

# **Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz**

Wydanie 3.

Przejdź do produktu na [ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)

## Przedmowa

Celem niniejszego komentarza jest przede wszystkim dostarczenie konkretnej wiedzy dotyczącej funkcjonowania przepisów ustawy z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 423 ze zm.). Ograniczono więc kwestie natury ogólnej, dając wskazania do obszernej literatury, koncentrując się na kwestiach praktycznych oraz konsekwencjach kolejnych zmian ustawowych. Obszerna nowelizacja ustawy z 13.7.2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1933) nie jest rewolucją, jednak uchwalone zmiany są istotne z punktu widzenia możliwości obrotu nieruchomościami rolnymi. Ustawodawca nie uniknął kontrowersji i niejasności, jednak zmiany ogólnie ocenić należy pozytywnie.

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 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. Komentowana ustawa zawiera rozwiązania trudne do interpretacji. Niektóre z nich z uwagi na swoją nieprecyzyjność, wymagają w dalszym ciągu pilnej interwencji ustawodawcy, gdyż kolejne zmiany nie usunęły wszystkich błędów. Z pewnością nowelizacja z 2023 r. 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, lecz ze względu na obszerność materii i problemów, wiele kwestii jest jeszcze do rozstrzygnięcia. Komentarz ten, mam nadzieję, będzie przyczynkiem do dalszych rozważań.

Należy pamiętać, iż materia regulowana przez ustawę jest niezmiernie ważna – jest to ingerencja w prawo własności. Zawarte w ustawie rozwiązanie, że czynności z nią sprzeczne skutkują nieważnością czynności prawnych powoduje, że 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 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 ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego budzą poważne wątpliwości konstytucyjne,

## Przedmowa

co było niekiedy zaznaczane w treści komentarza. Rolą publikacji nie jest jedynie szczegółowa analiza ustawy w kontekście regulacji konstytucyjnych, tak więc rozważania na ten temat nie były pogłębiane. Podkreślić 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 8 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 z nich pozwoliła na udoskonalenie jej treści.

dr hab. *Jerzy Bieluk*, prof. UwB

**Przejdź do księgarni →**

**ksiegarnia.beck.pl**