

Paweł Blajer*

Pojęcia gospodarstwa rodzinnego i rolnika indywidualnego w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 5 sierpnia 2015 r.

I. Uwagi wstępne

Wśród wielu nowości legislacyjnych, które przynosi ze sobą ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego¹ (dalej: ustawa), na szczególną uwagę zasługują regulacje poświęcone pojęciom gospodarstwa rodzinnego i rolnika indywidualnego. Pojęcia te są fundamentalne dla nauki prawa rolnego w Polsce; gospodarstwo rodzinne w świetle art. 23 Konstytucji RP to przecież: „podstawa ustroju rolnego państwa”². Niemniej poza znaczeniem ustrojowo-teoretycznym posiadają one istotne znaczenie w praktyce, w tym także w praktyce notarialnej. Ustawa czyni bowiem z rolnika indywidualnego prowadzącego gospodarstwo rodzinne głównego beneficjenta systemu obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce, znacząco wzmacniając jego pozycję w porównaniu do unormowań poprzedniczki, tj. ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego³ (dalej: u.k.u.r. z 2003 r.). Do przywilejów zastrzeżonych na rzecz tej kategorii rolników należy zaliczyć w szczególności:

- możliwość nabywania własności nieruchomości rolnych w rozumieniu ustawy bez ograniczeń wynikających ze wszystkich ustawowych praw pierwokupu przewidzianych jej przepisami (art. 9 ust. 6 pkt 1) oraz tzw. prawa nabycia (wykupu) przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnych (dalej: ANR) działającej na rzecz Skarbu Państwa (art. 10 ust. 4 pkt 1);

* Notariusz w Krakowie, adiunkt w Katedrze Prawa Rolnego UJ w Krakowie.

1 Dz.U. z 2015 r., poz. 1433.

2 A. Lichorowicz, *Konstytucyjne podstawy ustroju rolnego państwa (w świetle art. 23 Konstytucji)*, „Studia Iuridica Agraria” 2000, t. 1, s. 15.

3 Tekst jednolity – Dz. U. z 2012 r. poz. 803. Na temat pojęć „gospodarstwo rodzinne” i „rolnik indywidualny” w ustawie z 2003 r. por.: Por. A. Lichorowicz, *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2004, z. 2, s. 393 i n.; A. Majewski, *Problematyka kwalifikacji do prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych*, „Studia Iuridica Agraria” 2005, t. V s. 185 i n.; P. Blajer, *Pojęcie rolnika indywidualnego w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Studia Iuridica Agraria” 2007, t. VI, s. 180 i n.; idem, *Koncepcja prawna rolnika indywidualnego w prawie polskim na tle porównawczym*, Kraków 2009, s. 347 i n.; idem, *Wymóg kwalifikacji rolniczych w obrocie nieruchomościami rolnymi (studium prawno-porównawcze)*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2008, nr 2 (4), s. 51 i n.

- ustawowe prawo pierwokupu przysługujące rolnikowi indywidualnemu będącemu **dzierżawcą** sprzedawanej nieruchomości rolnej, w przypadku gdy dzierżawiona nieruchomość wchodzi w skład jego gospodarstwa rodzinnego, a umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej, w tym w formie aktu notarialnego, oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od dnia przekazania umowy do dyrektora oddziału (art. 9 ust. 1);
- ustawowe prawo pierwokupu przysługujące rolnikowi indywidualnemu będącemu właścicielem nieruchomości rolnej graniczącej ze sprzedawaną nieruchomością (tzw. „**sąsiedzkie**” **prawo pierwokupu** – art. 9 ust. 2).

Biorąc powyższe pod uwagę, prawidłowe określenie kryteriów składających się na pojęcia rolnika indywidualnego i gospodarstwa rodzinnego będzie stanowiło jedną z podstawowych trudności, przed jakimi staną notariusze stosujący regulacje ustawy po jej wejściu w życie, w tym w szczególności notariusze:

- sporządzający bezwarunkową umowę sprzedaży w przypadku określonym w art. 9 ust. 6 pkt 1, lub też umowę przeniesienia własności nieruchomości rolnej inną niż sprzedaż bez zawiadomienia ANR o przysługującym jej prawie nabycia (wykupu) w przypadku określonym w art. 10 ust. 4 pkt 1;
- odbierający od uprawnionych oświadczenia o skorzystaniu z ustawowego prawa pierwokupu dzierżawcy (art. 9 ust. 1) lub tzw. „sąsiedzkiego” prawa pierwokupu (art. 9 ust. 2).

Celem niniejszego opracowania jest zatem próba scharakteryzowania kryteriów składających się na definicję gospodarstwa rodzinnego i rolnika indywidualnego na płaszczyźnie ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem praktycznych problemów związanych z koniecznością udokumentowania faktu spełniania tych kryteriów w ramach aktów notarialnych obejmujących powołane czynności prawne oraz wynikających stąd obowiązków notariuszy.

II. Ogólna charakterystyka nowego sposobu dokumentowania kryteriów składających się na definicję rolnika indywidualnego i gospodarstwa rodzinnego

Analiza regulacji zawartych w ustawie prowadzi do wniosku, że formalnie kryteria składające się na definicję rolnika indywidualnego i gospodarstwa rodzinnego nie uległy zmianie w porównaniu do u.k.u.r. z 2003 r. Niemniej w istotny sposób **zmienił się sposób dokumentowania** faktu spełnienia niektórych z tych kryteriów. W szczególności ustawa nie przewiduje już dotychczasowych urzędowych poświadczeń (wójta, burmistrza,

prezydenta), np. dotyczących osobistego prowadzenia gospodarstwa, które z punktu widzenia notariuszy były stosunkowo wygodne, zwalniając ich z obowiązku czynienia ustaleń w tym zakresie⁴.

W konsekwencji nowa ustawa w szerokim zakresie komplikuje kwestię dokumentowania faktu spełniania kryteriów składających się na definicję rolnika indywidualnego i gospodarstwa rodzinnego, stawiając notariuszy przed wieloma problemami i wątpliwościami interpretacyjnymi. Niektóre z tych kryteriów (zamieszkania oraz kwalifikacji rolniczych) nadal będą potwierdzane stosownymi dokumentami; inne jednak (kryteria osobistego prowadzenia gospodarstwa oraz powierzchni posiadanych użytków rolnych) dokumentowane będą wyłącznie w drodze oświadczeń nabywcy nieruchomości. Nowością jest natomiast przewidziana w przepisie art. 7 ustawy odpowiedzialność karna za złożenie nieprawdziwych oświadczeń, która to sankcja, jak się wydaje, ma uwiarygodnić te oświadczenia, skoro zdecydowano się na eliminację urzędowych poświadczeń (zaświadczeń), funkcjonujących na płaszczyźnie u.k.u.r. z 2003 r.

Przyjęte przez ustawę rozwiązanie nakazuje zadać pytanie o zakres obowiązków notariusza w przedmiocie ustalenia, czy strona umowy spełnia kryteria składające się na definicję rolnika indywidualnego, oraz o ewentualną odpowiedzialność notariusza za błędne ustalenia w tym przedmiocie. Problem ten nabiera szczególnego znaczenia w świetle niedookreślonego charakteru kryterium osobistego prowadzenia gospodarstwa. Nie powinno ulegać wątpliwości, że notariusz nie posiada jakichkolwiek środków lub narzędzi prawnych do czynienia ustaleń, czy składający oświadczenie rzeczywiście to gospodarstwo osobiście prowadzi, w szczególności nie może żądać jakichkolwiek dowodów na poparcie tego oświadczenia lub *sui generis* postępowania „wyjaśniającego”. Niemniej wydaje się, że – z uwagi na surowość sankcji grożącej za złożenie nieprawdziwego oświadczenia – powinien uświadomić składającemu oświadczenia znaczenie tego kryterium w świetle dorobku orzecznictwa i doktryny, a przede wszystkim powinien skrupulatnie przestrzegać wymogów formalnych przewidzianych w art. 7 ustawy. Oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa (oraz o po-

4 Na płaszczyźnie dotychczasowych regulacji „poświadczenia” należało rozumieć jako „potwierdzenia” w rozumieniu art. 217 § 2 pkt. 1 kodeksu postępowania administracyjnego; w konsekwencji „poświadczenie” następowało w formie zaświadczenia wydanego na podstawie k.p.a. W koniecznych przypadkach, przed wydaniem poświadczenia możliwe było przeprowadzenie stosownego postępowania wyjaśniającego. ANR opracowała również projekty wzorów oświadczeń stosowanych dla potrzeb u.k.u.r., które zostały zaakceptowane przez ministra rolnictwa i Krajową Radę Notarialną i udostępnione na stronach ANR. Por. informacje o realizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na stronach ANR https://www.anr.gov.pl/web/guest/wiecej/-/asset_publisher/4vYF/content/25518?redirect=%2Fweb%2Fguest%2Fwiecej (data dostępu) (data dostępu 01.12.2015).

wierzchni posiadanych użytków rolnych) powinno bowiem zawierać klauzulę: „**Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia**”. Klauzula ta zastępuje pouczenie „organu” o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, a zatem wydaje się, że nie ma konieczności umieszczania odrębnych pouczeń w tym względzie w treści samego aktu notarialnego.

III. Kryterium obszarowe

Kryterium obszarowe powinno być rozpatrywane w dwóch aspektach – z jednej strony odnosi się ono do samego gospodarstwa rodzinnego, z drugiej natomiast do prowadzącego je rolnika indywidualnego. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy, za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha. Natomiast przepis art. 4 ust. 1 ustawy stanowi, że za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha.

Ten sposób redakcji kryterium obszarowego pozwala przyjąć, że za gospodarstwo rodzinne należy uważać gospodarstwo rolne w rozumieniu kodeksu cywilnego w o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych (art. 2 pkt 2) oraz, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha (art. 3 ust. 1 pkt 2). Pozwala także uznać, że rolnik indywidualny może prowadzić więcej niż jedno gospodarstwo rodzinne, o ile łączna powierzchnia użytków rolnych w tych gospodarstwach nie przekracza 300 hektarów, co wynika z treści art. 4 ust. 1 ustawy.

Redakcja kryterium obszarowego w jego aspekcie przedmiotowym (w odniesieniu do gospodarstwa rodzinnego) i podmiotowym (w odniesieniu do rolnika indywidualnego) posiada kilka cech wspólnych, do których należy zaliczyć:

- okoliczność, że przy obliczaniu powołanych norm obszarowych uwzględnia się wyłącznie powierzchnię użytków rolnych, tj. użytków rolnych w rozumieniu przepisów o geodezji i kartografii⁵, co pozwala przyjąć,

⁵ Zgodnie z § 68 ust. 1 pkt1 rozporządzenia ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. (tekst jednolity – Dz. U. z 2015 poz. 542) do **użytków rolnych** zalicza się: a) grunty orne, oznaczone symbolem – R; b) sady, oznaczone symbolem – S; c) łąki trwałe, oznaczone symbolem – Ł; d) pastwiska trwałe, oznaczone symbolem – Ps; e) grunty rolne zabudowane, oznaczone symbolem – Br; f) grunty pod stawami, oznaczone symbolem – Wsr; g) grunty pod rowami, oznaczone symbolem – W; h) grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, oznaczone symbolem – Lzr. W tym kontekście do użytków rolnych nie zalicza się nieużytków, które rozporządzenie zalicza z kolei do kategorii „gruntów rolnych”.

że przeznaczenie tych użytków w miejscowym planie gospodarowania przestrzennego nie ma znaczenia dla prawidłowego rozumienia tego kryterium⁶;

- okoliczność, że przy obliczaniu powołanych norm obszarowych uwzględnia się te same tytuły prawne do nieruchomości, to jest **własność, użytkowanie wieczyste i dzierżawę**, jak również fakt **samoistnego posiadania**; w konsekwencji wszelkie inne tytuły prawne do nieruchomości (np. użytkowanie, użyczenie, tzw. dzierżawa bezczynszowa – art. 708 k.c.) nie są istotne z punktu widzenia kwalifikowania danego gospodarstwa jako gospodarstwa rodzinnego, a danego rolnika jako rolnika indywidualnego;
- analogiczny sposób obliczania powołanych norm obszarowych w przypadku współwłasności, współposiadania samoistnego oraz współposiadania na podstawie użytkowania wieczystego lub na podstawie umowy dzierżawy; stosownie bowiem do art. 3 ust. 2-3 w zw. z art. 4 ust. 4 ustawy, przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych w wyżej powołanej sytuacji uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności⁷.

Stosownie do treści art. 5 ust. 3 ustawy **dowodem** potwierdzającym fakt spełniania powyższego kryterium, a więc dowodem potwierdzającym powierzchnię posiadanych użytków rolnych, jest pisemne oświadczenie nabywcy nieruchomości rolnej zawierające informacje dotyczące:

- numeru działki ewidencyjnej, jej położenia i powierzchni oraz klasy i rodzaju użytków rolnych;
- numeru księgi wieczystej albo zbioru dokumentów, o ile są prowadzone.

Taka redakcja powołanego przepisu prowadzi do wniosku, że formalnie przystępujący do aktu notarialnego rolnik indywidualny nie ma obowiąz-

6 Wypada jednak w tym miejscu zauważyć, że przepis art. 4 ust. 1 odnoszący się do rolnika indywidualnego mówi o „nieruchomościach rolnych”, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha. W tym kontekście istotne jest zatem, by nieruchomości te stanowiły nieruchomości rolne w rozumieniu ustawy, a zatem były nieruchomościami rolnymi w rozumieniu k.c., z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

7 Wyliczenie to ma zatem charakter ściśle matematyczny. Tytułem przykładu: w sytuacji, gdy rolnik jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym 1/2 część nieruchomości o powierzchni użytków rolnych wynoszącej 500 ha, uznaje się na potrzeby obliczenia wspomnianej normy obszarowej, że jest on właścicielem 250 ha użytków rolnych, a zatem mieści się wciąż we wskazanych przez ustawę granicach. W przypadku natomiast, gdy ta sama nieruchomość o powierzchni 500 ha użytków rolnych wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków, żadne z tych małżonków nie będzie mogło uzyskać statusu rolnika indywidualnego, ponieważ każde z nich jest właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni 500 ha użytków rolnych. Więcej na ten temat: P. Blajer, *Koncepcja prawna rolnika indywidualnego...*, *op.cit.*, s. 258.

ku przedkładania jakichkolwiek dokumentów na poparcie swojego oświadczenia w przedmiocie powierzchni posiadanych użytków rolnych, takich jak wypisy z rejestru gruntów lub odpisy ksiąg wieczystych. Wydaje się jednak uzasadnione, by praktyka notarialna zmierzała w kierunku formalizacji tego oświadczenia, w szczególności poprzez żądanie od rolnika indywidualnego okazania przynajmniej aktualnych wypisów z rejestru gruntów dla wszystkich nieruchomości, których jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, dzierżawcą lub samoistnym posiadaczem. Jak się wydaje, jest to zasadne zarówno ze względu na stosunkowo szczegółowe informacje, które powinny być zawarte w oświadczeniu (np. numer działki, jej powierzchnia, położenie, rodzaj użytków i klasa bonitacyjna), jak i na surowość **sankcji** za złożenie nieprawdziwego oświadczenia. Zgodnie bowiem z art. 16 ustawy sankcją za brak oświadczenia w przedmiocie powierzchni posiadanych użytków rolnych jest bezwzględna nieważność umowy sprzedaży (art. 16 ust. 1 pkt 2) lit c), a sankcją za nieprawdziwe oświadczenie jest nie tylko bezwzględna nieważność umowy sprzedaży, ale również odpowiedzialność karna nabywcy (art. 16 ust. 1 pkt 2) lit d).

IV. Kryterium kwalifikacji rolniczych

Kryterium to, odnoszące się oczywiście wyłącznie do rolnika indywidualnego, zostało bardzo szczegółowo określone w ustawie, która zresztą w tym względzie powtarza dosłownie regulacje u.k.u.r. z 2003 r. Stosownie do treści art. 4 ust. 2 pkt 2) uważa się, że osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli uzyskała:

- a) wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, średnie lub wyższe, lub
- b) tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiada co najmniej trzyletni staż pracy w rolnictwie, lub
- c) wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej trzyletni staż pracy w rolnictwie albo wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenie średnie inne niż rolnicze i posiada co najmniej trzyletni staż pracy w rolnictwie, lub
- d) wykształcenie podstawowe, gimnazjalne lub zasadnicze zawodowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej pięcioletni staż pracy w rolnictwie.

Ustawa kontynuuje zatem przyjęte już w u.k.u.r. z 2003 r. (choć po zmianach dokonanych w 2011 r.) rozwiązanie przewidujące szczególnego rodzaju „konfuzję” dwóch do tej pory oddzielnie traktowanych rodzajów kwalifikacji rolniczych, tj. kwalifikacji teoretycznych i praktycznych.

W konsekwencji, na same tylko kwalifikacje teoretyczne może się powołać wyłącznie osoba o wykształceniu *stricte* rolniczym – zasadniczym zawodowym, średnim lub wyższym. W pozostałych przypadkach konieczny jest jeszcze określony staż pracy w rolnictwie, przy czym im dana osoba posiada wyższe wykształcenie, tym ten staż pracy jest krótszy⁸.

Szczegółowo definiując kryterium kwalifikacji rolniczych, ustawa nie wskazuje jednak dowodów, którymi należy udokumentować fakt dysponowania tymi kwalifikacjami. Ustawa, wzorem u.k.u.r z 2003 r., zawiera natomiast delegację dla ministra właściwego do spraw rozwoju wsi do określenia tych dowodów w drodze rozporządzenia. Jak się wydaje, regulacje nowego rozporządzenia nie będą w istotnym zakresie odbiegały od rozwiązań przyjętych w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu ministra rolnictwa i rozwoju wsi z m 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą⁹. Rozporządzenie to w sposób kazuistyczny wymienia dowody potwierdzające posiadanie kwalifikacji rolniczych:

- w zakresie wykształcenia rolniczego – **kwalifikacje teoretyczne** (§ 6) – są to np. właściwe dyplomy lub świadectwa ukończenia odpowiednich szkół;
- w zakresie posiadanego stażu pracy w rolnictwie – **kwalifikacje praktyczne** (§ 7) – są to np. zaświadczenia z Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, akty notarialne, świadectwa pracy, wypisy z rejestru gruntów, zaświadczenia spółdzielni o wykonywaniu pracy.

Odwoływanie się do regulacji tego rozporządzenia będzie zatem nieodzowne w ramach procedury ustalania przez notariusza faktu dysponowania kwalifikacjami rolniczymi przez nabywcę nieruchomości rolnej. W kontekście obowiązków notariusza wyjątkowo niejasny wydaje się natomiast przepis art. 5 ust. 4 ustawy, zgodnie z którym dowodem potwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych mogą być również odpowiednie dokumenty wydane przez właściwe organy lub instytucje państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej.

⁸ Stosownie do art. 4 ust. 3 ustawy za **staż pracy** uznaje się okres, w którym osoba fizyczna: 1) podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników, lub 2) prowadziła działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha, stanowiącym jej własność, przedmiot użytkowania wieczystego, przedmiot samoistnego posiadania lub dzierżawy, lub 3) była zatrudniona w gospodarstwie rolnym na podstawie umowy o pracę lub spółdzielczej umowy o pracę, wykonując pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej, lub 4) wykonywała pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej, lub 5) odbyła staż, o którym mowa w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz. U. z 2015 r. poz. 149, z późn. zm.), obejmujący wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

⁹ Dz.U z 2012 r., poz.109.

Polski notariusz nie ma bowiem żadnych narzędzi, by prawidłowo ustalać, jakie dokumenty pozwalają powołać się na kwalifikacje rolnicze w innych krajach EOG lub w Konfederacji Szwajcarskiej.

Konieczność przedłożenia przez nabywcę nieruchomości właściwych dokumentów potwierdzających dysponowanie kwalifikacjami rolniczymi staje się natomiast szczególnie wyrazista w świetle **sankcji** przewidzianej za sporządzenie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej bez wymaganych zaświadczeń bądź innych wymaganych dokumentów (np. świadectw szkolnych, dyplomów, świadectw pracy, etc.) lub w oparciu o fałszywe lub potwierdzające nieprawdę dokumenty; stosownie do treści art. 16 ust. 1 pkt 2 lit c) i e) ustawy sankcją tę stanowi bezwzględna nieważność czynności prawnej. Charakterystyczną cechą tej regulacji jest zatem okoliczność, że nawet osoba faktycznie dysponująca kwalifikacjami rolniczymi, ale nierozporządzająca odpowiednimi dokumentami potwierdzającymi ten fakt, nie może powoływać się na status rolnika indywidualnego.

V. Kryterium zamieszkania

Stosownie do art. 4 ust. 1 ustawy rolnik indywidualny powinien co najmniej od 5 lat zamieszkiwać w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Redakcja tego przepisu stanowi dosłowne powtórzenie sposobu sformułowania kryterium zamieszkania w u.k.u.r. z 2003 r., w wersji obowiązującej od dnia 3 grudnia 2011 r.¹⁰

Wątpliwości budzić może natomiast sposób dokumentowania faktu spełniania przedmiotowego kryterium. Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy do-

¹⁰ Bieżąca redakcja tego kryterium ustalona została w ustawie z 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011, nr 233, poz. 1382), która weszła w życie 3 grudnia 2011 r. Przepis art. 7 tej ustawy może zresztą budzić wątpliwości co do prawidłowego rozumienia tego kryterium w 2016 r. Zgodnie z jego treścią, osoby fizyczne, które w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy (3 grudnia 2011 r.) są rolnikami indywidualnymi w rozumieniu art. 6 u.k.u.r., w brzmieniu dotychczasowym, i nie spełniają warunków, o których mowa w art. 6 u.k.u.r. w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą (między innymi wymóg 5 lat zamieszkania na obszarze właściwej gminy), przez okres 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, uznaje się za osoby spełniające te warunki. Z treści tego przepisu można zatem wysnuwać wnioski, że jeszcze do 3 grudnia 2016 r. nie będzie obowiązywał w odniesieniu do rolnika indywidualnego wymóg 5-letniego zamieszkania w gminie, na której obszarze jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Niemniej wniosek ten należy uznać za nieuprawniony i – stosownie do zasady *lex posterior derogat legi priori* – przyjąć, że wymóg ten należy stosować do wszystkich rolników indywidualnych od chwili wejścia ustawy w życie.

wodem potwierdzającym zamieszkanie jest **zaświadczenie o zamieszkaniu** wydane przez organ właściwy w sprawie ewidencji ludności. Organem tym jest organ gminy (wójt, burmistrz, prezydent miasta), wykonujący te zadania jako zadania zlecone z zakresu administracji rządowej; organem wyższego stopnia w stosunku do organów gmin jest natomiast wojewoda (art. 4-5 ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności¹¹). Przepisy ustawy o ewidencji ludności nie znają jednak odrębnej kategorii „zaświadczeń o zamieszkaniu”, które przewiduje nowa ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. W tym względzie terminologia przyjęta w ustawie odbiega od siatki pojęciowej wynikającej z art. 32 ustawy o ewidencji ludności, gdzie jest mowa o „zaświadczeniach o zameldowaniu na pobyt stały” (wydawanych z urzędu) oraz „zaświadczeniu o zameldowaniu na pobyt czasowy” (wydawanych na wniosek). Szczególna procedura wydawania tych zaświadczeń odbiega z kolei od ogólnych unormowań zawartych w art. 217–220 k.p.a.

Podsumowując powyższe rozważania, należy podkreślić, że nowa ustawa zrywa z dotychczasowymi rozwiązaniami, zgodnie z którymi o zamieszkaniu przesądzało zameldowanie na pobyt stały. Przewidziane w ustawie „zaświadczenie o zamieszkaniu” to, jak się wydaje, nowa kategoria zaświadczeń, których wydawanie nie jest już regulowane przepisami ustawy o ewidencji ludności – w szczególności art. 32 tej ustawy. Do wydawania tych zaświadczeń powinny znaleźć zastosowanie przepisy art. 217–220 k.p.a., co oznacza między innymi, że organ właściwy w sprawie ewidencji ludności będzie mógł przeprowadzić w koniecznym zakresie postępowanie wyjaśniające (art. 218 § 2 k.p.a.), gdy o wydanie zaświadczenia o zamieszkaniu wystąpi osoba ubiegająca się o nie ze względu na swój interes prawny w urzędowym potwierdzeniu faktu zamieszkania od 5 lat w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

Sankcją za niewłaściwe udokumentowanie zamieszkania, w tym w szczególności za brak zaświadczenia o zamieszkaniu lub za przedłożenie zaświadczenia fałszywego lub potwierdzającego nieprawdę, jest bezwzględna nieważność umowy sprzedaży – art. 16 ust. 1 pkt 2 lit c) i e) ustawy.

W kontekście nowej redakcji kryterium zamieszkania zwraca uwagę jeszcze jedna okoliczność. W świetle art. 3 ust 7 u.k.u.r. z 2003 r. prawo pierwokupu ANR było wyłączone w przypadku, gdy kupującym nieruchomość rolną był rolnik indywidualny, nabywający ją na powiększenie gospodarstwa rodzinnego, pod warunkiem, że nabywana nieruchomość była położona w gminie, w której miał miejsce zamieszkania nabywca, lub w gminie graniczącej z tą gminą. Ustawa z 2015 r. nie przewiduje już tego ostatniego wymogu w przypadku, gdy nieruchomość rolną kupuje rolnik indywidualny na

11 Tekst jednolity – Dz. U. z 2015, poz. 388.

powiększenie gospodarstwa rodzinnego (art. 9 ust. 6 pkt 1 ustawy). Tym samym miejsce zamieszkania kupującego z punktu widzenia położenia nabywanej nieruchomości staje się irrelevantne. Nie ma ono również znaczenia w przypadku, gdy rolnik indywidualny składa oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu dzierżawcy lub tzw. „sąsiedzkiego” prawa pierwokupu.

VI. Kryterium osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy rolnik indywidualny powinien co najmniej od 5 lat prowadzić osobiście gospodarstwo. Przepis art. 4 ust. 2 pkt 1 precyzuje z kolei, co należy rozumieć pod pojęciem „osobistego prowadzenia gospodarstwa”, stanowiąc, że oznacza ono pracę w tym gospodarstwie oraz podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie.

Jak się wydaje, prawidłowa interpretacja tego kryterium będzie stanowiła jedną z największych trudności w stosowaniu nowej ustawy. Pewnych wskazówek w tym względzie dostarcza uzasadnienie do projektu cytowanej powyżej ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, mocą której kryterium to uzyskało swą aktualną postać¹². Autorzy projektu zwracali bowiem w jego uzasadnieniu uwagę, że o osobistym prowadzeniu gospodarstwa nie świadczy wyłącznie podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących funkcjonowania gospodarstwa, w tym zawieranie umów z dostawcami, odbiorcami, bankami i ubezpieczycielami, ale również praca w tym gospodarstwie rolnym. Z powołaniem się na orzecznictwo Sądu Najwyższego dowodzili, iż jedną z najistotniejszych przesłanek świadczących o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego jest praca w tym gospodarstwie w wymiarze i z częstotliwością odpowiednią do charakteru prowadzonej produkcji, a utrata zdolności do pracy w gospodarstwie rolnym oznacza utratę możliwości jego prowadzenia. W konsekwencji dochodzili do wniosku, że gospodarstwo rodzinne będące kwalifikowanym typem gospodarstwa rodzinnego, opiera się na pracy prowadzącego je rolnika, a zatem wymogu pracy w gospodarstwie rolnym nie można pominąć przy konstruowaniu definicji rolnika indywidualnego¹³.

Niemniej należy zauważyć, iż redakcja przedmiotowego kryterium przyjęta 2011 r. i powtórzona w ustawie z 2015 r. także nie rozwiewa wszelkich wątpliwości, przede wszystkim z uwagi na nieprecyzyjność użytych

12 Sejm RP VI kadencji, nr druku: 2849.

13 Więcej na ten temat: P. Blajer, *Definicja i status rolnika indywidualnego w świetle nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Studia Iuridica Agraria” 2012, t. X, s. 473 i n.

w niej określeń i niejasność obowiązku pracy w gospodarstwie rolnym. Ustawodawca nie uściślił bowiem, w jakim charakterze rolnik powinien świadczyć tę pracę w swoim gospodarstwie. Czy pod pojęciem pracy w gospodarstwie należy rozumieć stałą aktywność rolnika bezpośrednio przy produkcji rolnej, ograniczoną do pracy fizycznej związanej z wytwarzaniem określonych produktów, czy też dla spełnienia tego wymogu wystarczy praca w gospodarstwie świadczona tylko sporadycznie, sezonowo, albo ograniczona wyłącznie do czynności administracyjno-kierowniczych? Te ostatnie również stanowią formę pracy, która może być wykonywana w gospodarstwie rolnym. Czy wreszcie praca rolnika indywidualnego w gospodarstwie zakłada, że nie powinien on podejmować zatrudnienia gdzie indziej, czy też wprost przeciwnie – nie jest on w jakimkolwiek stopniu skrupowany w możliwości świadczenia pracy poza rolnictwem?

Odpowiedzi na niektóre z wyżej postawionych pytań należy szukać w orzecznictwie SN. Jeśli chodzi o **kwestię pracy rolnika poza gospodarstwem**, to w tym względzie szczególnie pomocna może okazać się treść uchwały SN z 9 marca 1970 r.¹⁴, w której Sąd stwierdził, że z samego wymagania i faktu wykonywania pracy w gospodarstwie rolnym wynika, że powinna to być praca na stałe, a więc wykonywana z zamiarem zatrudnienia w gospodarstwie rolnym jako warsztacie pracy, chociaż gospodarstwo nie należy do rolnika i choćby dodatkowo był on zatrudniony gdzie indziej. Ponadto, w postanowieniu z 1 lutego 2000 r.¹⁵ SN potwierdził, że praca w gospodarstwie nie musi być ani jedynym, ani głównym źródłem utrzymania rolnika, a w postanowieniu z 26 maja 1988 r.¹⁶ podkreślił z kolei, że rolnik może być jednocześnie zatrudniony gdzie indziej na podstawie umowy o pracę.

Dla prawidłowego zrozumienia **kwestii charakteru pracy rolnika w gospodarstwie** pomocne może okazać się postanowienie SN z 12 lutego 1966 r.¹⁷, w którym Sąd zauważył, że nie jest wymagane, by rolnik miał się trudnić wyłącznie pracą na roli. Definicja rolnika indywidualnego w ustawie również nie formułuje wymogu, by praca była przez niego świadczona „bezpośrednio przy produkcji rolnej”. Niemniej należy zwrócić uwagę na niektóre nowsze orzeczenia, w tym w szczególności wyrok SN z 29 września 2005 r.¹⁸, dotyczący wszelako sprawy z zakresu ubezpieczeń społecznych, w którym

14 III CZP 123/68.

15 III CKN 575/98.

16 III CRN 134/88.

17 III CR 368/65.

18 I UK 16/05.

Sąd podkreśla, że występowanie całkowitej niezdolności do pracy w gospodarstwie rolnym z reguły stanowi obiektywną przeszkodę w prowadzeniu gospodarstwa, a tym samym osiągnięcia z niego dochodu. Akceptacja tego poglądu pociąga za sobą konsekwencję w postaci eliminacji osób starszych lub chorych z kategorii rolników indywidualnych. Ponadto w wyroku z 13 listopada 2014 r.¹⁹ SN stwierdził, że warunek dotyczący osobistego prowadzenia gospodarstwa rodzinnego oznacza obowiązek pracy osoby fizycznej w całym tym gospodarstwie, bądź w znaczącej jego części, w porównaniu do jego całości. W konsekwencji, Sąd wykluczył możliwość wydzierżawienia całego lub większości gospodarstwa rolnego i zachowania statusu rolnika indywidualnego. Powołane wypowiedzi SN zdają się przemawiać za formułowanym także w literaturze agrarystycznej stanowiskiem, w myśl którego „kierowanie i zarządzanie gospodarstwem wiąże się z osobistymi staraniami o jego należyte funkcjonowanie oraz stałym, osobistym wykonywaniem niezbędnych prac”²⁰.

W odniesieniu wreszcie do **kwestii stałości pracy rolnika w gospodarstwie**, należy przytoczyć pogląd wyrażony w wyroku SN z 28 stycznia 2008 r.²¹, zgodnie z treścią którego współwłaściciel gospodarstwa rolnego nie prowadzi działalności rolniczej, gdy długotrwale zamieszkuje za granicą i tam wykonuje pracę zarobkową, a do Polski przyjeżdża tylko sporadycznie lub okazjonalnie (na święta, wypoczynek). Przywołane stanowisko skłaniałoby do przyjęcia poglądu, że osobista praca w gospodarstwie nie powinna mieć charakteru dorywczego, sezonowego, okazjonalnego, ani hobbystycznego.

Jak się wydaje, okoliczność spełniania przez nabywcę nieruchomości rolnej kryterium osobistego prowadzenia gospodarstwa będzie wywoływała największe wątpliwości w praktyce notarialnej. Wątpliwości te związane są w szczególności z sygnalizowaną powyżej zmianą sposobu dokumentowania faktu spełniania tego kryterium; ustawa przewiduje w tym względzie jedynie **pisemne oświadczenie** rolnika prowadzącego osobiście gospodarstwo. W przypadku braku tego oświadczenia wprowadza natomiast **sankcję** w postaci bezwzględnej nieważności czynności prawnej – art. 16 ust. 1 pkt 2) lit c), a w przypadku złożenia nieprawdziwego oświadczenia – bezwzględnej

19 V CSK 52/14.

20 Por. pogląd J. Pietrzykowskiego (*Dziedziczenie gospodarstw rolnych*, Warszawa 1965, s. 27) dotyczący kryterium osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, wykorzystanego przez ustawodawcę w ustawie z dnia 29 czerwca 1963 r. o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1963 r., nr 28 poz. 168) jako jedna z przesłanek podmiotowych warunkujących możliwość odziedziczenia gospodarstwa rolnego.

21 UK 202/08.

nieważności czynności prawnej oraz odpowiedzialności karnej nabywcy – art. 16 ust. 1 pkt 2) lit d).

VII. „Rolnik indywidualny” a stosunki majątkowe małżeńskie

W literaturze agrarystycznej poświęconej definicji rolnika indywidualnego na płaszczyźnie u.k.u.r. z 2003 r. zwracano uwagę na semantyczną niezręczność, jakiej dopuścił się ustawodawca, powierzając rolnikowi *indywidualnemu* prowadzenie gospodarstwa *rodzinnego*, które to pojęcia zawierają w sobie wewnętrzną sprzeczność²². Niezręczność ta jest szczególnie dobrze widoczna w ramach kryterium osobistego prowadzenia gospodarstwa, gdzie wymaga się, by rolnik indywidualny podejmował „wszelkie” decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w swoim gospodarstwie, co mogłoby sugerować, że w gospodarstwie rodzinnym formalnie wykluczony jest jakikolwiek podział pracy i zadań, charakterystyczny przecież dla gospodarstwa prowadzonego przez rodzinę rolniczą. W konsekwencji status rolnika indywidualnego zarezerwowany byłby jedynie dla jednego z małżonków, co prowadziłoby do oczywistych trudności w przypadku, gdy nabywcami nieruchomości rolnej są oboje małżonkowie, nabywający ją do majątku wspólnego. Z problemem tym uporano się jednak zarówno w doktrynie²³, jak i w orzecznictwie. Z punktu widzenia praktyki notarialnej szczególnie istotne znaczenie posiada teza wyroku SN z 29 stycznia 2008 r.²⁴, w którym Sąd potwierdził, iż często zdarza się, że w ramach przyjętego w rodzinie podziału obowiązków tylko jedno z małżonków zajmuje się prowadzeniem gospodarstwa, drugie zaś np. prowadzi gospodarstwo domowe lub pracuje poza rolnictwem; nie ma jednak racjonalnych przesłanek, by gospodarstwa w ten sposób prowadzone wyłączać z kategorii rodzinnych. Tym samym wystarczające jest, aby kwalifikacjami rolniczymi legitymował się ten z małżonków, który faktycznie podejmuje decyzje w procesie gospodarowania. Tezę tego orzeczenia, ograniczoną do zagadnienia kwalifikacji rolniczych, można uogólnić, odnosząc ją do kwestii spełniania wszystkich kryteriów składających się na definicję rolnika indywidualnego.

Należy jednak zauważyć, że cytowane orzeczenie abstrahuje od kwe-

22 Por. P. Błajer, *Pojęcie rolnika indywidualnego...*, *op.cit.*, s. 183; A. Majewski, *Problematyka kwalifikacji...*, *op.cit.*, s. 185.

23 Por. T. Ciodyk, T. Zagórski, P. Iwaszkiewicz, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego w praktyce*, „*Studia Iuridica Agraria*” 2005, t. IV, s. 149; A. Majewski, *Problematyka kwalifikacji...*, *op.cit.*, s. 185, który interpretuje „wszelkie” decyzje jako decyzje „podstawowe”, co jest efektem podziału decyzji podejmowanych w ramach prowadzonej działalności rolniczej na decyzje „podstawowe” i „wykonawcze”.

24 IV CSK 447/07.

stii małżeńskich ustrojów majątkowych. Jak się zatem wydaje, w praktyce trzeba zróżnicować zagadnienie konieczności spełniania kryteriów składających się na definicję rolnika indywidualnego w zależności od ustroju majątkowego łączącego małżonków. Podstaw do takiego rozumowania można się doszukiwać w sposobie sformułowania kryterium obszarowego, w ramach którego inaczej liczy się powierzchnię użytków rolnych będących przedmiotem współwłasności łącznej, a inaczej będących przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych. W konsekwencji, w przypadku, gdy w małżeństwie osób nabywających nieruchomości rolną obowiązuje ustrój wspólności majątkowej (ustawowej lub umownej) – wystarczy, by wymogi spełniało jedno z małżonków. W przypadku natomiast, gdy małżonkowie pozostają w ustroju rozdzielności majątkowej – kryteria składające się na definicję rolnika indywidualnego powinno spełniać każde z nich z osobna.

VIII. Nowa praktyka notarialna związana z dokumentowaniem faktu spełniania kryteriów składających się na definicję rolnika indywidualnego

W praktyce notarialnej wykształconej na płaszczyźnie stosowania u.k.u.r. z 2003 r. niektóre oświadczenia nabywcy (w szczególności oświadczenie o powierzchni posiadanych użytków rolnych) zawierane były w akcie notarialnym bez konieczności tworzenia odrębnego dokumentu (załącznika). Praktyka ta usankcjonowana została we wspólnym stanowisku Krajowej Rady Notarialnej i Agencji Nieruchomości Rolnych (UKUR) w sprawie stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego²⁵, pomimo że zdawała się jej przeczyć treść art. 7 ust. 7 u.k.u.r. z 2003 r.

W nowej ustawie problematykę tę reguluje przepis art. 15, zgodnie z którym „dowody potwierdzające osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego, zamieszkanie, powierzchnię posiadanych użytków rolnych, posiadanie kwalifikacji rolniczych (...), stanowią załączniki do umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej”. Jak się wydaje, treść powołanego przepisu – jak również rezygnacja z dotychczasowych poświadczeń niektórych oświadczeń przez organy administracji publicznej i wprowadzenie w to miejsce sankcji karnej – przemawiają za odejściem od dotychczasowej praktyki, w myśl której oświadczenia nabywcy (rolnika indywidualnego) były zawarte w osnowie aktu notarialnego. Należy uznać, że stosowne oświadczenia (tj. oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego oraz o powierzchni posiadanych użytków rolnych), jak

²⁵ Tekst dostępny pod adresem: <https://www.anr.gov.pl/web/guest/stanowisko-krajowej-rady-notarialnej-i-agencji-nieruchomosci-rolnych-ukur> (data dostępu - 01.12.2015).

również zaświadczenie o zamieszkaniu i stosowne dokumenty potwierdzające posiadanie kwalifikacji rolniczych, powinny stanowić załączniki do aktu notarialnego obejmującego bezwarunkową umowę sprzedaży, oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu dzierżawcy lub tzw. „sąsiedzkiego” prawa pierwokupu, oraz inną niż sprzedaż umowę prowadzącą do przeniesienia własności nieruchomości rolnej, zawieraną bez zawiadomienia ANR o przysługującym jej prawie wykupu (nabycia). Jednocześnie notariusz dokumentujący wyżej powołane czynności prawne powinien bezwzględnie pamiętać, że załączniki obejmujące oświadczenia o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego oraz o powierzchni posiadanych użytków rolnych powinny zawierać klauzulę: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia” – najlepiej dosłownie przepisaną z ustawy (art. 7). Jak już wskazywano powyżej, klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

IX. Uwagi końcowe

Regulacji nowej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w przedmiocie definicji gospodarstwa rodzinnego i rolnika indywidualnego, jak również metod dokumentowania faktu spełniania kryteriów składających się na definicje tych pojęć, nie sposób ocenić pozytywnie. Wypada powtórzyć, że mocą ustawy nie dokonano żadnych zmian na płaszczyźnie samego doboru kryteriów składających się na definicję rolnika indywidualnego. Rodzaj i charakter tych kryteriów pozostają zatem jednymi z najbardziej kontrowersyjnych kwestii na płaszczyźnie całej ustawy. W konsekwencji liczne doktrynalne zastrzeżenia co do doboru kryteriów składających się na definicję rolnika indywidualnego oraz konkretne propozycje ulepszenia tej definicji należy uznać za nadal aktualne²⁶.

Za nieporozumienie należy natomiast uznać wprowadzenie sankcji odpowiedzialności karnej za złożenie nieprawdziwych oświadczeń – w szczególności oświadczenia o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Osobiste prowadzenie gospodarstwa jest pojęciem ocennym, rozumianym w sposób niejednolity w literaturze agrarystycznej i orzecznictwie. Absolutnie nieuzasadnione jest zatem wprowadzenie sankcji karnej na wypadek możliwych nieporozumień w tym zakresie.

Ponadto przyjęta w ustawie metoda dokumentowania faktu spełniania

26 Por. w szczególności E. Kremer, *Odpowiedzialność za zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego*, Kraków 2004, s. 349; A. Lichorowicz, *O instytucji gospodarstwa rodzinnego – de lege ferenda*, „Rejent” 1996, nr 7, s. 41 i n.; idem, *Status prawny gospodarstw rodzinnych w ustawodawstwie krajów Europy Zachodniej*, Białystok 2000, s. 230; P. Błajer, *Pojęcie rolnika indywidualnego...*, *op.cit.*, s. 196; idem, *Koncepcja prawna...*, *op.cit.*, s. 347 i n.

kryteriów składających się na definicję rolnika indywidualnego doprowadzić może do dyskryminacji osób starszych, gorzej wykształconych lub niepełnosprawnych, jak również tych o niższej świadomości prawnej, piętrząc przed nimi liczne wymagania natury formalnej, którym zadośćuczynienie może być niezwykle utrudnione lub wręcz niemożliwe w praktyce, jak również bardzo kosztowne.

Powyższe spostrzeżenia prowadzą do wniosku, że po raz kolejny nie wykorzystano okazji, by instytucja rolnika indywidualnego, a w konsekwencji także gospodarstwa rodzinnego, zaczęła w końcu odgrywać istotną rolę – należną jej chociażby z racji konstytucyjnego umocowania. Potrzeba stworzenia prawidłowej definicji rolnika indywidualnego, obejmującej wyspecjalizowaną grupę zawodową prowadzącą działalność rolniczą, oraz zapewnienie takiej grupie odpowiedniego statusu, wydają się aktualnie coraz bardziej oczywiste. Istotne jest jednak, by takie regulacje nie miały jednocześnie charakteru dyskryminującego, prowadząc do faktycznego paraliżu obrotu nieruchomościami rolnymi. Nie taki był przecież cel wprowadzenia do konstytucji pojęcia gospodarstwa rodzinnego.