

## Regulacja prawna obrotu nieruchomościami rolnymi między żyjącymi – uwagi *de lege ferenda*

I. Szeroko rozumiany obrót, w tym własnościowy, gospodarstwami rolnymi, a także wchodzącymi w ich skład nieruchomościami rolnymi, poddawany jest w wielu krajach szczególnym uregulowaniom. Do tych krajów należy także Polska, aczkolwiek w Polsce głównie regulowano obrót własnościowy. Jednakże polski ustawodawca, kierując się zmieniającą się polityką państwa w odniesieniu do rolnictwa, stosunkowo często modyfikował regulacje dotyczące tego obrotu, i to znacząco. W powojennej historii Polski można bowiem wyróżnić takie okresy, w których praktycznie nie obowiązywały szczególne regulacje dotyczące obrotu, przynajmniej o charakterze generalnym, ale i takie, w których regulacje były bardzo szczegółowe, wręcz kazuistyczne. Niestety, w polskich regulacjach dotyczących obrotu ziemią trudno dostrzec jakąś linię rozwoju, lecz raczej brak konsekwencji. I tylko w niewielkim stopniu ten brak konsekwencji można wytłumaczyć przeobrażeniami społeczno-politycznymi, jakie zaszły w naszym kraju na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku. Można to było zauważyć już w regulacjach obowiązujących do 1990 r., zwłaszcza gdy zestawiono się reguły obrotu *inter vivos* z regułami obrotu *mortis causa*. Jednakże zasadnicze zmiany zostały dokonane w 1990 r.

Szczególne uregulowania dotyczące obrotu gruntami rolnymi wprowadziła do powojennego systemu ustawa z 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi.<sup>1</sup> Zostały one rozszerzone w ustawie z 1963 r. o ograniczaniu podziału gospodarstw rolnych<sup>2</sup>. W niecały rok po wejściu w życie tej ustawy szczegółowe uregulowania dotyczące szeroko rozumianego obrotu zostały przeniesione do kc.<sup>3</sup> Do roku 1989 r.

1 Dz.U. Nr 39, poz. 172. Aczkolwiek pewne przepisy ograniczające obrót gruntami rolnymi już obowiązywały, np. zawarte w dekreście z 6.09.1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. Nr 4, poz. 17, tekst jedn. Dz.U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 ze zm.).

2 Dz.U. Nr 28, poz. 168.

3 Część kc., obejmująca przepisy dotyczące obrotu gruntami rolnymi *inter vivos* i *mortis causa*, weszła w życie w dniu 18.05.1964 r., a w pozostałej części kc. wszedł w życie z dniem 1.01.1965 r.

część „rolna” kc. była dwukrotnie nowelizowana: w 1970 r.<sup>4</sup> i 1982 r.<sup>5</sup> Przy wprowadzeniu szczególnej regulacji dotyczącej obrotu gruntami rolnymi i późniejszymi jej zmianami, dokonanymi do roku 1989, kierowano się następującymi założeniami. Chodziło o:

- a) zapewnienie, by grunty rolne, a tym samym i gospodarstwa rolne trafiały co do zasady do rąk osób mających odpowiednie przygotowanie zawodowe, czyli kwalifikacje rolnicze,
- b) ograniczenie podziału gospodarstw rolnych,
- c) zapobieganie powstawaniu zbyt dużych gospodarstw rolnych,
- d) złagodzenie ciężarów finansowych związanych ze zniesieniem współwłasności nieruchomości rolnej lub z działem spadku obejmującym gospodarstwo rolne (z tytułu spłat i dopłat).

Zmiany w obowiązujących regulacjach, jakie zaszły w ostatnim dwudziestoleciu, sprawiły, że z regulacji opierającej się na wyżej wymienionych założeniach niewiele zostało, zwłaszcza w kodeksie cywilnym. Nowela kc. z 1990 r.<sup>6</sup> praktycznie zniosła ograniczenia w odniesieniu do obrotu *inter vivos*, a gdy idzie o dziedziczenie, to pozostała – co do zasady – regulacja dotycząca dziedziczenia ustawowego gospodarstw rolnych. Ale i ta regulacja została w 2001 r. zakwestionowana przez Trybunał Konstytucyjny<sup>7</sup>. Tak więc w kc. pozostały niewielkie fragmenty regulacji dotyczących obrotu gruntami i gospodarstwami rolnymi, które przestały odgrywać jakąkolwiek rolę w obrocie gruntami rolnymi. W kc. pozostały: art. 46<sup>1</sup>, zawierający definicję nieruchomości rolnej, art. 55<sup>3</sup>, zawierający definicję gospodarstwa rolnego, art. 55<sup>4</sup>, nakładający na nabywcę gospodarstwa rolnego odpowiedzialność za długi związane z prowadzeniem tego gospodarstwa, art. 159, zwalniający z obowiązku zachowania formy aktu notarialnego w przypadku, gdy grunt uprzednio wniesiony tytułem wkładu do r.s.p. ma stać współwłasnością członków spółdzielni, art. 166, przewidujący prawo pierwokupu udziału w nieruchomości rolnej, art. 213–218, dotyczące zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, i dotąd nieuchyłone przepisy art. 1058, 1067, 1070, 1070<sup>1</sup>, 1079, 1081, 1082, i 1086, odnoszące się do spadków rolnych. W kc. zamieszczono również kilka przepisów dotyczących dzierżawy rolnej, tj. art. 704 i 706, który odnosi się do dzierżawy gruntu rolnego, i art. 708, który dotyczy dzierżawy nieruchomości rolnej. I to wszystko.

---

4 Ustawa z dnia 26.10.1971 r. zmieniająca ustawę – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 27, poz. 252), która weszła w życie w dniu 4.11.1971 r.

5 Ustawa z dnia 26.03.1992 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu niektórych ustaw (Dz.U. Nr 11, poz. 81), która weszła w życie w dniu 6.04.1982 r.

6 Ustawa z dnia 28.07.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321), która weszła w życie w dniu 1.10.1990 r.

7 Wyr. TK z dnia 31.01.2001 r. w sprawie oznaczonej sygnaturą P 21/06 (Dz.U. Nr 11, poz. 91), który wszedł w życie w dniu 14.02.2001 r.

Wprawdzie w dniu 11.04.2003 r. została uchwalona ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>8</sup>, która weszła w życie w dniu 15.04.2003 r., ale – mimo sugestywnego tytułu – nie zamieszczono w niej regulacji, która w jakimś stopniu nawiązywałaby do wyżej wymienionych celów, będących u podstaw wcześniejszych regulacji. Twórcom ustawy z 2003 r. chodziło raczej o zapewnienie kontroli nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, aczkolwiek pod płaszczykiem instytucji mającej – z uwagi na unijne powiązania – zastosowanie do wszystkich podmiotów, w tym do osób mających obywatelstwo polskie lub siedzibę w Polsce.

Pewne ograniczenia dotyczące obrotu gruntami rolnymi pojawiają się w regulacjach szczególnych, np. w ustawie z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa<sup>9</sup>, w przepisach dotyczących rent strukturalnych<sup>10</sup>. Nie mają one jednak charakteru generalnego. W związku z tym nasuwa się pytanie: **czy tego rodzaju regulacja o charakterze generalnym jest potrzebna i czy winna się ona znaleźć w kc. czy też w innym akcie prawnym, nowym czy też w już istniejącym, np. w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.**

**II.** W Polsce trwają prace nad nowym kc. W dniu 1.07.2002 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.04.2002 r. w sprawie utworzenia, organizacji i trybu działania Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego (Dz.U. Nr 55, poz. 476 ze zm.). Zadaniem Komisji jest m.in. opracowanie projektów o podstawowym znaczeniu dla systemu prawa cywilnego, rodzinnego i gospodarczego prywatnego, z uwzględnieniem zadań wynikających z potrzeb harmonizacji prawa polskiego z prawem europejskim (§ 8 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia). Niewątpliwie kc. jest aktem prawnym o podstawowym znaczeniu dla systemu prawa cywilnego i dlatego podjęto prace nad nowym kodeksem. W ramach prac nad nowym kc. rozważa się przywrócenie w kc. regulacji dotyczącej obrotu gruntami rolnymi. Zespół Problemowy Komisji Kodyfikacyjnej, składający się zarówno z członków Komisji, jak i osób zaangażowanych do prac w ramach Zespołu na podstawie zlecenia (§ 9 ust. 3 rozporządzenia), zajmujący się opracowaniem przepisów o własności, stanął – po pewnych wahaniach – na stanowisku, że taka regulacja jest potrzebna i jej miejsce jest w kc., mimo iż tytuł ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zachęca do ulokowania takiej regulacji w tej ustawie. Jednakże wziął górę argument zapewnienia regulacji dotyczącej obrotu gruntami rolnymi większej rangi i dlatego ostatecznie zdecydowano się podjąć próbę stworzenia takiej regulacji w ramach prac nad nowym

8 Dz.U. Nr 64, poz. 592.

9 Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.

10 Rozp. MRiRW z dnia 19.06.2007 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne”, objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013 (Dz.U. Nr 109, poz. 750 ze zm.).

kodeksem. Istotny wpływ na podjęcie takiej decyzji miało stanowisko prof. A. Lichorowicza, który przyjął zaproszenie Zespołu na jedno ze swoich posiedzeń<sup>11</sup>.

Specyfika pracy Zespołu Komisji, utworzonego w celu opracowania przepisów o własności, polega m.in. na tym, że jednemu z członków Zespołu powierza się przygotowanie wstępnego projektu oznaczonych przepisów. Przygotowanie projektu przepisów dotyczących obrotu gruntami rolnymi w drodze przenoszenia własności powierzono autorowi niniejszego artykułu, pozostawiając mu swobodę co do kształtu regulacji z jednym wyjątkiem. Otóż członkowie Zespołu zdecydowali na posiedzeniu, żeby **do regulacji nie wprowadzać elementów podmiotowych, zwłaszcza wymogu posiadania kwalifikacji rolniczych**. Zespół uznał bowiem, że wymagania podmiotowe mogą się pojawiać w regulacjach szczególnych, zmierzających do realizacji szczególnych celów, zwłaszcza wymagających działań pomocowych, ale nie powinny być elementem regulacji o charakterze generalnym, zamieszczonej w kc. Opracowanie przepisów „rolnych” w ramach instytucji zniesienia współwłasności powierzono innemu członkowi Zespołu.

**III.** Nie będąc skrępowany instrukcjami ze strony Zespołu Problemowego Komisji, autor niniejszego artykułu przyjął następujące założenia:

- 1. Regulacja dotycząca obrotu właściwego gruntami rolnymi winna być w miarę możliwości spójna dla wszelkich zmian właściwych niezależnie od zdarzeń prawnych ich wywołujących.**
- 2. Szczególna regulacja dotycząca obrotu gruntami rolnymi winna mieć na względzie przede wszystkim użytki rolne, a nie nieruchomości rolne i nie gospodarstwa rolne.**
- 3. Kc. nie jest właściwym miejscem dla zamieszczenia uregulowań, których celem byłoby zapobieganie powstawaniu gospodarstw o zbyt dużej powierzchni.**

**Ad 1)** Pierwsze założenie wydaje się być aż tak oczywiste, że przyjmowanie go może budzić zastrzeżenia. Jednakże trzeba o tej oczywistości przypominać, ponieważ – jak wiadomo – z tą spójnością regulacji szczególnej dotyczącej obrotu własnościowego gruntami rolnymi bywało różnie. Dość przypomnieć, że był taki okres, w którym praktyczne kwalifikacje rolnicze nie wystarczały do nabycia nieruchomości rolnej w drodze umowy, ale były one preferowane przez ustawodawcę w ramach dziedziczenia gospodarstw rolnych<sup>12</sup>. Spadkobierca mający kwalifikacje teoretyczne był bowiem wówczas tylko spadkobiercą warunkowym, tzn. mógł dziedziczyć gospodarstwo rolne z ustawy tylko wówczas, gdy wśród współspadkobierców nie

---

11 Zob. A. Lichorowicz, *O nowy kształt zasad obrotu nieruchomościami rolnymi w kodeksie cywilnym*, „Rejent” 1997, nr 6.

12 Zwłaszcza w okresie od 1.01.1976 r. do 30.03.1981 r.

było kogoś, kto spełniałby jeden z warunków dziedziczenia nawiązujących – ogólnie – do pracy w rolnictwie (art. 1059 kc. o treści obowiązującej do 5.04.1982 r.). Krótko rzecz ujmując, paradoks sprowadzał się do tego, że nabywcą nieruchomości rolnej w obrocie *inter vivos* mogła być przede wszystkim osoba mająca teoretyczne kwalifikacje rolnicze, a w obrocie *mortis causa* taka osoba miała ograniczone możliwości dziedziczenia gospodarstwa rolnego. Ponadto charakterystyczne dla polskiego modelu dziedziczenia gospodarstw rolnych było to, że szczególne uregulowania odnosiły się zarówno do powołania dziedziczenia gospodarstw rolnych, jak i do samego działu spadku rolnego. Brak obowiązku dokonania działu spadku w stosunkowo krótkim czasie od chwili otwarcia spadku często powodował, że z działu gospodarstwa spadkowego eliminowani byli spadkobiercy, którzy w chwili działu spełniali warunki do przejścia spadkowego gospodarstwa, i odwrotnie – spadkobiercy spełniający w chwili otwarcia spadku warunki dziedziczenia gospodarstwa rolnego w chwili działu spadku nie byli często zainteresowani jego przejściem. Jednakże założenie to ma tylko pośrednie znaczenia dla zagadnień poruszanych w tym opracowaniu, ponieważ opracowanie to dotyczy obrotu gruntami rolnymi między żyjącymi. Niemniej, przy tworzeniu takiej regulacji trzeba mieć na uwadze to, żeby nie nadać jej kształtu uniemożliwiającego stworzenie spójnej regulacji dla całego obrotu własnościowego.

**Ad 2)** Przepisy w zasadzie nie regulują obrotu własnościowego gospodarstwami rolnymi *inter vivos*, lecz co najwyżej skutki takiego obrotu, np. w zakresie odpowiedzialności za długi związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Przedmiotem obrotu są przede wszystkim pojedyncze prawa do oznaczonych dóbr, w tym wypadku chodzi o obrót prawem własności do nieruchomości, definiowanej jako rolne, co nie wyklucza zbycia na rzecz tej samej osoby w tym samym czasie praw do wszelkich składników tworzących dane gospodarstwo rolne. Ale w takim przypadku mamy do czynienia – z punktu widzenia regulacji decydujących o zbywalności danych praw – ze zbyciem wielu praw do poszczególnych składników, a z punktu widzenia ekonomicznego – do zbycia całego organizmu gospodarczego w postaci gospodarstwa rolnego. Dlatego też szczególne uregulowania dotyczą zazwyczaj obrotu prawami do nieruchomości rolnej będącej podstawowym składnikiem każdego gospodarstwa rolnego, której losy wpływają na losy obejmującego ją gospodarstwa rolnego. W związku z tym zupełnie niezrozumiałe jest to, że obecnie obowiązujące przepisy mówią o zniesieniu współwłasności gospodarstwa rolnego (art. 213 i nast. kc.). Własność jest bowiem prawem do poszczególnych rzeczy, w tym do nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, a nie do zespołu praw umożliwiających prowadzenie działalności rolniczej. Co najwyżej można mówić o zniesieniu współwłasności nieruchomości rolnej (nieruchomości rolnych) wchodzącej(cych) w skład gospodarstwa rolnego, a przez to o zniesieniu współwłasności nieruchomości mających wpływ na losy gospodarstwa rolnego, które zazwy-

czaj nie jest prowadzone wspólnie przez współwłaścicieli (pominąwszy gospodarstwa należące do małżonków). Posługiwanie się właściwym terminem „zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej” wcale nie stanowi przeszkody dla uzależnienia sposobu zniesienia współwłasności takiej nieruchomości od wpływu tego zniesienia na losy gospodarstwa rolnego, w skład którego ona wchodzi. Wręcz przeciwnie. Jeżeli już uzna się za celowe ingerowanie w podziały nieruchomości rolnych, choćby w ramach zniesienia współwłasności, to właśnie ze względu na losy gospodarstwa rolnego obejmującego dzielone nieruchomości.

Ale na tym nie koniec, gdy idzie o uściślanie zwrotów odnoszących się do obrotu gruntami rolnymi. Regulacja szczególna dotycząca obrotu *inter vivos* gruntami rolnymi nie powinna bowiem odnosić się bezpośrednio do gospodarstw rolnych, ale także nawet do nieruchomości rolnych. Podstawowym przedmiotem szczególnych regulacji dotyczących obrotu gruntami rolnymi *inter vivos* winny być przede wszystkim użytki rolne. Za takim oznaczeniem podstawowego przedmiotu szczególnej regulacji przemawiają przynajmniej trzy powody.

Po pierwsze, pojęcie nieruchomości rolnej jest z punktu widzenia obrotu własnościowego konstrukcyjnie wadliwe. Tkwi w nim bowiem błąd logiczny. Jednostkowym przedmiotem obrotu własnościowego jest bowiem zawsze nieruchomość bez względu na zróżnicowanie rodzaju użytków wchodzących w skład danej nieruchomości, a nie nieruchomość rolna. I problemu nie ma tak długo, jak długo nieruchomość obejmuje jednorodne użytki, np. rolne. W takim przypadku nieruchomość, będąca przedmiotem obrotu własnościowego, jest zarazem nieruchomością rolną. Problemy w stosowaniu przepisów pojawiają się, gdy ta sama nieruchomość obejmuje zarówno użytki rolne, jak i inne użytki, z tym że w niektórych przypadkach użytków rolnych może być więcej, a w innych mniej. Wówczas nasuwa się pytanie, która z tych nieruchomości jest nieruchomością rolną, innymi słowy – która z nich miałaby podlegać szczególnej regulacji. Skoro jednostką obrotu własnościowego jest tylko nieruchomość, to z logicznego punktu widzenia, mówiąc o obrocie własnościowym, należały raczej operować pojęciem „nieruchomość obejmująca użytki rolne”. Szczególne regulacje winny ograniczać się do użytków rolnych, które – co najwyżej – rzutowałyby na możliwości dzielenia i zbywania całych nieruchomości, względnie całych gospodarstw rolnych. Należy zatem jeszcze raz powtórzyć: przedmiotem obrotu jest prawo własności do nieruchomości, co najwyżej składającej się w całości lub w części z użytków rolnych.

Po drugie, tu chodzi o ochronę gospodarstwa rolnego przede wszystkim ze względu na zagrożenie, jakie wynika z podziału użytków rolnych wchodzących w jego skład, a nie ze względu na odłączenie lub podział użytków nierolnych tworzących wraz z użytkami rolnymi tę samą nieruchomość.

Po trzecie, odwołanie się do geodezyjnego terminu „użytków rolnych” ma ogromną zaletę praktyczną. Uregulowania szczególne odnosić się bowiem będą do danej kategorii gruntów, ustalonej na potrzeby ewidencji gruntów i budynków, w tym wypadku do użytków rolnych. To, że można niekiedy mieć zastrzeżenia do aktualności danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, nie powinno stanowić argumentu przeciwko korzystaniu z tego rejestru. Im więcej będzie regulacji odwołujących do oficjalnych danych, zamieszczanych w ewidencji gruntów i budynków, tym większa będzie presja na aktualizowanie danych w ewidencji, w tym większym stopniu zostanie wykorzystana praca tak wielu osób zaangażowanych w prowadzenie rejestru, jakim jest ewidencja gruntów i budynków, w przyszłości kataster. Odwoływanie się do danych zamieszczanych w ewidencji gruntów i budynków winno być podstawową zasadą stosowaną przy tworzeniu przepisów odnoszących się do gruntów o oznaczonym sposobie użytkowania. Krótko rzecz ujmując, dane zamieszczane w ewidencji gruntów i budynków (a w przyszłości w katastrze) winny być podstawą tworzenia regulacji prawnych, dotyczących gruntów oznaczonego rodzaju.

Nieprzydatność dla własnościowego obrotu pojęcia „nieruchomość rolna” w istocie skłania do wyłączenia tej definicji z kc. Co najwyżej należałoby rozważyć potrzebę zamieszczenia w przepisach przejściowych, wprowadzających w życie nowy kc., przepisu zawierającego definicję nieruchomości na potrzeby aktów prawnych, które odwołują się obecnie do definicji kodeksowej nieruchomości rolnej, względnie przepisu odwołującego się wprost do art. 46<sup>1</sup> kc., zawierającego obecnie kodeksową definicję nieruchomości rolnej, który straci moc z chwilą wejścia w życie nowego kc. Przy tej okazji wypada podnieść zastrzeżenie bardziej ogólne w stosunku do samej definicji nieruchomości, zamieszczonej art. 46 kc. Nie jest chyba dobrze, że przepis definiujący nieruchomość utożsamia nieruchomości gruntowe z gruntami. W moim przekonaniu, termin „nieruchomość” winien być wiązany z przedmiotem danego prawa własności, a termin „grunt” nie powinien być wiązany z prawem własności w tym znaczeniu, że grunt może być oznaczoną, niekoniecznie przy zachowaniu wymogów prawa geodezyjnego i kartograficznego, częścią nieruchomości gruntowej, będącą przedmiotem stosunku obligacyjnego, która nie staje się przez to odrębną nieruchomością. Utożsamianie pojęcia „nieruchomość gruntowa” z pojęciem „grunt” sprawia, że sam ustawodawca jest niekiedy niekonsekwentny w posługiwaniu się tymi terminami, np. art. 704 i 706 kc. dotyczą dzierżawy gruntu rolnego, a art. 708 kc. – dzierżawy nieruchomości rolnej.

**Ad 3)** Jest oczywiste, że w kc. nie mogą być zamieszczane jakiegokolwiek uregulowania, które zapobiegałyby nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. Tego typu ograniczenia mają bowiem bardziej zabarwienie polityczne niż gospodarcze. I dlatego ich miejsce, jeżeli uzna się za celowe ich istnienie, jest w innych aktach

prawnych, jak choćby w aktach regulujących obrót gruntami stanowiącymi własność publiczną, tj. SP lub jst., czy też w aktach prawnych, zawierających finansowe instrumenty wspierania działalności rolniczej, adresowanych do oznaczonej grupy właścicieli gruntów rolnych (gospodarstw rolnych).

**IV.** Przyjęte przez Zespół i autora niniejszego artykułu założenia prowadzą do wniosku, że **szczególna regulacja winna ograniczać się w zasadzie do przepisów regulujących dopuszczalność podziału użytków rolnych**. Co najwyżej mogą pojawić się przepisy chroniące przed nadmierną uciążliwością spłat i dopłat z tytułu zniesienia współwłasności gruntu rolnego lub działu spadku obejmującego gospodarstwo rolne<sup>13</sup>.

Oznacza to, że ograniczenia będą miały przede wszystkim charakter przedmiotowy, tj. będą dotyczyły przede wszystkim podziału gruntów rolnych. Dzisiaj praktycznie można dowolnie dzielić grunty rolne. Tylko w przypadku sądowego zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego lub działu spadku obejmującego takie gospodarstwo sąd ma możliwość ingerowania w sposób podziału gruntów rolnych przy uwzględnieniu ogólnikowego kryterium z art. 213 kc., jakim jest zapobieżenie podziałowi sprzecznemu z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Z niezrozumiałych powodów regulację zakazującą dzielenia użytków rolnych na mniejsze działki niż 30a zamieszczono w art. 92 i 93 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej w skrócie „u.g.n.”)<sup>14</sup>. W szczególności zaskakujące jest to, że zakaz ten, dotyczący podziału użytków rolnych, powiązано z instytucją, której celem jest kontrola podziałów nieruchomości innych niż rolne czy leśne pod kątem wymagań wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji lokalizacyjnych czy też przepisów szczególnych, czyli pod kątem nierolniczego lub nieleśnego zagospodarowania. A jeszcze bardziej zaskakujące jest to, że przyjęto zupełnie przypadkowe kryterium dopuszczalności podziału działki obejmującej użytki rolne w postaci normy obszarowej wynoszącej 30 a. Norma ta nie ma bowiem nic wspólnego ani z kryteriami dopuszczalności podziału nieruchomości nierolnych i nieleśnych, ani też z ogólnikowo ujętymi zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, które są kryterium dopuszczalności podziału gruntów rolnych w ramach sądowego zniesienia współwłasności lub działu spadku. W każdym razie zamieszczone w u.g.n. obszarowe kryterium dopuszczalności podziału działek rolnych nie zapobiega nieracjonalnym – z punktu widzenia zasad gospodarki rolnej – podziałom nieruchomości rolnych tworzących dane gospodarstwo rolne, co naj-

---

13 W uzasadnieniu do wyr. z dnia 31.01.2001 r. w sprawie niezgodności z Konstytucją RP oznaczonych przepisów dotyczących dziedziczenia gospodarstw rolnych, Trybunał Konstytucyjny nie zakwestionował tworzenia przepisów szczególnych dotyczących dziedziczenia gospodarstw rolnych, jeżeli tylko będą one realizowały zasadę wyrażoną w art. 23 Konstytucji, że gospodarstwo rodzinne jest podstawą ustroju rolnego, zob. OTK 2001, nr 1, poz. 5.

14 Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.



wyżej ogranicza podział działek rolnych, ale nie wyklucza ich swobodnego<sup>15</sup> zbywania. Mniejsze od 30 a działki rolne czy też większe, ale dające się podzielić na działki o powierzchni co najmniej 30 a, mogą być bowiem swobodnie zbywane na rzecz różnych podmiotów bez względu na losy dzielonego gospodarstwa, jak i skutki po stronie nabywców poszczególnych działek. Krótko rzecz ujmując, jeżeli zakaz tworzenia działek rolnych mniejszych niż 30 a wpływa na poprawę struktury gruntów rolnych, to tylko marginalnie, wręcz w sposób niezauważalny.

V. Podstawowym zagadnieniem, jakie pojawia się przy tworzeniu regulacji, której celem byłoby zapobieganie nieracjonalnym podziałom użytków rolnych, staje się wybór **metody regulacji, a zwłaszcza kryterium dopuszczalności ich podziału.**

Z punktu widzenia techniki legislacyjnej najprościej byłoby przyjąć jakieś kryterium w pełni ocenne (np. takie, jakie zamieszczono w art. 213 kc., czyli zgodność podziału z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej). Ale tego rodzaju kryterium oznaczałoby, że każdy podział użytków rolnych musiałby podlegać weryfikacji ze strony organu, któremu powierzono by orzekanie w sprawach zgodności podziału użytków rolnych z takim kryterium. W konsekwencji oznaczałoby to również, że każda czynność prawna prowadząca do podziału użytków rolnych (zbycie, zniesienie współwłasności, dział spadku) musiałaby być uzależniona od zezwolenia właściwego organu, który by oceniał zgodność podziału z przyjętym kryterium ocenym. W wypadku znoszenia współwłasności lub działu spadku w drodze postępowania sądowego ocena mogłaby należeć do sądu. W innych przypadkach raczej do organu administracyjnego. W praktyce tego rodzaju kryterium, z którym wiązałyby się konieczność weryfikowania każdego podziału użytków rolnych w ramach – co do zasady – odrębnego postępowania, byłoby nie tylko bardzo kłopotliwe, ale – jak uczy doświadczenie związane ze stosowaniem obecnego art. 213 kc. – także mało skuteczne. Wynik tej weryfikacji zależałby niewątpliwie przede wszystkim od pozaprawnych czynników, a to oznaczałoby, że rola organu orzekającego w sprawie dopuszczalności podziału użytków rolnych byłaby marginalna, a rozstrzygnięcie należałoby w istocie do biegłych, którzy byłiby powoływani w celu wyrażania opinii w tej sprawie. Dlatego też uważam, że należało pójść w kierunku bardziej skonkretyzowanych kryteriów obszarowych, odwołujących się do zmian w powierzchni użytków rolnych po stronie zbywcy i nabywcy czy też u współwłaścicieli nieruchomości obejmującej użytki rolne. Rozwiązanie to ma taką zaletę, że w wielu przypadkach nie będzie trzeba wszczynać specjalnego postępowania w celu zweryfikowania dopuszczalności podziału użytków rolnych. Nie jest ono jednak wolne od wad.

15 Wprawdzie obrót nieruchomościami rolnymi podlega wspomnianej wyżej ustawie o kształtowaniu ustroju, ale ograniczenia w niej przewidziane nie chronią przed podziałami nieruchomości rolnych.

Najistotniejszą wadą jest konieczność kazuistycznego ujęcia kryteriów, które miałyby zastosowanie w oznaczonej sytuacji. Z góry wiadomo, że nie da się przewidzieć wszystkich możliwych przypadków, a tym samym stworzyć dla takiego przypadku odpowiedniego kryterium podziału użytków rolnych. Stwarza to niebezpieczeństwo, że stosowanie stworzonych kryteriów w pewnych sytuacjach może być nie zawsze racjonalne. Ale nie da się tego niebezpieczeństwa całkowicie wyłączyć przy tej metodzie regulacji. Można je ograniczać tylko przez dodawanie do już istniejącej regulacji kolejnych kryteriów, które usuwałyby tę nieracjonalność występującą w innych przypadkach. Nasuwa się więc pytanie o celowość sięgania po kazuistyczną metodę regulacji. W mojej ocenie niedogodności związane z kazuistycznym ujęciem kryteriów dopuszczalności podziału użytków rolnych są bardziej akceptowalne niż nikła skuteczność i dolegliwość kryteriów elastycznych, wymagających uznaniowej oceny, dokonywanej przez sąd lub inny organ na podstawie opinii biegłych z zakresu rolnictwa, przesądzających zazwyczaj o wyniku sprawy o dopuszczalność podziału użytków rolnych.

Drugą wadą – z punktu widzenia kazuistycznej metody regulacji – jest to, że nie da się przy konstruowaniu tego rodzaju kryteriów całkowicie wyeliminować elementów ocennych. Chodzi tu bowiem o wpływ podziału użytków rolnych na gospodarstwo rolne, w skład którego wchodzi. A trzeba pamiętać, że nieruchomości obejmujące użytki rolne należące do tego samego właściciela mogą być położone w różnych częściach Polski i przez to mogą tworzyć wiele gospodarstw rolnych. Należy jeszcze raz podkreślić, że przedmiotem obrotu jest zawsze nieruchomość, a nie gospodarstwo rolne, co najwyżej zbycie nieruchomości wraz z innymi składnikami może prowadzić do zbycia gospodarstwa rolnego lub jego zorganizowanej części, ale nie musi. Dlatego też ktoś musi stwierdzić, czy w pewnych przypadkach oznaczony podział użytków rolnych ma wpływ na dane gospodarstwo rolne, czy też na inne. Gdy idzie o formę potwierdzenia spełnienia warunków podziału nieruchomości w koniecznych przypadkach (określonymi przepisami), to w moim przekonaniu wystarczy instytucja zaświadczenia. Chodzi tu bowiem tylko o weryfikację kryterium powierzchniowego odnoszącego się do danego gospodarstwa rolnego. A najlepszą wiedzę odnośnie do tego, które użytki rolne tworzą dane gospodarstwo rolne, mają – jak sądzę – organy samorządu terytorialnego, choćby z racji pobierania podatku rolnego i podatku od nieruchomości. W razie wątpliwości organ powinien – w myśl art. 218 § 2 k.p.a. – dokonać niezbędnych ustaleń.

Kolejne zagadnienie sprowadza się do pytania: **czy regulacja szczególna ma dotyczyć wszystkich użytków rolnych, czy też należy wprowadzić jakąś normę, poniżej której obrót będzie nieograniczony, przynajmniej z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki.**

Jak już była o tym mowa wyżej, obrót własnościowy nieruchomościami obejmującymi użytki rolne winno się poddawać ograniczeniom ze względu na jego wpływ na losy gospodarstwa rolnego, a przy takim założeniu definiowanie w kc. nieruchomości rolnej jest niepotrzebne. Ale byłoby w takim razie potrzebne wprowadzenie do kodeksowej definicji gospodarstwa rolnego (art. 77 projektu Księgi Pierwszej Kodeksu cywilnego<sup>16</sup>) minimalnej normy obszarowej (np. 1 ha użytków rolnych), poniżej której nie będziemy mieli do czynienia z gospodarstwem rolnym, a tym samym z działaniem ograniczeń, odnoszących się do podziałów nieruchomości oddziałujących na losy gospodarstw rolnych. W konsekwencji występujące w definicji gospodarstwa rolnego pojęcie „nieruchomość rolna” należałoby – z uwagi na nieprzydatność pojęcia „nieruchomość rolna” – zastąpić pojęciem „użytki rolne o powierzchni przekraczającej 1 ha”. W konsekwencji definicja gospodarstwa rolnego winna brzmieć: „Za gospodarstwo rolne uważa się nieruchomość obejmującą użytki rolne o powierzchni przekraczającej 1 ha wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami i zobowiązaniami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego”. Jeżeli teraz ograniczenia dotyczyć będą obrotu własnościowego nieruchomościami obejmującymi użytki rolne mającego wpływ na losy gospodarstwa rolnego, to obrót takimi nieruchomościami niemający wpływu na losy gospodarstwa rolnego nie będzie podlegał ograniczeniom. Mogą to być co najwyżej ograniczenia właściwe dla nieruchomości nierolnych i nieleśnych, przewidziane w u.g.n. Tymczasem obecnie jest odwrotnie. Otóż ustawodawca zezwala na podziały większych obszarowo użytków rolnych pod warunkiem wydzielenia co najmniej trzydziestoarowych działek, a co do zasady zakazuje podziału użytków rolnych, jeżeli ich powierzchnia nie pozwala na wydzielenie działek o powierzchni co najmniej 30 a.

Trzecie zagadnienie dotyczy przedmiotu zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego. Wprawdzie już o tym była mowa wyżej, ale zestawiając zagadnienia związane z wyborem właściwego kryterium podziału użytków rolnych, trzeba również i w tym miejscu powtórzyć: przedmiotem zniesienia współwłasności nie jest ani gospodarstwo rolne, ani nieruchomość rolna, ani użytki rolne, lecz nieruchomość obejmująca użytki rolne.

Czwarte zagadnienie jest już bardziej szczegółowe, ale należy je tutaj wymienić, ponieważ chodzi o pojęcie gospodarstwa rolnego prowadzonego na wspólnym gruncie: **Zagadnienie to wiąże się z prawem pierwokupu udziału w nieruchomości rolnej, przewidzianym w art. 166 kc.** Proponowana zmiana zmierza do usunięcia wątpliwości dotyczących obecnie zamieszczonego w tym przepisie zwrotu, a mianowicie „jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym”. Zwrot

16 Księga Pierwsza Kodeksu cywilnego. Projekt wraz z uzasadnieniem, Warszawa 2009, s. 79 i 80.

ten sugeruje, że prawo pierwokupu przysługuje tylko wówczas, gdy współwłaściciele prowadzą wspólnie gospodarstwo rolne. Chodzi o to zatem, by zmieniony art. 166 kc. podkreślał, że prawo pierwokupu przysługuje nie tylko wtedy, gdy współwłaściciele prowadzą wspólne gospodarstwo rolne, co jest raczej rzadkością, ale przede wszystkim wówczas, gdy współwłaściciel lub współwłaściciele prowadzą własne gospodarstwa rolne, obejmujące przynajmniej jakąś część fizyczną wspólnej nieruchomości rolnej.

**VI.** Kierując się przyjętymi, a przedstawionymi wyżej założeniami, sformułowałem następujące szczegółowe propozycje rozwiązań dotyczące przenoszenia nieruchomości obejmujących użytki rolne w drodze umowy przeniesienia własności, które mogą być zamieszczone w nowym kc.

Art. 1x. Za gospodarstwo rolne uważa się nieruchomość obejmującą użytki rolne o powierzchni przekraczającej 1 ha wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą oraz prawami i zobowiązaniami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Art. 2x. § 1. Przeniesienie własności nieruchomości lub jej części, które spowoduje zbycie części użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, jest możliwe, jeżeli:

- 1) powierzchnia zachowanych przez zbywcę użytków rolnych, należących do dzielonego gospodarstwa rolnego, wynosi co najmniej 10 ha,
- 2) powierzchnia użytków rolnych, należących do gospodarstwa rolnego nabywcy, powiększona o nabyte użytki rolne, będzie większa od powierzchni użytków rolnych zachowanych przez zbywcę,
- 3) zbywana nieruchomość obejmuje użytki rolne nieprzylegające do innych użytków rolnych wchodzących w skład tego samego gospodarstwa rolnego, ale przylegające do użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego nabywcy,
- 4) jest dokonywane w celu uregulowania przebiegu granicy między nieruchomościami,
- 5) różnica w powierzchni zamienianych użytków rolnych nie przekracza 20%,
- 6) następuje w celu zaspokojenia roszczenia o przeniesienie własności z ustawy,
- 7) nabywcą jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego.

§ 2. Ograniczeń przewidzianych w § 1 nie stosuje się do przenoszenia własności nieruchomości obejmujących grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami, rowy oraz użytki rolne przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania prze-

strzennego lub w decyzji lokalizacyjnej na cele nierolnicze. Powierzchnię tych gruntów uwzględnia się przy ustalaniu normy obszarowej wynoszącej 10 ha.

§ 3. Przy ustalaniu norm obszarowych określonych w § 1 pkt 1 i 2 uwzględnia się powierzchnię użytków rolnych stanowiących przedmiot współwłasności łącznej zbywcy lub nabywcy, wchodzących w skład dzielonego gospodarstwa rolnego zbywcy lub powiększanego gospodarstwa rolnego nabywcy. Jeżeli dzielone gospodarstwo rolne zbywcy lub powiększane gospodarstwo rolne nabywcy obejmuje użytki rolne stanowiące przedmiot współwłasności ułamkowej, przy ustalaniu tych norm uwzględnia się także część powierzchni wspólnych użytków rolnych, proporcjonalną do udziału w nieruchomości zbywcy lub nabywcy.

§ 4. Spełnienie warunków podziału nieruchomości określonych w § 1 pkt 1–4 potwierdza organ wykonawczy gminy w drodze zaświadczenia. W sprawie wydania zaświadczenia dotyczącego gospodarstwa rolnego obejmującego użytki rolne położone w różnych gminach, właściwy jest organ tej gminy, na terenie której położona jest większość użytków rolnych wchodzących w skład tego samego gospodarstwa.

Art. 3x. W razie sprzedaży udziału w nieruchomości obejmującej użytki rolne każdemu z pozostałych współwłaścicieli przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzi gospodarstwo rolne obejmujące choćby część wspólnych użytków rolnych. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy współwłaściciel prowadzący jednocześnie gospodarstwo rolne sprzedaje swój udział we współwłasności wraz z tym gospodarstwem albo gdy nabywcą jest inny współwłaściciel lub osoba, która dziedziczyłaby gospodarstwo po sprzedawcy

Powyżej przedstawiony projekt regulacji będzie rekomendowany Zespołowi Problemowemu Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego. Niemniej, kierując się przyjętymi założeniami, podjąłem także próbę sformułowania przepisów dotyczących zniesienia współwłasności nieruchomości obejmujących użytki rolne.

Art. 4x. § 1. Podział użytków rolnych w celu zniesienia współwłasności nieruchomości jest możliwy, jeżeli powierzchnia wydzielanych części użytków rolnych wraz z innymi użytkami rolnymi stanowiącymi własność lub współwłasność współwłaściciela, które będą należeć do tego samego gospodarstwa rolnego, jest większa od łącznej powierzchni dzielonych użytków rolnych.

§ 2. Spełnienie warunku podziału określonego w § 1 potwierdza w drodze zaświadczenia organ wykonawczy gminy właściwy ze względu na położenie wspólnej nieruchomości, chyba że zniesienie współwłasności następuje w postępowaniu sądowym. Art. 2x § 3 stosuje się odpowiednio.

§ 3. Współwłaściciel, który prowadzi gospodarstwo obejmujące od co najmniej trzech lat użytki rolne stanowiące współwłasność lub obejmujące ich część, może żądać, by stały się one jego własnością.

§ 4. Użytki rolne stanowiące przedmiot współwłasności, na których co najmniej dwóch współwłaścicieli prowadzi wspólne gospodarstwo rolne, sąd – w razie braku porozumienia między nimi – przyzna wraz z innymi wspólnymi składnikami gospodarstwa temu spośród tych współwłaścicieli, który daje lepszą gwarancję prowadzenia gospodarstwa.

§ 5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach sąd może dokonać innego podziału użytków rolnych.

§ 6. Ograniczenia przewidziane we wcześniejszych paragrafach nie mają zastosowania do gruntów rolnych zabudowanych, gruntów pod stawami i rowów, a także do użytków rolnych przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji lokalizacyjnej na cele nierolnicze. Jednakże powierzchnię wymienionych gruntów uwzględnia się przy ustalaniu norm obszarowych określonych w § 1.

Art. 5x. Na zgodny wniosek wszystkich współwłaścicieli oraz w przypadku niewyrażenia zgody przez żadnego z nich na przyznanie mu użytków rolnych, sąd zarządzi sprzedaż nieruchomości je obejmujących, stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Art. 6x. § 1. Wysokość spłaty lub dopłaty z tytułu zniesienia współwłasności sąd określi zgodnie z porozumieniem współwłaścicieli.

§ 2. W przypadku braku porozumienia sąd określi wysokość spłaty lub dopłaty, uwzględniając wartość udziałów we współwłasności. Spłata lub dopłata może być obniżona albo rozłożona na raty, jeżeli tego wymaga stan prowadzonych przez współwłaścicieli gospodarstw rolnych, w szczególności konieczność zapewnienia im zdolności produkcyjnej, przy uwzględnieniu sytuacji osobistej i majątkowej współwłaścicieli zobowiązanego i uprawnionego do ich otrzymania.

§ 3. W razie sprzedaży nieruchomości obejmującej użytki rolne, otrzymanej w wyniku zniesienia współwłasności, przed upływem pięciu lat od chwili zniesienia współwłasności, współwłaścicielowi, który otrzymał obniżoną spłatę lub dopłatę, przysługuje roszczenie o uzupełnienie spłaty lub dopłaty, powiększone o połowę odsetek ustawowych, liczonych za okres od chwili wymagalności świadczenia do chwili zapłaty kwoty z tytułu jej uzupełnienia.

Art. 7x. Współwłaściciel, który nie otrzymał nieruchomości obejmującej użytki rolne lub jej części, a do chwili zniesienia zamieszkiwał w budynku znajdującym się na tej nieruchomości, zachowuje prawo do dalszego zamieszkiwania przez okres jednego roku od chwili zniesienia współwłasności, zaś małoletni współwłaściciel przez okres nie dłuższy niż trzy lata od osiągnięcia pełnoletności.

Jeżeli zaś chodzi o przepisy dotyczące spadków rolnych, to Zespół Komisji Kodyfikacyjnej zajmujący się prawem spadkowym wypowie się w tej kwestii po stworzeniu projektu regulacji

**VII.** Zaprezentowane projekty zostały w niewielkim stopniu zmodyfikowane po dyskusji, jaka miała miejsce podczas konferencji katedr prawa rolnego, zorganizowanej przez Katedrę Prawa Rolnego i Gospodarki Przestrzennej na Uniwersytecie Śląskim, kierowaną przez prof. dr hab. Teresę Kurowską, w Milówce k. Żywca w dniach 28–30 maja 2009 r. Zaprezentowany na konferencji projekt regulacji dotyczącej obrotu własnościowego gruntami rolnymi wzbudził wiele kontrowersji. Dotyczyły one nie tylko kwestii szczegółowych, ale przede wszystkim przyjętych założeń, a zwłaszcza samej lokalizacji przepisów w kc. i idei oparcia metody regulacji na kryteriach kazuistycznych. Podstawą tych kontrowersji jest zapewne słuszna, zgłoszona wiele lat temu, idea opracowania odrębnej kompleksowej regulacji dotyczącej szeroko rozumianego obrotu gruntami rolnymi.

Alternatywnym rozwiązaniem, przynajmniej do czasu opracowania odrębnej kompleksowej regulacji dotyczącej szeroko rozumianego obrotu gruntami rolnymi, mogłoby być w moim przekonaniu rozwiązanie, w myśl którego o dopuszczalności podziału wszystkich nieruchomości, w tym także obejmujących użytki rolne i leśne, rozstrzygać się będzie w odrębnym postępowaniu, czyli w postępowaniu, które jest uregulowane obecnie w art. 92–100 u.g.n. Można sobie bowiem wyobrazić, że postępowanie to zostałoby rozciągnięte na podziały wszystkich nieruchomości, z tym że o podziałach dokonywanych w ramach postępowania sądowego nadal decydowałby sąd. Dopuszczalność podziałów nieruchomości obejmujących użytki rolne musiałaby opierać się na zupełnie innych kryteriach niż obecne kryterium w postaci normy obszarowej w wymiarze 30 a. Co więcej, należałoby przywrócić pierwotne znaczenie postępowania w sprawie dopuszczalności podziału nieruchomości. Znaczenie obecnego postępowania zostało bowiem bardzo mocno wypaczone przez dodanie art. 96 ust. 3 u.g.n. Przepis ten znosi obowiązek zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości w przypadku, gdy podział nieruchomości polega na wydzieleniu z nieruchomości już istniejącej geodezyjnej działki (odrębnie oznaczonej w katastrze, czyli obecnie w ewidencji gruntów). Tymczasem celem tego postępowania winna być weryfikacja podziału nieruchomości pod kątem możliwości zagospodarowania nieruchomości, które powstaną wskutek podziału nieruchomości (rozumianej jako zwarty kompleks gruntu należący do tej samej osoby), ewentualnie także przy uwzględnieniu nieruchomości będących już własnością nabywcy. Powrót do tak rozumianego postępowania w sprawie dopuszczalności podziału nieruchomości sprawiłby, że postępowanie takie byłoby celowe zarówno wówczas, gdy podział nieruchomości byłby następstwem wydzielenia nowej działki geodezyjnej, jak i wówczas, gdy sprowadzałby się do zbycia już istniejącej działki. Skoro tego rodza-

ju postępowanie weryfikacyjne winno poprzedzać każdy „cywilny”, tj. własnościowy podział nieruchomości nierolnej lub nieleśnej, to nie ma przeszkód, by takim postępowaniem objąć także nieruchomości rolne i leśne, tyle że na podstawie innych kryteriów.

Mam nadzieję, że przedstawiony na wymienionej konferencji naukowej referat i opracowany na jego podstawie niniejszy artykuł ożywi w środowisku agrarystów dyskusję na temat regulacji obrotu gruntami rolnymi, tak potrzebną w kontekście prac na nowym kodeksie cywilnym.



## **Legal regulations regarding trading of agricultural properties *inter vivos*: remarks *de lege ferenda***

### **Summary**

Broadly understood trading, especially trading of ownership rights to agricultural properties, as well as arable land forming a part of them, is subject to specific regulations in numerous countries. Poland is one of such countries. In the post-war period in Poland, it is possible to distinguish two basic stages of the State's impact on the trading in arable land: until September 30, 1990 and after this date. In 1990, the trading of arable land *inter vivos*, regulated in the civil code, was significantly liberalised. It was only the Act on Shaping of Agricultural System of April 11, 2003 (Dz.U. No. 64, item 592) which entered into force on April 15, 2003 that introduced new restrictions into turnover of agricultural properties. In spite of the suggestive title of the above-mentioned act, it does not contain regulations whose purpose would be protection of agricultural farms from divisions detrimental from the point of view of correct agricultural economy.

In Poland, work is currently under way on a new civil code. The task was entrusted to the Codification Committee of Civil Law established in 2002 by the Minister of Justice. Within the framework of work on the new code, the issue of restoring regulations which limit turnover in arable land to the civil code has emerged. This article was written by a member of the Task Team of the above-mentioned Committee. It contains remarks regarding the purposefulness and the scope of introducing limitations regarding trading in arable land into the civil code by means of contracts transferring the ownership right. The article also contains a draft regulation prepared by the article's author.