

<http://dx.doi.org/10.16926/gea.2025.01.01.19>

Agata GUMIENIAK

<https://www.orcid.org/0000-0002-0879-1674>

Uniwersytet Jana Kochanowskiego w Kielcach

e-mail: agata.gumieniak@ujk.edu.pl

Istota osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego jako obowiązek nabywcy nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Streszczenie

Celem ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego jest wzmocnienie ochrony gospodarstw rodzinnych i ich rozwój; pożądanym jest również zapewnienie właściwego zagospodarowania ziemi rolnej.

Jednym z założeń realizacji konstytucyjnej zasady oparcia ustroju rolnego na gospodarstwach rodzinnych jest umożliwienie nabycia nieruchomości rolnych przez osoby fizyczne, które zamierzają utworzyć gospodarstwo rodzinne, a przy tym mają kwalifikacje rolnicze, dają rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej oraz zobowiązują się do zamieszkiwania przez 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego. Ponadto nieruchomości rolne mogą być nabywane przez podmioty, które dają gwarancję należytego zagospodarowania nieruchomości, zgodnie z ich przeznaczeniem, a więc nabycie własności nieruchomości rolnej połączono z wymogiem osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego (w przypadku osób fizycznych), w skład którego wchodzi nabyta nieruchomość oraz z zakazem zbywania oraz oddawania w posiadanie nieruchomości rolnej przed upływem 5 lat.

Celem niniejszego artykułu jest analiza pojęciowa prowadzenia gospodarstwa rolnego w praktyce, w literaturze przedmiotu i orzecznictwie. O znaczeniu właściwego rozumienia osobistego prowadzenia gospodarstwa świadczy fakt, iż niewywiązanie się przez nabywcę nieruchomości rolnej w okresie 5 lat z obowiązku osobistego prowadzenia gospodarstwa lub zaprzestanie w tym czasie osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, może doprowadzić do sytuacji wystąpienia do sądu o nabycie własności tej nieruchomości przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

Słowa kluczowe: nieruchomość rolna, działalność rolnicza, nabywca nieruchomości rolnej.

Wprowadzenie

Preambuła ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego¹ wskazuje, że ma ona wzmocnić ochronę i rozwój gospodarstw rodzinnych, będących podstawą ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, ale także zapewnić właściwe zagospodarowanie ziemi rolnej. W uzasadnieniu do projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, wskazano, że projektowana ustawa zmierzała do wzmocnienia ochrony ziemi rolnej w Polsce przed jej spekulacyjnym wykupywaniem przez osoby krajowe i zagraniczne, które nie gwarantowały zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolne. Obowiązujące w tej materii przepisy prawne w żaden sposób nie przeciwdziałały spekulacyjnemu wykupywaniu nieruchomości rolnych i nie gwarantowały wykorzystania nabytych nieruchomości na cele rolne. Kolejnym celem projektowanych zmian było ustanowienie ładu prawnego stanowiącego odzwierciedlenie zasady wyrażonej w art. 23 Konstytucji RP wskazującym, że podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne. Zmiany zmierzały zatem do: poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałania nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienia prowadzenia działalności rolnej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach².

Jednym z założeń realizacji konstytucyjnej zasady oparcia ustroju rolnego na gospodarstwach rodzinnych jest umożliwienie nabycia nieruchomości rolnych przez osoby fizyczne, które zamierzają utworzyć gospodarstwo rodzinne, a przy tym mają kwalifikacje rolne, dają rękojmiej należytego prowadzenia działalności rolnej oraz zobowiążą się do zamieszkiwania przez 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego. Ponadto nieruchomości rolne mogą być nabywane przez podmioty, które dają gwarancję należytego zagospodarowania nieruchomości, zgodnie z ich przeznaczeniem, a więc nabycie własności nieruchomości rolnej połączono z wymogiem osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego (w przypadku osób fizycznych), w skład którego wchodzi nabyta nieruchomość oraz z zakazem zbywania oraz oddawania w posiadanie nieruchomości rolnej przed upływem 5 lat.

Celem niniejszych rozważań jest analiza pojęciowa prowadzenia gospodarstwa rolnego w praktyce, w literaturze przedmiotu i orzecznictwie. O znaczeniu właściwego rozumienia osobistego prowadzenia gospodarstwa świadczy fakt, iż niewywiązanie się przez nabywcę nieruchomości rolnej w okresie 5 lat z obo-

¹ T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 423. ze zm.

² Uzasadnienie do projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, druk nr 293,1–10.

wiązku osobistego prowadzenia gospodarstwa lub zaprzestanie w tym czasie osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, może doprowadzić do sytuacji wystąpienia do sądu o nabycie własności tej nieruchomości przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, działający na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

Pojęcie nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego

Art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wskazuje, że nieruchomością rolną jest nieruchomość rolna w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Natomiast w Kodeksie cywilnym pojęcie nieruchomości rolnej zdefiniowane jest w art. 46¹, według którego nieruchomościami rolnymi są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej; ustawodawca nie wskazuje przesłanek obszarowych nieruchomości rolnej, a jedynym kryterium wyróżniającym nieruchomości rolne jest ich przeznaczenie. Art. 46¹ KC staje się przy tym jest podstawowym przepisem zawierającym definicję nieruchomości rolnej, która będzie miała także zastosowanie do wszystkich innych ustaw dotyczących gruntów rolnych, chyba że będą one zawierały postanowienia odmienne. Jak czytam w wyroku WSA w Szczecinie

o rolniczym charakterze gruntu przesądza tylko jego rolnicze przeznaczenie, a nie sposób obecnego wykorzystywania. Dlatego do nieruchomości rolnej należą także odłogi i ugory, które potencjalnie biorąc, mogą być wykorzystywane rolniczo. Kryterium wyodrębniającym (cechą wyróżniającą) nieruchomość rolną jest zatem możliwy sposób jej wykorzystania [...]. Interpretacja art. 46¹ k.c. prowadzi do wniosku, iż wskazuje on na czysto agromomiczne cechy gruntu, jakie powodują, że uzyskiwanie na nim produktów rolnych jest fizycznie możliwe. Co więcej, uzyskiwanie z gruntu płodów rolnych nie musi faktycznie następować. Artykuł 46¹ k.c. zadowala się tutaj możliwością, istnieniem pewnej potencjalnej perspektywy uzyskiwania z gruntu płodów rolnych³.

O kwalifikacji danej nieruchomości jako nieruchomości rolnej nie rozstrzygają więc fizykochemiczne właściwości gleby – pozwalające na faktyczne prowadzenie produkcji rolnej – ale względy prawne określające przeznaczenie danego gruntu. Oczywiście właściwości gleby stoją u podstaw jej pierwotnej kwalifikacji prawnej⁴. Dla ustalenia istnienia możliwości wykorzystania nieruchomości na cele rolnicze służą zapisy w ewidencji gruntów oraz planach zagospodarowania

³ Wyrok WSA w Szczecinie z 9 kwietnia 2009 r., sygn. akt II SA/Sz 865/08, LEX nr 554853.

⁴ J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 30.

przestrzennego⁵. Rolnego charakteru nieruchomości nie niweczy zabudowanie jej budynkiem – bez względu na powierzchnię tego obiektu w odniesieniu do powierzchni całej nieruchomości⁶.

Jak zaznaczono wyżej nieruchomością rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 analizowanej ustawy jest nieruchomość, która spełnia wymogi omówione w art. 46¹ KC, ale jednocześnie jest przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane bezpośrednio z produkcją rolną lub jest położona na terenie, dla którego nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego⁷.

W myśl art. 55³ KC za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Takie ujęcie gospodarstwa rolnego jest ujęciem przedmiotowym i oznacza ogół odpowiednio zorganizowanych środków produkcji, zarówno składników materialnych jak i składników niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych. W literaturze przedmiotu duże znaczenie zyskała teoria, zgodnie z którą gospodarstwo rolne jest jednością gospodarczą złożoną z określonych elementów, ale jednocześnie stanowi zorganizowany kompleks majątkowy, na który składają się nie tylko nieruchomości, ale i funkcjonalnie powiązane z nimi ruchomości, rzeczy i prawa. Według Pawła Czechowskiego tymi elementy gospodarstwa rolnego, które świadczą o jego bycie, są: nieruchomości rolne, w tym grunty stanowiące własność osób prowadzących gospodarstwo rolne lub nieruchomości dzierżawione, budynki i ich części, urządzenia i inwentarz oraz prawa związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. W sytuacji wystąpienia braku jednego z elementów, którego istnienie umożliwia prowadzenie normalnej działalności w zakresie produkcji rolnej lub hodowlanej, gospodarstwo rolne przestaje być zorganizowaną całością⁸. Elementy gospodarstwa rolnego, wymienione w art. 55³ KC, a niezespoliczone ze sobą, nie nadają gospodarstwu cech zorganizowanej całości, a więc zespół składników musi być zorientowany na realizację określonego celu, tj. zjednoczenie poszczególnych składowych w jedną całość gospodarczą – gospodarstwo rolne. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że podstawą atrakcyjności gospodarstwa rolnego jest właśnie owo wzajemne powiązanie poszczególnych jego składników, które powoduje, że istnieje organizm gospodarczy;

⁵ G. Wolak, *Nabycie nieruchomości rolnej w sądowym postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości wszczętym przed 30.4.2016 r. a przepisy art. 2a i 2b ustawy z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, https://www.ksip.gov.pl/sites/default/files/nabycie_nieruchomosci_rolnej_w_sadowym_postepowaniu_egzekucyjnym_z_nieruchomosci_wszczety_m_przed_30.4.2016_r._a_przepisy_art._2a_i_2b_ustawy_z_11.4.2003_r._o_ksztaltowaniu_ustroju_rolnego.pdf.

⁶ Wyrok NSA z 20 marca 2008 r., sygn. akt I OSK 435/07, LEX nr 505413.

⁷ E. Klat-Górska, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 36.

⁸ P. Czechowski, A. Niewiadomski, *Gospodarstwo rolne jako masa majątkowa*, „*Studia Iuridica Agraria*”, t. 8, Białystok 2009, s. 47–52.

„organizacja gospodarstwa rolnego powoduje, że rzeczy i prawa tworzą kompleks o większej wartości niż wartość sumy tych elementów, które składają się na gospodarstwo rolne”⁹.

Taki sposób definiowania gospodarstwa rolnego umożliwia zajęcie stanowiska w zakresie jego postrzegania jako przedmiotu jednej czynności prawnej (choć w tym zakresie nie wypracowano jednolitego stanowiska doktryny). W wyroku z 28 lutego 2008 r. Sąd Najwyższy uznał, że

gospodarstwo rolne, stanowiące w ujęciu funkcjonalnym zorganizowaną całość gospodarczą, może być - jak w sprawie niniejszej - przedmiotem jednej czynności prawnej, z zastosowaniem wprost art. 55² k.c. Wówczas przedmiot czynności obejmuje ogół składników materialnych i niematerialnych składających się na istotę tego gospodarstwa¹⁰.

Zwolennicy odmiennego stanowiska stwierdzają, że gospodarstwo rolne jest zbiorem składników (praw) zbywalnych – ze względu na potrzebę zachowania organizmu gospodarstwa w całości w tym samym czasie i temu samemu podmiotowi, ale przy uwzględnieniu reguł odnoszących się do zbywania poszczególnych praw wchodzących w skład gospodarstwa¹¹.

Zgodnie z art. 23 Konstytucji RP, podstawą ustroju rolnego Polski jest gospodarstwo rodzinne; ustrój rolny jest tu określany jako układ stosunków własnościowych i form organizacji produkcji w rolnictwie¹². W ramach ustroju rolnego naszego państwa funkcjonują inne formy gospodarstw prywatnych, a także działają i mogą funkcjonować gospodarstwa rolne stanowiące własność publiczną¹³. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że art. 23 Konstytucji RP przesądza o powinności ustawodawcy tworzenia rozwiązań prawnorolnych, zapewniających gospodarstwom rodzinnym odpowiednie warunki do istnienia i rozwoju w takich formach, które nie naruszają prawa własności i prawa dziedziczenia oraz zasady wolności gospodarczej. Zasady te powinny być uszanowane przy wprowadzaniu w ustawodawstwie zwykłym przepisów regulujących status prawny gospodarstwa rodzinnego. Należy przy tym podkreślić, że gospodarstwo rodzinne jest tym, w którym mamy ścisły związek produkcji rolnej ze wspólnotą domową, a więc konstrukcja prawna gospodarstwa rodzinnego powinna uwzględniać rodzinny charakter gospodarowania¹⁴. Pierwsza, ustawowa regulacja konstrukcji

⁹ K. Czerwińska-Koral, *Pojęcie gospodarstwa rolnego w Kodeksie cywilnym – zagadnienia wybrane*, „Roczniki Administracji i Prawa” 2013, nr 1, s. 390.

¹⁰ III CSK 252/07, LEX 380967.

¹¹ Z. Truskiewicz, *Prawo do gospodarstwa rolnego (do przedsiębiorstwa)*, [w:] E. Kremer i Z. Truskiewicz (red.), *Rozprawy i studia. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Aleksandrowi Lichorowiczowi*, Kraków 2009, s. 256–269.

¹² P. Czechowski, M. Korzycka-Iwanow, S. Prutis, A. Stelmachowski, *Polskie prawo rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej*, Warszawa 1999, s. 19.

¹³ S. Prutis, *Status prawny rodzinnego gospodarstwa rolnego w polskim prawie rolnym (ocena stanu regulacji)*, [w:] P. Litwiniuk (red.), *Prawne mechanizmy wspierania i ochrony rolnictwa rodzinnego w Polsce i innych państwach Unii Europejskiej*, Warszawa 2015, s. 14.

¹⁴ B. Zdziennicki, *Prawo rolne*, P. Czechowski (red.), Warszawa 2013, s. 49.

prawnej gospodarstwa rodzinnego podjęta została w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Obowiązującą regulację prawną w zakresie gospodarstw rodzinnych stanowią więc: przepis art. 23 Konstytucji RP oraz przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, określające konstrukcję prawną gospodarstwa rodzinnego oraz status takiego gospodarstwa w obrocie nieruchomościami rolnymi (pierwsza ustawowa regulacja konstrukcji prawnej gospodarstwa rodzinnego podjęta została właśnie w tej ustawie).

Nabycie nieruchomości rolnych w myśl ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Zgodnie z art. 2 pkt. 7 ustawy 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. Obecnie obowiązujące przepisy miały doprowadzić do poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałania nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnienia prowadzenia działalności rolnej przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Ochrona gospodarstw rodzinnych została związana z ingerencją państwa w prawo własności, co było podyktowane obawą przed wykupem nieruchomości w celu ich koncentracji. Wprowadzone przez ustawodawcę ograniczenia dotyczące nieruchomości rolnych przejawiają się przede wszystkim w możliwości ich nabywania, czyli poprzez kontrolę obrotu nieruchomościami rolnymi. Możliwość regulacji prawnej dotyczy elementów istotnych dla tego obrotu, a zatem regulowane mogą być warunki wymagane od uczestników obrotu, tj. zbywcy i nabywcy nieruchomości oraz wymagania co do przedmiotu obrotu i tworzonych, na skutek przeniesienia własności, nowych całości gospodarczych. I taką regulację ustawa zawiera, definiując pojęcie rolnika indywidualnego oraz określając wielkości graniczne gospodarstw rolnych, będących przedmiotem zainteresowania ustawodawcy – o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych, do 300 ha oraz ponad 300 ha takich użytków¹⁵. Istotne ograniczenia w nabywaniu własności nieruchomości rolnych i rozporządzaniu nimi wynikają z przepisów zawartych w przedmiotowej ustawie, tj. z art. 2a i 2b. Artykuł 2a ust. 1 stanowi, że nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków. Ponadto stosownie do ust. 2 tego przepisu powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz

¹⁵ S. Prutis, op. cit., s. 18–19.

z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych¹⁶. Do użytków rolnych będziemy tu zaliczali grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Legalna definicja rolnika indywidualnego znajduje się w art. 6 ustawy; zgodnie z jego brzmieniem 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, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Do tego okresu zalicza się okres zamieszkiwania w innej gminie bezpośrednio poprzedzający zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest albo była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 18 kwietnia 2019 r.¹⁷ czytamy, że

zmiana miejsca zamieszkania w obrębie tej samej gminy nie stanowi negatywnej przesłanki z art. 6 ust. 1 ustawy z 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Co do zasady, wystarczającym dowodem potwierdzającym zamieszkanie jest zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały. Jednakże w razie wystąpienia uzasadnionych wątpliwości co do tego, czy taka tożsamość miejsca zamieszkania i zameldowania rzeczywiście w danym przypadku zachodzi, owo domniemanie może zostać wzruszone za pomocą innych środków dowodowych (tzw. przeciwdowodów).

Ustawa precyzyjnie określa także wymagania dotyczące posiadania udokumentowanych kwalifikacji rolniczych¹⁸ oraz co najmniej pięcioletniego stażu pracy w rolnictwie¹⁹. Niespełnienie któregośkolwiek ze wskazanych elementów uniemożliwia nabycie nieruchomości rolnych. Kierunki studiów wyższych, któ-

¹⁶ Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności, uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności.

¹⁷ IV SA/Po 140/19.

¹⁸ Jeżeli: uzyskała wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, zasadnicze branżowe, średnie, średnie branżowe lub wyższe lub uzyskała tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy lub tytuł zawodowy mistrza, w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej, lub uzyskała wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie albo wykształcenie wyższe inne niż rolnicze i ukończone studia podyplomowe w zakresie związanym z rolnictwem, albo wykształcenie średnie lub średnie branżowe inne niż rolnicze i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie, lub posiada co najmniej 5-letni staż pracy w rolnictwie.

¹⁹ Okres, w którym osoba fizyczna: podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników lub prowadziła działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha, była zatrudniona w gospodarstwie rolnym, wykonywała pracę związaną z prowadzeniem działalności rolniczej w charakterze członka spółdzielni produkcji rolnej lub odbyła staż obejmujący wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności rolniczej.

rych ukończenie uznaje się za posiadanie wykształcenia wyższego rolniczego, zawody, których posiadanie uznaje się za wykształcenie średnie rolnicze lub wykształcenie zasadnicze zawodowe rolnicze, zagadnienia objęte zakresem studiów podyplomowych, których zakres jest związany z rolnictwem oraz tytuły kwalifikacyjne, tytuły zawodowe oraz tytuły zawodowe mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej określa rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą²⁰. Ważne jest również wskazanie dowodów potwierdzających posiadanie kwalifikacji rolniczych, których pełny wykaz znajdziemy w ww. rozporządzeniu, jednak należy zaznaczyć, że organy powinny poddawać szczegółowej analizie program studiów pod kontem spełniania wymagań w przypadku ukończenia studiów na kierunku innym niż wymieniony w ww. rozporządzeniu. Ewentualne zaświadczenie potwierdzającego posiadanie wykształcenia wyższego rolniczego powinno być wydane, jeżeli program kształcenia lub zakres kształcenia obejmują treści związane z działalnością wytwórczą w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej, w wymiarze łącznym co najmniej 120 godzin. Przyczyna ewentualnej odmowy wydania takiego zaświadczenia powinna być poprzedzona szczegółową analizą programu kształcenia²¹.

Obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej

Stosowanie art. 2b ust. 1 omawianej ustawy wskazuje problemy interpretacyjne związane z prawidłowym ustaleniem zakresu nałożonego na nabywcę nieruchomości rolnej obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego. Definicja osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego jest zawarta w art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy w brzmieniu: „osoba fizyczna osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, jeżeli pracuje w tym gospodarstwie i podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie”. Jak wynika z treści art. 6, definicja dotyczy wyłącznie osób fizycznych, a obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego ma charakter powszechny ponieważ odnosi się także do innych kategorii nabywców nieruchomości rolnych. W literaturze przedmiotu zauważamy stwierdzenie, że obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego należy ujmować w kategoriach obowiązku prowadzenia działalności rolniczej²², którą rozumiemy jako prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie pro-

²⁰ Dz. U. Nr 64, poz. 592, z późn. zm.

²¹ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 9 listopada 2017 r., III SA/Kr 886/17.

²² D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Komentarz do art. 2b, teza 4*, [w:] *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2019.

dukcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. P. Blajer podkreśla, że

istotne znaczenie ma okoliczność, że działalność rolnicza ma mieć charakter kwalifikowanej działalności „wytwórczej”, co oznacza, że np. utrzymywanie gruntów jedynie w dobrej kulturze rolnej poprzez ich ugorowanie nie stanowi prowadzenia działalności rolniczej w rozumieniu u.k.u.r.²³

Pojęcie prowadzenia gospodarstwa rolnego i prowadzenia działalności rolniczej wskazują odrębne wymogi wobec osób władających nieruchomościami rolnymi; o ile kryterium prowadzenia działalności rolniczej kładzie akcent na same tylko cechy i atrybuty prowadzonej działalności, o tyle kryterium prowadzenia gospodarstwa rolnego uwzględnia przede wszystkim sprawowanie zarządu nad gospodarstwem rolnym, administrowanie nim²⁴.

Jak wynika z powyższego, gdy nabywcą nieruchomości rolnej jest osoba fizyczna, to taki nabywca powinien przez 5 lat wykonywać zawód rolnika w gospodarstwie rolnym, tj. pracować w nim oraz podejmować wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia w gospodarstwie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej²⁵. W orzecznictwie dominuje pogląd zgodnie z którym prowadzenie działalności rolniczej jest prowadzeniem na własny rachunek przez posiadacza gospodarstwa rolnego działalności zawodowej, związanej z tym gospodarstwem, stałej i osobistej oraz mającej charakter wykonywania pracy lub innych zwykłych czynności wiążących się z jego prowadzeniem²⁶. Podkreśla się również, że prowadzenie działalności rolniczej nie musi polegać na wykonywaniu pracy fizycznej, ponieważ możliwe jest jej prowadzenie polegające na samym zarządzaniu gospodarstwem. Jednak samo posiadanie lub własność gospodarstwa nie mogą być kwalifikowane jako jego prowadzenie, jeżeli nie wiąże się z nimi wykonywanie działalności rolniczej²⁷. Sąd wyjaśnił, że: „prowadzi gospodarstwo rolne ten, kto władając nim w sensie prawnym jak właściciel, użytkownik, posiadacz samoistny lub zależny, wykonuje czynności natury funkcjonalnej, niezbędne dla racjonalnej gospodarki w konkretnym gospodarstwie rolnym”²⁸. Osobisty charakter tej działalności oznacza natomiast, że to do rolnika należy

²³ P. Blajer, *Z prawnej problematyki obowiązków nabywcy nieruchomości rolnej wynikających z art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2021, nr 1, s. 35.

²⁴ P. Blajer, *Koncepcja prawna rolnika indywidualnego w prawie polskim na tle porównawczym*, Kraków 2009, s. 225.

²⁵ A. Suchoń, *Pojęcie nieruchomości rolnej, gospodarstwa rolnego i działalności rolniczej w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego – wybrane kwestie z praktyki notarialnej*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2019, nr 2, s. 105.

²⁶ Wyrok SN z dnia 29 września 2005 r., I UK 16/05, OSNP 2006 nr 17–18, poz. 278.

²⁷ Uchwała sądu siedmiu sędziów SN z dnia 30 maja 1988 r., III UZP 8/88.

²⁸ Uchwała SN z dnia 18 lipca 1986 r., III UZP 29/86.

podejmowanie decyzji dotyczących prowadzonego gospodarstwa; taka sytuacja nie wyklucza korzystania z pomocy innych osób w prowadzeniu tego gospodarstwa lub zatrudniania w tym celu pracowników²⁹.

Podsumowanie

Rozwiązania wprowadzone przez nowelizację ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nasuwają liczne wątpliwości dotyczące m.in. pozycji nabywcy nieruchomości rolnych, jego obowiązków oraz obrotu nieruchomościami rolnymi; problematyka obrotu nieruchomościami nie może pomijać przy tym ochrony własności, rozwoju gospodarstw rodzinnych i wolności gospodarczej. Wątpliwości interpretacyjne dotyczą zakazu zbywania nieruchomości rolnej przez nabywcę w okresie 5 lat od jej nabycia oraz osobistego prowadzenia działalności rolniczej przez nabywcę nieruchomości rolnej. Taka konstrukcja prawna wskazuje niewątpliwie, że ustawodawca przede wszystkim wspiera rozwój gospodarstw rodzinnych w aspekcie ich organizowania i powiększania; kolejne nowelizacje poszerzają krąg podmiotów, które mogą nabywać nieruchomości rolne, pod warunkiem prowadzenia działalności rolniczej.

Bibliografia

Literatura

- Bieluk J., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016.
- Blajer P., *Koncepcja prawna rolnika indywidualnego w prawie polskim na tle porównawczym*, Kraków 2009.
- Blajer P., *Z prawnej problematyki obowiązków nabywcy nieruchomości rolnej wynikających z art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2021, nr 1.
- Czechowski P., Niewiadomski A., *Gospodarstwo rolne jako masa majątkowa*, „Studia Iuridica Agraria” 2009, t. 8.
- Czechowski P., Korzycka-Iwanow M., Prutis S., Stelmachowski A., *Polskie prawo rolne na tle ustawodawstwa Unii Europejskiej*, Warszawa 1999.
- Czerwińska-Koral K., *Pojęcie gospodarstwa rolnego w Kodeksie cywilnym – zagadnienia wybrane*, „Roczniki Administracji i Prawa” 2013, nr 1.
- Klat-Górska E., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2014.

²⁹ Wyrok SN z dnia 29 września 2005 r., I UK 16/05, OSNP 2006 nr 17–18, poz. 278.

- Łobos-Kotowska D., Stańko M., *Komentarz do art. 2b, teza 4*, [w:] *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2019.
- Prutis S., *Status prawny rodzinnego gospodarstwa rolnego w polskim prawie rolnym (ocena stanu regulacji)*, [w:] P. Litwiniuk (red.), *Prawne mechanizmy wspierania i ochrony rolnictwa rodzinnego w Polsce i innych państwach Unii Europejskiej*, Warszawa 2015.
- Suchoń A., *Pojęcie nieruchomości rolnej, gospodarstwa rolnego i działalności rolniczej w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego – wybrane kwestie z praktyki notarialnej*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2019, nr 2.
- Truszkiewicz Z., *Prawo do gospodarstwa rolnego (do przedsiębiorstwa)*, [w:] E. Kremer i Z. Truszkiewicz (red.), *Rozprawy i studia. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Aleksandrowi Lichorowiczowi*, Kraków 2009.
- Wolak G., *Nabycie nieruchomości rolnej w sądowym postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości wszczętym przed 30.4.2016 r. a przepisy art. 2a i 2b ustawy z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, https://www.kssip.gov.pl/sites/default/files/nabycie_nieruchomosci_rolnej_w_sadowym_postepowaniu_egzekucyjnym_z_nieruchomosci_wszczetym_przed_30.4.2016_r._a_przepisy_art._2a_i_2b_ustawy_z_11.4.2003_r._o_kształtowaniu_ustroju_rolnego.pdf.
- Zdziennicki B., *Prawo rolne*, Warszawa 2013.

Orzecznictwo

- Uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 30 maja 1988 r., III UZP 8/88.
- Uchwała SN z dnia 18 lipca 1986 r., III UZP 29/86.
- Wyrok SN z dnia 29 września 2005 r., I UK 16/05, OSNP 2006 nr 17-18, poz. 278.
- Wyrok SN z dnia 29 września 2005 r., I UK 16/05, OSNP 2006 nr 17-18, poz. 278.
- Wyrok NSA z 20 marca 2008 r., sygn. akt I OSK 435/07, LEX nr 505413.
- Wyrok WSA w Szczecinie z 9 kwietnia 2009 r., sygn. akt II SA/Sz 865/08, LEX nr 554853.
- Wyrok WSA w Krakowie z dnia 9 listopada 2017 r., III SA/Kr 886/17.

Inne

- Uzasadnienie do projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, druk nr 293,1–10.

The essence of personal management of a farm as an obligation of the purchaser of agricultural real estate in the light of the act on shaping the agricultural system

Abstract

The purpose of the Act of April 11, 2003, on the Shaping of the Agricultural System is to strengthen the protection and development of family farms; it is also desirable to ensure the proper management of agricultural land.

One of the principles for implementing the constitutional provision of basing the agricultural system on family farms is to enable the acquisition of agricultural properties by individuals intending to establish a family farm, provided they possess agricultural qualifications, guarantee the proper conduct of agricultural activities, and commit to residing for five years from the date of acquisition of the property within the municipality where one of the agricultural properties included in the newly created family farm is located. Furthermore, agricultural properties may be acquired by entities that provide assurances of proper management of the property in accordance with its intended purpose. Thus, the acquisition of ownership of agricultural property is linked to the requirement of personal management of the farm (in the case of individuals), which includes the acquired property, as well as a prohibition on selling or transferring possession of the agricultural property within five years.

The aim of this article is to analyze the concept of farm management in practice, in the relevant literature, and in case law. The significance of a proper understanding of personal farm management is underscored by the fact that failure by the acquirer of an agricultural property to personally manage the farm for five years, or ceasing to do so during this period, may result in a court action initiated by the National Support Centre for Agriculture to acquire ownership of the property.

Keywords: agricultural property, agricultural activity, agricultural property acquirer.