

Nowe zasady dziedziczenia gospodarstw rolnych po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

1. Zagadnienia wstępne

Ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego² znacznie zmodyfikowano system obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce.³ Od 30 kwietnia 2016 r. rygorami u.k.u.r. objęto również sytuacje, w których do nabycia nieruchomości rolnych dochodzi w wyniku dziedziczenia. Niniejszy artykuł poświęcony jest analizie nowych rozwiązań w tym zakresie, jest również próbą odpowiedzi na pytanie, na ile rzeczywiście ograniczenia w dziedziczeniu wprowadzone przez nową regulację mają znaczenie praktyczne.

2. Konstytucja RP

U.k.u.r. została uchwalona w celu wzmocnienia ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji RP⁴ stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej oraz dla zapewnienia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej i w trosce o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli oraz dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów

1 Uniwersytet w Białymstoku.

2 Tekst jedn. Dz.U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm. Dalej: u.k.u.r.

3 Szerzej m.in. zob. Z. Truszkiewicz, Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R., „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2, s. 139-168; H. Cieplą, Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi od 30.04.2016 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz w ustawie z dnia 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, „Rejent” 2016, nr 9, s. 33-82; J. Bieluk, Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz, Warszawa 2016; K. Maj, Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r., „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, rok I, nr 2, s. 49-105; J. Grykiel, Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 12, s. 627-643; s. 38-46; J. Pisuliński, O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi, „Rejent” 2016, nr 5, s. 23-48; A. Bieranowski, Dekompozycja konstrukcji zasiedzenia w nowym reżimie ograniczeń nabycia własności nieruchomości rolnej – zagadnienia węzłowe i uwagi *de lege ferenda*, „Rejent” 2016, nr 5, s. 80-92; K. Czerwińska-Koral, Pojęcie nieruchomości rolnej jako wyznacznik zasad obrotu nieruchomościami rolnymi, „Rejent” 2016, nr 6, s. 52-72.

4 Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz.U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.

wiejskich. Tak stanowi preambuła do ustawy obowiązująca od 30 kwietnia 2016 r.⁵ Preambuła odwołuje się do Konstytucji RP. Ustawodawca powołuje się na art. 23 Konstytucji RP, zgodnie z którym gospodarstwa rodzinne stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej. Przepis ten określa, że zasada powyższa nie narusza postanowień art. 21 Konstytucji RP, zgodnie z którym Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia, zaś wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem oraz art. 22 Konstytucji RP, który stanowi, iż ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko ze względu na ważny interes publiczny. Jednocześnie art. 64 Konstytucji RP gwarantuje, iż każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia i prawa te podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Własność zaś może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Zgodnie z przeważającym stanowiskiem doktryny art. 23 Konstytucji RP dopuszcza możliwość wprowadzenia do prawa polskiego szczególnych zasad dziedziczenia spadków, w skład których wchodzi gospodarstwo rolne.⁶ Zakres ograniczeń jednak winien być podporządkowany celowi regulacji, to jest umacnianiu rodzinnego charakteru gospodarstw rolnych. Jak wskazuje się w doktrynie, „Z art. 23 wyprowadzić można (...) preferencję dziedziczenia takich gospodarstw rolnych w pierwszej kolejności przez członków rodziny, którzy nimi gospodarują”.⁷

Jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 31 stycznia 2001 r.⁸: „Ewentualne modyfikacje ogólnych zasad prawa spadkowego dotyczące gospodarstw rolnych nie mogą być dowolne, lecz powinny służyć praktycznej realizacji zasady wyrażonej w art. 23 Konstytucji, zgodnie z którą gospodarstwo rodzinne jest podstawą ustroju rolnego państwa. Gospodarstwo rodzinne nie jest przy tym celem samym w sobie, lecz powinno stanowić efektywną formę gospodarowania”. Dalej Trybunał Konstytucyjny podniósł, że „Ze zdania drugiego art. 23 Konstytucji wynika zakaz eliminacji instytucji dziedziczenia w regulacji własności gospodarstw rolnych, jak również wprowadzenia do niej takich rozwiązań, które wykluczałyby swobodę testowania lub równą ochronę praw wszystkich spadkobierców”, niezależnie od tego, „W przypadku dziedziczenia przedsiębiorstw (których szczególnym rodzajem są gospodarstwa rolne) interes publiczny, o którym mowa w art. 22 Konstytu-

5 Dyskusyjne jest wprowadzenie obecnie w drodze nowelizacji preambuły określającej cele wprowadzenia ustawy, która została uchwalona już 11 kwietnia 2003 r.

6 Szerzej zob. M. Safjan, L. Bosek (red.), *Konstytucja RP. Tom I. Komentarz do art. 1-86*, Legalis 2016, komentarz do art. 23 i tam podana literatura, zob. w szczególności A. Lichorowicz, *Szczególny porządek dziedziczenia gospodarstw rolnych w Polsce po orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego z dnia 31.1.2001 r.*, „Rejent” 2001, nr 9, s. 93-94.

7 M. Safjan, L. Bosek (red.), *Komentarz do Konstytucji...*, *op. cit.*

8 Sygn. akt P 4/99, LEX nr 46004.

cji, może przemawiać za tym, aby w pewnych sytuacjach pozostawały one w niepodzielnym władaniu jednej tylko osoby”.

Na mocy powyżej cytowanego wyroku od 14 lutego 2001 r. nie obowiązywały w Polsce ograniczenia w dziedziczeniu gospodarstw rolnych. Ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie tego rodzaju ograniczeń od 30 kwietnia 2016 r. poprzez nowelizację u.k.u.r. Powstaje pytanie, na ile są to zmiany istotne oraz na ile usprawiedliwione jest ograniczenie konstytucyjnej zasady swobody dziedziczenia w formie przewidzianej w u.k.u.r. Z pewnością kwestia konstytucyjności rozwiązań zawartych w ustawie będzie przedmiotem rozważań doktryny oraz orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego.⁹ Jednak celem niniejszego artykułu jest przede wszystkim analiza przepisów u.k.u.r. pod kątem ich praktycznego znaczenia.

3. Pojęcie nabycie nieruchomości rolnej

Nowelizacja u.k.u.r. znacznie rozszerzyła pojęcie nabycie nieruchomości rolnej. Zgodnie z art. 2 p. 7 u.k.u.r. 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. 4 ust. 1 u.k.u.r. przyznający ANR prawo nabycia nieruchomości rolnych precyzuje jednocześnie pojęcie nabycie wyraźnie wyróżniając, iż jeżeli następuje ono w wyniku zasiedzenia nieruchomości rolnej, **dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne** (art. 4 ust. 1 p. 4 lit a u.k.u.r.), Agencja Nieruchomości Rolnych¹⁰ działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej. Nie ma więc wątpliwości, iż dziedziczenie nieruchomości rolnych podlega przepisom u.k.u.r., w tym ograniczeniom wprowadzonym od 30 kwietnia 2016 r.

4. Ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych

Zgodnie z art. 2a ust. 1 u.k.u.r. nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Wyjątki od tej zasady określone są w ust. 3 art. 2a u.k.u.r. i dotyczą nabycia przez **osobę bliską zbywcy**, jednostkę samorządu terytorialnego, Skarb Państwa lub działającą na jego rzecz Agencję, osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumie-

9 Złożono cztery skargi – Rzecznika Praw Obywatelskich, dwóch grup posłów oraz grupy senatorów, skargi rozpatrywane łącznie przez Trybunał Konstytucyjny pod sygn. akt K 36/16, zob. <http://trybunal.gov.pl/s/k-3616/>.

10 Dalej: ANR.

nia i wyznania oraz parki narodowe, w przypadku zakupu nieruchomości rolnych na cele związane z ochroną przyrody. Ustawa przewiduje również wyjątki ze względu na sposób nabycia, tj. w sytuacjach, w których nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego¹¹ oraz w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego. Nabycie nieruchomości rolnej możliwe jest też w innych przypadkach i przez inne podmioty niż wymienione powyżej, jednak wymagana jest do tego zgoda Prezesa ANR.

5. Osoba bliska – pojęcie i stosunek do kręgu dziedziczenia

Osoby bliskie wyłączone są z ograniczeń przy dziedziczeniu nieruchomości rolnych. Zgodnie z art. 2 p. 6 u.k.u.r. przez osobę bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione. Zauważyć należy, iż zakres ten nie pokrywa się z kręgiem osób dziedziczących ustawowo. Różnice są niewielkie, ale pojęcie osoba bliska nie obejmuje **wnuków i dalszych zstępnych rodzeństwa, zstępnych dziadków oraz pasierbów**. Trudno znaleźć uzasadnienie dla takiego wyłączenia. Pojęcie osoba bliska winno być w takiej sytuacji co najmniej tożsame z kręgiem osób dziedziczących ustawowo. Pominięto też osoby, które nie pozostają w związkach rodzinnych, ale są osobami bliskimi, na przykład ze względów uczuciowych. Wylimitowano z tego kręgu osoby pozostające np. w związkach partnerskich. Jak zauważa H. Ciepła,¹² „...tym katalogiem nie objęto osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu. Unormowanie to oznacza wykluczenie tych osób z korzystania z ulgowych warunków nabywania nieruchomości rolnych. Moim zdaniem może ono nasuwać wątpliwości co do zgodności z konstytucyjną zasadą ochrony rodziny, zwłaszcza odnośnie do związków konkubenckich posiadających dzieci. W orzecznictwie jest bowiem ugruntowany pogląd, że konkubenci są osobami bliskimi. Brak jest też racji juredycznych przemawiających za wyłączeniem pasierbów z katalogu osób bliskich”.

6. Wyłączenie ze względu na sposób nabycia

Zgodnie z art. 2a ust. 3 p. 2 u.k.u.r. ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego. Wobec takiego zapisu ustawy pojawia się pytanie, na ile u.k.u.r. zawęża rzeczywiście nabywanie nieruchomości rolnych *mortis causa*. Bliższa analiza wykazuje, iż ograniczenia występują, jednak ich zakres jest dyskusyjny. Brzmienie art. 2a ust. 3 p. 2 u.k.u.r. wyraźnie wskazuje, iż brak ograniczeń dotyczy sytuacji, gdy mamy do czynienia z dziedziczeniem oraz z zapisem windykacyjnym.

11 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.

12 H. Ciepła, *Aspekty prawne...*, op. cit., s. 47.

Dyspozycją omawianego przepisu nie jest objęta sytuacja, gdy mamy do czynienia z zapisem zwykłym obejmującym zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości rolnej. Tak więc zapis zwykły uczyniony na rzecz osoby, która nie jest osobą bliską (np. wnuk brata spadkodawcy), będzie podlegał ograniczeniom określonym przez u.k.u.r. Osoba niebędąca osobą bliską w rozumieniu u.k.u.r. mogła będzie skutecznie domagać się wykonania zapisu zwykłego wówczas, gdy spełni wymogi stawiane przed rolnikiem indywidualnym oraz powierzchnia gospodarstwa łącznie z gruntami, które może ta osoba nabyć w wyniku zapisu, nie przekroczy normy określonej w art. 2a ust. 2 u.k.u.r., tj. 300 hektarów.

Jednak przy zapisie zwykłym mamy do czynienia z pewnym paradoksem. Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w wyniku wykonania zapisu zwykłego jest czynnością między spadkobiercą a zapisobiercą. W związku z tym kategoria osoby bliskiej odnosi się nie do krewnych spadkodawcy, ale spadkobiercy. Zapisobierca musi być osobą bliską spadkobiercy wykonującego zapis, aby nie podlegać rygorom u.k.u.r., natomiast nie ma znaczenia to, czy jest osobą bliską wobec spadkodawcy.

7. Wyłączenia z obowiązków związanych z nabyciem nieruchomości rolnej

Kolejnym ograniczeniem wynikającym z nowej regulacji jest obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej, prowadzenia tego gospodarstwa osobiście. W tym okresie nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom (art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r.). Obowiązku tego nie stosuje się do podmiotów, o których mowa w art. 2a ust. 3 p. 1 u.k.u.r. (osoba bliska zbywcy) oraz do nabywców nieruchomości rolnej w przypadkach, o których mowa w art. 2a ust. 3 p. 2 u.k.u.r., tj. w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego i p. 3 (na podstawie art. 151 lub art. 231 Kodeksu cywilnego). W takiej sytuacji mamy do czynienia z zakresem ograniczeń podobnym jak przy nabywaniu nieruchomości rolnej. Osoba bliska w rozumieniu ustawy oraz osoba nabywająca nieruchomość rolną w drodze dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego nie jest później ograniczona w możliwości dysponowania nabytą nieruchomością, ani nie jest zobowiązana do prowadzenia gospodarstwa rolnego.

8. Wyłączenia z prawa wykupu

To, że dana kategoria osób może nabyć nieruchomość rolną nie wyklucza prawa wykupu przysługującego ANR. Zgodnie z treścią przepisu art. 4 ust. 1 p. 4 lit. a u.k.u.r., jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku m.in. czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, **w szczególności** zasiedzenia nierucho-

mości rolnej, **dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego**, którego przedmiotem jest nieruchomości rolne lub gospodarstwo rolne, Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej. Z prawem nabycia związany jest także obowiązek zawiadomienia ANR o fakcie nabycia nieruchomości rolnej (art. 4 ust. 5 u.k.u.r.). Zawiadomienia o nabyciu własności nieruchomości rolnej w przypadku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomości rolne lub gospodarstwo rolne, dokonuje nabywca.

Omawiane uprawnienie ANR nie przysługuje zgodnie z art. 4 ust. 4 u.k.u.r., m.in. gdy nabycie nieruchomości rolnej następuje przez osobę bliską zbywcy, w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego lub przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego.

Tak więc **prawo wykupu przysługuje ANR w sytuacji, gdy osobą dziedziczącą nie jest osoba bliska w rozumieniu u.k.u.r. i jednocześnie dochodzi do dziedziczenia testamentowego, ale nie przez rolnika indywidualnego lub gdy mamy do czynienia z zapisem windykacyjnym, ale również nie na rzecz rolnika indywidualnego**. ANR prawo wykupu nie przysługuje również w sytuacji, gdy na skutek dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego doszłoby do powiększenia gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż określona w art. 5 ust. 1 p. 2 u.k.u.r. (tj. 300 ha). Natomiast raczej nie wchodziłaby w grę zgoda Prezesa ANR, gdyż musiałaby być udzielona warunkowo przed śmiercią spadkodawcy na wniosek nabywcy, który zamierza utworzyć gospodarstwo rodzinne (art. 2a ust. 4 p. 2 u.k.u.r.). Nie ma także podmiotu, który mógłby o taką zgodę wystąpić na podstawie art. 2a ust. 4 p. 1 u.k.u.r., gdyż nie ma w takiej sytuacji zbywcy, zaś zgodnie z powołanym przepisem z wnioskiem o pozwolenie do ANR może wystąpić zbywca nieruchomości rolnej.

W powyżej wskazanych sytuacjach ANR może wykonać prawo wykupu w trybie określonym w art. 4 u.k.u.r. Regulacja ta może być zastosowana tylko w niewielu przypadkach, które w praktyce jednak mogą występować – np. gdy spadkobiercą testamentowym jest osoba pozostająca w związku partnerskim z właścicielem nieruchomości rolnej. Wówczas partner musi być rolnikiem indywidualnym, aby móc dziedziczyć nieruchomości rolne po spadkodawcy oraz aby wyłączone zostało prawo wykupu przysługujące ANR. Podkreślić należy, iż nabycie w drodze dziedziczenia w sytuacji, gdy ANR przysługuje prawo wykupu wymaga zawiadomienia ANR niezwłocznie po nabyciu. A tutaj pojawia się szereg problemów praktycznych (patrz niżej).

9. Nabycie udziałów i akcji spółek w drodze dziedziczenia

Nowym rozwiązaniem wprowadzonym przez u.k.u.r. jest objęcie akcji i udziałów w spółkach, które są właścicielami nieruchomości rolnych, rygorom ograniczającym obrót – prawem pierwokupu i wykupu przysługującym ANR (art. 3a oraz art. 4 ust. 6 u.k.u.r.). Prawo wykupu przysługuje ANR również w sytuacji, gdy dochodzi do nabycia akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami nieruchomości rolnych w drodze dziedziczenia. Dopiero od 16 sierpnia 2016 r.¹³ ustawodawca rozszerzył krąg osób mających uprawnienie do nabywania akcji i udziałów w spółkach będących właścicielami nieruchomości rolnych i wprowadził identyczną regulację, jak przy prawie wykupu nieruchomości rolnych. Tak więc w okresie od 30 kwietnia do 16 sierpnia 2016 r. prawo wykupu przysługujące ANR w związku z dziedziczeniem akcji i udziałów w spółkach prawa handlowego nie było ograniczone poprzez żadne wyjątki, tj. nawet wówczas, gdy spadkobiercą był rolnik indywidualny, czy też osoba bliska spadkodawcy.

Od 16 sierpnia wprowadzono do ust. 6 art. 4 odwołanie do art. 4 ust. 4 lit b-d u.k.u.r. i w ten sposób również w przypadku dziedziczenia akcji i udziałów prawo wykupu ANR nie przysługuje, jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje **przez osobę bliską zbywcy**, w wyniku **dziedziczenia ustawowego** albo **dziedziczenia przez rolnika indywidualnego** oraz **przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego**. Regulacja jest więc identyczna jak w przypadku prawa wykupu realizowanego przy zbyciu nieruchomości rolnych.

10. Spółki osobowe

U.k.u.r. wprowadza nowe rozwiązania również w przypadku spółek osobowych będących właścicielami nieruchomości rolnych. Zgodnie z art. 3b u.k.u.r. w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia nowego wspólnika do spółki osobowej w rozumieniu ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych,¹⁴ która jest właścicielem nieruchomości rolnej, ANR działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej.¹⁵ Do wykonywania tego uprawnienia stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10 i 11 u.k.u.r. oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu. Natomiast uprawnienie to jest wyłączone zgodnie z ust. 6 art. 3b u.k.u.r., jeżeli zamiast dotychczasowego wspólnika wspólnikiem staje się osoba jemu bliska lub nowym wspólnikiem staje się osoba bliska któregokolwiek ze wspólników.

13 Ustawa z dnia 6 lipca 2016 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2016, poz. 1159) obowiązująca od 16 sierpnia 2016 r.

14 Dz.U. z 2013 r. poz. 1030, z późn. zm.

15 Zgodnie z ust. 2 art. 3b u.k.u.r. równowartość pieniężną ANR określa przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Niestety w przypadku spółek osobowych ustawodawca nie naprawił ewidentnego błędu w postaci pominięcia wyłączenia z omawianej regulacji dziedziczenia ustawowego praw i obowiązków w spółkach osobowych. Stosowne zmiany wprowadzone zostały w przypadku spółek kapitałowych i obowiązują od 16 sierpnia 2016 r., natomiast brak takich zmian w przypadku spółek osobowych, co nie ma żadnego uzasadnienia. Ustawodawca zapomniał o dziedziczeniu akcji i udziałów w spółkach kapitałowych i naprawił swój błąd nowelizując u.k.u.r., jednak konieczna jest również analogiczna zmiana w przypadku spółek osobowych. Mamy w obecnym stanie prawnym inny reżim dziedziczenia udziałów w spółce w ograniczonej odpowiedzialnością, inny w przypadku praw i obowiązków np. w spółce jawnej, gdzie prawo wykupu nieruchomości rolnej należącej do takiej spółki przysługuje ANR bez żadnych wyjątków.

11. Zawiadomienie ANR – podmiot zobowiązany, termin oraz skutek

Zgodnie z art. 4 u.k.u.r. przewidującym prawo wykupu ANR po stronie nabywcy powstaje obowiązek zawiadomienia ANR o nabyciu nieruchomości rolnej w drodze dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego. Podobnie art. 3b ust. 3 u.k.u.r. przewiduje, iż spółka osobowa będąca właścicielem nieruchomości rolnej, jest obowiązana powiadomić ANR o zmianie bądź przystąpieniu nowego współnika do tej spółki w terminie miesiąca od dnia dokonania czynności prawnej, w wyniku której nastąpiła zmiana bądź przystąpienie współnika. W pozostałych przypadkach – np. dziedziczenie testamentowe przyjaciela spadkodawcy (wspólnika spółki jawnej), spółka ma obowiązek zawiadomienia o tym niezwłocznie. Jednak nie wiadomo jak realizować ten przepis. Spółka – czyli działający w jej imieniu współnik, ma zawiadomić niezwłocznie o zmianie współnika – np. na skutek dziedziczenia. Jednak dziedziczenie ma skutek z momentem śmierci spadkodawcy, zgodnie z art. 926 k.c. spadek nabywa się z chwilą śmierci spadkodawcy. Zgodnie z art. 981¹ § 1 Kodeksu cywilnego, przedmiot zapisu windykacyjnego przechodzi z chwilą śmierci spadkodawcy na zapisobiorcę windykacyjnego. Wspólnik spadkodawcy musiałby przede wszystkim mieć wiedzę o tym, kto dziedziczy po spadkodawcy. Zaś np. w przypadku testamentu, który zostanie odnaleziony po kilku miesiącach od śmierci spadkodawcy, termin *niezwłocznie* nie zostanie dotrzymany, jeżeli będziemy brali pod uwagę moment dziedziczenia. Czy początkowy bieg terminu określonego jako *niezwłoczny* należy więc uznać moment dowiedzenia się o przejściu praw i obowiązków w spółce na nową osobę, czy też chwilę prawnego potwierdzenia tego faktu, np. poprzez prawomocne stwierdzenie wykupu praw do spadku lub poświadczenie dziedziczenia? A jeżeli jest to spółka dwuosobowa i w wyniku np. wypadku samochodowego obaj współnicy zginą, zaś nie będą po nich dziedziczyły osoby bliskie w rozumieniu u.k.u.r., wówczas nie ma podmiotu, który mógłby powiadomić o nabyciu praw i obowiązków w spółce. Czy w takiej sytuacji nie dojdzie do dziedziczenia?

czenia nieruchomości rolnej, to jest czy w skład spadku nie wejdzie nieruchomość rolna? W obecnym stanie prawnym trudno jednoznacznie odpowiedzieć na takie pytania. Wobec brzmienia art. 9 u.k.u.r. nie jest możliwe przesądzenie, czy brak zawiadomienia łączy się z nieważnością wejścia spadkobierców do spółki osobowej, czy też nie ma takich skutków.

W przypadku spółki kapitałowej o dziedziczeniu akcji lub udziałów zawiadomienia nabywca – tak należy interpretować ust. 6 art. 4 u.k.u.r. w związku z ust. 5 tegoż artykułu. Jednak również w takim wypadku spadkobierca może nie być świadomy, że odziedziczył jakieś akcje lub udziały w spółce, może nie mieć wiedzy, czy ta spółka posiada nieruchomości rolne. W przypadku spółki akcyjnej nawet nie ma instrumentów, które mogłyby mu umożliwić żądanie od zarządu spółki udzielenia takich informacji.

Uwagi odnośnie niezwłocznego obowiązku zawiadomienia o dziedziczeniu odnoszą się oczywiście do wszystkich sytuacji, gdy dziedziczenie ma miejsce. Racjonalnie byłoby odnieść termin zawiadomienia co najmniej do momentu powzięcia informacji o dziedziczeniu nieruchomości rolnych przez spadkobiercę, na którym ciąży taki obowiązek.

12. Sankcja nieważności

Rygor niezastosowania się do regulacji u.k.u.r. określa art. 9 tej ustawy. W myśl powołanego przepisu nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne. W szczególności nieważne jest m.in. dokonanie czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez powiadomienia ANR – w przypadku określonym w art. 3b i art. 4 ust. 1 u.k.u.r. Zatem niezastosowanie się do regulacji u.k.u.r. ma doniosłe konsekwencje. Prowadzi to do nieważności wykupu nieruchomości rolnej bądź akcji i udziałów w spółce prawa handlowego. Niejasność przepisów powoduje jednak trudności w ich przestrzeganiu.

13. Wnioski

Zastanawiając się nad celami nowelizacji u.k.u.r. w zakresie dziedziczenia odwołać się można raz jeszcze do ogólnych wytycznych wskazanych przez ustawodawcę. Zgodnie z art. 1 u.k.u.r. ustawa określa zasady kształtowania ustroju rolnego państwa przez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienie prowadzenia

działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Trudno we wprowadzonych rozwiązaniach znaleźć rozwiązania rzeczywiście realizującego tak postawione cele. W większości przypadków mamy do czynienia z dziedziczeniem ustawowym, zaś to praktycznie pozostało poza sferą działania u.k.u.r. Jeżeli chodzi o dziedziczenie testamentowe – to ograniczenie w tym zakresie swobody dysponowania majątkiem na wypadek śmierci budzi duże wątpliwości. Dziedziczenie testamentowe nieobejmujące osób bliskich (w rozumieniu u.k.u.r.) zdarzało się będzie rzadko i będzie z pewnością spowodowane szczególnymi sytuacjami życiowymi – np. przeznaczeniem majątku w testamencie partnerowi życiowemu, z którym nie wiąże rolnika więź formalna. Ograniczanie w takiej sytuacji swobody testowania budzi poważne wątpliwości, z pewnością zaś nie może być realnym instrumentem kształtowania struktury rolnej w Polsce. Incydentalne ograniczanie woli testatora, bez uzasadnienia – gdyż takiego uzasadnienia nie może być w takim wypadku – uznać należy za nieuzasadnione i sprzeczne z zasadą swobody testowania, gwarantowaną przez art. 64 Konstytucji.

Ograniczenia dziedziczenia są możliwe, jako jasny, klarowny instrument polityki państwa wobec rolnictwa. Natomiast konstrukcja u.k.u.r. w tym zakresie nie spełnia i nie może spełniać żadnej roli określonej w preambule ustawy, ma niewielkie znaczenie praktyczne, jednak może bardzo komplikować losy ludzkie w szczególnych wypadkach – przede wszystkim w przypadku dziedziczenia testamentowego przez dalszych krewnych (np. wnuków rodzeństwa) oraz w przypadku dziedziczenia przez przyjaciół, opiekunów, partnerów.

Istotnym postulatem *de lege ferenda* jest wycofanie się ustawodawcy z ograniczenia dziedziczenia gospodarstw rolnych w tym kształcie, w jakim jest ujęte to w u.k.u.r. Docelowo do rozważenia są ograniczenia w dziedziczeniu gospodarstw rolnych, jednak winny być one ukierunkowane, zgodnie z Konstytucją, na ochronę gospodarstw rodzinnych, wprowadzające preferencje w dziedziczeniu osobom stale pracującym od wielu lat w gospodarstwach rolnych. Tego rodzaju rozwiązania, po gruntownym przygotowaniu i dogłębnej dyskusji, mogłyby być podstawą do przyszłych zmian w kształcie dziedziczenia gospodarstw rolnych.

Rozwiązania szczegółowe również budzą szereg wątpliwości. Tryb zawiadomienia w przypadku prawa nabycia realizowanego w sytuacji, gdy mamy do czynienia z dziedziczeniem jest określony w sposób wysoce nieprecyzyjny. Nie wiadomo, w jaki sposób realizować obowiązek niezwłocznego zawiadomienia ANR o nabyciu nieruchomości, w sytuacji np. gdy dopiero w wyniku postępowania sądowego okaże się, czy testament stanowiący podstawę dziedziczenia jest ważny. Nabycie następuje z chwilą śmierci spadkodawcy, zaś ustawa nie pozwala na uzależnienie terminu zawiadomienia od np. stwierdzenia nabycia spadku lub poświadczenia dziedzicze-

nia. Podobnie niezrozumiałe jest zróżnicowanie sytuacji prawnej osób dziedziczących udziały i akcje w spółkach kapitałowych i sytuacji osób dziedziczących całość praw i obowiązków w spółkach osobowych.

Ustawa wymaga pilnej interwencji ustawodawcy i zmiany (doprecyzowania) szeregu kwestii szczegółowych, aby mogła być stosowana w sposób bezpieczny. Natomiast z pewnością system nabywania nieruchomości rolnych w Polsce i ewentualne ograniczenia w tym zakresie – to kwestia wymagająca przemyślenia i poważnych zmian ustawodawczych wprowadzanych z rozmysłem i bez pośpiechu.

NEW REGULATIONS PERTAINING TO INHERITANCE OF AGRICULTURAL FARMS
UNDER THE ACT ON THE FORMATION OF AGRICULTURAL SYSTEM,
AS AMENDED

Keywords: formation of agricultural system, agricultural real estate inheritance, agricultural farm

The Act on the Termination of Sale of Real Estate Owned by the Agricultural Property Stock of the State Treasury and on the Change of Certain Acts of 14 April 2016 thoroughly amended the Act on the Formation of Agricultural System of 11 April 2003, due to the introduction of entirely new principles of agricultural land acquisition. It considerably broadened the scope of the Act's application, incorporating into it, inter alia, acquisition of real estate resulting from inheritance or specific bequest. Limitations do not pertain to the bequeather's close relatives or in the case of intestacy. The fulfillment of the aims of the Act can hardly be noticed in the new resolutions concerning inheritance, while the turnover in the case of the testamentary inheritance is unnecessarily complicated. Imprecise regulations of the Act do not state how and when the obligation to inform the Agency of Agricultural Real Estate about the acquisition of the real estate by inheritance should be fulfilled. Moreover, regulations concerning inheritance of stocks and shares in capital companies and rights and responsibilities in partnerships require the legislator's intervention.

Bibliografia:

- Bieluk J., Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz, Warszawa 2016.
- Bieranowski A., Dekompozycja konstrukcji zasiedzenia w nowym reżimie ograniczeń nabycia własności nieruchomości rolnej – zagadnienia węzłowe i uwagi *de lege ferenda*, „Rejent” 2016, nr 5.
- Ciepla H., Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi od 30.04.2016 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz w ustawie z dnia 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, „Rejent” 2016, nr 9.
- Czerwińska-Koral K., Pojęcie nieruchomości rolnej jako wyznacznik zasad obrotu nieruchomościami rolnymi, „Rejent” 2016, nr 6.
- Grykiel J., Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 12.
- Lichorowicz A., Szczególny porządek dziedziczenia gospodarstw rolnych w Polsce po orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego z dnia 31.I.2001 r., „Rejent” 2001, nr 9.
- Maj K., Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r., „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, rok I, nr 2.
- Pisuliński J., O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi, „Rejent” 2016, nr 5.

Safjan M., Bosek L. (red.), Konstytucja RP. Tom I. Komentarz do art. 1-86, Warszawa 2016, komentarz do art. 23.

Truskiewicz Z., Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R., „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2.