikołajczyk, jw., s. 259, 260.

**Michał Niedośpiał**

**Prawo spadkowe a ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego**

**Streszczenie**

Artykuł omawia zagadnienia prawa spadkowego na tle ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (po jej zmianach, w tym obowiązujących od dnia 30 kwietnia 2016 r., gdy uległa ona gruntownej nowelizacji) w związku z przepisami kodeksu cywilnego (art. 210 § 2, art. 213-218 w zw. z art. 1070 k.c.; art. 1067 k.c.). Ustawa bezpośrednio lub pośrednio zmienia kodeks cywilny w tym punkcie. Omówiono dziedziczenie ustawowe i testamentowe, zapis windykacyjny i zwykły, polecenie testamentowe, wykonanie zapisu zwykłego, dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną.

**Słowa kluczowe:** ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego – prawo spadkowe – dziedziczenie ustawowe i testamentowe – zapis windykacyjny i zwykły – polecenie testamentowe – wykonanie zapisu zwykłego – dział spadku: obejmujący gospodarstwo rolne lub nieruchomość rolną.