

Wstęp

Celem komentarza jest przybliżenie treści ustawy z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1405 ze zm.) po bardzo obszernej nowelizacji obowiązującej od 30.4.2016 r. (ustawa z 14.4.2016 r., Dz.U. z 2016 r. poz. 585), uzupełnionej następnie ustawą zmieniającą z 26.4.2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1080) oraz przedstawienie interpretacji stosowania nowych przepisów. Rozważania teoretyczno-prawne ograniczone zostały do minimum. Podobnie z rozważaniami prawnoporównawczymi. Z pewnością są one konieczne, jednak celem niniejszego komentarza jest szybka reakcja na zmiany w prawie i próba odniesienia się do treści ustawowych za pomocą istniejących opracowań oraz refleksji własnych autora.

Materia ustawowa jest niezmiernie istotna. Dotyczy ona wszystkich nieruchomości rolnych w Polsce. Jest to bardzo głęboka ingerencja w prawo własności, tworząca zupełnie nową sytuację nie tylko na rynku obrotu nieruchomościami rolnymi, lecz także w obrocie udziałami, akcjami spółek będących właścicielami nieruchomości rolnych, i wywołująca ogromne problemy praktyczne.

Niestety rozstrzygnięcie wszystkich wątpliwości nie było możliwe. Komentarz zawiera rozwiązania trudne do interpretacji. Niektóre rozwiązania z uwagi na swoją nieprecyzyjność wymagają w dalszym ciągu pilnej interwencji ustawodawcy, gdyż ZmUstRolU z 26.4.2019 r. nie usunęła wszystkich błędów. Z pewnością ostatnia nowelizacja jest krokiem w dobrą stronę, jednak wprowadziła również nowe kontrowersyjne rozwiązania.

Doktryna wiele zrobiła, aby rozjaśnić nieprecyzyjne przepisy, również orzecznictwo ma w tym swój udział. Starłem się uwzględnić ten dorobek i uczynić komentarz jak najbardziej aktualnym. Jednak ze względu na obszerność materii i problemów, wiele kwestii jest jeszcze do rozstrzygnięcia. Komentarz ten, mam nadzieję, będzie przyczynkiem do dalszych rozważań.

Pamiętać należy, iż materia regulowana przez ustawę jest bardzo istotna – jest to ingerencja w prawo własności. Zawarte w ustawie rozwiązanie, że czynności z nią sprzeczne skutkują nieważnością czynności prawnych, powoduje, iż interpretacje praktyczne dokonywane przede wszystkim przez notariuszy z pewnością będą bardzo ostrożne. Ryzyko dokonania czynności nieważnych w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi znacznie wzrosło, nie sprzyja to z pewnością jednej z podstawowych zasad

Wstęp

prawa cywilnego – zasadzie pewności obrotu. Z tego też względu w komentarzu często przyjmowano interpretację mającą na celu zmniejszenie ryzyka związanego z groźbą nieważności czynności prawnych.

Odrębną kwestią jest konstytucyjność regulacji. Niektóre rozwiązania zawarte w UstRoU budzą poważne wątpliwości konstytucyjne, co było niekiedy zaznaczane w treści komentarza. Jediną rolą publikacji nie jest szczegółowa analiza ustawy w kontekście regulacji konstytucyjnych, tak więc rozważania na ten temat nie były pogłębiane. Podkreślić jednak należy, iż istnieje poważne ryzyko uznania przez Trybunał Konstytucyjny części przepisów za niezgodnych z Konstytucją RP. Szereg rozwiązań zawartych w komentowanej ustawie zostało zaskarżone do TK przez Rzecznika Praw Obywatelskich oraz przez grupę posłów (treść skarg znajduje się na stronie internetowej TK), jednak od 2016 r., mimo upływu prawie 3 lat, nie zostały one jeszcze rozpatrzone. Nie jest zrozumiałe, dlaczego tak pilna, dotycząca milionów właścicieli nieruchomości rolnych, regulacja nie może doczekać się orzeczenia TK.

Niniejszy komentarz adresowany jest do wszystkich, którzy w codziennej pracy stykają się z obrotem gruntami rolnymi. Tak więc adresatami publikacji są notariusze, radcowie prawni i adwokaci, sędziowie, komornicy. Istotnym odbiorcą treści ustawowych są również zarządy i wspólnicy spółek prawa handlowego.

Przy okazji chciałbym serdecznie podziękować za wszelkie miłe i użyteczne uwagi, które dotarły do mnie po pierwszym wydaniu książki. Część uwag pozwoliła na udoskonalenie jej treści.

dr hab. *Jerzy Bieluk* prof. UWB