

# **Nabycie nieruchomości rolnej i leśnej w praktyce notarialnej. Wzory aktów notarialnych. Dokumenty. Przykłady zapisów**

Wydanie 2.

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

# Rozdział 1. Nabycie nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego. Zasady nabywania nieruchomości leśnych

## Spis treści

I. Definicje .....	3
A. Nieruchomość rolna .....	3
B. Rolnik indywidualny .....	11
C. Kwalifikacje rolnicze .....	12
D. Pojęcie „zamieszkiwanie w gminie” .....	17
E. Pojęcie „osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego” .....	19
II. Zakaz zbywania oraz oddawania w posiadanie nabytej nieruchomości innym podmiotom oraz prawo pierwokupu i prawo nabycia .....	22
A. Zakaz zbywania oraz oddawania w posiadanie nabytej nieruchomości .....	22
B. Prawo pierwokupu i prawo nabycia .....	24
C. Prawo pierwokupu dzierżawcy .....	25
D. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności .....	28
III. Pierwokup KOWR i nabycie nieruchomości rolnych .....	30
A. Sposoby nabycia .....	30
B. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa .....	31
C. Realizacja prawa pierwokupu .....	34
D. Zawiadomienie o nabyciu nieruchomości rolnej .....	36
E. Prawo nabycia nieruchomości rolnej przez KOWR .....	36
F. Skutki niezawiadomienia KOWR o przysługującym prawie nabycia lub pierwokupu .....	38
G. Pozostałe przypadki nabycia nieruchomości rolnej .....	39
H. Nabycie nieruchomości rolnej o powierzchni między 0,3 ha i 1 ha .....	41

## Rozdział 1. Nabywanie nieruchomości rolnej...

I. Ogłoszenia o zamiarze sprzedaży ziemi rolnej .....	42
J. Zwolnienia w zakresie ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych .....	45
K. Nabywanie nieruchomości rolnej w wyniku dziedziczenia, a także zapisu windykacyjnego .....	45
L. Nabywanie nieruchomości rolnej na skutek przekroczenia bez winy umyślnej granicy sąsiedniego gruntu .....	47
M. Nabywanie nieruchomości rolnej w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego .....	49
N. Nabywanie nieruchomości rolnej w trybie art. 118 UbRolIndU .....	50
O. Roszczenie o wykup gruntów .....	51
P. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości niezbędnej w celu poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania kopalin objętych własnością górnictwem .....	51
R. Nabywanie nieruchomości rolnej w toku postępowania egzekucyjnego .....	54
S. Nabywanie nieruchomości rolnej w toku postępowania upadłościowego .....	59
T. Nabywanie nieruchomości rolnej w wyniku przekształcenia spółki handlowej .....	61
IV. Wzór oświadczenia rolnika indywidualnego z omówieniem ..	63
V. Przykładowe wnioski o wyrażenie zgody na nabycie ze strony KOWR .....	65
A. Uwagi wstępne .....	65
B. Wniosek zbywcy o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej .....	66
C. Wniosek o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej składany przez osobę fizyczną zamierzającą utworzyć gospodarstwo rodzinne .....	67
D. Wniosek o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej składany przez osobę fizyczną zamierzającą powiększyć gospodarstwo rolne .....	67
E. Wniosek o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej składany przez uczelnię .....	68
F. Wniosek o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez inwestora .....	68
VI. Zasady i ograniczenia związane z nabywaniem nieruchomości leśnych. Pierwotny wykup gruntów leśnych .....	69
A. Wstęp .....	69

B. Sytuacje, w których prawo pierwokupu gruntu leśnego może zostać zrealizowane .....	70
1. Sprzedaż gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako las [Ls] .....	70
2. Sprzedaż gruntu przeznaczonego do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .....	75
3. Sprzedaż gruntu spełniającego definicję lasu zgodnie z art. 3 LasU .....	75
C. Treść zobowiązania powstałego w wyniku wykonania prawa wykupu .....	81
VII. Przegląd orzecznictwa .....	84
A. Nieruchomość rolna – definicja, charakter prawny, zbycie .....	84
B. Osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego – definicja, terminy .....	85
C. Status rolnika indywidualnego .....	87
D. Miejsce zamieszkania rolnika indywidualnego .....	93
E. Prawo pierwokupu i jego wykonanie .....	98
F. Nabycie nieruchomości rolnej przy przekształceniu spółki ..	100
G. Ograniczenia w zbywaniu nieruchomości rolnych .....	101
H. Różne .....	102

## I. Definicje

### A. Nieruchomość rolna

Kluczowe znaczenie dla rozważań nad możliwością zbywania nieruchomości rolnych ma zdefiniowanie pojęcia nieruchomości rolnej na podstawie przepisów określających kształtowanie ustroju rolnego. Jak bowiem wykazuje praktyka, jednoznaczne ustalenie, że mamy do czynienia z nieruchomością rolną, może niejednokrotnie nastęrczać wielu trudności.

W dniu 1.5.2016 r. upłynął 12-letni przejściowy okres ochronny, w trakcie którego nabywanie nieruchomości rolnych przez podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Szwajcarii było poddane daleko idącym ograniczeniom. W ocenie polskiego ustawodawcy

Okres ochronny na nabywanie ziemi przez cudzoziemców

## Rozdział 1. Nabycie nieruchomości rolnej...

przyczyny, dla których w trakcie negocjacji akcesyjnych ustalono tak długi okres ograniczeń w handlu ziemią rolną nie ustały wraz z upływem okresu przejściowego, w związku z czym uchwalona została ustawa z 14.4.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 507), która weszła w życie na dzień przed upływem okresu ochronnego, tj. 30.4.2016 r. Ustawa ta ograniczyła obrót nieruchomościami rolnymi m.in. przez zastosowanie prawa pierwokupu i prawa nabycia (wykupu), wprowadzenie ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych w zakresie nabywania tego typu nieruchomości, a także wprowadzenie wymogu prowadzenia gospodarstwa rolnego przez nabywcę nieruchomości. Tego typu ograniczenia wzorowane są na analogicznych rozwiązaniach funkcjonujących od lat w krajach Unii Europejskiej, takich jak Niemcy, Hiszpania czy Dania, przyjętych również w krajach, które dołączyły do UE po 2000 r. – np. na Węgrzech.

Ograniczenia, o których mowa powyżej, dotyczą nieruchomości rolnych, w związku z czym warto przyrzeć się bliżej zapisom ustawowym, które definiują takie nieruchomości.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 UstRoU za nieruchomość rolną uważa się **nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne**. Ustawodawca odstąpił, jak widać, od sformułowania definicji legalnej, odwołując się do definicji zawartej w KC, poszerzonej o katalog negatywny, obejmujący grunty będące wprawdzie rolnymi w rozumieniu KC, ale niebędące nimi w rozumieniu UstRoU.

Zgodnie z treścią art. 46<sup>1</sup> KC nieruchomości rolne (grunty rolne) to takie, 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. Jak łatwo zauważyć, definicja taka akcentuje wagę względów o charakterze prawnym kosztem cech fizycznych gruntu – jakkolwiek bowiem wskazuje na możliwość prowadzenia na danym gruncie działalności wytwórczej w rolnictwie jako na warunek zaliczenia go do gruntów rolnych, to wskazanie nie odnosi się np. do

Nieruchomość  
rolna w UstRoU

Definicja gruntów  
rolnych w KC

jakości tego gruntu, ale do możliwości prowadzenia na nim zgodnej z prawem produkcyjnej działalności rolniczej. Właściwości gleby wskazują oczywiście na jej klasyfikację, ale to nie one stanowią o rolniczym charakterze nieruchomości. Warto również podkreślić wskazanie produkcyjnej działalności rolniczej jako warunkującej przynależność gruntu do nieruchomości rolnej; statusu tego ustawodawca nie przyznał działalności przetwórczej produktów rolnych.

Definicja z art. 46<sup>1</sup> KC jasno wskazuje, że do zaliczenia gruntu do nieruchomości rolnych wystarczy jedynie potencjalna możliwość wykorzystywania go do celów rolnych. Jak wskazał NSA w wyr. z 23.11.2006 r. (I OSK 132/06, Legalis): „Kryterium wyodrębniającym (cechą wyróżniającą) nieruchomości rolną jest zatem możliwy sposób jej wykorzystania. Nie jest konieczne rzeczywiste prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej lub ogrodniczej, sadowniczej czy rybnej.” (por. post. SN z 28.1.1999 r., III CKN 140/98, Legalis). Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyr. z 8.12.2011 r. (IV SA/PO 558/11, Legalis) wskazał zaś, że: „W sytuacji, gdy przez dłuższy okres nieruchomość zagospodarowana była w inny sposób i wykorzystywana była dla celów handlowo-usługowych czy produkcyjnych, niezwiązanych z produkcją rolną, jeśli istnieje potencjalna możliwość wykorzystania jej do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie można odmówić nieruchomości charakteru rolnego”.

Przytoczone powyżej orzeczenia są ważne o tyle, że praktyka niejednokrotnie wykazywała niezrozumienie tej, podstawowej przecież, kwestii przez wielu uczestników obrotu nieruchomościami rolnymi. Czynniki, takie jak: klasyfikacja w ewidencji gruntów i budynków czy aktualna zabudowa, nie zmieniają statusu prawnego nieruchomości w zakresie jej przynależności do gruntów rolnych, w związku z czym obrót taką nieruchomością może podlegać ograniczeniom wynikającym z UstRoLU, nawet jeśli nieruchomość z punktu widzenia laika nie przypomina gruntu rolnego w potocznym rozumieniu tego sformułowania.

Zakres definicji ustawy zawartej w UstRoLU (art. 2 pkt 1) jest znacząco węższy od definicji kodeksowej, o ile bowiem według tej

## Rozdział 1. Nabycie nieruchomości rolnej...

ostatniej nieruchomością rolną jest grunt wykorzystywany na cele rolne aktualnie lub nadający się (przeznaczony) do wykorzystania na takie cele w przyszłości, o tyle zgodnie z definicją wskazaną w UstRoLU nie będzie taką nieruchomością teren obecnie służący celom rolniczym (czyli spełniający przesłanki z art. 46<sup>1</sup> KC do uznania go za rolny), lecz przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele np. rekreacyjne czy mieszkaniowe. Stanowisko takie zaprezentował SN w post. z 15.5.2009 r. (II CSK 9/09, Legalis): „W rozumieniu art. 2 pkt 1 UstRoLU nie są nieruchomościami rolnymi takie, które są wprawdzie takimi w znaczeniu przyjętym w art. 46<sup>1</sup> KC, lecz w planach zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na inne cele niż rolne” (podobnie WSA w Bydgoszczy w wyr. z 23.9.2015 r., II SA/BD 730/15, Legalis oraz SN w wyr. z 5.9.2012 r., IV CSK 93/12, Legalis).

Jak wynika z powyższego, wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazujący, że dana nieruchomość leży w obszarze przeznaczonym na cele inne niż rolne w praktyce, potwierdza w sposób niebudzący wątpliwości, że obrót daną nieruchomością nie podlega ograniczeniom przewidzianym w UstRoLU. Niestety, jest to praktycznie jedyny przypadek, w którym można ten fakt stwierdzić bez dokonywania głębszej analizy, która zawsze może skończyć się wątpliwościami interpretacyjnymi.

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego nie wprowadziła domniemania klasyfikowania nieruchomości jako rolnej (lub nie) wyłącznie na podstawie stwierdzenia braku planu zagospodarowania przestrzennego dla danej nieruchomości, bądź też jego nieaktualności. Innymi słowy: brak planu zagospodarowania może jedynie wskazać osobie chcącej ustalić status nieruchomości na konieczność sięgnięcia do innych dokumentów, nie może jednak przesądzić o uznaniu nieruchomości za grunt rolny.

W praktyce rynkowej podmioty zmiernające do ustalenia rolnego charakteru nieruchomości w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego próbują odwołać się do dokumentów, takich jak:

- 1) klasyfikacja ujawniona w ewidencji gruntów i budynków;
- 2) decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej, czy też
- 4) decyzja o warunkach zabudowy.

Plan  
zagospodarowania  
przestrzennego

Dokumenty mogące  
pomocniczo  
potwierdzać rolny  
charakter  
nieruchomości

Praktyka taka, choć mająca pewne podstawy formalne, nie może zostać uznana za realizującą w pełni zapisy ustawowe. Należy bowiem podkreślić, że definiujący pojęcie nieruchomości rolnej art. 2 pkt 1 UstRoLU nie odnosi się do przeznaczenia takiej nieruchomości określonego na podstawie ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), lecz na podstawie jednoznacznie wskazanego aktu, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Akt ten nie stanowi zamiennika żadnej z wyżej wymienionych decyzji administracyjnych, które odgrywają inną rolę i są wydawane w innym trybie. Stanowisko takie wyraził m.in. NSA w post. z 18.7.2005 r. (II OPS 3/05, Legalis). Z kolei klasyfikacja zawarta w rejestrze gruntów i budynków niekoniecznie musi być zgodna ze stanem faktycznym, co również musi prowadzić do wniosku, że posługiwanie się nią nie może ostatecznie rozstrzygnąć o charakterze nieruchomości. Dokumenty, takie jak wymienione powyżej decyzje lub klasyfikacje, mogą natomiast, i powinny, odgrywać rolę pomocniczą w analizie statusu prawnego gruntu.

Oczywiste jest, że brak planu zagospodarowania przestrzennego nie może uniemożliwić określenia statusu nieruchomości jako rolnej. W takim przypadku decydujące znaczenie powinna mieć analiza przesłanek wskazanych przez ustawodawcę w definicji zawartej w art. 46<sup>1</sup> KC. Każdy przypadek wymaga dokładnej analizy, niemniej jednak w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego można przyjąć, że nieruchomościami rolnymi nie będą nieruchomości, które ze względu na swój charakter po prostu nie mogą zostać wykorzystane na cele rolne –takie jak np. nieruchomości lokalowe, grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi lub innymi obiektami, lub urządzeniami nieprzeznaczonymi do produkcji rolniczej, czy też np. nieruchomości pokryte ogrodami wpisanymi do rejestru zabytków.

Oddzielnie należy traktować przypadek, gdy jedynie część nieruchomości ma charakter rolny. Przekonujący wydaje się pogląd wyrażony przez Krajową Radę Notarialną w stanowisku z 1.6.2016 r., zgodnie z którym decydować o rolniczym przeznaczeniu gruntu powinna w takim przypadku dominująca funkcja danej nieruchomości. Treść załącznika Nr 1 do zarządzenia Prezesa ANR Nr 20/16

Nieruchomości,  
które nie mogą  
być wykorzystane  
na cele rolne



## Rozdział 1. Nabycie nieruchomości rolnej...

z 13.5.2016 r. w sprawie realizacji przez oddziały terenowe ANR prawa pierwokupu i prawa nabycia określonych w ustawie z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, również wskazuje na takie podejście.

Jednoznaczne stanowisko w tej kwestii zajął WSA w Warszawie w wyr. z 6.7.2020 r. (IV SA/Wa 2891/19, Legalis), który warto przytoczyć w obszerniejszym fragmencie: „(...) Zgodnie zaś z art. 46<sup>1</sup> KC nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Na gruncie tego przepisu w orzecznictwie podnosi się z kolei, że «Kryterium wyodrębniającym nieruchomość rolną jest rzeczywisty lub potencjalny sposób jej wykorzystania» (post. SN z 6.2.2008 r., II CSK 467/07, Legalis). «O rolniczym charakterze gruntu przesądza tylko jego rolnicze przeznaczenie, a nie sposób obecnego wykorzystywania. Dlatego do nieruchomości rolnej należą także odłogi i ugory, które potencjalnie biorąc mogą być wykorzystywane rolniczo. Kryterium wyodrębniającym (cechą wyróżniającą) nieruchomość rolną jest zatem możliwy sposób jej wykorzystania. Nie jest konieczne rzeczywiste prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej lub ogrodniczej, sadowniczej czy rybnej» (wyr. NSA z 23.11.2006 r., I OSK 132/06, Legalis). Podnosi się także, że «Dla ustalenia istnienia możliwości wykorzystania nieruchomości na cele rolnicze pomocne mogą być zapisy w ewidencji gruntów oraz planach zagospodarowania przestrzennego» [por. *E. Skowrońska-Bocian*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), *Kodeks cywilny*, Warszawa 2002, t. I, s. 131–132].

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, należy wskazać, że wbrew zarzutom skargi w niniejszej sprawie objęta skarżoną decyzją nieruchomość na dzień (...) czerwca 2000 r. w ewidencji gruntów była uwidoczniona jako Lz, czyli grunty zadrzewione i zakrzewione, a jako władający na zasadach samostannego posiadania wpisana była Okręgowa Dyrekcja Gospodarki Wodnej w (...). Wskazać należy, że – jak słusznie wskazały organy powołując się na przepisy rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków (w brzmieniu archiwalnym jak i obecnym) – tereny oznaczone w ewi-

dencji gruntów jako ww. użytek nie należą do gruntów rolnych. Tym samym, słusznie w sprawie wywieziono – wbrew zarzutom skargi, że w świetle powyższego nie można przyjąć, iż sporna nieruchomości stanowiła nieruchomości rolną, w rozumieniu art. 46<sup>1</sup> KC. Trudno bowiem uznać, że samodzielna i odrębna nieruchomości stanowiąca grunt zadrzewiony, zakrzewiony, mogłaby być, nawet potencjalnie, wykorzystywana do działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej lub ogrodniczej. Jej przeznaczenie, nawet potencjalnie, było bowiem inne niż działalność wytwórcza w rolnictwie (funkcja leśna).

Należy przy tym dodać, że Sąd w niniejszym składzie, podziela pogląd wyrażony przez NSA w wyr. z 12.9.2012 r., I OSK 1260/11, Legalis, że: «Zapis w ewidencji gruntów w sprawie komunalizacji, opartej o art. 13 ust. 2 ustawy z 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nie jest jedynie odzwierciedleniem stanu faktycznego. Z mocy art. 1 pkt 3 powyższej ustawy, wydzielenie geodezyjne lub brak tego wydzielenia są przesłankami materialnoprawnymi komunalizacji. Skutków tego wydzielenia geodezyjnego nie można więc oceniać jedynie w kontekście mocy zapisów ewidencyjnych wynikającej z art. 2 pkt 8 oraz art. 20 i n. ustawy z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (...)». Wprawdzie wyrok ten bezpośrednio odnosił się do materialnoprawnych przesłanek komunalizacji lasów wydzielonych geodezyjnie z nieruchomości rolnych, ale regulacja zawarta w art. 1 pkt 3 ustawy z 1991 r. wskazuje generalnie, że geodezyjne wydzielenie nieruchomości o innym przeznaczeniu (funkcji) niż rolna, nie jest bez znaczenia dla oceny rolnego charakteru nieruchomości. Przy czym zauważyć również należy, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z wydzieloną geodezyjnie nieruchomością, która zgodnie z zapisem z ewidencji gruntów była na dzień 30.6.2000 r. ujęta jako Lz zaliczany do gruntów leśnych (§ 68 pkt 2 rozporządzenia o ewidencji gruntów i budynków).

W konsekwencji, zdaniem Sądu, przy analizie pierwszej przesłanki nie można tracić z pola widzenia okoliczności, że urzędowym potwierdzeniem, czy dany obszar spełnia wymogi gruntu rolnego czy lasu, jest stosowny zapis w ewidencji gruntów i budynków. Tego dowodu nie mogą samodzielnie kwestionować organy administracji,

## Rozdział 1. Nabycie nieruchomości rolnej...

ani też Sąd, poprzez klasyfikowanie danego gruntu jako nieruchomości rolnej tylko w oparciu o definicję ustawową zawartą w Kodeksie cywilnym i z pominięciem zapisu w ewidencji”.

Na koniec warto przytoczyć treść Wspólnego Stanowiska Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Krajowej Rady Notarialnej z 27.2.2020 r. w sprawie stosowania w praktyce ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego: „Nieruchomościami rolnymi podlegającymi przepisom ustawy są nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Ustawa dotyczy nieruchomości gruntowych, zarówno zabudowanych, jak i niezabudowanych. O charakterze nieruchomości jako rolnej, decyduje definicja zawarta w art. 46<sup>1</sup> KC. Ustawa nie wprowadza domniemania, iż brak planu zagospodarowania przestrzennego lub jego nieaktualność przesądza o tym, że nieruchomość jest rolna. Zakresem ustawy nie są objęte nieruchomości, które ze względu na ich charakter nie są, ani nie mogą być wykorzystywane na cele działalności wytwórczej w rolnictwie, np. nieruchomości znajdujące się pod parkami i ogrodami wpisanymi do rejestru zabytków. Przy kwalifikowaniu nieruchomości jako rolnej, pomocne mogą być dane z ewidencji gruntów i budynków. Ustalenie, że nieruchomość nie jest rolna w rozumieniu KC wyłącza stosowanie względem nieruchomości ustawy, niezależnie od obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy jego postanowień.

Zgodnie z art. 2c ustawy, jej przepisy stosuje się do nabycia zarówno prawa własności, jak też użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej, a także udziału we współwłasności, czy udziału we współużytkowaniu wieczystym takiej nieruchomości. W przypadku obrotu udziałami w prawach do nieruchomości, istotna przy ocenie zastosowania ustawy lub jej instrumentów jest powierzchnia nieruchomości, prawem do której następuje obrót, nie zaś iloczyn tej powierzchni i nabywanego udziału (w konsekwencji art. 5 ust. 2 i 3 ustawy nie stosuje się przy ustalaniu powierzchni nieruchomości rolnej będącej przedmiotem czynności lub zdarzenia prawnego, przepis ten ma zastosowanie jedynie w zakresie konstrukcji normatywnej gospodarstwa rodzinnego)”.

Definicja  
nieruchomości  
rolnej według  
Ministerstwa  
Rolnictwa i Rozwoju  
Wsi, Krajowego  
Ośrodka Wsparcia  
Rolnictwa oraz  
Krajowej Rady  
Notarialnej

## B. Rolnik indywidualny

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadziła do polskiego systemu prawnego definicję **rolnika indywidualnego**, opisując go jako „osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo”. Definicja ta oparta jest na kilku czynnikach:

- 1) statusie prawnym podmiotu, w tym spełnianiu kryterium kwalifikacji rolniczych i odpowiedniego miejsca zamieszkania;
- 2) tytule prawnym przysługującym mu do gruntu;
- 3) statusie prawnym samego gruntu oraz
- 4) spełnieniu normy obszarowej.

Tak sformułowana definicja wyklucza z grona rolników indywidualnych spółki (choć już nie wspólników spółki cywilnej), osoby prawne oraz jakiegokolwiek jednostki nieposiadające osobowości prawnej. Ustawa określa również zamknięty katalog tytułów prawnych do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego – warto zauważyć, że ustawodawca nie uwzględnił w tym wypadku ani użyczenia, ani np. oddania w użytkowanie (co potencjalnie stanowić może pola do nadużyć). Definicja ustawowa ogranicza obszar znajdujący się w posiadaniu rolnika indywidualnego do maksymalnie 300 ha użytków rolnych.

Polski ustawodawca nie poszedł śladem innych krajów UE, które kierowały się raczej kryterium dochodowości gospodarstwa rolnego przy określaniu minimalnych wymogów dla osób wypełniających definicję rolnika indywidualnego, wskazując arbitralnie granicę posiadania 1 ha użytków rolnych jako minimum niezbędne do nabycia statusu rolnika indywidualnego.

Oddzielną kwestią jest nabycie takiej nieruchomości w skład wspólności majątkowej małżeńskiej. Ponownie warto w tym zakresie przytoczyć wspólne stanowisko Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Krajowej Rady

Nabycie nieruchomości rolnej w skład wspólności majątkowej małżeńskiej

## **Rozdział 1.** Nabycie nieruchomości rolnej...

Notarialnej z 27.2.2020 r. w sprawie stosowania w praktyce ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego:

„2. Potwierdzona w art. 2a ust. 3a ustawy zasada, w świetle której, jeżeli nabywana nieruchomość rolna ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest, gdy określone w ustawie wymogi dotyczące nabywcy nieruchomości rolnej spełnia jeden z małżonków, ma na gruncie ustawy charakter uniwersalny. Oznacza to, że znajduje ona zastosowanie zarówno przy ocenie możliwości nabycia nieruchomości przez rolnika indywidualnego (art. 2a ust. 1 ustawy), przy korzystaniu ze zwolnień ustawowych (art. 2a ust. 3 ustawy) oraz przy nabyciu na podstawie zgody Dyrektora Generalnego KOWR (art. 2a ust. 4 ustawy), o ile nabycie następuje na zasadach majątku wspólnego.

3. Zasada z art. 2a ust. 3a ustawy znajduje zastosowanie także przy innych instrumentach ustawowych dotyczących osób fizycznych, w szczególności przy zwolnieniach z prawa pierwokupu (art. 3 ust. 5 i 7 ustawy) lub nabycia (art. 4 ust. 4 ustawy) oraz przy zbyciu lub oddaniu w posiadanie m.in. osobie bliskiej (art. 2b ust. 4 pkt 1 ustawy).

4. Z uwagi na konstrukcję majątku wspólnego, jako wspólności niepodzielnej ręki oraz uniwersalny charakter «promalżeńskiej» zasady z powyższego punktu, zwolnienia przewidziane dla obrotu między bliskimi znajdują zastosowanie także, gdy zbycie następuje z małżeńskiego majątku wspólnego małżonków, względem jednego z których nabywca jest osobą bliską (np. małżonkowie darują nieruchomość osobie będącej bratem jednego z małżonków)».

## **C. Kwalifikacje rolnicze**

Z uwagi na tematykę niniejszej publikacji szczególną uwagę należy poświęcić przesłance posiadania kwalifikacji rolniczych, która szczegółowo została opisana w ustawie z 16.9.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 233, poz. 1382), która zmodyfikowała brzmienie art. 6 UstRolU, stanowiąc, iż osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli uzyskała:

- 1) wykształcenie rolnicze zasadnicze zawodowe, zasadnicze branżowe, średnie, średnie branżowe lub wyższe lub

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

Kierunki studiów, zawody, tytuły kwalifikacyjne oraz zagadnienia objęte programem studiów podyplomowych uzasadniające posiadanie kwalifikacji rolniczych szczegółowo określa z kolei rozp. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 17.1.2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą (Dz.U. z 2012 r. poz. 109 ze zm.). Uznaje się więc, że osoba fizyczna posiada kwalifikacje rolnicze, gdy uzyskała:

- 1) wyższe wykształcenie rolnicze – tj. zgodnie z § 2 KwalifRoLR ukończyła następujące kierunki studiów wyższych pierwszego i drugiego stopnia oraz jednolitych studiów magisterskich: rolnictwo, ogrodnictwo, weterynaria, technika rolnicza i leśna, zootechnika, architektura krajobrazu, rybactwo; w przypadku ukończenia studiów na kierunku innym niż wymienione, za posiadanie wykształcenia wyższego rolniczego uznaje się ukończenie kierunku studiów, dla którego program kształcenia lub zakres kształcenia obejmują treści związane z działalnością wytwórczą w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej, w wymiarze łącznym co najmniej 120 godzin;
- 2) średnie wykształcenie rolnicze – zgodnie z § 3 pkt 1 KwalifRoLR zawody, których posiadanie uznaje się za wykształcenie średnie rolnicze lub średnie branżowe rolnicze, to: technik

rolnik, technik ogrodnik, technik architektury krajobrazu, technik hodowca o specjalności hodowla drobiu lub hodowla zwierząt, technik hodowca koni, technik pszczelarz, technik rybactwa śródlądowego – w przypadku gdy w gospodarstwie jest prowadzony chów lub hodowla ryb, technik weterynarii – w przypadku gdy w gospodarstwie jest prowadzony chów lub hodowla zwierząt, technik ekonomista o specjalności ekonomika i rachunkowość przedsiębiorstw rolnych lub rachunkowość i rynek rolny, technik towaroznawca o specjalności surowce rolne, technik agrobiznesu, technik mechanizacji rolnictwa, technik melioracji wodnych, technik inżynierii środowiska i melioracji, technik turystyki wiejskiej, technik mechanik o specjalności maszyny i urządzenia rolnicze, technik mechanizacji rolnictwa i agrotroiki, technik turystyki na obszarach wiejskich;

- 3) rolnicze wykształcenie zasadnicze zawodowe lub zasadnicze branżowe rolnicze – zgodnie z § 3 pkt 2 KwalifRolR zawody, których posiadanie uznaje się za rolnicze wykształcenie zasadnicze zawodowe lub zasadnicze branżowe rolnicze, to: rolnik, ogrodnik, pszczelarz, mechanik – operator pojazdów i maszyn rolniczych, rybak śródlądowy – w przypadku, gdy w gospodarstwie jest prowadzony chów lub hodowla ryb, mechanik maszyn rolniczych, mechanik maszyn i urządzeń o specjalności maszyny i urządzenia rolnicze, rolnik mechanizator;
- 4) tytuł kwalifikacyjny lub tytuł zawodowy, lub tytuł zawodowy mistrza w zawodzie przydatnym do prowadzenia działalności rolniczej i posiada co najmniej 3-letni staż pracy w rolnictwie – § 5 KwalifRolR stanowi, że tytułami kwalifikacyjnymi, tytułami zawodowymi oraz tytułami zawodowymi mistrza w zawodach przydatnych do prowadzenia działalności rolniczej są: rolnik, wykwalifikowany rolnik, mistrz rolnik; rolnik upraw polowych, w tym: wykwalifikowany rolnik upraw polowych, mistrz – rolnik upraw polowych; rolnik łąkarz, w tym: wykwalifikowany rolnik łąkarz, mistrz – rolnik łąkarz; rolnik chmielarz, w tym: wykwalifikowany rolnik

chmielarz, mistrz – rolnik chmielarz; rolnik hodowca bydła, w tym: wykwalifikowany rolnik hodowca bydła, mistrz – rolnik hodowca bydła; rolnik hodowca trzody chlewnej, w tym: wykwalifikowany rolnik hodowca trzody chlewnej, mistrz – rolnik hodowca trzody chlewnej; rolnik hodowca owiec, w tym: wykwalifikowany rolnik hodowca owiec, mistrz – rolnik hodowca owiec; rolnik hodowca koni, w tym: wykwalifikowany rolnik hodowca koni, mistrz – rolnik hodowca koni; hodowca drobiu, w tym: wykwalifikowany hodowca drobiu, mistrz – hodowca drobiu; hodowca zwierząt futerkowych, w tym: wykwalifikowany hodowca zwierząt futerkowych, mistrz – hodowca zwierząt futerkowych; pszczelarz; wykwalifikowany pszczelarz; mistrz pszczelarz; ogrodnik; wykwalifikowany ogrodnik; mistrz ogrodnik; ogrodnik sadownik, w tym: wykwalifikowany ogrodnik sadownik, mistrz – ogrodnik sadownik; ogrodnik szkółkarz, w tym: wykwalifikowany ogrodnik szkółkarz, mistrz – ogrodnik szkółkarz; ogrodnik warzywnik, w tym: wykwalifikowany ogrodnik warzywnik, mistrz – ogrodnik warzywnik; ogrodnik upraw kwaciarskich, w tym: wykwalifikowany ogrodnik upraw kwaciarskich, mistrz – ogrodnik upraw kwaciarskich; ogrodnik pieczarkarz, w tym: wykwalifikowany ogrodnik pieczarkarz, mistrz – ogrodnik pieczarkarz; traktorzysta – wykwalifikowany traktorzysta; traktorzysta kombajnista – wykwalifikowany traktorzysta kombajnista; rolnik obsługi maszyn rolniczych – mistrz rolnik obsługi maszyn rolniczych; mechanik operator pojazdów i maszyn rolniczych; wykwalifikowany mechanik operator pojazdów i maszyn rolniczych; mistrz – mechanik operator pojazdów i maszyn rolniczych; rybak stawowy – w przypadku gdy w gospodarstwie jest prowadzony chów lub hodowla ryb, w tym: wykwalifikowany rybak stawowy, mistrz – rybak stawowy; rybak jeziorowy – w przypadku gdy w gospodarstwie jest prowadzony chów lub hodowla ryb, w tym: wykwalifikowany rybak jeziorowy, mistrz – rybak jeziorowy; rybak rzeczny – w przypadku gdy w gospodarstwie jest



[Przejdź do księgarni →](#)