

Nowelizacja z 13 lipca 2023 r. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego a rozwój obszarów wiejskich – wybrane zagadnienia

Law of July 13, 2023, on Amendments to the Law on Management of State Treasury Agricultural Property and Certain Other Laws (including the Law on the Design of the Agricultural System) and Rural Development

The aim of the paper is to determine whether and to what extent the Act of July 13, 2023 amending the Act on the Management of Agricultural Real Estate of the State Treasury and Certain Other Acts, including the Law on the Design of the Agricultural System (ADAS), may affect the development of rural areas and the situation of agricultural producers. In the first place, the deliberations focused on the changes in the regulations related to the establishment and expansion of the area of agricultural enterprises, including the tenders of the State Treasury's Agricultural Property Fund, the right of priority in the purchase of real estate by leaseholders from the State Treasury's Agricultural Property Fund, then the changed definition of a close person in the ADAS, the expansion of the duties of a notary in the aspect of the right of pre-emption and acquisition (Article 4 of the ADAS). Further considerations were devoted to the purchase of leasehold land by third parties. The remainder of the article discusses the changes that will take effect on July 13, 2023, which may affect the development of renewable energy and rural areas. In conclusion, the author

states, among other things, that it is positive that the legislator has taken measures to clarify certain issues that caused doubts in interpretation. They may influence the development of agricultural enterprises, provide greater opportunities to purchase small agricultural properties for residential purposes and promote the development of renewable energy.

ANETA SUCHOŃ, doktor habilitowany nauk prawnych,
profesor Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu
ORCID – 0000-0002-5410-7853, e-mail: suchon@amu.edu.pl

SŁOWA KLUCZOWE: obszary wiejskie,
nieruchomości rolne, dzierżawa
gruntów rolnych, Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

KEYWORDS: rural areas, agricultural
real estate, lease of agricultural
land, National Support
Center for Agricultural

1 | Uwagi wprowadzające

Obszary wiejskie to przede wszystkim miejsce, gdzie znajdują się gospodarstwa rolne wytwarzające produkty rolne niezbędne dla każdego człowieka. Z tego powodu ochrona gruntów rolnych zarówno pod względem jakości, jak i ilości staje się coraz bardziej istotna dla bezpieczeństwa żywnościowego¹. Jednak tereny wiejskie nie służą tylko produkcji żywności. Pełnią również ważne funkcje mieszkaniowe, rekreacyjne i związane z ochroną środowiska. Coraz więcej osób pracujących w miastach decyduje się na

¹ FAO, IFAD, UNICEF, WFP and WHO, *The State of Food Security and Nutrition in the World. Transforming Food Systems for Food Security, Improved Nutrition and Affordable Healthy Diets for all*, Rome 2021. <https://doi.org/10.4060/cb4474en>. [dostęp: 10.12.2022]; FAO Rome Declaration on World Food Security and World Food Summit Plan of Action, World Food Summit, 13-17 November, Rome 1996. <https://www.fao.org/3/w3613e/w3613e00.htm>. [dostęp: 06.10.2023]; Roman Budzinowski, „Współczesne wyzwania związane z żywnością i ich rola w kształtowaniu polityki rolnej i prawa rolnego” *Przegląd Prawa Rolnego*, nr 2 (2015): 18; Aneta Suchoń, „Inwestycje OZE na gruntach rolnych a bezpieczeństwo żywnościowe – wybrane zagadnienia prawne”, [w:] *Ekonomiczne, prawne i społeczne uwarunkowania produkcji i korzystania z odnawialnych źródeł energii*, red. Piotr Gołasa, Przemysław Litwiniuk (Warszawa: SGGW, 2023), 265-301.

życie na wsi, szukając spokoju, rekreacji i bliskości z naturą^[2]. Warto dodać, że w Unii Europejskiej na obszarach wiejskich mieszka aż 137 mln osób, co stanowi prawie 30% populacji UE.^[3] Te tereny zajmują również ponad 80% terytorium UE i to właśnie tam zlokalizowane są liczne odnawialne źródła energii, takie jak ферmy wiatrowe, panele fotowoltaiczne czy biogazownie.

W komunikacie Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów z dnia 30 czerwca 2021 r. zatytułowanym „Długoterminowa wizja obszarów wiejskich UE – W stronę silniejszego, lepiej połączonego, odpornych i zamożnych obszarów wiejskich do 2040 r.” czytamy: „Obszary wiejskie są aktywnymi uczestnikami transformacji ekologicznej i cyfrowej UE. Dzięki zrównoważonej produkcji żywności, ochronie bioróżnorodności i udziałowi w walce ze zmianą klimatu odgrywają one kluczową rolę w realizacji unijnych celów Zielonego Ładu^[4] i strategii »Od pola do stołu«^[5] oraz celów w zakresie bioróżnorodności^[6]”. Zasoby naturalne obszarów wiejskich, w tym pokryte lasami i obszarami naturalnymi, pomagają regulować przepływy wody, wychwytywać dwutlenek węgla i zanieczyszczenia powietrza z atmosfery oraz zapobiegać erozji gleby, a także zapewniają usługi ekosystemowe^[7].

Dla producentów rolnych ważna jest stabilna organizacja struktury gospodarstwa rolnego, możliwość nabywania lub dzierżawy gruntów

² Jerzy Bański, *Rozwój obszarów wiejskich* (Warszawa: PWE, 2017); Jerzy Wilkin, „Wielofunkcyjność wsi i rolnictwa a rozwój zrównoważony” *Więś i Rolnictwo*, nr 4 (2011): 27-39.

³ Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów „Długoterminowa wizja dla obszarów wiejskich UE – W kierunku silniejszych, lepiej skomunikowanych, odpornych i zamożnych obszarów wiejskich do 2040 r.” (COM 2021 345). <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?uri=CELEX:52021DC0345>. [dostęp: 07.10.2023].

⁴ Komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów Europejski Zielony Ład, COM/2019/640 final. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?uri=CELEX%3A52019DC0640> (COM 2019, 640 final). Luca Montanarella, Panos Panagos, „The Relevance of Sustainable Soil Management Within the European Green Deal” *Land Use Policy*, nr 1 (2021).

⁵ Komunikat Komisji – Strategia „Od pola do stołu” (COM 2020, 381 final).

⁶ Komunikat Komisji – Unijna strategia na rzecz bioróżnorodności 2030 (COM 2020, 380 final).

⁷ Joachim Maes et al., „More Green Infrastructure is Required to Maintain Ecosystem Services under Current Trends in Land-Use Change in Europe”, *Landsc Ecol* nr 30 (2015): 517-534. <https://doi.org/10.1007/s10980-014-0083-2>.

rolnych. Wiele przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi, które zostały zawarte w ustawie z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi^[8] oraz w ustawie z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju^[9], nadal powoduje wątpliwości interpretacyjne. Przykładowo, pojawiają się wątpliwości w kwestiach takich jak przetargi z Zasobu WRSP, obowiązki nabywcy gruntów rolnych będących w dzierżawie czy zasady zasiedzenia nieruchomości rolnych. Na obszarach wiejskich występują problemy związane z infrastrukturą, budową nowych szkół, przedszkoli, służby zdrowia czy nowych budynków mieszkalnych. We wspomnianym komunikacie Komisji do Parlamentu Europejskiego podkreślono, że wielu mieszkańców obszarów wiejskich boryka się z problemami gorszej infrastruktury, ograniczonego dostępu do usług społecznych, edukacyjnych i bankowych, a także z mniejszymi możliwościami zatrudnienia i spadającymi dochodami. Obszary wiejskie mają również niższy dostęp do Internetu i innowacji cyfrowych^[10].

W dniu 13 lipca 2023 r. uchwalona została ustawa o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz innych ustaw, w tym ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego^[11]. Modyfikacje dotyczące gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa obejmują m.in. kwestie związane z dzierżawami i przekazywanie nieruchomości samorządom na potrzeby infrastruktury i budownictwa. Nowelizacja miała także doprecyzować i usprawnić realizację przepisów związanych z obrotem nieruchomościami rolnymi na rynku prywatnym. Warto wspomnieć, że zmieniona została także ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach^[12].

Celem artykułu jest ustalenie, czy i w jakim zakresie ustawa z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw, w tym ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego mogą wpłynąć na rozwój obszarów wiejskich i sytuację producentów rolnych. Rozważania skoncentrują się na trzech aspektach: rozwoju gospodarstw rolnych i rozwiązaniu problemów

⁸ T.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2329, z 2023 r. poz. 967, 1463, 1688, 1933, zwana ustawa z 19 października 1991 r.

⁹ T.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2569, z 2023 r. poz. 326, 412, 595, 1688, zwana UKUR.

¹⁰ Komunikat Komisji do Parlamentu, 2021.

¹¹ Dz.U. poz. 1933.

¹² T.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1356, 1688, 1933 ze zm.

producentów rolnych, realizacji inwestycji z zakresu energii odnawialnej oraz kwestiach mieszkaniowych i innych związanych z obszarami wiejskimi.

2 | Ustawa z 13 lipca 2023 a organizacja i rozwój gospodarstw rolnych

a) ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

Jak zostało już podkreślone, ustawa z 13 lipca 2023 r. wprowadziła zmiany w ustawie z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Warto wskazać, że obecnie w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa znajduje się przeszło 1,3 mln nieruchomości. Na dzień 31 stycznia 2023 r. w dzierżawie pozostawało 1069,1 tys. ha (tj. 80% powierzchni pozostającej w Zasobie WRSP) wydzierżawionych na podstawie 68,4 tys. umów dzierżawy^[13]. Do rozdysponowania wciąż jest 166 tys. ha. Dla producentów rolnych istotne są zatem zasady zawierania umów dzierżawy^[14] oraz nabywania gruntów będących w dzierżawie na własność.

W pierwszej kolejności warto wskazać na poszerzenie zakresu definicji zawartych w ustawie z 19 października 1991 r. Dodano pojęcia m.in. gospodarstwa rodzinnego, osoby bliskiej, osoby posiadającej kwalifikacje rolnicze, osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego odwołujące się do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego^[15]. Takie bezpośrednio odniesie-

¹³ *Gospodarowanie zasobem*. <https://www.gov.pl/web/kowr/gospodarowanie-zasobem>.

¹⁴ Aneta Suchoń, „Oddanie mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania (Komentarz do art. 38, 38a, 38b, 39, 39a, 39b, 39c, 40 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa”, [w:] *Prawo rolne. Obrót nieruchomościami rolnymi. Komentarz. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego*, red. Karol Osajda (Warszawa: C.H. Beck, 2020, 2022 [wyd. 2], 2023 [wyd. 3]).

¹⁵ Szerzej na temat pojęć z UKUR np. Jerzy Bieluk, *Komentarz do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do art. 2* (Warszawa: C.H. Beck, 2016); Paweł Blajer *Koncepcja prawna rolnika indywidualnego* (Kraków: Wydawnictwo Uniwersytetu

nie należy ocenić pozytywnie, wcześniej bowiem występowały problemy interpretacyjne^[16]. Modyfikacji uległ art. 24 ustawy z 19 października 1991 r. Nadal nieruchomości rolne w pierwszej kolejności są wydzierżawiane albo sprzedawane w celu powiększenia lub utworzenia gospodarstw rodzinnych, zgodnie z zasadami określonymi w rozdziałach 6 lub 8. Poszerzeniu uległ katalog wyłączeń od wskazanej zasady, np. nieruchomości, w których co najmniej 70% powierzchni stanowią nieużytki lub użytki rolne klasy VI i VII, które mogą być wydzierżawiane na cele związane z pozyskiwaniem energii ze źródeł odnawialnych, o czym szerzej w dalszej części artykułu.

Do art. 24 ustawy z 19 października 1991 r. dodany został ust. 2, określający, że Krajowy Ośrodek odpowiednio zabezpiecza mienie, które nie zostało zagospodarowane w trybie określonym w ust. 1, głównie poprzez sprzedaż i dzierżawę. Mianowicie w szczególności może użyczyć na czas oznaczony nie dłuższy niż rok lub przeznacza na inne cele w trybie określonym w statucie Krajowego Ośrodka. Taką regulację ocenić należy pozytywnie. Pozwala producentom rolnym na czasowe powiększanie gospodarstwa rolnego. Jednocześnie mogą wystąpić problemy, np. z uzyskaniem płatności bezpośrednich przez producentów rolnych uprawiających te grunty z Zasobu WRSP. Według ustawy z dnia 8 lutego 2023 r. o Planie Strategicznym dla Wspólnej Polityki Rolnej na lata 2023–2027, jeżeli warunkiem przyznania pomocy jest posiadanie gruntu, pomoc jest przyznawana do gruntu, który w dniu 31 maja roku, w którym został złożony wniosek o przyznanie pomocy, jest w posiadaniu podmiotu ubiegającego się o jej przyznanie na podstawie tytułu prawnego. Jeżeli warunkiem przyznania pomocy jest posiadanie gruntu lub zwierzęcia, a ten grunt lub to zwierzę stanowi przedmiot posiadania samoistnego i posiadania zależnego, pomoc przysługuje posiadaczowi zależnemu. Nabór wniosków o dopłaty bezpośrednio z reguły trwa od 15 marca do 15 czerwca (lub do 30 czerwca w niektórych przypadkach). Z uwagi i krótki okres korzystania z gruntów rolnych, użytkujący producenci rolni mogą mieć problem z uzyskaniem płatności unijnych, które są przeznaczane z reguły na koszty związane z ich uprawą.

Dla producentów rolnych, którzy są dzierżawcami i wspólnie prowadzą gospodarstwo rolne, ważny może być ust. 1ab dodany do art. 29 ustawy

Jagiellońskiego, 2009); Paweł Blajer, Wojciech Gonet, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2020).

¹⁶ Zob. Aneta Suchoń, „Wpływ ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na dzierżawę gruntów rolnych”, *Przegląd Prawa Rolnego*, nr 2 (2022): 269–287.

z 19 października 1991 r. dotyczący prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości przez dzierżawcę. Według wskazanego przepisu pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie przysługuje dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa faktycznie trwała przez co najmniej trzy lata. Dodany ustęp określa, że jeżeli nabywana nieruchomość rolna ma wejść w skład małżeńskiej wspólnoty majątkowej, wystarczy, jeśli pierwszeństwo przysługuje jednemu z małżonków.

Można żałować, że ustawodawca w ramach nowelizacji nie wprowadził regulacji prawnej określającej konsekwencje naruszenia prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości z Zasobu WSRP oraz szerszej instytucji pierwszeństwa. Według art. 29 c Czynność prawna dotycząca zbycia nieruchomości dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub dokonana w wyniku przetargu, który odbył się niezgodnie z przepisami ustawy, lub w którym jako nabywcę nieruchomości wyłoniono osobę, która nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 29 ust. 3ba, jest nieważna. Sformułowanie art. 29 c budzi zastrzeżenia prawne. Przede wszystkim zachodzi pytanie, czy obejmuje ona sytuację, gdy dzierżawca nie został poinformowany o sprzedaży nieruchomości będącej w dzierżawie. W opinii Piotra Iwazskiewicza „Wątpliwe natomiast jest stwierdzenie na mocy omawianego przepisu nieważności czynności prawnej dotyczącej zbycia nieruchomości w trybie pierwszeństwa w nabyciu w zakresie np. zawiadomienia, które zgodnie z uchwałą SN z 7.10.2008 r., III CZP 95/08^[17], nie jest elementem czynności prawnej, a jedynie warunkiem prawnym (*conditio iuris*) niezbędnym dla wywołania określonego skutku prawnego”^[18].

W zakresie konsekwencji naruszenia prawa pierwszeństwa są różne interpretacje. W uchwale Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 7 października 2008 r., III CZP 95/08, sąd stwierdził, że „Osobie, która złożyła oświadczenie wyrażające zgodę na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu (art. 29 ust. 1 d w związku z art. 29 ust. 1 c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) i w związku z tym korzysta z pierwszeństwa uregulowanego w art. 29 ust. 1 pkt 3 powołanej ustawy, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy”. Natomiast w wyroku z dnia 23 czerwca 2022 r. Sąd

¹⁷ OSNC 2009/9, poz. 121.

¹⁸ Piotr Iwazskiewicz, „Komentarz do art. 29(c) ustawy z 19 października 1991”, [w:] *Komentarz do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*, red. Paweł Czechowski (Warszawa: Lex/el., 2018).

Najwyższy – Izba Cywilna, II CSKP 195/22, sąd orzekł, że „Instytucja pierwszeństwa, regulowana różnymi aktami prawnymi, jest jednolicie interpretowana jako szczególny przywilej polegający na wyprzedzeniu innych osób ubiegających się o tę samą rzecz, równoznaczny z zakazem rozporządzania przez określony podmiot własną rzeczą (prawem) w sposób naruszający to pierwszeństwo, a nie z nakazem jej zbycia na rzecz podmiotu, któremu ono przysługuje”.

W ramach nowelizacji z 13 lipca 2023 roku doprecyzowane zostały przepisy dotyczące przetargów ograniczonych. Krajowy Ośrodek może zastrzec, że w przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie określone grupy osób. Przykładowo, mogą to być rolnicy indywidualni, którzy zamierzają powiększyć gospodarstwo rodzinne. Warunkiem jest, aby mieli miejsce zamieszkania w gminie, gdzie nieruchomość jest wystawiana do przetargu, lub w sąsiedniej gminie. Inną grupą są osoby z kwalifikacjami rolniczymi, które planują utworzyć gospodarstwo rodzinne. W ramach nowelizacji wprowadzono dodatkowy wymóg. Osoby, które chcą uczestniczyć w przetargu, w okresie co najmniej roku przed jego ogłoszeniem nie mogły być właścicielami ani użytkownikami wieczystymi nieruchomości rolnych. Chodzi o nieruchomości, których łączna powierzchnia użytków rolnych wynosi co najmniej 1 ha. Pozytywnie należy ocenić fakt, że Krajowy Ośrodek może nadal organizować przetargi ograniczone, w których oprócz: „rolników indywidualnych, o których mowa w ust. 3b pkt 1, może uczestniczyć również osoba, która nie spełnia wymogu dotyczącego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego lub wymogu dotyczącego okresu zamieszkiwania, określonych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, w przypadku gdy osoba ta: w dniu ogłoszenia wykazu, ma nie więcej niż 40 lat lub realizuje warunki określone w decyzji o przyznaniu pomocy, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020 (pomoc w rozpoczęciu działalności gospodarczej na rzecz młodych rolników). Nadal pozostał wymóg wieku 40 lat dla wskazanych ewentualnych uczestników przetargu. Prawodawca powinien rozważyć obniżenie albo rezygnację ze wskazywania wieku. Może to bowiem naruszać podstawową zasadę równości i możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, w tym rolniczej. Osoba w wieku ponad 40 lat może mieć zamiar założenia czy powiększania gospodarstwa rolnego, posiadać odpowiednie wiedzę i doświadczenie. Może nie posiadać jeszcze statusu rolnika

indywidualnego, ale może prowadzić działalność rolniczą. Warto podkreślić, że w obowiązujących przepisach definicja rolnika indywidualnego nie określa konkretnego wieku osoby fizycznej. Ograniczenie wiekowe występuje w przypadku kategorii młodych rolników.

Przez wiele lat KWOR nie pobierał czynszu za użytki rolne klasy VI i VII, co wynikało z art. 40 ustawy z 19 października 1991 r. Zwolnienie z opłat czynszowych zostało jednak ograniczone. Nie pobiera się czynszu za użytki rolne klasy VI i VII, ale wyjątkiem są użytki rolnicze wydzierżawiane na cele pozarolnicze. W uzasadnieniu do projektu ustawy podkreślono, że zwolnienie z czynszu gruntów klasy VI oddanych w dzierżawę „prowadzi do powstania nieuzasadnionej korzyści finansowej po stronie dzierżawcy, dla którego klasa gruntu, na zlokalizowanie farmy fotowoltaicznej lub innej inwestycji niesłużącej rolniczemu użytkowaniu, nie ma znaczenia. Dzierżawa gruntów rolnych klasy VI i VII na cele prowadzenia działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza nie powinna stanowić podstawy do zwolnienia dzierżawcy od zapłaty czynszu dzierżawnego”^[19].

b) Zmiany ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

Omawiając modyfikacje w UKUR dotyczące producentów rolnych, warto zacząć od zmienionej definicji osoby bliskiej. Od 5 października 2023 r. definicja osoby bliskiej została poszerzona. Obecnie obejmuje ona zstępnych, wstępnych, rodzeństwo oraz dzieci rodzeństwa. Dodatkowo wlicza się do niej rodzeństwo rodziców, małżonka, rodziców małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione, ojczyma, macochę oraz pasierbów. Dodani zostali przede wszystkim rodzice małżonka. Takie rozwiązanie może zostać pozytywnie przyjęte przez niektórych rolników czy przyszłych rolników. Czasami rodzice prowadzący gospodarstwa rolne mają zamiar przekazać własność gospodarstwa rolnego (jako zorganizowanej całości) nie tylko dzieciom, ale także ich małżonkom. Niekiedy nabywca, w zamian za takie jednostki, planował przekazać teściom nieruchomości rolne o mniejszej powierzchni, takie jak siedliska nabyte przed zawarciem małżeństwa. Ta zmiana ma znaczenie dla podmiotów, które nie posiadają statusu rolnika indywidualnego. W uzasadnieniu projektu podkreślono

¹⁹ Uzasadnienie Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw. <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3429>. [dostęp: 06.10.2023].

potrzebę wprowadzenia ułatwień w zakresie pokoleniowego przekazywania gospodarstw rolnych w rodzinie^[20]. Jednocześnie na marginesie warto podkreślić, że nadal oczywiście rodzice mogą przekazać grunty rolne tylko dziecku, a nie jego małżonkowi. Według art. 33 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego do majątku osobistego każdego z małżonków należą m.in. przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej; przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił. Warto dodać, że do majątku wspólnego małżonków należą nie tylko dochody z majątku wspólnego, ale także z majątku osobistego każdego z małżonków, np. z gruntów rolnych będących własnością jednego z nich.

Inne, nowe przepisy dotyczące małżonków odnoszą się do spełnia wymogów nabywcy nieruchomości rolnej. Jeśli nieruchomość rolna jest częścią wspólności majątkowej małżeńskiej lub ma nią zostać, UKUR przewiduje, że wystarczy, jeśli jeden z małżonków spełnia wymagania dotyczące nabywcy. W przypadku prowadzenia gospodarstwa rolnego, do którego weszła nabyta nieruchomość, obowiązki te obowiązują przez co najmniej 5 lat od dnia jej nabycia. Wyjątkiem są nieruchomości nabyte od małżonka podczas trwania małżeństwa oraz te pozyskane w wyniku podziału majątku wspólnego po jego zakończeniu. Kluczowe jest, aby przez co najmniej 5 lat przed nabyciem nieruchomość była częścią majątku wspólnego podlegającego podziałowi.

Aktualnie wiele dyskusji budzą aspekty prawne związane z nabywaniem przez osoby trzecie gruntów objętych dzierżawą. Chodzi przede wszystkim o obowiązek nabywcy takiego gruntu do prowadzenia gospodarstwa rolnego przez co najmniej pięć lat od dnia nabycia nieruchomości. Według art. 678 § 1 k.c.^[21] w związku z art. 694 k.c. w przypadku zbycia rzeczy dzierżawionej podczas trwania dzierżawy, nabywca wstępuje w prawa i obowiązki zbywcy. W praktyce oznacza to, że nabywca automatycznie staje się stroną trwającego stosunku dzierżawy, przejmując wszystkie obowiązki i uprawnienia wydzierżawiającego. Problem pojawia się w kontekście art. 2 b UKUR, który dotyczy obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego przez nabywców nieruchomości rolnych. Ustawodawca, dostrzegając te

²⁰ Uzasadnienie Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw. <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3429>. [dostęp: 06.10.2023].

²¹ Na gruncie umowy najmu zob. Janina Panowicz-Lipska, „Najem”, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, t. VIII, red. Janina Panowicz-Lipska (Warszawa: C.H. Beck, 2004), 46.

trudności, wprowadził odpowiednie zmiany. Konkretnie, zgodnie z nowym ust. 5 pkt 2) do art. 2 b, obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego nie dotyczy gruntów wchodzących w skład nabytej nieruchomości rolnej, które były objęte umową dzierżawy opatrzoną datą pewną przed dniem 30 kwietnia 2016 r., i to przez okres obowiązywania tej umowy.

Omawiana modyfikacja, choć rozwiązuje pewne problemy praktyczne producentów rolnych, nie jest rozwiązaniem kompleksowym. Przed wszystkim warto podkreślić, że ustawodawca nie precyzuje, iż wyłączenie dotyczy całej nieruchomości rolnej objętej umową dzierżawy. Wskazuje jedynie na grunty wchodzące w skład nabytej nieruchomości rolnej. Istnieje więc możliwość, że w obrębie nieruchomości rolnej objętej jedną księgą wieczystą, tylko pewna jej część była przedmiotem umowy dzierżawy opatrzonej datą pewną przed 30 kwietnia 2016 r. W takim przypadku obowiązek nabywcy dotyczyłby jedynie tej części nieruchomości, która nie była objęta dzierżawą. Warto zwrócić uwagę, że wspomniana data wiąże się z wejściem w życie zmian wprowadzonych 14 kwietnia 2016 r. do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (30 kwietnia 2016 r.). Ustawodawca podkreślił, że obowiązek prowadzenia gospodarstwa przez właściciela nie obowiązuje przez okres trwania wspomnianej umowy dzierżawy. Wydaje się zatem uzasadnione przyjąć, że jeśli dzierżawa zakończy się trzy lata po nabyciu nieruchomości, właściciel będzie zobowiązany do prowadzenia gospodarstwa przez kolejne dwa lata.

Jednocześnie pojawia się pytanie, czy nabywca będzie mieć takie obowiązki, gdy umowa dzierżawy wygaśnie po 6 latach od nabycia nieruchomości? Czy pięcioletni okres obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego zaczyna się liczyć od momentu zakończenia dzierżawy? Aktualna nowelizacja nie zawiera takiego zastrzeżenia. W tekście ustawy podkreślono jedynie, że obowiązek nabywcy nie obowiązuje przez czas trwania umowy dzierżawy. Gdyby ustawodawca miał zamiar wprowadzić pięcioletni obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego liczony od momentu zakończenia dzierżawy, z pewnością zawarłby stosowny przepis w UKUR. Jednak takiego postanowienia w ustawie brakuje.

Należy podkreślić, że jeśli w skład nabytej nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 5 ha wchodzi część, np. 3 ha, objęta umową dzierżawy opatrzoną datą pewną przed 30 kwietnia 2016 r., to obowiązek z art. 2b nie ma zastosowania jedynie do tych gruntów, które są w posiadaniu dzierżawcy. Natomiast do pozostałych gruntów obowiązek ten nadal obowiązuje. Warto zwrócić uwagę na fakt, że wyłączenie dotyczy wyłącznie umów dzierżawy opatrzonych datą pewną przed wspomnianym dniem.

Pojawia się pytanie dotyczące beczynszowego użytkowania: czy należy stosować to samo wyłączenie? Zgodnie z art. 708 k.c. przepisy dotyczące dzierżawy mają zastosowanie także w przypadku, gdy osoba korzystająca z nieruchomości rolną nie płaci czynszu, ale pokrywa podatki i inne opłaty związane z posiadaniem gruntu. Analizując przepisy w świetle wykładni celowościowej, można by przyjąć, że wyłączenie obowiązków nabywcy dotyczy również beczynszowego użytkowania. Jednak wykładnia literalna wskazuje na to, że ustawodawca miał na myśli wyłącznie dzierżawę. W tekście nie ma zastrzeżenia, podobnego do tego w Kodeksie cywilnym, że zasada ta odnosi się także do beczynszowego użytkowania.

Kolejnym aspektem, który warto poruszyć, są umowy dzierżawy bez daty pewnej lub z taką datą, ale zawarte po dniu 30 kwietnia 2016 r. Nasuwa się pytanie: czy w takim przypadku umowa przeniesienia własności nieruchomości rolnych o powierzchni powyżej 1 ha, które są przedmiotem dzierżawy, jest ważna^[22]? Mowa tutaj oczywiście o sprzedaży na rzecz osoby trzeciej, niebędącej dzierżawcą. Należy podkreślić, że obowiązki nabywcy wynikające z art. 2b UKUR dotyczą prowadzenia działalności rolniczej na nabytych gruntach.

Możemy wyróżnić dwie potencjalne interpretacje. Pierwsza zakłada nieważność umowy sprzedaży nieruchomości rolnych objętych dzierżawą. W takim przypadku nabywca nie jest w stanie spełnić podstawowego obowiązku, jakim jest prowadzenie działalności rolniczej na zakupionych gruntach. W świetle tej interpretacji, zgodnie z opinią Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR), umowa sprzedaży nieruchomości rolnych jest nieważna na mocy art. 9 ust. 1 UKUR^[23].

²² Biorąc pod uwagę literalną treść art. 2b ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, zasadne wydaje się przyjęcie, że obowiązek prowadzenia działalności rolniczej dotyczy gospodarstwa rolnego, a nie nieruchomości rolnej o wskazanej powierzchni poniżej 1 ha. Takie też stanowisko zostało przedstawione przez przedstawicieli MRiRW oraz KOWR podczas konferencji naukowej. Podkreślono wtedy, że istotą tego obowiązku należy łączyć z koniecznością prowadzenia gospodarstwa rolnego, nie zaś z samym nabyciem nieruchomości rolnej. Powinność prowadzenia gospodarstwa rolnego przez nabywcę występuje wówczas, gdy będzie on posiadał taką jednostkę. Szerzej Aneta Suchoń, „Pojęcie nieruchomości rolnej, gospodarstwa rolnego i działalności rolniczej w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego – wybrane kwestie z praktyki notarialnej” *Przegląd Prawa Rolnego*, nr 2 (2019): 91-111.

²³ Wypowiedzi przedstawicieli KOWR i MRiRW w czasie konferencji, „Dzierżawa, sprzedaż, darowizna, dziedziczenie nieruchomości rolnych”, która odbyła się online w dniu 14 stycznia 2022 r. Wydział Prawa i Administracji UAM oraz Polskie

Druga interpretacja, do której odnoszą się źródła literaturowe, zakłada, że umowa przeniesienia własności nieruchomości objętych dzierżawą jest ważna. W takim kontekście pojawia się pytanie: jakie konsekwencje ponosi nabywca, który nie podejmuje prowadzenia gospodarstwa rolnego na zakupionym gruncie? W takiej sytuacji odniesienie znajduje art. 9 ust. 2 UKUR. Określa on, że jeśli nabywca nieruchomości rolnej w ciągu pięciu lat od dnia nabycia nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego (lub w przypadku osoby fizycznej – osobistego prowadzenia gospodarstwa, w skład którego weszła nabyta nieruchomość), Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) ma prawo wystąpić do sądu o przejęcie własności tej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, w zamian za zapłatę odpowiadającą jej wartości rynkowej. Warto podkreślić, że decyzja o wystąpieniu do sądu leży w gestii KOWR i ustawodawca nie narzucił w tym zakresie żadnych obligatoryjnych reguł^[24].

W wielu sytuacjach nabycie gruntów objętych dzierżawą uniemożliwia nabywcy spełnienie obowiązków wynikających z art. 2 b UKUR. Niemniej jednak, po sfinalizowaniu transakcji zawartej w akcie notarialnym strony mają możliwość rozwiązania umowy dzierżawy. Można to uczynić na różne sposoby, na przykład poprzez uzgodnienie dzierżawy innego gruntu nowego właściciela. W praktyce zdarzają się także sytuacje, że dzierżawca nie prowadzi faktycznej działalności rolniczej na dzierżawionym gruncie. Może to wynikać z różnych przyczyn, takich jak wyjazd za granicę, problemy zdrowotne czy też oddanie gruntów w poddzierżawę innemu podmiotowi^[25].

W kontekście dyskusji na temat możliwości nabywania nieruchomości rolnych będących w dzierżawie warto zwrócić uwagę na dodanie ust. 2 do art. 3 UKUR. Zgodnie z tym przepisem notariusz ma obowiązek zawiadomiać osoby uprawnione do prawa pierwokupu o treści umowy sprzedaży

Wydawnictwo Rolnicze sp. z o.o. Sprawozdanie z interpretacjami ważnymi dla praktyki, np. Magdalena Szymańska, „Dbajmy o grunty rolne i rolników!” *Tygodnik Poradnik Rolniczy*, nr 5 (2022): 12-13. Aneta Suchoń, „Wpływ ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na dzierżawę gruntów rolnych” *Przegląd Prawa Rolnego*, nr 2 (2022): 269-287.

²⁴ Zob. np. Paweł Wojciechowski, „Komentarz do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do art. 9”, [w:] *Komentarz do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, red. Konrad Osajda (Warszawa: Legalis/el., 2021); Dorota Łobos-Kotowska, Marek Stańko, *Komentarz do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do art. 9*, (Warszawa: Legalis/el., 2020).

²⁵ Suchoń, „Wpływ ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na dzierżawę gruntów rolnych, 269-287.

nieruchomości rolnej. Wcześniej to sprzedający miał obowiązek informować o tym uprawnionych do prawa pierwokupu. Jednakże, jako osoba niebędąca ekspertem w tej dziedzinie, sprzedający nie zawsze prawidłowo wywiązywał się z tego obowiązku. Od 5 października 2023 r. to notariusz odpowiada za wysłanie stosownego zawiadomienia. Takie rozwiązanie wydaje się być właściwe. Notariusz, jako specjalista w dziedzinie prawa, posiada odpowiednią wiedzę na temat prawa pierwokupu i jest w stanie przeprowadzić procedurę zawiadomienia w sposób profesjonalny. Co więcej, jeśli notariusz posiada informacje o istniejącej dzierżawie, może udzielić wyjaśnień, ocenić czy zawarcie umowy sprzedaży jest możliwe i zasadne w przypadku niewykorzystania prawa pierwokupu. Może również poinformować o konieczności rozwiązania umowy dzierżawy, ewentualnych problemach interpretacyjnych lub nawet odmówić dokonania czynności notarialnej.

Z drugiej strony, istnieje ryzyko, że sprzedający nie dostarczy notariuszowi pełnych informacji o dzierżawcy lub poda nieprawidłowe dane dotyczące dzierżawy. Należy pamiętać o sankcji przewidzianej w art. 9 UKUR. Zgodnie z tym przepisem, nabycie własności nieruchomości rolnej, udziału we współwłasności takiej nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału we współużytkowaniu wieczystym, a także nabycie akcji i udziałów w spółce handlowej, dokonane w sposób niezgodny z przepisami ustawy, jest nieważne. Szczególnie dotyczy to czynności prawnych dokonanych bez zawiadomienia osoby uprawnionej do prawa pierwokupu lub bez powiadomienia Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR) w sytuacjach określonych w art. 3b, art. 3c oraz art. 4 ust. 1. Zakres obowiązków notariuszy w zakresie zawiadomienia KOWR został także rozszerzony w odniesieniu do prawa wykupu przysługującego tej instytucji w przypadku zawarcia umowy innej niż sprzedaż (np. darowizna czy dożywocie) lub w przypadku jednostronnej czynności prawnej. Wprowadzone zmiany można ocenić jako korzystne. Nabywcy często nie mieli wystarczającej wiedzy na temat uprawnień KOWR wynikających z art. 4. Chociaż notariusz z reguły informował nabywców o prawie wykupu, nie zawsze byli oni świadomi obowiązku przesłania zawiadomienia do KOWR.

Kolejna istotna zmiana dotyczyła zasiedzenia nieruchomości rolnych. Wprowadzenie do Kodeksu cywilnego dodatkowych wymogów w tym zakresie prowadziło do problemów w praktyce. Przypomnijmy, że zgodnie z art. 172 § 3 Kodeksu Cywilnego, nieruchomość rolną mógł przez zasiedzenie nabyć jedynie rolnik indywidualny, pod warunkiem że łączna powierzchnia nabywanej nieruchomości wraz z innymi nieruchomościami

rolnymi, będącymi jego własnością, nie przekraczała 300 ha użytków rolnych. Istniały sytuacje, gdzie na przykład producent rolny uprawiał przez 29 lat grunt rolny (0,8 ha) należący do jego dziadków, będąc jego posiadaczem samoistnym. Posiadając dodatkowo 30 ha gruntów rolnych w własności, po przejściu na emeryturę przestał być rolnikiem indywidualnym. Po przekazaniu gospodarstwa rolnego i zatrzymaniu dla siebie gruntu dziadków, po 30 latach posiadania samoistnego napotkał trudności z zasiedzeniem. Były też sytuacje, gdy grunt rolny przekazywano następcy, który nie spełniał kryteriów rolnika indywidualnego. Od 5 października 2023 r. § 3 został uchylony, co wyłączyło również prawo wykupu przez KOWR w przypadku zasiedzenia. Dodatkowo, zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi w art. 10 ustawy z 13 lipca 2023 r., do terminów zasiedzenia nieruchomości rolnych, które były posiadane w dniu wejścia w życie tej ustawy przez posiadacza niebędącego rolnikiem indywidualnym, stosuje się przepisy art. 172 § 1 lub 2, uwzględniając również czas posiadania przed dniem wejścia w życie nowelizacji.

3 | Ustawa z 13 lipca 2023 r. a rozwój energii odnawialnej

Nieruchomości rolne powinny służyć przede wszystkim działalności rolniczej. Niemniej jednak, coraz bardziej aktualne staje się wykorzystywanie ich w kontekście energii odnawialnej. W ostatnim czasie zaobserwowaliśmy wzrost inwestycji w fotowoltaikę, często realizowanych na gruntach rolnych o wysokiej klasy bonitacyjnej. Takie działanie nie było korzystne dla bezpieczeństwa żywnościowego oraz rozwoju obszarów wiejskich. Dlatego warto zwrócić uwagę na potencjał nieużytków oraz gruntów o niższej klasie bonitacyjnej w kontekście projektów OZE. Zgodnie z art. 24 ustawy z 19 października 1991 r., jeśli nieruchomość składa się w co najmniej 70% z nieużytków lub gruntów rolnych klasy VI i VII, przeznaczonych do dzierżawy w celu pozyskiwania energii odnawialnej i położonych poza obszarami chronionymi, KOWR nie jest zobowiązany do priorytetowego dzierżawienia tych gruntów gospodarstwom rodzinnym. W uzasadnieniu do projektu ustawy podkreślono, że: „Zmiana ma na celu umożliwienie Krajowemu Ośrodkowi realizacji zadań ustawowych związanych ze wspieraniem działań na rzecz OZE, poprzez wydzierżawianie

nieruchomości Zasobu na cele związane z pozyskiwaniem energii elektrycznej przede wszystkim z instalacji fotowoltaicznych. W wyniku ww. analizy z Zasobu wytypowano grunty o powierzchni 31 427 ha (w tym 1551,5 ha niezagospodarowanych i 29 875,5 ha znajdujących się w dzierżawie), które potencjalnie mogą być wykorzystane poprzez ich zagospodarowanie dla potrzeb pozyskiwania odnawialnych źródeł energii”^[26].

4 | Ustawa z 13 lipca 2023 r. a rozwój celów mieszkaniowych, inwestycji i infrastruktury na obszarach wiejskich

Ostatnie lata przyniosły zmiany w percepcji i wykorzystaniu obszarów wiejskich. Rosnące zainteresowanie zamieszkiwaniem na tych terenach, przy jednoczesnej pracy w miastach, stało się szczególnie widoczne w kontekście pandemii COVID-19. Trend ten sprzyjał realizacji inwestycji budowlanych, do których przeprowadzenia niezbędne są odpowiednie nieruchomości gruntowe. Możliwość pracy zdalnej sprawia, że wiele osób nadal poszukuje siedlisk, działek budowlanych czy niewielkich gruntów rolnych z przeznaczeniem pod budowę domów oraz zakładanie przydomowych ogrodów. Rozwijaniu inwestycji budowlanych sprzyjają także zmiany w ustawie Prawo budowlane^[27], wprowadzające większą swobodę w zakresie budowy domów. Dane statystyczne wskazują na wyraźny wzrost transakcji dotyczących gruntów rolnych, co jest bezpośrednio związane ze zmianą przepisów umożliwiających nabywanie nieruchomości rolnych o powierzchni do 1 ha przez osoby, które nie są rolnikami indywidualnymi. Chociaż Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) posiada prawo pierwokupu takich nieruchomości, to w praktyce rzadko z niego korzysta, zwłaszcza w przypadku mniejszych działek.

Przez wiele lat wyłączenie z zakresu stosowania Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (UKUR) dotyczyło nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Warto zaznaczyć, że w skład takiej nieruchomości

²⁶ Uzasadnienie Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw. <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3429>.

²⁷ T.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1333, 2127, 2320.

mogły wchodzić zarówno użytki rolne, jak i działki przeznaczone na cele nierolnicze. Co istotne, UKUR ma zastosowanie również do nieruchomości określanych jako „mieszane”, gdzie tylko część powierzchni stanowią użytki rolne. W uzasadnieniu do projektu słusznie wskazano, że „nieruchomości takie nie mają praktycznego znaczenia dla poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych, a niejednokrotnie położone są np. wśród zabudowy mieszkaniowej i są nabywane w celu realizacji takiej zabudowy”^[28]. UKUR, zmieniony na podstawie ustawy z 13 lipca 2023 r., określa, że ustawa ta nie ma zastosowania do nieruchomości rolnych, w których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha. Modyfikacja wpłynie pozytywnie na rozwój obszarów wiejskich w zakresie celów mieszkaniowych.

W kontekście nieruchomości rolnych o powierzchni użytków rolnych poniżej 0,3 ha istotne jest podkreślenie, że dzierżawcy takich gruntów nie przysługuje prawo pierwokupu. Uprawnienie to ma ograniczony zakres przedmiotowy i dotyczy wyłącznie gruntów rolnych objętych Ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego (UKUR). W praktyce oznacza to, że jeśli nieruchomość rolna ma powierzchnię użytków rolnych mniejszą niż 0,3 ha lub jeśli dla danej nieruchomości dokonano zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającej jej wykorzystanie na cele nierolnicze, dzierżawcy nie przysługuje prawo pierwokupu. Nie jest to korzystne dla dzierżawców.

Od 5 października 2023 r. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego (UKUR) nie ma zastosowania do nieruchomości nabywanych na mocy art. 6 ustawy z 24 lutego 1989 r. dotyczącej zmian w ustawie o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i ich rodzin oraz zmian w ustawie o podatku rolnym. Zgodnie z tym artykułem, właścicielom budynków położonych na działkach, które były częścią gospodarstwa rolnego przekazanego państwu na mocy przepisów obowiązujących przed 1 stycznia 1983 r., przysługuje prawo do bezpłatnego nabycia działki, na której te budynki stoją. Wraz z nabytą nieruchomością wiąże się służebność gruntowa niezbędna do korzystania z tej nieruchomości. O przeniesieniu własności działki, jej rozmiarze oraz o ustanowieniu służebności decyduje odpowiedni lokalny organ administracji państwowej.

²⁸ Uzasadnienie Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw. <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3429>.

Nowelizacja przepisów wprowadza rozszerzenie wyjątków od obowiązków dla nabywców nieruchomości rolnych. W szczególności dotyczy to nieruchomości, dla których po zakupie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przewidujący ich wykorzystanie w celach innych niż rolnicze. Warto zaznaczyć, że przez ostatnie lata trwała debata dotycząca wpływu zmian w planach zagospodarowania na zobowiązania nabywców gruntów rolnych. Decyzja ustawodawcy o uregulowaniu tej kwestii jest krokiem w dobrą stronę, eliminując dotychczasowe niejasności prawne. Niemniej jednak, może to prowadzić do osłabienia ochrony gruntów rolnych w kontekście ich ilościowego zachowania^[29].

Według UKUR pod pojęciem nieruchomości rolnej należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Sąd Najwyższy w wyroku z 5 września 2012 r.^[30] orzekł, że „[...] nie są nieruchomościami rolnymi w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nieruchomości, które odpowiadają wymaganiom przewidzianym art. 46¹ k.c., ale w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały na inne cele niż rolne”. Podobnie w postanowieniu z 18 kwietnia 2019 r., Sąd Najwyższego – Izba Cywilna^[31] stwierdził, że „w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nie są nieruchomościami rolnymi takie, które są wprawdzie takimi w znaczeniu przyjętym w art. 46¹ k.c., lecz w planach zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na inne cele niż rolne”.

W ciągu ostatnich lat pojawiały się liczne pytania dotyczące sytuacji, w której osoba prywatna nabywała grunt rolny (na przykład o powierzchni 2 ha) i zgodnie z obowiązującymi przepisami była zmuszona prowadzić na nim działalność rolniczą przez 5 lat. Wielu zastanawiało się, jakie konsekwencje niesie za sobą ewentualna zmiana planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie tego okresu. Wydawałoby się logiczne, że jeśli zmieniony plan przewiduje wykorzystanie nieruchomości w inny sposób niż rolniczy, obowiązek prowadzenia działalności rolniczej na tym gruncie

²⁹ Szerzej Zygmunt Truskiewicz, „Wpływ planowania przestrzennego na pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego” *Studia Iuridica Agraria*, t. VI (2007): 147; Aneta Suchoń, „Pojęcie nieruchomości rolnej, gospodarstwa rolnego i działalności rolniczej w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego – wybrane kwestie z praktyki notarialnej” *Przegląd Prawa Rolnego*, nr 2 (2019): 91-111.

³⁰ IV CSK 93/12.

³¹ IV CSK 464/18.

przestaje obowiązywać. Właściciel mógłby wtedy swobodnie sprzedać taką nieruchomość bez konieczności uzyskiwania zgody KOWR. Należy jednak wyraźnie podkreślić, że Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa przyjęły odmienne stanowisko w tej kwestii. Mianowicie, producent rolny do upływu 5-letniego okresu musi prowadzić działalność rolniczą na tych gruntach^[32]. Głównym problemem była niewystarczająca upowszechnienie tej interpretacji, co prowadziło do trudności dla notariuszy, nabywców oraz sądów wieczystoksięgowych. Jeśli byłaby szerzej znana, z pewnością byłaby częściej stosowana. W literaturze prawniczej podkreślano, że konsekwencje zmiany planu w kontekście obowiązków posiadacza nieruchomości rolnych powinny być jasno określone w UKUR^[33].

Planowanie przestrzenne odgrywa kluczową rolę w ochronie gruntów rolnych. Niestety często ten aspekt jest pomijany czy zbyt mało uwzględniany podczas tworzenia i uchwalania planów. Biorąc pod uwagę, że celem ustawodawcy jest ochrona gruntów rolnych, zwłaszcza w kontekście gospodarstw rodzinnych (zgodnie z art. 23 Konstytucji), należałoby poświęcić więcej uwagi ustawie dotyczącej planowania i zagospodarowania przestrzennego. Skupienie się wyłącznie na UKUR nie gwarantuje pełnej ochrony gruntów rolnych. Istnieją również kontrowersje dotyczące obszarów, dla których brakuje planów zagospodarowania. Opieranie się na definicji nieruchomości rolnej z Kodeksu cywilnego prowadzi do komplikacji i problemów. W praktyce oceny opierają się na danych z ewidencji gruntów i budynków oraz deklaracjach stron. Jak zauważono w literaturze, mimo licznych analiz i dyskusji, nie udało się dotąd sformułować wystarczająco precyzyjnego normatywnego pojęcia nieruchomości rolnej^[34]. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 12 marca 2020 r., II OSK 1279/18 orzekł, że: „Skoro nieruchomość ma charakter rolny, co wynika wprost z rodzajów użytków ujawnionych w ewidencji gruntów i nie jest objęta ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego, to okoliczność ta przesądza o możliwości wykorzystania jej do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej

³² Wypowiedzi przedstawicieli MRIRW oraz KOWR w czasie konferencji naukowej on-line styczeń 2021.

³³ Np. Suchoń, „Wpływ ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na dzierżawę gruntów rolnych”, 269-287.

³⁴ Np. Konrad Marciniuk, *Prawne instrumenty ingerencji władzy publicznej w obrót nieruchomościami rolnymi jako środki kształtowania ustroju rolnego* (Białystok: Temida 2, 2019), 100.

i decyduje o jej charakterze. To, że tereny na których się znajduje są objęte eksploatacją kopalin nie ma żadnego znaczenia dla oceny czy nieruchomości ma charakter rolny. Podobnie jak położenie nieruchomości w granicach administracyjnych miasta i fakt, że na nieruchomości znajduje się udokumentowane złożo kruszywa naturalnego”.

Można żałować, że ustawodawca w ramach nowelizacji z 13 lipca 2023 r. nie podjął tematu zmiany definicji nieruchomości rolnej w świetle UKUR, aby nie powodowała ona problemów interpretacyjnych.

Rozwój obszarów wiejskich opiera się nie tylko na rozwijaniu działalności rolniczej, ale także na budowie infrastruktury. Nowelizacja ustawy dotyczącej zarządzania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa otworzyła drzwi dla Krajowego Ośrodka do nieodpłatnego przekazywania nieruchomości jednostkom samorządowym. Dotyczy to gruntów przeznaczonych pod drogi gminne, powiatowe, wojewódzkie oraz tych, które są już faktycznie wykorzystywane jako drogi. Krajowy Ośrodek ma również możliwość przekazania innych gruntów na te cele, o ile jest to zgodne z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, rewitalizacji czy odbudowy. Kluczową zmianą w art. 24 ust. 5 ugnrsp jest możliwość nieodpłatnego przekazania nieruchomości o powierzchni do 2 ha jednostkom samorządowym bez potrzeby uzyskiwania zgody odpowiedniego ministra ds. rozwoju wsi przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa^[35].

5 | Ustawa z 13 lipca 2023 r. a prawo pierwokupu gruntów objętych zalesieniem ze środków UE

W naszym systemie prawnym od kilku lat obowiązuje prawo pierwokupu lasów, które przysługuje Skarbowi Państwa, a jego reprezentantem są Lasy Państwowe. W praktyce pojawiały się trudności podczas sprzedaży gruntów, które były zalesione dzięki funduszom unijnym. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 26 marca 2019 r. dotyczącym warunków i sposobu przyznawania wsparcia finansowego w ramach działania „Wsparcie na zalesianie i tworzenie terenów

³⁵ Uzasadnienie Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw. <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3429>.

zalesionych” w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020, jeśli grunt objęty zobowiązaniem do zalesienia, opisanym w § 3 ust. 1 pkt 2 lit. b lub c, zostanie przeniesiony na innego właściciela na skutek umowy sprzedaży czy innej transakcji po otrzymaniu decyzji o przyznaniu pierwszej premii pielęgnacyjnej lub zalesieniowej, nowy właściciel może otrzymać kolejne premie pielęgnacyjne lub zalesieniowe, jeśli spełnione są warunki zawarte w art. 43 ust. 2 ustawy.

Przepis ten określa, że jeśli beneficjent zdecyduje się sprzedać całość lub część swojego gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa po otrzymaniu wsparcia finansowego, pomoc może być nadal przyznawana nowemu właścicielowi, ale pod pewnymi warunkami. Nowy właściciel musi spełniać kryteria kwalifikacyjne do otrzymania pomocy, a przekazanie wsparcia nie może być sprzeczne z przepisami określonymi w art. 1 pkt 1 oraz zasadniczym celem i intencją działania lub poddziałania, w ramach którego wsparcie zostało przyznane. Ponadto, nowy właściciel musi zobowiązać się do przejęcia wszystkich związanych z pomocą obowiązków, a środki finansowe z tytułu wsparcia nie mogły zostać jeszcze w całości wypłacone.

Problem polegał na tym, że skorzystanie przez Lasy Państwowe z tego uprawnienia mogło powodować, że beneficjenci działań zalesieniowych zmuszeni byli do zwrotu otrzymanych płatności^[36].

Zgodnie z art. 37a ustawy o lasach, jeśli grunt oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako las lub przeznaczony do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest sprzedawany przez osobę fizyczną, prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej (ale której ustawa przyznaje zdolność prawną) i nie jest własnością Skarbu Państwa, obowiązują pewne wyjątki. Zgodnie z nowelizacją ustawy z 13 lipca 2023 r., która weszła w życie 5 października 2023 r., wyjątek ten dotyczy gruntów, na których przeprowadzono zalesienie finansowane ze środków unijnych. Konkretnie chodzi o zalesienie realizowane w oparciu o przepisy dotyczące wspierania rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków z Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich zarówno w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013, jak i 2014-2020, a także w oparciu o przepisy Planu Strategicznego dla Wspólnej Polityki Rolnej na lata 2023-2027. Wyjątek ten obowiązuje przez cały okres trwania zobowiązania beneficjenta związanego z realizacją zalesienia.

³⁶ Ibidem.

6 | Podsumowanie

Analiza ustawy z 13 lipca 2023 roku dotyczącej zmian w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz innych aktach prawnych, w tym ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, wykazała, że ustawodawca podjął działania w celu wyjaśnienia pewnych kwestii powodujących wątpliwości interpretacyjne. Warto pozytywnie ocenić inicjatywę dotyczącą problemu obowiązków nabywców gruntów rolnych w sytuacji przeniesienia własności nieruchomości rolnych będących w dzierżawie. Niemniej jednak, nowe zasady dotyczą jedynie umów dzierżawy zawartych przed 30 kwietnia 2016 r. z datą pewną. Istnieje potrzeba dalszych działań legislacyjnych w kontekście umów dzierżawy, zwłaszcza tych zawartych przed wspomnianą datą bez daty pewnej lub po niej. Pozytywnym krokiem jest również zajęcie się kwestią wpływu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obowiązki właściciela gruntu rolnego, gdzie wcześniej pojawiały się rozbieżności w interpretacji. Zgodnie z obecnymi przepisami obowiązki nabywców gruntów rolnych nie mają zastosowania do nieruchomości, dla której po jej zakupie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym grunt ten jest przeznaczony na cele niebędące rolniczymi. Warto jednak podkreślić, że zmiany w planach zagospodarowania przestrzennego dotyczące przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele mogą hamować rozwój gospodarstw rolnych, redukując ich liczbę, co wpływa negatywnie na bezpieczeństwo żywnościowe kraju. Na koniec warto zwrócić uwagę na pozytywne podejście nowelizacji do tematu nabywania nieruchomości przez małżonków.

Ustawa z 13 lipca 2023 r. precyzuje, że UKUR nie obejmuje nieruchomości rolnych, jeśli ich powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 0,3 ha. Może to sprzyjać realizacji inicjatyw mieszkaniowych. Dla rozwoju terenów wiejskich istotne są zmiany umożliwiające KOWR przekazywanie nieruchomości jednostkom samorządu terytorialnego. Przewiduje się, że zostaną one wykorzystane do poprawy infrastruktury, w tym budowy dróg. Niewątpliwie, dzięki zmianom w art. 24 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nastąpi wzrost inwestycji w energię odnawialną na terenach nieużytkowanych oraz gruntach klasy VI i VI wchodzących w skład Zasobu WRSP. Warto również pozytywnie ocenić decyzję o wyłączeniu prawa pierwokupu dla Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Lasy Państwowe, w kontekście sprzedaży gruntów zalesionych za pomocą funduszy unijnych.

Na mocy ustawy z 13 lipca 2023 r. podjęto kroki w celu wyjaśnienia pewnych kwestii interpretacyjnych, co może przynieść korzyści dla sektora rolnego. Poszerzenie definicji osób bliskich może sprzyjać modernizacji gospodarstw rolnych oraz zakładaniu i rozbudowie nowych jednostek. W tym świetle warto pozytywnie ocenić wprowadzone zmiany dotyczące zasiedzenia. Wcześniejsze odniesienia do UKUR oraz wymaganie, aby osoba składająca wniosek o stwierdzenie zasiedzenia posiadała status rolnika indywidualnego, prowadziły do komplikacji. Szczególnie problematyczne było to w sytuacjach, gdy gospodarstwo było przejmowane przez osobę, która nie spełniała kryterium 5-letniego prowadzenia gospodarstwa rolnego i nie posiadała statusu rolnika indywidualnego.

W świetle obecnych wyzwań związanych z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego niezbędne są dalsze modyfikacje. Kluczowym aspektem jest precyzyjne zdefiniowanie pojęcia „nieruchomość rolna”. Wiele gmin nie posiada aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego, co w połączeniu z odwołaniami do Kodeksu cywilnego prowadzi do problemów interpretacyjnych.

Istotne jest również dokładniejsze uregulowanie kwestii przeniesienia własności nieruchomości rolnych będących w dzierżawie. W praktyce pojawiają się trudności związane z prawem pierwokupu dzierżawcy, zwłaszcza że jego zakres jest ograniczony jedynie do gruntów objętych UKUR. W efekcie dzierżawcy gruntów o powierzchni użytków rolnych poniżej 0,3 ha lub tych, dla których plan zagospodarowania przestrzennego został zmieniony, nie mają prawa pierwokupu. Obecne regulacje, takie jak art. 2b, 8, 9 UKUR, nie gwarantują stabilności w prowadzeniu działalności rolniczej na dzierżawionych gruntach.

Dodatkowo, biorąc pod uwagę powszechne beczynszowe użytkowanie gruntów rolnych, warto byłoby uwzględnić tę instytucję w kontekście prawa pierwokupu oraz obowiązków nabywców tych gruntów. Choć art. 708 k.c. odnosi się do dzierżawy, dotyczy to przepisów kodeksu cywilnego. Możliwe, że warto byłoby wprowadzić odpowiednie zastrzeżenie do UKUR, tak aby przepisy dotyczące dzierżawy miały zastosowanie również do beczynszowego użytkowania gruntów rolnych.

Zagrożeniem dla stabilnego prowadzenia działalności na dzierżawionych gruntach rolnych może stanowić wejście będących w dzierżawie gruntów prywatnych do Zasobu WRSP. Ma to miejsce w przypadku skorzystania przez KOWR z prawa pierwokupu, wykupu czy uprawnienia wynikającego z art. 9 ust. 3 UKUR. Wprowadzenie szczegółowej regulacji w art. 8 UKUR, dotyczącej nabycia gruntów będących w dzierżawie

przez KOWR w stosunku do tej z kodeksu cywilnego (art. 678 k.c. w zw. z art. 694 k.c.), należy ocenić negatywnie^[37].

Ustawodawca powinien przemyśleć modyfikacje w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Biorąc pod uwagę, że dzierżawa gruntów rolnych jest główną formą zarządzania majątkiem z Zasobu WRSP, konieczne jest dostosowanie pewnych regulacji prawnych. Kluczowe kwestie dotyczą prawa pierwszeństwa zakupu nieruchomości bez konieczności przetargu, w tym całego procesu oraz konsekwencji jego naruszenia. Istotne są również zagadnienia przedłużania umów dzierżawy, sposobów finansowania oraz rozliczeń związanych z ulepszeniami i modernizacją dzierżawionego mienia. Warto również zastanowić się nad tworzeniem większych możliwości zakładania nowych gospodarstw rolnych przez osoby fizyczne, niezależnie od wieku, korzystając z gruntów Zasobu WRSP. Współczesne wyzwania to m.in. spadek zainteresowania prowadzeniem gospodarstw przez młodsze pokolenia. Zawód rolnika często nie przyciąga młodzieży z powodu wielu obowiązków, niskich zarobków czy zmiennych warunków atmosferycznych i politycznych wpływających na rolnictwo. Dlatego dając możliwość i wspierając zakładania gospodarstw rolnych osobom w każdym wieku, w tym powyżej 40 lat, reagujemy na potrzeby rynku. Długoterminowe umowy dzierżawy gruntów z Zasobu WRSP mogą przyciągnąć osoby pragnące osiedlić się na wsi czy już tam mieszkające, co z kolei może zwiększyć zainteresowanie rolnictwem, nawet w średnim wieku. Nie ma powodów, by negatywnie oceniać tzw. rolnictwo dwuzawodowe, gdzie rolnik łączy prowadzenie gospodarstwa z pracą poza rolnictwem, zwłaszcza w dobie pracy zdalnej. Społeczeństwo i obszary wiejskie ewoluują, dlatego ustawodawca powinien dostosowywać przepisy do obecnych realiów.

Bibliografia

Bański Jerzy, *Rozwój obszarów wiejskich*. Warszawa: PWE, 2017.

Bieluk Jerzy, *Komentarz do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do art. 2*. Warszawa: C.H. Beck, 2016.

³⁷ Zob. szerzej Suchoń, „Wpływ ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na dzierżawę gruntów rolnych”, 269–287.

- Blajer Paweł, *Koncepcja prawna rolnika indywidualnego*. Kraków: Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, 2009.
- Blajer Paweł, Wojciech Gonet, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer, 2020.
- Budzinowski Roman, „Współczesne wyzwania związane z żywnością i ich rola w kształtowaniu polityki rolnej i prawa rolnego” *Przegląd Prawa Rolnego*, nr 2 (2015): 18.
- Gospodarowanie zasobem*. <https://www.gov.pl/web/kowr/gospodarowanie-zasobem>.
- FAO, IFAD, UNICEF, WFP and WHO, *The State of Food Security and Nutrition in the World. Transforming Food Aystems for Food Security, Improved Nutrition and Affordable Healthy Diets for all*, Rome 2021. <https://doi.org/10.4060/cb4474en>.
- FAO Rome Declaration on World Food Security and World Food Summit Plan of Action, World Food Summit, 13–17 November, Rome 1996. <https://www.fao.org/3/w3613e/w3613e00.htm>.
- Iwaskiewicz Piotr, „Komentarz do art. 29(c) ustawy z 19 października 1991”, [w:] *Komentarz do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnym Skarbu Państwa*, red. Paweł Czechowski. Warszawa: Lex/el., 2018.
- Łobos-Kotowska Dorota, Marek Stańko, *Komentarz do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do art. 9*. Warszawa: Legalis/el., 2020.
- Maes Joachim i in., „More Green Infrastructure is Required to Maintain Ecosystem Services under Current Trends in Land-Use Change in Europe” [Potrzeba zapewnienia zielonej infrastruktury na większą skalę w celu utrzymania usług ekosystemowych przy obecnych tendencjach zmian w użytkowaniu gruntów w Europie] *Landsc Ecol*, nr 30 (2015): 517–534. <https://doi.org/10.1007/s10980-014-0083-2>.
- Marciniuk Konrad, *Prawne instrumenty ingerencji władzy publicznej w obrót nieruchomości rolnymi jako środki kształtowania ustroju rolnego*. Białystok: Temida 2, 2019.
- Panowicz-Lipska Janina, „Najem”, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, t. VIII, red. Janina Panowicz-Lipska. 46. Warszawa: C.H. Beck, 2004.
- Suchoń Aneta, „Inwestycje OZE na gruntach rolnych a bezpieczeństwo żywnościowe – wybrane zagadnienia prawne”, [w:] *Ekonomiczne, prawne i społeczne uwarunkowania produkcji i korzystania z odnawialnych źródeł energii*, red. Piotr Gołasa, Przemysław Litwiniuk. 265–301. Warszawa: SGGW, 2023.
- Suchoń Aneta, „Wpływ ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na dzierżawę gruntów rolnych” *Przegląd Prawa Rolnego*, nr 2 (2022): 269–287.

- Suchoń Aneta, „Pojęcie nieruchomości rolnej, gospodarstwa rolnego i działalności rolniczej w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego – wybrane kwestie z praktyki notarialnej” *Przegląd Prawa Rolnego*, nr 2 (2019): 91–111.
- Suchoń, Aneta, „Oddanie mienia na czas oznaczony do odpłatnego korzystania (Komentarz do art. 38, 38a, 38b, 39, 39a, 39b, 39c, 40 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa”, [w:] *Prawo rolne. Obrót nieruchomościami rolnymi. Komentarz. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego*. 680–754. red. Karol Osajda. Warszawa: C.H. Beck, 2020, 2022 (wyd. 2), 2023 (wyd. 3).
- Szymańska Magdalena, „Dbajmy o grunty rolne i rolników!” *Tygodnik Poradnik Rolniczy*, nr 5 (2022): 12–13.
- Truskiewicz Zygmunt, „Wpływ planowania przestrzennego na pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego” *Studia Iuridica Agraria*, t. VI (2007): 144–155.
- Jerzy Wilkin, „Wielofunkcyjność wsi i rolnictwa a rozwój zrównoważony” *Wieś i Rolnictwo*, nr 4 (2011): 27–39.
- Wojciechowski Paweł, „Komentarz do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do art. 9”, [w:] *Komentarz do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, red. Konrad Osajda. Warszawa: Legalis/el., 2021.

