Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

Artykuły

Studia Iuridica Lublinensia vol. XXVI, 1, 2017

DOI: 10.17951/sil.2017.26.1.93

Konrad Marciniuk
Uniwersytet Warszawski
k.marciniuk@wpia.uw.edu.pl

Pojęcie nieruchomości rolnej jako przedmiotu reglamentacji obrotu własnościowego

Agricultural Real Property as a Subject of Limitations on Transactions Transferring Ownership

STRESZCZENIE

Przedmiotem rozważań prezentowanych w artykule jest kształtowanie się normatywnej treści definicji pojęcia nieruchomości rolnej jako przedmiotu reglamentacji obrotu własnościowego. Analiza prowadzona jest na gruncie szeregu aktów prawnych na przestrzeni lat – przed uchwaleniem kodeksu cywilnego, zgodnie z treścią art. 461 Kodeksu cywilnego, na gruncie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Przedmiotem rozważań są także: kryteria uznawania nieruchomości za wykorzystywaną na cele produkcji rolnej, ocena prawnego charakteru wpisu klasyfikacji gruntów jako rolnych w ewidencji gruntów i budynków, określania gruntów jako rolnych w aktach planowania przestrzennego oraz na gruncie samej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Autor opisuje również historię reglamentacji obrotu ziemią rolną w Polsce, poświęcając dużo miejsca zmianom wprowadzonym ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Opracowanie obejmuje ponadto analizę podstaw materialnoprawnych i postępowania w sprawie wyrażania zgody na zbycie nieruchomości rolnej, udzielanej w drodze decyzji administracyjnej wydawanej przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, oraz potencjalne konsekwencje jej wadliwości dla obrotu gruntami rolnymi. Zostały też opisane inne zagadnienia związane z ograniczeniami obrotem nieruchomościami rolnymi w Polsce.

Słowa kluczowe: nieruchomość rolna; obrót nieruchomościami rolnymi; prawo pierwokupu; kształtowanie ustroju rolnego

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

Pojęcie nieruchomości rolnej, będącej podstawowym składnikiem gospodarstwa rolnego[1], jest jednym z kluczowych pojęć nie tylko z punktu widzenia regulacji zasad obrotu tego rodzaju nieruchomościami, ale także nauki prawa rolnego w ogóle. Zapewne z tego powodu problematyce nieruchomości rolnych poświęcono bardzo dużo miejsca w literaturze przedmiotu. Już na wstępie można jednak wyrazić żal, że pomimo licznych wypowiedzi wybitnych przedstawicieli doktryny prawa rolnego nie udało się dotąd wypracować, jeśli nawet nie jednolitej, co być może wcale nie jest potrzebne, to choćby wystarczająco precyzyjnej z punktu widzenia potrzeb obrotu definicji normatywnej tego pojęcia. Jak wiadomo, współczesny ustawodawca przyjął rozwiązanie polegające na definiowaniu pojęcia „nieruchomość rolna" w sposób odmienny na potrzeby uregulowań różnych obszarów prawa rolnego. Z punktu widzenia niniejszego opracowania najistotniejszy jest jednak sposób rozumienia pojęcia nieruchomości rolnej jako przedmiotu obrotu własnościowego. Kluczowe znaczenie będą więc miały tu definicje legalne nieruchomości rolnych zawarte w Kodeksie cywilnym i w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego[2].

Choć obie definicje funkcjonują już w systemie prawa od wielu lat, to – jak trafnie zaznaczył Rzecznik Praw Obywatelskich w uzasadnieniu skargi wniesionej do Trybunału Konstytucyjnego dotyczącej niezgodności z Konstytucją szeregu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – w wyniku nowelizacji tej ustawy, dokonanej na mocy ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw[3], całkowicie zmienił się paradygmat, w jakim pojęcie to funkcjonuje[4]. Fakt ten skłania do ponownego spojrzenia na normatywne rozumienie pojęcia „nieruchomość rolna".

Ustawodawca, przechodząc na system powszechnego koncesjonowania obrotu ziemią rolną, całkowicie zmienił dotychczasowy kontekst normatywny obecnej definicji. Pamiętać przy tym należy, że nowelizacja Kodeksu cywilnego dokonana w 1990 r., na podstawie której została sformułowana obecna definicja normatywna pojęcia „nieruchomość rolna", była wyrazem daleko idącej liberalizacji obrotu nie-

[1] Nieruchomość rolna (grunt rolny) stanowi najistotniejszy składnik gospodarstwa rolnego w rozumieniu art. 553 k.c. Bez tego składnika nie może istnieć gospodarstwo rolne, podczas gdy występowanie pozostałych składników wymienionych w art. 553 k.c. nie jest konieczne dla istnienia gospodarstwa rolnego. Zob. np. postanowienie SN z dnia 7 maja 1997 r., II CKN 137/97, Legalis.

[2] Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 803 z późn. zm.).

[3] Dz.U. z 2016 r., poz. 585.

[4] Trybunał Konstytucyjny prowadzi postępowanie pod sygn. K 36/16. Zarówno skarga Rzecznika Praw Obywatelskich, jak i późniejsze pisma procesowe w tej sprawie są dostępne w domenie publicznej. Zob. http://ipo.trybunal.gov.pl/ipo/Sprawa?&pokaz=dokumenty&sygnatura=K%2036/16 [dostęp: 10.04.2017].

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

ruchomościami rolnymi[5]. Uchylono wówczas obowiązujące wcześniej konstrukcje normatywne, które określały podmiotowe i przedmiotowe przesłanki obrotu nieruchomościami rolnymi (art. 160, 161, 163 k.c.)[6], a tym samym w zasadzie zniesiono ograniczenia dotyczące nabywania nieruchomości rolnych w drodze umów.

Tymczasem zmiany wprowadzone z dniem 30 kwietnia 2016 r. w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego poszły w zupełnie przeciwnym kierunku, zmierzając do objęcia obrotu nieruchomościami rolnymi szczegółową reglamentacją – przede wszystkim o charakterze administracyjnoprawnym. W tym kontekście ustalenie, czy dana nieruchomość jest nieruchomością rolną, nabiera zupełnie innego znaczenia, determinuje bowiem reżim prawny właściwy dla dokonywania czynności zmierzających do przeniesienia własności tej nieruchomości, a także rzutuje na sytuację prawną (przede wszystkim na zakres obowiązków) jej nabywcy. W szczególności fakt spełniania bądź niespełniania przez konkretną nieruchomość kryteriów decydujących o jej rolnym charakterze przesądza o tym, czy: na nabycie takiej nieruchomości przez osobę niebędącą rolnikiem indywidualnym wymagana jest zgoda administracyjna; Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje wobec takiej nieruchomości prawo pierwokupu lub prawo nabycia; nabywca takiej nieruchomości będzie miał obowiązek osobistego prowadzenia na niej działalności rolniczej przez okres 10 lat, a w określonych przypadkach nawet obowiązek stałego zamieszkiwania na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład tworzonego przez nabywcę gospodarstwa rolnego. Rozstrzygnięcie o rolnym charakterze nieruchomości, przesądzając o poddaniu czynności obrotu tą nieruchomością rygorom ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, decyduje także o objęciu danej czynności sankcją bezwzględnej nieważności w przypadkach naruszeń wskazanych w art. 9 tej ustawy. Może to nawet spowodować, że nabywca takiej nieruchomości będzie narażony na naruszenie miru domowego w związku z uprawnieniami kontrolnymi Agencji Nieruchomości Rolnych wynikającymi z art. 8a znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Kluczowa, z punktu widzenia regulacji zasad obrotu nieruchomościami, definicja nieruchomości rolnej została sformułowana w art. 2 pkt 1 ustawy o kształ-

[5] Z. Truszkiewicz dostrzega w tym pewien paradoks: definicję nieruchomości rolnej zamieszczono w Kodeksie cywilnym nowelą z 1990 r., która jednocześnie uchyliła przepisy szczególne dotyczące obrotu własnościowego takimi nieruchomościami. Natomiast w okresie obowiązywania kodeksowych przepisów szczególnych, regulujących obrót własnościowy nieruchomościami rolnymi (tj. art. 160–168 k.c.), trzeba było sięgać do definicji takiej nieruchomości zamieszczonej poza Kodeksem cywilnym – w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. Zob. szerzej: Z. Truszkiewicz, *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2, s. 139–140.

[6] Doktryna prawa rolnego rozwiązanie to oceniła zdecydowanie negatywnie. Zwrócił na to uwagę np. Z. Truszkiewicz, wskazując, że nowelizacja Kodeksu cywilnego z dnia 29 lipca 1990 r. doprowadziła do dekompozycji uregulowań dotyczących obrotu własnościowego gruntami rolnymi. Por. Z. Truszkiewicz, [w:] *Prawo rolne*, Warszawa 2015, s. 155.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

towaniu ustroju rolnego, zgodnie z którym nieruchomością rolną w rozumieniu tej ustawy jest nieruchomość rolna w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Definicja ta ma zatem w zasadzie charakter odsyłający – odwołuje się bowiem w zasadniczej części do koncepcji nieruchomości rolnej określonej w Kodeksie cywilnym, wyłączając jednocześnie z kategorii nieruchomości rolnych nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Taka konstrukcja art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego powoduje, że badanie, czy konkretna nieruchomość jest nieruchomością rolną w rozumieniu tej ustawy, jest wielostopniowe, a pierwszym etapem jest ustalenie, czy jest to nieruchomość rolna w rozumieniu art. 46^1 k.c. Pozytywna odpowiedź powoduje konieczność ustalenia, czy jest ona objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, a jeśli tak, to jakie jest jej przeznaczenie zgodnie z tym planem[7].

Koncepcje normatywne nieruchomości rolnych kształtowały się w polskim porządku prawnym stopniowo. Pomijając pojęcie nieruchomości ziemskich, którym posługiwano się w dwudziestoleciu międzywojennym[8] oraz w okresie powojennej przebudowy ustroju rolnego państwa[9], do polskiego porządku prawnego pojęcie „nieruchomość rolna" zostało wprowadzone w latach 50. XX w. Po raz pierwszy ustawodawca posłużył się nim w ustawie z dnia 13 lipca 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi. Zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 2 tej ustawy nieruchomość uważano za rolną, jeżeli była użytkowana na cele produkcji rolnej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej, leśnej i rybnej, albo jeżeli nieruchomość była przeznaczona do takiej produkcji według planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie art. 1 ust. 1 tej ustawy ograniczał zakres pojęcia „nieruchomość rolna" wyłącznie do nieruchomości, które posiadały wskazane cechy i dodatkowo były położone na terenie gromad[10]. Głównym celem tej ustawy, podobnie jak szeregu późniejszych regulacji, było ograniczenie podziału gospodarstw rolnych[11]. Z kolei zgodnie z przepisami rozporządzenia

[7] K. Maj, *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2, s. 60.

[8] Rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. normujące przenoszenie własności nieruchomości ziemskich (Dz.U. z 1919 r., nr 73, poz. 428).

[9] Przede wszystkim w dekrecie PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej.

[10] Gromada była jednostką podziału administracyjnego. W skład gromad wchodziły wsie położone na terenie jednej gminy lub sąsiadujących ze sobą gmin, powiązane komunikacyjnie oraz posiadające wspólne urządzenia gospodarcze, kulturalne lub zdrowotne. Tworzenie, łączenie i znoszenie gromad, zmiana ich granic oraz ustalanie siedzib gromadzkich rad narodowych regulowała ustawa z dnia 25 września 1954 r. o reformie podziału administracyjnego wsi i powołaniu gromadzkich rad narodowych (Dz.U. z 1954 r., nr 43, poz. 191).

[11] Ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych (Dz.U. z 1963 r., nr 28, poz. 168); Kodeks cywilny w wersji obowiązującej przed 1 października 1990 r.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych[12], za nieruchomość rolną uznawano taką nieruchomość, która była lub mogła być użytkowana na cele produkcji rolnej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej, chyba że stosownie do przepisów o planowaniu przestrzennym decyzją właściwego organu prezydium rady narodowej została przeznaczona na cele niezwiązane bezpośrednio z produkcją rolną. Na gruncie wskazanego rozporządzenia nie uważało się jednak za nieruchomość rolną terenów położonych w obrębie zwartej zabudowy miasta lub osiedla, a także nieruchomości należących do tej samej osoby lub osób, jeżeli ich łączny obszar nie przekraczał 0,2 ha, który to pułap następnie podniesiono do 0,5 ha i w końcu do 1 ha. Obok funkcjonującej wówczas minimalnej normy obszarowej podstawowym kryterium kwalifikacji danej nieruchomości do nieruchomości rolnych, podobnie jak ma to miejsce dzisiaj, było to, czy „są one lub mogą być użytkowane na cele produkcji rolnej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej". Wskazane rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. utraciło moc z dniem 24 grudnia 1990 r. na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 grudnia 1990 r. w sprawie warunków dziedziczenia ustawowego gospodarstw rolnych, wydanego po dodaniu, z dniem 1 października 1990 r., do Kodeksu cywilnego art. 46^1, w którym sformułowano obecną definicję normatywną nieruchomości rolnej. Definicja ta, jak widać, w dużej mierze opiera się na definicji przyjętej w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r., choć – co stanowi istotną różnicę – w Kodeksie cywilnym przy definiowaniu nieruchomości rolnej całkowicie pominięto stosowane wcześniej kryterium obszarowe.

Kodeks cywilny, będący podstawowym aktem prawnym regulującym stosunki cywilnoprawne, definiuje nieruchomość rolną (grunt rolny) jako 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.

Należy zwrócić uwagę, że brzmienie art. 46^1 k.c. na pozór zrównuje pojęcia nieruchomości rolnej oraz gruntu rolnego, czego konsekwencją byłoby traktowanie obu pojęć jako synonimów. Pogląd taki poddano jednak krytyce. A. Stelmachowski zwrócił uwagę, że choć konstrukcja art. 46^1 k.c., który łączy pojęcie nieruchomości i gruntu rolnego, może sugerować, że nieruchomość rolna i grunt rolny stanowią tożsame kategorie prawne, to takie podejście jest błędne[13]. Formu-

[12] Dz.U. z 1983 r., nr 19, poz. 86. Rozporządzenie to utraciło moc z dniem 24 grudnia 1990 r. na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 grudnia 1990 r. w sprawie warunków dziedziczenia ustawowego gospodarstw rolnych, wydanym po dodaniu z dniem 1 października 1990 r. do Kodeksu cywilnego art. 461.

[13] Zob. A. Stelmachowski, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2007.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

ła nieruchomości rolnej opiera się bowiem zawsze na kryterium własnościowym, tymczasem istota gruntu rolnego oderwana jest od problematyki własnościowej. Użyte w art. 46^1 k.c. nawiązanie do gruntów rolnych oznacza jedynie, że nieruchomość rolna nie może być nieruchomością budynkową ani tym bardziej lokalową. Rozumienie obu pojęć jako synonimów mogłoby doprowadzić do wielu komplikacji, m.in. gospodarstwo rolne w rozumieniu kodeksowym mogłoby być prowadzone wyłącznie na gruntach własnych właściciela, a tym samym wykluczyć z gospodarstwa rolnego grunty dzierżawione.

Wobec zastosowania w konstrukcji wskazanej normy alternatywy zwykłej, aby dana nieruchomość została uznana za rolną wystarcza, aby spełniała ona tylko jeden ze wskazanych warunków, tzn. aby „była" lub „mogła być" wykorzystywana na cele produkcji rolnej.

Zarówno w piśmiennictwie, jak i orzecznictwie panuje zgodny pogląd, że o rolniczym charakterze gruntu przesądza nie tylko aktualny sposób jego wykorzystania, ale także możliwość takiego wykorzystania[14]. A. Lichorowicz zauważył, iż dla kwalifikacji nieruchomości jako rolnej decydujące są:

> […] czysto agronomiczne cechy gruntu, z których wynika, że uzyskiwanie na nim produktów rolnych jest fizycznie możliwe. Co więcej, uzyskiwanie z gruntu płodów rolnych nie musi stanowić faktu. Artykuł 46^1 k.c. zadowala się tutaj możliwością, istnieniem pewnej potencjalnej perspektywy uzyskiwania z gruntu płodów rolnych znajdującej swe uzasadnienie w fizyczno-agronomicznych właściwościach gruntu[15].

Podobne stanowisko zajmuje R. Budzinowski, wskazując, że nieruchomość rolna to taka, na której, ze względu na te właściwości, prowadzi się uprawy, ale są to też grunty, które z jakichś względów nie są uprawiane (np. odłogi). Te drugie nie tracą charakteru rolnego, jeśli przy wykorzystaniu obecnej techniki mogą być włączone do procesu produkcji rolnej[16]. To stwierdzenie dotyczy także nieruchomości, które przez dłuższy czas były faktycznie wykorzystywane na cele niezwiązane z produkcją rolną[17].

Choć powyższe poglądy na temat wykładni art. 46^1 k.c. należy podzielić, to nie sposób nie dostrzec, że stosowanie sformułowanej w tym przepisie definicji pojęcia „nieruchomość rolna" rodzi szereg komplikacji. Trudno bowiem uznać za precyzyjne kryterium uznania nieruchomości za rolną w oparciu o samą „techniczną" możliwość wykorzystania jej na cele produkcji rolnej po wykonaniu bliżej niesprecyzowanych prac agrotechnicznych czy rekultywacyjnych. Czysto

[14] Por. wyrok SN z dnia 2 czerwca 2000 r., II CKN 1067/98, OSP 2001, nr 2, poz. 27.

[15] A. Lichorowicz, *Glosa do wyroku SN z 2.6.2000 r., II CKN 1067/98*, OSP 2001, nr 2, poz. 27, s. 87.

[16] R. Budzinowski, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 461*, red. Gutowski, Warszawa 2016.

[17] Por. postanowienie SN z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 9/09, Legalis.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

teoretycznie bowiem można sobie wyobrazić, że praktycznie każda nieruchomość gruntowa może zostać wykorzystana do produkcji rolnej, przy czym czasem może to wymagać poniesienia znacznych nakładów, np. związanych z rozbiórką zlokalizowanych na nieruchomości budynków i rekultywacją gruntu. Z tego punktu widzenia wydaje się, że za rolne powinny być uznawane tylko takie nieruchomości, których wykorzystanie do prowadzenia działalności wytwórczej będzie wynikało nie tylko z fizyko-chemicznych cech danej nieruchomości (gruntu), ale również będzie pozostawało w zgodzie z przepisami prawa – przede wszystkim z regulacjami dotyczącymi planowania przestrzennego. Innymi słowy, wymogi zawarte w art. 46^1 k.c. rozumieć należy nie tylko jako faktyczną, ale i zgodną z prawem możliwość wykorzystywania nieruchomości do celów rolniczych[18].

Przyjęcie, że faktyczne lub potencjalne wykorzystanie danej nieruchomości do produkcji rolnej decyduje o jej rolnym charakterze powoduje, że kodeksowa treść pojęcia nieruchomości rolnej została skonstruowana w sposób niepełny, także w aspekcie posłużenia się przez ustawodawcę pojęciem prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie. Jak zwraca się uwagę w piśmiennictwie, jedno z podstawowych pojęć dla prawa rolnego, jakim jest „rolnictwo", jest pojęciem o obszernym zakresie desygnatów, czego skutkiem jest problem w jasnym i precyzyjnym jego zdefiniowaniu[19]. Ustawodawca dosyć szeroko rozumie „działalność wytwórczą w rolnictwie", obejmując nią nie tylko produkcję roślinną i zwierzęcą, lecz także produkcję ogrodniczą, sadowniczą i rybną. To sformułowanie ma zapewne podkreślać, że nie chodzi wyłącznie o tzw. polową uprawę roślin oraz (związane z nią) chów i hodowlę zwierząt. Nie jest to jednak rozszerzenie pojęcia rolnictwa, gdyż nie wychodzi ono poza związek działalności z rolniczym wykorzystywaniem gruntu. Z zakresu działalności wytwórczej w rolnictwie została wyłączona produkcja leśna, aczkolwiek grunty leśne mogą wchodzić w skład gospodarstwa rolnego. Należy ponadto podkreślić, że ustawodawca sprowadza wykorzystywanie gruntów rolnych tylko do działalności wytwórczej, co wyłącza w zasadzie możliwość rolnej kwalifikacji gruntów wykorzystywanych np. do działalności przetwórczej czy usługowej[20].

W doktrynie podkreśla się, że współczesna definicja nieruchomości rolnej jest źródłem dwóch podstawowych problemów[21]. Po pierwsze, czy – ze względu jedynie na funkcjonalne kryterium przydatności do prowadzenia działalności rolniczej – niewielkie obszarowo nieruchomości winny być kwalifikowane jako rolne, nawet jeżeli ze względu na ich cechy (takie jak np. położenie, charakter sąsiednich nieruchomości, konfiguracja granic czy aktualny stan zagospodarowania) ewentualne prowadzenie działalności rolniczej byłoby całkowicie niera-

[18] J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 31.
[19] *Prawo rolne*, red. A. Oleszko, Kraków 2009, s. 61.
[20] R. Budzinowski, *op. cit*.
[21] Z. Truszkiewicz, *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne*..., s. 143–151.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

cjonalne. Z. Truszkiewicz, dostrzegając potrzebę bardziej racjonalnego kwalifikowania jako rolnych nieruchomości o niewielkiej powierzchni, wyraża pogląd (który należy podzielić), że pomimo braku w ustawie wyraźnie określonej minimalnej normy obszarowej samo kryterium „możliwości wykorzystania nieruchomości do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie" jest na tyle pojemne, że umożliwia wzięcie pod uwagę nie tylko samych właściwości gruntu, ale też innych okoliczności wpływających na ocenę przydatności gruntu do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie przy uwzględnieniu zasad prawidłowej gospodarki rolnej. Okolicznościami takimi mogą być zatem również: powierzchnia gruntu (choć oczywiście nie sposób tu wskazać żadnej konkretnej minimalnej wielkości powierzchni nieruchomości uznawanej za rolną), sposób zagospodarowania, ukształtowanie granic, konfiguracja terenu itp.[22] Należy jednocześnie zaznaczyć, że wobec określonej w art. 9 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego sankcji nieważności czynności prawnej dokonanej niezgodnie z przepisami ustawy, opisane kryteria powinny być stosowane z dużą ostrożnością.

Drugim zagadnieniem występującym na tle kwalifikowania nieruchomości jako rolnych w oparciu o postanowienia art. 46^1 k.c. jest problem nieruchomości obejmujących zarówno grunty nadające się do produkcji rolniczej, jak i grunty o innym przeznaczeniu. W szczególności problemem jest właściwe kwalifikowanie nieruchomości w przypadkach, gdy użytkiem rolnym jest jedynie znikoma część nieruchomości, a jej przeważająca część takiego charakteru nie ma. Jak zauważa Z. Truszkiewicz, kwestia ta była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w sprawie o sygn. IV CSK 93/12[23]. W uzasadnieniu wyroku, który zapadł w tej sprawie, sąd zauważył, że w odniesieniu do nieruchomości o niejednorodnym charakterze możliwe są trzy stanowiska: 1) nie jest ona objęta regulacją ustawy niezależnie od zakresu przeznaczenia jej na inne cele, 2) podpada pod jej uregulowania, jeśli nie jest w całości wykorzystywana i przeznaczona na inne cele niż rolne albo 3) wskazane wymagania ustawowe spełnia nieruchomość, której wiodącym przeznaczeniem jest prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie. Zdaniem sądu opowiedzenie się za jednym z tych stanowisk powinno uwzględniać zamierzenia, które legły u podstaw ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r., które zostały określone w art. 1. Ustawa ma za zadanie kształtowanie ustroju rolnego przez wprowadzenie do obrotu nieruchomościami rolnymi mechanizmów, które powinny prowadzić do poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałać nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewniać prowadzenie gospodarstw rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Istotnego znaczenia nabiera zatem rozważenie, czy i jaki wpływ na realizację tych zamierzeń może mieć konkretna nieruchomość, która w pewnym zakresie obszarowym została przeznaczona na inne cele niż rolne. Sąd odrzucił pierwsze

[22] *Ibidem*.

[23] http://sn.pl/orzecznictwo/SitePages/Baza_orzeczen.aspx [dostęp: 10.04.2017].

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

z przedstawionych stanowisk, ponieważ wprowadza ono warunek, który nie został przewidziany w art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nadto rodzi możliwość pozostawania poza ustawowym zasięgiem nieruchomości, które jedynie w nieznacznym zakresie są wykorzystywane w inny sposób, a miałyby wpływ na realizację jej założeń. Odnośnie do drugiego stanowiska sąd zauważył, że z jednej strony zapatrywanie to uwzględnia założenia wprowadzenia ograniczeń w obrocie nieruchomościami, zaś z drugiej określa jednoznaczne kryterium oceny charakteru nieruchomości, wolne od uznaniowości rodzącej niejednokrotnie problemy i utrudniające obrót nieruchomościami. Trzecie zapatrywanie natomiast jest zdaniem sądu zbliżone do drugiego stanowiska. Oparte zostało bowiem na ocenie charakteru nieruchomości w odniesieniu do wiodącego, czy też zasadniczego, sposobu jej wykorzystywania oraz przeznaczenia objętego planem zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego również cel ustawy. Za wiodące, czy też zasadnicze, należałoby uznać przeznaczenie nieruchomości, gdy jej powierzchnia w przeważającym zakresie stanowi nieruchomość rolną, a część związana z innego rodzaju działalnością nie jest znaczna, co przesądza o objęciu całej nieruchomości ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r.

Jednocześnie sąd zauważył, że charakter tych przesłanek może być ocenny, co z kolei mogłoby wywoływać wątpliwości i trudności w stosowaniu ustawy. W rozpoznawanej sprawie Sąd Najwyższy w konsekwencji za miarodajne uznał stanowisko drugie jako odpowiadające także zasadzie pewności obrotu. Do stanowiska tego krytycznie odniósł się Z. Truszkiewicz, wskazując jako – jego zdaniem – bardziej zasadne funkcjonalne podejście do oceny charakteru danej nieruchomości, zwłaszcza że – jak słusznie zauważa ten autor – w treści art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie ma zastrzeżenia, że ustawa dotyczy tylko nieruchomości obejmujących jedynie użytki rolne ani że jako rolną należy traktować nieruchomość obejmującą choćby w części użytki rolne bez względu na ich powierzchnię[24]. Za trafny wreszcie należy uznać pogląd Z. Truszkiewicza, że o stosowaniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do nieruchomości obejmujących użytki o różnym sposobie użytkowania winien przesądzać dominujący sposób korzystania z nieruchomości czy też jej dominujące przeznaczenie.

Dla ustalenia rolnego charakteru nieruchomości rolnej pomocne są wpisy dokonane w ewidencji gruntów. Co do zasady rolne właściwości nieruchomości rolnych odzwierciedla kategoria użytków rolnych. Zgodnie z § 68 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków[25] grunty rolne dzielą się na użytki rolne oraz nieużytki. Do kategorii użytków zalicza się: a) grunty orne, b) sady, c) łąki trwałe, d) pastwiska trwałe, e) grunty rolne zabudowane, f) grunty pod stawami, g) grunty pod rowami oraz h) grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych.

[24] Z. Truszkiewicz, *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne*..., s. 150.

[25] Dz.U. z 2016 r., poz. 1034.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

Szczegółowe zasady zaliczania gruntów do poszczególnych użytków gruntowych oraz określenie cech gruntów i innych przesłanek, które decydują o zaliczaniu gruntów do poszczególnych użytków gruntowych, określa załącznik nr 6 do wskazanego rozporządzenia.

Zaznaczyć przy tym należy, że określanie charakteru nieruchomości jako rolnej w rozumieniu art. 46^1 k.c. w oparciu o wpisy w ewidencji gruntów, prowadzonej na podstawie wskazanego wyżej rozporządzenia oraz ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne[26], prowadziłoby do trafnych rozstrzygnięć jedynie w zakresie tych nieruchomości, które „są" wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, natomiast mogłoby się okazać kryterium zawodnym w stosunku do tych nieruchomości, których rolny charakter nie wynika z obecnego, lecz z potencjalnego sposobu wykorzystania (zagospodarowania) gruntu, tj. w stosunku do tych nieruchomości, które wprawdzie nie „są", lecz „mogą być" wykorzystane do prowadzenia działalności rolniczej. Ewidencja gruntów ma bowiem charakter „odwzorowawczy", tj. służy ujawnianiu informacji dotyczących m.in. aktualnego rodzaju użytków gruntowych występujących w obrębie poszczególnych nieruchomości, natomiast nie przesądza w jakikolwiek sposób o możliwościach alternatywnego zagospodarowania nieruchomości, co jest domeną przede wszystkim regulacji i rozstrzygnięć podejmowanych w zakresie prawa planowania przestrzennego.

Pogląd taki wyraził Naczelny Sąd Administracyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 maja 2014 r. (sygn. I OSK 2566/12), wskazując, że:

> […] dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków mają charakter informacyjny, a sam rejestr ewidencji gruntów jest wyłącznie odzwierciedleniem aktualnego stanu prawnego dotyczącego danej nieruchomości. Ma on charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny, co oznacza, że nie tworzy nowego stanu prawnego nieruchomości, a jedynie potwierdza stan faktyczny.

Fakt ewentualnego nieujawnienia zmian sposobu zagospodarowania nieruchomości w ewidencji gruntów świadczy jedynie o nieaktualności wpisu, nie przesądza jednak o prawdziwości zawartych w nim danych[27]. Należy więc uznać, że wpisy w ewidencji gruntów i budynków mają charakter czysto informacyjny, a „przepisy prawa nie wiążą z nią domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym ani jakiegokolwiek innego skutku materialnoprawnego"[28].

Podkreślić należy przy tym, że stosowanie wprost zapisów ewidencji gruntów do ustalania rolnego charakteru nieruchomości skutkowałoby także przyjęciem,

[26] Dz.U. z 2015 r., poz. 520 z późn. zm.

[27] Tak np. wyrok WSA w Warszawie z dnia 30 lipca 2010 r., VII SA/Wa 950/10.

[28] A. Gryszczyńska, [w:] G. Szpor, M. Durzyńska, A. Gryszczyńska, I. Kamińska, K. Mączewski, W. Radzio, *Prawo geodezyjne i kartograficzne. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 178 – cyt. za uzasadnieniem wniosku RPO do TK z dnia 7 lipca 2016 r. w sprawie K 36/16.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

że za nieruchomości rolne należy również uznawać grunty stanowiące nieużytki, tj. grunty nienadające się bez znacznych nakładów do działalności wytwórczej w rolnictwie, w szczególności: 1) bagna (błota, topieliska, trzęsawiska, moczary, rojsty), 2) piaski (piaski ruchome, piaski nadbrzeżne, wydmy), 3) naturalne utwory fizjograficzne, takie jak: urwiska, strome stoki, uskoki, skały, rumowiska, zapadliska, nisze osuwiskowe, piargi, 4) grunty pokryte wodami, które nie nadają się do produkcji rybnej (sadzawki, wodopoje, doły potorfowe). Należy zatem uznać, że oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów dla ustalenia, czy dana nieruchomość podlega przepisom ustawy, ma znaczenie pomocnicze i nie zawsze przesądzające[29]. W szczególności nie decyduje w razie istnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określającego przeznaczenie nieruchomości na cele inne niż rolne.

W piśmiennictwie panuje w zasadzie zgoda co do tego, że nieruchomość rolna traci swój rolny charakter w wyniku wyłączenia jej z produkcji rolnej. W tym miejscu warto jednak podkreślić, że niektórzy autorzy, moim zdaniem nietrafnie, wskazują, że chodzi tu o dokonanie wyłączenia na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej o zgodzie na takie wyłączenie. Tymczasem warto zwrócić uwagę, że w obecnym stanie prawnym wyłączenie gruntu z produkcji rolnej, rozumiane jako rozpoczęcie innego niż rolnicze użytkowanie gruntów, podlega reglamentacji prawnej jedynie w ściśle wskazanych w ustawie wypadkach. Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych[30] wyłączenie z produkcji gruntu rolnego wymaga wcześniejszego uzyskania decyzji zezwalających na takie wyłączenie jedynie w odniesieniu do użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2–10. *A contrario* należy przyjąć, że np. wyłączenie z produkcji rolnej gruntu rolnego gruntu klasy IV, wytworzonego z gleb pochodzenia mineralnego, nie będzie podlegało kontroli administracyjnej (przynajmniej w płaszczyźnie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Na marginesie należy także zaznaczyć, że czym innym jest utrata przez nieruchomość jej rolnego charakteru w rozumieniu wskazanej ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (i pośrednio w rozumieniu art. 46^1 k.c.), a czym innym utrata takiego charakteru w związku z przepisami kreującymi szczególne zasady obrotu nieruchomościami rolnymi, tj. ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

Na potrzeby regulacji zasad obrotu nieruchomościami rolnymi, które zostały przyjęte w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, przedstawiony zakres pojęcia nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 46^1 k.c. uległ istotnemu ograniczeniu. Prze-

[29] K. Maj, *op. cit.*, s. 68.

[30] Dz.U. z 2015 r., poz. 909.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

de wszystkim wyłączono z tego zakresu nieruchomości, które wprawdzie spełniają przesłanki uznania ich za rolne w rozumieniu art. 46^1 k.c., lecz są położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Problematykę planów zagospodarowania przestrzennego reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[31]. Zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 8 tej ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, a więc jest źródłem prawa powszechnie obowiązującego. Normy zawarte w planie miejscowym ustalają przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określają dopuszczalne sposoby zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wymagany zakres regulacji przyjmowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określają przepisy art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu przestrzennym oraz przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego[32]. Tereny przeznaczone na cele rolne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oznaczane są jako: 1) tereny rolnicze (oznaczane na rysunku planu literą R i kolorem żółtym), 2) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich (oznaczane na rysunku planu literą RU i kreskowaniem żółto-czerwonym), a także 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (oznaczane na rysunku planu literą RM i kreskowaniem żółto-jasnobrązowym)[33]. Zaznaczyć przy tym należy, że zgodnie z § 9 ust. 4 wymienionego rozporządzenia dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych, w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych. Dotyczy to również nieruchomości, których przeznaczenie w planie zostało ustalone jako rolne. W każdym przypadku oznaczenie na rysunku planu nie wyznacza jednak zakresu przeznaczenia danej nieruchomości – wynika on z części opisowej (tekstowej) planu[34].

Z. Truszkiewicz zauważa, że fakt, iż zgodnie z brzmieniem art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny dotychczas rolne, które zostały następnie przeznaczone w wyniku wejścia w życie planu miejscowego na

[31] Dz.U. z 2016 r., poz. 778.

[32] Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587.

[33] Załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Podstawowe barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego.

[34] K. Maj, *op. cit.*, s. 68.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

cele nierolne, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy aż do czasu ich docelowego zagospodarowania, nie przesądza o tym, że nieruchomości położone na ich obszarze zachowują charakter rolny w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W świetle art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego już sama, wynikająca z miejscowego planu zagospodarowania, możliwość przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne powoduje, że nieruchomość ta traci swój rolny charakter w rozumieniu tej ustawy. Należy wszakże podkreślić, że nieruchomość taka zachowa jednocześnie swój rolny charakter w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i jako taka będzie objęta ochroną na podstawie tej ustawy do momentu wyłączenia jej z produkcji rolnej oraz będzie nadal traktowana jako nieruchomość rolna.

Na tle przeznaczenia nieruchomości w planach zagospodarowania na cele nierolne, co przesądzałoby o utracie przez taką nieruchomość charakteru nieruchomości rolnej w rozumieniu przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi, pojawiają się problemy wynikające z realizowanych w planach miejscowych koncepcji tzw. wielofunkcyjności terenów. Częstym zjawiskiem jest bowiem ustalanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego różnych, najczęściej komplementarnych względem siebie funkcji, które mogą być realizowane na danym terenie. W tym kontekście pojawia się pytanie, jak należy traktować nieruchomości położone na terenach, które mogą być wykorzystywane jednocześnie na cele nierolne (np. tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego) i cele rolne (np. utrzymywanie zabudowy zagrodowej). Czy w takim razie nieruchomość położoną na takim terenie należy traktować jako rolną w rozumieniu przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami czy też nie? Choć na tak postawione pytanie ustawodawca nie daje jednoznacznej odpowiedzi, to moim zdaniem w przypadku, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza nierolne zagospodarowanie terenu, spełniona jest przesłanka określona w art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przeznaczenia nieruchomości na cele „inne niż rolne", a zatem należy uznać, że nieruchomość taka traci swój rolny charakter, nawet jeżeli ten sam plan będzie dopuszczał możliwość dalszego wykorzystywania danej nieruchomości na cele produkcji rolnej. Przepis art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wyłącza z zakresu pojęcia nieruchomości rolnej nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Nie wymaga natomiast, aby na obszarach tych możliwość prowadzenia działalności była wyłączona.

Podobny problem powstaje, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na cele nierolne przeznacza jedynie część danej nieruchomości. W tym wypadku także próżno jest szukać w treści art. 2 pkt 1 ustawy jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, czy nieruchomość taką należy traktować jako rolną. Wątpliwości budzi przede wszystkim kwalifikacja nieruchomości, której jedynie niewielki fragment będzie miał charakter rolny, podczas gdy pozostała, przeważająca część

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

będzie nieruchomością nierolną, przeznaczoną np. na cele budownictwa mieszkaniowego. Na stanowisku, że wyłączenie stosowania przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przewidziane w art. 2 pkt 1 dotyczy jedynie nieruchomości w całości przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, stoi Agencja Nieruchomości Rolnych[35]. Zdaniem Prezesa Agencji zasada ta obowiązuje niezależnie od tego, czy na nieruchomość składa się jedna czy więcej działek. W przypadku rozporządzania prawem własności nieruchomości, której jedynie część – bez względu na to, czy została geodezyjnie wyodrębniona jako działka – stanowi nieruchomość rolną, zastosowanie będą miały przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ograniczające swobodę obrotu. Podobny pogląd wyraziła Krajowa Rada Notarialna, formułując swoje stanowisko w sprawie stosowania w praktyce notarialnej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego[36], zgodnie z którym wyłączenie z zakresu nieruchomości rolnych, spełniających warunki do uznania ich za rolne w rozumieniu art. 46^1 k.c., dotyczy wyłącznie nieruchomości przeznaczonych w całości w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Z kolei Z. Truszkiewicz słusznie zauważa, że w treści art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego brak jest zastrzeżenia, że ustawa dotyczy tylko nieruchomości obejmujących jedynie użytki rolne ani że jako rolną należy traktować nieruchomość obejmującą choćby w części użytki rolne, bez względu na ich powierzchnię. Należy zgodzić się z poglądem tego autora, że o stosowaniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do nieruchomości o różnym sposobie użytkowania winna przesądzać funkcja dominująca nieruchomości, tj. dominujący sposób korzystania z nieruchomości czy też dominujące przeznaczenie[37].

Kolejny problem z ustalaniem rolnego charakteru nieruchomości powstaje w przypadku nieruchomości położonych poza obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W stosunku do nieruchomości położonych na takich obszarach, obejmujących zdecydowaną większość, bo ok. 3/4 powierzchni kraju, pojawia się pytanie, czy o nierolniczym charakterze nieruchomości mogą rozstrzygać przepisy szczególne, które mogą podlegać konkretyzacji w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości w postaci decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (bądź innego rodzaju decyzji lokalizacyjnych).

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym

[35] Pkt II załącznika do Zarządzenia Prezesa ANR nr 27/10.

[36] *Stanowisko Krajowej Rady Notarialnej w sprawie stosowania w praktyce notarialnej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, www.anr.gov.pl/web/guest/stanowisko-krajowej-rady-notarialnej-i-agencji-nieruchomosci-rolnych-ukur [dostęp: 10.04.2017].

[37] Z. Truszkiewicz, *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne*..., s. 150.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji – w drodze decyzji o warunkach zabudowy[38].

W oparciu o literalną wykładnię przepisów obecnej ustawy – w tym zwłaszcza art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w brzmieniu nadanym jej tą ustawą – nie stosuje się do nieruchomości rolnych, które w dniu wejścia w życie ustawy w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są na cele inne niż rolne. Pojawia się jednak pytanie, czy uzasadnione jest rozumowanie *a contrario*, zgodnie z którym fakt przeznaczenia nieruchomości rolnej na cele nierolne w drodze decyzji o warunkach zabudowy, wydanej po wejściu w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. (albo decyzji, które zostały wprawdzie wydane wcześniej, ale które stały się ostateczne dopiero po tej dacie), nie wyłącza w stosunku do tej nieruchomości stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Wydaje się, że takie rozumowanie byłoby zbyt daleko idące. Przede wszystkim należy podzielić poglądy reprezentowane w piśmiennictwie, że to nie tyle decyzje lokalizacyjne (w tym wypadku decyzje o warunkach zabudowy) stanowią podstawę do zmiany przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne, ile przepisy ustaw, na podstawie których decyzje te są wydawane.

Należy zgodzić się z poglądem, że decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest aktem deklaratoryjnym, niekonstytuującym żadnych praw ani obowiązków nieprzewidzianych w ustawie czy akcie wykonawczym. Decyzja ta nie tworzy porządku prawnego, jak ma to miejsce w przypadku planu miejscowego. Na obszarach pozbawionych planu obowiązuje bowiem „państwowy" porządek planistyczny wyznaczany przez przepisy ustaw szczególnych. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przesądzają o zgodności zamierzonych inwestycji z tym porządkiem (ustawami szczególnymi), tak jak pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym na obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego czyniły to decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przesądzając o zgodności zamierzonych inwestycji z planem. Ich deklaratoryjny charakter przejawia się też

[38] Zgodnie z art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, natomiast w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

w tym, iż z punktu widzenia zagospodarowania terenu decyzje takie stwierdzają istnienie pewnego stanu faktycznego i prawnego[39].

W literaturze wskazuje się nadto, iż decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie ma charakteru uznaniowego. Organowi nie przysługują uprawnienia kształtujące ani swoboda inna niż przewidziana w przepisach odrębnych stanowiących podstawę decyzji. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest aktem związanym w tym sensie, że organ jest zobowiązany wydać decyzję zgodną z żądaniem wnioskodawcy, jeśli nie stwierdzi niezgodności wniosku z przepisami prawa. W przeciwnym przypadku ma obowiązek wydać decyzję odmowną. Związany charakter decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wynika z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pogląd ten znajduje też potwierdzenie w orzecznictwie[40].

W konsekwencji można, moim zdaniem, sformułować pogląd, że nieruchomość objęta decyzją o warunkach zabudowy, dopuszczającą jej nierolnicze przeznaczenie, w ogóle przestaje być nieruchomością rolną w rozumieniu art. 46^1 k.c. Decyzja jedynie potwierdza, że zgodnie z przepisami rangi ustawowej (zamieszczonymi zarówno w samej ustawie o planowaniu przestrzennym, jak i w innych ustawach regulujących zagadnienia zagospodarowania przestrzennego) dana nieruchomość może być zagospodarowana na cele nierolne.

Na ten temat wypowiedział się także Z. Truszkiewicz. Opierając się przede wszystkim na wykładni celowościowej, systemowej i historycznej, stwierdził, że decyzje lokalizacyjne, w tym decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, wyłączają stosowanie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego bez względu na to, czy zostały wydane i stały się ostateczne przed czy po 30 kwietnia 2016 r.

Wskazane powyżej wątpliwości interpretacyjne w zakresie wykładni pojęcia nieruchomości rolnej, będącego przecież pojęciem kluczowym z punktu widzenia współczesnej regulacji obrotu gruntami rolnymi, przemawiają za koniecznością wypracowania bardziej precyzyjnego sformułowania definicji normatywnej tego pojęcia. Przy okazji zasadne byłoby zapewnienie wzajemnej korelacji i spójności przy określaniu nieruchomości rolnej jako przedmiotu obrotu własnościowego, ale także jako przedmiotu ochrony w płaszczyźnie ochrony gruntów rolnych. Cele objęcia ochroną gruntów rolnych na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. oraz objęcia nieruchomości rolnych szczególnymi zasadami obrotu są przecież zbliżone. W obu przypadkach chodzi niewątpliwie m.in. o zapewnienie warunków do właściwego zagospodarowania ziemi rolnej jako podstawowego i niezastępowalnego środka produkcji rolnej. Dodatkowo zasadne wydaje się ściślejsze powiązanie definicji nieruchomości rolnej z regulacjami z zakresu planowania przestrzennego, które w systemie prawa wydają się najwłaściwszą płaszczyzną

[39] Zob. szerzej: J. Goździewicz-Biechońska, *Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (cechy szczególne)*, „Państwo i Prawo" 2010, z. 2, s. 95–108.

[40] *Ibidem*.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

do podejmowania rozstrzygnięć dotyczących przeznaczenia nieruchomości (tj. określania sposobów ich zagospodarowania).

Jak wspomniano na wstępie, obecna definicja nieruchomości rolnej została sformułowana w art. 46^1 k.c. na mocy nowelizacji Kodeksu cywilnego z 1990 r., tj. równolegle ze zniesieniem w zasadzie wszystkich, obowiązujących do tego czasu, ograniczeń w obrocie własnościowym dotyczących nabywania nieruchomości rolnych w drodze umów. Wprawdzie wraz z uchwaleniem w kwietniu 2003 r. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ustawodawca powrócił do reglamentacji obrotu gruntami rolnymi, jednak aż do nowelizacji tej ustawy w kwietniu 2016 r. reglamentacja ta miała w zasadzie charakter szczątkowy, przynajmniej w wymiarze praktycznym. Dopiero wspomniana nowelizacja zasadniczo zmieniła uwarunkowania obrotu nieruchomościami rolnymi, poddając dużą część obrotu regulacji administracyjnoprawnej, co stanowi już bardzo wyraźny powrót do rozwiązań obowiązujących przed 1990 r. Pomimo zmiany kontekstu i *de facto* znaczenia definicji nieruchomości rolnych ustawodawca nie zdecydował się na wprowadzenie jakichkolwiek zmian tej definicji.

Znamienne jest, że w czasach poprzedzających liberalizację zasad obrotu nieruchomościami rolnymi definicja pojęcia nieruchomości rolnej w znacznie szerszym stopniu nawiązywała do regulacji dotyczących planowania przestrzennego. W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r.[41] przyjęto, że:

> Nieruchomość uważa się za rolną, jeżeli jest lub może być użytkowana na cele produkcji rolnej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej, chyba że stosownie do przepisów o planowaniu przestrzennym decyzją właściwego organu prezydium rady narodowej została przeznaczona na cele niezwiązane bezpośrednio z produkcją rolną. Nie uważa się jednak za nieruchomości rolne terenów położonych w obrębie zwartej zabudowy miasta oraz nieruchomości, które należą do tej samej osoby (osób) i których łączny obszar nie przekracza 0,2 ha[42].

W treści przytoczonej definicji widać wyraźnie, że wolą ówczesnego prawodawcy było ograniczenie zakresu oddziaływania regulacji dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi (a szerzej – oddziaływania na strukturę agrarną) do nieruchomości, które na mocy obowiązujących w tamtym czasie przepisów o planowaniu przestrzennym nie były przeznaczone do prowadzenia produkcji rolnej, a także – co wydaje się istotne – wszystkich nieruchomości położonych w obrębie zwartej zabudowy miasta. Na gruncie wskazanego rozporządzenia Rady Ministrów nieruchomości

[41] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (Dz.U. z 1970 r., nr 24, poz. 199).

[42] Warto zaznaczyć, że w ostatnim zdaniu § 1 wskazanego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. posłużono się kategorią tzw. normy obszarowej, która stanowiła jeden z ważniejszych instrumentów ingerencji władz w sferę obrotu nieruchomościami rolnymi. W późniejszym okresie (nowelizując rozporządzenie) podniesiono wysokość minimalnej normy obszarowej do 0,5 ha.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

mość położona w obrębie zwartej zabudowy miasta, chociażby była użytkowana rolniczo lub nadawała się do takiego użytkowania, nie była zatem uznawana za nieruchomość rolną. Na marginesie warto zaznaczyć, że obręb zwartej zabudowy miasta nie był równoznaczny z granicami administracyjnymi miasta.

Wydaje się, że współczesny prawodawca, skoro zdecydował się na bardziej aktywną i głębszą ingerencję w obrót gruntami rolnymi, wprowadzając do środków oddziaływania na ten obrót również instrumenty administracyjnoprawne, powinien rozważyć przynajmniej częściowy powrót do dawnych rozwiązań przez odniesienie definicji nieruchomości rolnej do rozstrzygnięć dotyczących planowania przestrzennego. To właśnie przepisy z zakresu planowania przestrzennego są, moim zdaniem, podstawową płaszczyzną regulowania kwestii związanych z przeznaczaniem terenów na określone cele. Rozstrzygnięcia podejmowane na podstawie przepisów o planowaniu przestrzennym – z punktu widzenia właściciela nieruchomości są to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz decyzja o warunkach zabudowy – mają tę zaletę, że na ogół są na tyle precyzyjne, że zarówno uczestnicy obrotu, jak i notariusze, sądy i organy administracji posiadające kompetencje w zakresie kontroli obrotu nieruchomościami unikaliby ryzyk związanych z nieprawidłową kwalifikacją przedmiotu czynności prawnej, co w sposób oczywisty przyczyniłoby się do ochrony bezpieczeństwa obrotu.

Biorąc pod uwagę obecny kształt rozwiązań prawnych systemu planowania przestrzennego, moim zdaniem zasadne byłoby odniesienie definicji nieruchomości rolnej nie tylko do postanowień miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak ma to miejsce obecnie, ale także – w zakresie, w jakim dotyczy to nieruchomości położonych na obszarach nieobjętych takimi planami – do wyraźnego nawiązania do powszechnego (tzw. państwowego) porządku planistycznego wynikającego bezpośrednio z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z ustaw szczególnych. Porządek ten jest konkretyzowany w indywidualnych sprawach w postaci decyzji o warunkach zabudowy lub w innych decyzjach lokalizacyjnych przewidzianych w ustawach szczególnych. Innymi słowy z zakresu pojęcia „nieruchomość rolna" powinny być wyraźnie wyłączone także nieruchomości przeznaczone na cele nierolne, zgodnie z ostateczną decyzją o warunkach zabudowy lub inną decyzją lokalizacyjną.

Na marginesie trzeba zaznaczyć, że już dzisiaj, wskutek braku korelacji między definicjami przedmiotu ochrony na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dochodzi do paradoksalnej sytuacji, w której właściciel nieruchomości rolnej położonej na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ale w stosunku do której została wydana decyzja o warunkach zabudowy na cele nierolne, napotyka na przeszkody w rozporządzaniu tą nieruchomością (przedstawiony w niniejszej pracy pogląd, że także w obecnym stanie prawnym decyzja o warunkach zabudowy przesądza o utracie przez nieruchomość charakteru

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

rolnego nie jest podzielany zarówno przez Agencję Nieruchomości Rolnych, jak i Krajową Radę Notarialną), ale jednocześnie nie doznaje praktycznie żadnych przeszkód, aby dokonać zmiany przeznaczenia tej nieruchomości na cele nierolne we własnym zakresie.

Uwzględniając kierunek spodziewanych zmian w systemie planowania przestrzennego[43], zakładających wzmocnienie rangi studium (według proponowanej terminologii będzie to studium rozwoju)[44], należałoby postulować, aby w przyszłości definicja nieruchomości rolnej opierała się na przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jak ma to miejsce obecnie, a na obszarach takich planów pozbawionych – na postanowieniach studium rozwoju gminy.

Dodatkowo zasadne wydaje się wprowadzenie do treści samej definicji nieruchomości rolnej – w zakresie, w jakim pojęcie to jest definiowane na potrzeby obrotu – wyraźnego określenia minimalnej powierzchni użytków rolnych objętych daną nieruchomością, przesądzającej o traktowaniu całej nieruchomości jako rolnej bez względu na obszar innych użytków objętych tą samą nieruchomością. Wydaje się, że zasadne byłoby, aby wielkość tej powierzchni odpowiadała wielkości przyjętej już dzisiaj w treści art. 1a pkt 1 lit. b. Nie ma bowiem powodu, aby wyłączenie stosowania szczególnych zasad obrotu nieruchomościami obejmowało nieruchomości rolne o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, a nie obejmowało nieruchomości o większym obszarze, w którym jednak powierzchnia użytków rolnych (względnie powierzchnia gruntu przeznaczona na cele rolne zgodnie z przepisami o planowaniu przestrzennym) także nie przekracza wskazanej wielkości.

Kwestią wymagającą podjęcia rozstrzygnięcia jest również zasadność utrzymywania ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi położonymi w granicach administracyjnych miast. Należy bowiem zaznaczyć, że już dzisiaj, zgodnie z treścią art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nieruchomości takie są wyłączone spod działania przepisów tej ustawy w zakresie ograniczania przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Zasadność rezygnacji z aktywnego oddziaływania na obrót nieruchomościami

[43] Zob. opracowany przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa projekt ustawy – Kodeks urbanistyczno-budowlany. Jest on w trakcie konsultacji. Zob. www.konsultacje.gov.pl/node/4338 [dostęp: 14.04.2017].

[44] Projekt Kodeksu urbanistyczno-budowlanego zakłada istotne zwiększenie w stosunku do obecnie funkcjonujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, szczegółowości studium rozwoju. W szczególności zakłada się, że studium rozwoju będzie zawierało ustalenia i obligatoryjne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, które mają stanowić podstawę przy sporządzaniu planów miejscowych, a także mają służyć ustalaniu warunków brzegowych w przypadku udzielania zgody inwestycyjnej na obszarach pozbawionych planów miejscowych. Obligatoryjnym elementem treści studium mają być także ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

rolnymi położonymi na obszarze miasta wydaje się wynikać głównie z faktu, że na tego typu obszarach, wskutek naturalnie dominujących procesów urbanizacyjnych, działalność rolnicza ma charakter zanikowy. Utrzymywanie ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi na obszarach miast nie przyczynia się do realizacji deklarowanych przez ustawodawcę celów regulacji i stanowi jedynie zbędną barierę inwestycyjną.

BIBLIOGRAFIA

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

Borkowski M., *Pojęcia „nieruchomości rolnej" i „nieruchomości leśnej" w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, „Rejent" 2007, nr 7–8.

Budzinowski R., [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 46[1]*, red. Gutowski, Warszawa 2016.

Czerwińska-Koral K., *Pojęcie nieruchomości rolnej jako wyznacznik zasad obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent" 2016, nr 6.

Goździewicz-Biechońska J., *Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (cechy szczególne)*, „Państwo i Prawo" 2010, z. 2.

Grabarek W., *Określenie nieruchomości podlegającej dziedziczeniu na zasadach dziedziczenia gospodarstw rolnych*, „Nowy Przegląd Notarialny" 2005, nr 2.

Gryszczyńska A., [w:] G. Szpor, M. Durzyńska, A. Gryszczyńska, I. Kamińska, K. Mączewski, W. Radzio, *Prawo geodezyjne i kartograficzne. Komentarz*, Warszawa 2013.

http://ipo.trybunal.gov.pl/ipo/Sprawa?&pokaz=dokumenty&sygnatura=K%2036/16 [dostęp: 10.04.2017].

http://sn.pl/orzecznictwo/SitePages/Baza_orzeczen.aspx [dostęp: 10.04.2017].

Klat-Górska E., *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej – przykłady ograniczeń*, Wrocław 2013.

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

Kurowska T., *Upowszechnienie prawa własności nieruchomości*, Katowice 1994.

Lichorowicz A., *Glosa do wyroku SN z 2.6.2000 r., II CKN 1067/98*, OSP 2001, nr 2, poz. 27.

Lichorowicz A., *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego" 2004, nr 2.

Lichorowicz A., *O nowy kształt zasad w obrocie nieruchomościami rolnymi w kodeksie cywilnym*, „Rejent" 1997, nr 6.

Lichorowicz A., *Regulacja obrotu gruntami rolnymi według ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego na tle ustawodawstwa agrarnego Europy Zachodniej*, „Przegląd Legislacyjny" 2004, nr 3(43).

Maj K., *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2.

Marciniuk K., [w:] *Prawo rolne*, red. P. Czechowski, Warszawa 2015.

Postanowienie SN z dnia 7 maja 1997 r., II CKN 137/97, Legalis.

Postanowienie SN z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 9/09, Legalis.

Prawo rolne, red. A. Oleszko, Kraków 2009.

Ptaszyk M., *Nowe zasady obrotu nieruchomościami rolnymi inter vivos*, „Państwo i Prawo" 1991, z. 7, poz. 52.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587).

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2016 r., poz. 1034).
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (Dz.U. z 1970 r., nr 24, poz. 199; Dz.U. z 1983 r., nr 19, poz. 86).
Rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. normujące przenoszenie własności nieruchomości ziemskich (Dz.U. z 1919 r., nr 73, poz. 428).
Stanowisko Krajowej Rady Notarialnej w sprawie stosowania w praktyce notarialnej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, www.anr.gov.pl/web/guest/stanowisko-krajowej-rady-notarialnej-i-agencji-nieruchomosci-rolnych-ukur [dostęp: 10.04.2017].
Stefańska K., *Poszukiwanie indywidualnego modelu gospodarstwa rolnego*, „Studia Iuridica Agraria" 2001.
Stelmachowski A., [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2007.
Truszkiewicz Z., [w:] *Prawo rolne*, Warszawa 2015.
Truszkiewicz Z., *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2.
Truszkiewicz Z., *Wpływ planowania przestrzennego na pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego*, „Studia Iuridica Agraria" 2007, t. 6.
Ustawa z dnia 25 września 1954 r. o reformie podziału administracyjnego wsi i powołaniu gromadzkich rad narodowych (Dz.U. z 1954 r., nr 43, poz. 191).
Ustawa z dnia 29 czerwca 1963 r. o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych (Dz.U. z 1963 r., nr 28, poz. 168).
Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2015 r., poz. 520 z późn. zm.).
Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 909).
Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778).
Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 803 z późn. zm.).
Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585).
www.konsultacje.gov.pl/node/4338 [dostęp: 14.04.2017].
Wyrok SN z dnia 2 czerwca 2000 r., II CKN 1067/98, OSP 2001, nr 2, poz. 27.
Wyrok WSA w Warszawie z dnia 30 lipca 2010 r., VII SA/Wa 950/10.
Zarządzenie Prezesa ANR nr 27/10.

SUMMARY

The article introduces a definition of agricultural real property based on various legal acts – before the adoption of the Civil Code, pursuant to Article 461 of the Civil Code and the Act on Shaping the Agricultural Regime; it also describes the criteria of establishing the property as being used for agricultural properties. It features the assessment of the legal character of a property being recorded in the cadaster as agricultural and establishing properties as agricultural in zoning acts and the Act on Zoning and Development. The article also tells the story of limitation of trading agricultural land in Poland, focusing largely on the most recent and very extreme limitation introduced by the Act on Ceasing the Sale of Property Owned by the State Treasury and amending

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 28/11/2026 19:29:15

certain other acts of 14 April 2016 and reviews the procedure and legal conditioning of obtaining a permit to sell agricultural property, granted by means of an administrative decision issued by the President of the Agricultural Property Agency and the potential consequences of its invalidity. The article provides a complex review of a wide range of issues related to the limitations on transactions involving agricultural real property.

Keywords: agricultural property; trading in agricultural properties; right of pre-emption; shaping of the agricultural regime

UMCS