TRANSFORMACJE PRAWA PRYWATNEGO
2/2025 ISSN 1641–1609

PATRYK BENDER*

ZASIEDZENIE NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ I JEGO OGRANICZENIA NA TLE WPROWADZENIA, OBOWIĄZYWANIA I DEROGACJI ART. 172 § 3 KODEKSU CYWILNEGO

I. Truizmem jest stwierdzenie, że brak stabilności regulacji prawnej jest zjawiskiem niepożądanym. Ciągłe przemiany normatywne, stawiające coraz to nowe wyzwania nauce i praktyce prawa, nie pozwalają ani na rozważną refleksję doktrynalną, ani na wypracowanie spójnej linii orzeczniczej. Tym samym potęgowana jest niepewność interpretacyjna, uwidaczniająca się na tle coraz to nowych rozwiązań. Dolegliwość tego zjawiska jest szczególnie widoczna, gdy dotyka regulacji związanych ze stosunkami prawnorzeczowymi, a zwłaszcza z własnością i ramami prawnymi obrotu nią. Z uwagi na zasadniczą rolę wskazanych kwestii dla szeroko rozumianego ustroju gospodarczego wydaje się, że tym bardziej unormowania ich dotyczące powinny podlegać modyfikacjom możliwie rzadko, a przy tym każdorazowo ze szczególną rozwagą i ostrożnością.

Niestety, powyższe założenia często umykają uwadze prawodawcy. Jednym z dobitnych tego przykładów są regulacje ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego[1], stanowiącej obecnie podstawowy akt prawny reglamentujący obrót cywilnoprawny nieruchomościami rolnymi[2], nowelizowanej w ciągu ostatnich dziewięciu lat (to jest od wprowadzającej do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

* *Autor jest doktorem nauk prawnych, adiunktem w Ośrodku Badań Prawa Rolnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, notariuszem w Rzeszowie; ORCID: 0000-0003-1350-2854.*

[1] Tekst jedn. z 2024 r. poz. 423 ze zm.; dalej: u.k.u.r.

[2] Mimo że tytuł ustawy nawiązuje szumnie do kształtowania ustroju rolnego, co przywodzi na myśl regulację, która miałaby w możliwie pełnym stopniu urzeczywistniać kierunek płynący z art. 23 Konstytucji RP, w istocie ustawa ogranicza się jedynie do szeroko rozumianej ingerencji w obrót nieruchomościowy. Zob. zwłaszcza dobitnie potwierdzające nieadekwatność tytułu ustawy uwagi, przedstawione bezpośrednio po jej wejściu w życie przez

szczególnie kontrowersyjne, dalece idące zmiany nowelizacji z 2016 r.[3]) ponad dwudziestokrotnie[4]. Obecnie ustawa ta, chyba niezdolna już do realizacji jakichkolwiek sprecyzowanych celów określonych w jej preambule[5] i art. 1 u.k.u.r., zamiast stanowić istotne narzędzie kształtowania własności rolniczej (rozumianej zgodnie z wyprowadzoną przez A. Stelmachowskiego koncepcją jako kompleks praw i obowiązków[6]) gospodarstw rolnych, jest raczej pułapką na uczestników obrotu, gubiących się w gąszczu jej wielokrotnie nowelizowanych i niespójnych przepisów[7]. Co gorsze, prawodawca, rozpoczynając przed niecałą dekadą pospieszne przemodelowanie reguł obrotu rolnego, nie ominął także regulacji kodeksowych dotyczących prawa własności, co zgodnie z powyższymi uwagami następować powinno wyjątkowo i tylko w uzasadnionych wypadkach, a zatem z założenia w sposób ostrożny i przemyślany.

Jedną z przyjętych wówczas przemian było wprowadzenie z dniem 30 kwietnia 2016 r. art. 172 § 3 k.c., zgodnie z którym nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego[8] przez zasiedzenie mógł jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 u.k.u.r. powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych.

W art. 14 noweli z 2016 r. zastrzeżono nadto, że przepisu art. 172 § 3 k.c. nie stosuje się, jeżeli zasiedzenie skończyłoby się przed upływem trzech lat od dnia wejścia w życie noweli. Nowo wprowadzone unormowanie spotkało się w doktrynie z zasłużoną krytyką, w której wskazywano, że przepis ten prowadzi do dekompozycji instytucji zasiedzenia[9] i wypacza funkcję korygująco-prawną posiada-

A. Lichorowicza: *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2004, z. 2, s. 390–399.

[3] Nastąpiło to ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585); dalej: nowela z 2016 r.

[4] Można tu tylko retorycznie zapytać, czy o jakiejkolwiek stabilności prawa i utrwaleniu jego wykładni można mówić, gdy akt zasadniczy dla pewnego zakresu stosunków prawnych podlega nowelizacji przeciętnie kilka razy w roku, a raz na kilka lat zmiany mają charakter zasadniczy?

[5] Notabene wprowadzonej do ustawy dopiero w 2016 r., a zatem po kilkunastu latach obowiązywania ustawy.

[6] Zob. zwięźle na temat koncepcji własności rolniczej wedle A. Stelmachowskiego np. uwagi M. Korzyckiej i S. Prutisa (w:) *Prawo rolne*, pod red. P. Czechowskiego, Warszawa 2022, s. 58–62 oraz przywołaną tamże literaturę.

[7] Zamiast licznych, obszernych publikacji wytykających ustawie usterki na rozmaitych polach oraz roztrząsających powodowane przez nie dylematy praktyczne zob. np. ogólne opracowanie Z. Truszkiewicza: *Adekwatność instrumentów prawnych kształtowania ustroju rolnego*, Przegląd Prawa Rolnego 2019, nr 2, s. 69–89, podkreślającego w zwieńczeniu swych rozważań kazuistyczną postać regulacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz podnoszącego zastrzeżenia co do jej spójności terminologicznej, co w zestawieniu z uciążliwymi sankcjami przewidzianymi przez ustawodawcę doprowadziło autora do trafnego wniosku, że sankcje takie są o tyle kontrowersyjne, że „stoją na straży kazuistycznie ujętych regulacji, które nie realizują — jak wynika z powyższych rozważań — celów będących u podstaw tej regulacji, a tym samym nie kształtują ustroju rolnego".

[8] Przy czym w treści przepisu ustawodawca posłużył się kaskadowym, dość konfundującym odwołaniem do „ustawy, o której mowa w art. 166 § 3 k.c.", w którym dopiero wskazywano na ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego.

[9] Zob. A. Bieranowski: *Dekompozycja konstrukcji zasiedzenia w nowym reżimie ograniczeń nabycia własności nieruchomości rolnej: zagadnienia węzłowe i uwagi de lege ferenda*, Rejent 2016, nr 5, s. 80–92.

nia[10], a także postulowano jego derogację[11]. Ostatecznie, za sprawą nowelizacji, która weszła w życie z dniem 5 października 2023 r.[12], art. 172 § 3 k.c. został uchylony (art. 2 noweli z 2023 r.). W regulacji intertemporalnej art. 10 noweli z 2023 r. wskazano zaś, że do terminów zasiedzenia nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 2 pkt 1 u.k.u.r. posiadanej w dniu wejścia w życie noweli z 2023 r. przez posiadacza innego niż rolnik indywidualny w rozumieniu art. 6 ust. 1 u.k.u.r. stosuje się przepisy art. 172 § 1 lub 2 k.c., z tym że do tych terminów zalicza się również czas posiadania nieruchomości rolnej przed dniem wejścia w życie noweli z 2023 r.

W rezultacie art. 172 § 3 k.c., dotyczący zasiedzenia nieruchomości rolnych, a zatem uregulowania skutków długotrwałego posiadania nieruchomości przez posiadaczy samoistnych, ujęty był w kodeksie przez niespełna siedem i pół roku, czyli nieco ponad jedną trzecią zasadniczego okresu zasiedzenia nieruchomości w dobrej wierze (art. 172 § 1 k.c.), i około jedną czwartą okresu wymaganego dla uzyskania przez zasiedzenie własności nieruchomości w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.). Był to zatem czas z jednej strony na tyle krótki (zwłaszcza z uwzględnieniem przepisu przejściowego ujętego w art. 14 noweli z 2016 r.), że analizowana regulacja w rezultacie nie zdążyła dotknąć sytuacji większości posiadaczy *in statu usucapiendi*, ale jednocześnie z drugiej strony na tyle długi, by w poszczególnych wypadkach doprowadzić do istotnych komplikacji prawnych.

Tym samym refleksja nad minioną regulacją art. 172 § 3 k.c. i jej konsekwencjami pozostaje istotna, zwłaszcza że pozostanie ona dobitnym przykładem niekonsekwencji ustawodawcy, w sposób nieprzemyślany ingerującego w unormowania własnościowe oraz, co szczególnie istotne, w konstrukcję instytucji zasiedzenia, z założenia mającej służyć stabilizacji sytuacji prawnej[13].

Także obowiązywanie, a następnie uchylenie wspominanej jednostki jest swoistym faktem dokonanym, z którym doktryna i praktyka muszą się mierzyć, a z uwagi na specyfikę nabycia przez zasiedzenie, następującego *ex lege* i stwierdzanego przez sąd deklaratoryjnie *post factum*, często po wielu latach po upływie terminu zasiedzenia, z pewnością nie uwidoczniły się jeszcze wszystkie możliwe komplikacje wynikłe z omawianej regulacji. Może to też powodować liczne problemy intertemporalne. W konsekwencji dla stabilizacji sytuacji prawnej nie tylko właścicieli, lecz także posiadaczy *in statu usucapiendi* nieruchomości rolnych niebagatelne znacze-

[10] Zob. np. K. Czerwińska-Koral: *Possessio nuda, czyli czy istnieje jeszcze funkcja prawno-korygująca posiadania nieruchomości rolnych?*, Studia Iuridica Agraria 2018, nr 16, s. 46–47.

[11] Tak np. stanowczo J. Biernat: *Nabywanie nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia. Wybrane zagadnienia konstrukcyjne*, Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały 2018, nr 1, s. 147–155; w podobnym kierunku M. Balwicka-Szczyrba: *O nabywaniu nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia*, Gdańskie Studia Prawnicze 2018, t. XXXIX, s. 229, oraz A. Bieranowski: *Dekompozycja…*, *op. cit*., s. 92.

[12] Ustawa z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1933); dalej: nowela z 2023 r.

[13] Na ten cel wspomnianej instytucji wskazywał np. A. Stelmachowski: *Zasiedzenie* (w:) *System prawa prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, pod red. T. Dybowskiego, Warszawa 2007, s. 392–393, przywołując przy tej okazji maksymę, wedle której „porządek prawny składa się z faktów dokonanych i upływu czasu", i podkreślając, że z wszelką pewnością ma ona zastosowanie do zasiedzenia.

nie ma rozstrzygnięcie wielu podstawowych zagadnień związanych z zaznaczoną problematyką. Derogowanie uznanej za nietrafioną regulacji art. 172 § 3 k.c. nie zwalnia wreszcie od refleksji nad jej realnym znaczeniem z perspektywy ogółu regulacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tym bardziej że od 2016 r. ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, zgodnie z „totalną" definicją ujętą w jej art. 2 pkt 7, znajduje zastosowanie także do innych niż umowne podstaw nabycia nieruchomości rolnej, o czym będzie jeszcze mowa. Wszystkie te spostrzeżenia czynią problem zakresu reglamentacji zasiedzenia nieruchomości rolnej w świetle ostatnich przemian ustawowych zasługującym na podjęcie[14].

II. Obowiązująca od 2003 r. ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego pierwotnie pozostawiała problematykę nabycia nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia poza zakresem swego zastosowania, bowiem realizowana w jej ramach reglamentacja obrotu ograniczała się do obrotu kontraktowego, następującego w drodze umowy sprzedaży (art. 3 u.k.u.r.) lub też w drodze umów innych niż umowa sprzedaży (art. 4 u.k.u.r. w pierwotnym brzmieniu). W rezultacie ingerencja w obrót własnościowy nieruchomościami rolnymi następowała jedynie ściśle na etapie okołotransakcyjnym, zaś możliwość skorzystania z tej ingerencji uruchamiana była każdorazowo przez zawarcie umowy prowadzącej do nabycia nieruchomości rolnej.

Ten stan rzeczy uległ diametralnej zmianie wraz ze wspomnianą nowelą z 2016 r., dokonującą obszernych, konstrukcyjnych zmian, zupełnie przebudowujących sposób funkcjonowania ustawy. Spośród kilku możliwych do wyłuskania zasad obowiązującego modelu reglamentacji można wskazać przede wszystkim na zasadę, wedle której nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej (art. 2a ust. 1 u.k.u.r.), uzupełnianą przez wskazanie w art. 2a ust. 2 u.k.u.r., że powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych ustalonej zgodnie z art. 5 ust. 2 i 3. Wyjątki od tak określonych zasad przewiduje (acz są one dość liczne dopiero po noweli z 2019 r.[15]) art. 2a ust. 3 u.k.u.r., wskazujący, kiedy art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r. nie znajdują zastosowania („Przepisy ust. 1 i 2 nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej:"). Z kolei w art. 2a ust. 4 u.k.u.r. przewidziano dodatkowo możliwość uzyskania, za spełnieniem określonych przesłanek, zezwolenia administracyjnego na nabycie nieruchomości rolnej także w innych niż ujęte w ust. 1 i 3 przypadkach, przy czym zezwolenie to przyjmuje postać decyzji administracyjnej[16].

[14] Tylko dla porządku wymaga zaznaczenia, że z oczywistych względów nie sposób tu przedstawić całokształtu zagadnień dotyczących zasiedzenia jako takiego, a następnie zestawienia ich ze specyfiką własności i posiadania nieruchomości rolnych. Stąd prowadzone w niniejszym opracowaniu dociekania ukierunkowane będą przede wszystkim na rozstrzygnięcie kilku węzłowych zagadnień, dotyczących rzeczywistego znaczenia art. 172 § 3 k.c. i przepisów obudowujących jego wprowadzenie oraz derogację.

[15] Ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1080); dalej: nowela z 2019 r.

[16] Obecnie Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, zaś przed 1 września 2017 r., tj. przed utworzeniem Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (dalej: KOWR) wyrażanie tych zgód leżało w kompetencji Prezesa ówczesnej Agencji Nieruchomości Rolnych (dalej: ANR).

Dodatkowo wśród kluczowych zmian wprowadzonych nowelą z 2016 r. można wyróżnić zwłaszcza nadanie „totalnego”[17] charakteru pojęciu „nabycie nieruchomości rolnej”, wskazując w art. 2 pkt 7 u.k.u.r., że należy przez to rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego. Zabrakło w przywołanej definicji w szczególności uregulowania, które wyłączałoby z jego zakresu nabycie przez zasiedzenie, a nie ulega wątpliwości, że jest ono zdarzeniem prawnym powodującym nabycie własności[18]. Wymaga też podkreślenia, że pośród regulacji art. 4 u.k.u.r., statuującego podstawy i tryb wykonywania realizowanego przez KOWR[19] na rzecz Skarbu Państwa tzw. prawa nabycia (wykupu)[20], znalazł się ust. 1 pkt 4 lit. a, wedle którego przysługuje ono także w przypadku nabycia nieruchomości rolnej w wyniku innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności wprost wskazując między innymi właśnie na zasiedzenie nieruchomości rolnej.

Można więc zaznaczyć, że już wskazane przed chwilą uregulowania (dość wyraźnie potwierdzające, że zasiedzenie nieruchomości rolnej jest przez prawodawcę rozpoznawane w kategorii nabycia nieruchomości rolnej, podlegającego przepisom ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego) w zestawieniu z przywołaną wyżej zasadą z art. 2a ust. 1 u.k.u.r., wydawały się wystarczać do wysnucia wniosku, że nabywcą nieruchomości rolnej przez zasiedzenie mógł zostać tylko rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowiła inaczej.

III. Już z ujętej w powyższym punkcie perspektywy można wskazać, że abstrahując nawet od ogólnej oceny zasadności podmiotowego ograniczania zasiedzenia nieruchomości rolnej, skoro wystarczała ku temu sama regulacja znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, na czele z jej kluczową zasadą preferencji rolnika jako nabywcy nieruchomości rolnej (art. 2a ust. 1 u.k.u.r.), odrębne ujmowanie tej samej zasady w ramach art. 172 § 3 k.c. należało uznać za zbędne i jedynie prowokujące istotne dylematy interpretacyjne.

W szczególności sprowadzały się one do tego, czy wobec osobnego odniesienia się do kwestii nabywania nieruchomości rolnych przez zasiedzenie w unormo-

[17] Zob. K. Maj: *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, Krakowski Przegląd Notarialny 2016, nr 2, s. 76.

[18] Warto tu zaznaczyć, że uznano tak też w kontekście art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, obejmującej bardzo podobną do rozważanej definicję nabycia nieruchomości („Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego”) — zob. wyrok NSA z dnia 7 marca 2013 r., II OSK 201/12, LEX nr 1497157. Por. odmienne stanowisko A. Stelmachowskiego: *Zasiedzenie…*, *op. cit.*, s. 397–398, sprzeciwiającego się — mimo totalnej definicji własności w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców — stosowaniu do zasiedzenia nieruchomości przez cudzoziemca ograniczeń przewidzianych wspomnianą ustawą.

[19] Pierwotnie (tj. do września 2017 r.) zaś przez ANR.

[20] W kontekście konstrukcji tzw. prawa nabycia zob. np. P. Blajer: *Z rozważań nad tzw. prawem nabycia w świetle znowelizowanych ustaw o kształtowaniu ustroju rolnego i o lasach* (w:) *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, pod red. P. Księżaka, J. Mikołajczyk, Warszawa 2017, s. 59–91.

waniu kodeksu cywilnego, kategorycznie ograniczającym możliwość zasiedzenia takich nieruchomości do rolników indywidualnych i nieprzewidującym wprost dalszych odstępstw, znajdują przy zasiedzeniu zastosowanie regulacje ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, wskazujące, kiedy nabycie nieruchomości rolnej może nastąpić mimo nielegitymowania się statusem takiego rolnika[21]. Chodziło tu zatem o stosowanie przy zasiedzeniu ujętych w art. 2a ust. 3 u.k.u.r. wyjątków od wymogu legitymowania się statusem rolnika dla nabycia nieruchomości rolnej oraz art. 2a ust. 4 u.k.u.r. zastrzegającego możliwość uzyskania na nabycie zezwolenia administracyjnego[22].

Podobne wątpliwości powstawały na tle odniesienia się do nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jako podlegającej wedle art. 172 § 3 k.c. ograniczeniom w jej zasiedzeniu. Sprowadzić je można do pytania, czy istotna w tym zakresie jest jedynie definicja, do której odwołuje się wspomniana jednostka (czyli definicja z art. 2 pkt 1 u.k.u.r., stanowiąca, że za nieruchomość rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne), co nakazywałoby stosowanie ograniczeń także względem zasiedzenia gruntów, które wprawdzie są nieruchomościami rolnymi w rozumieniu kodeksu cywilnego i nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczającym je na cele inne niż rolne, ale zarazem podlegają zwolnieniu ze stosowania względem nich przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na podstawie odrębnych (ujętych zwłaszcza w art. 1a u.k.u.r.[23]) unormowań[24].

[21] Zob. zamiast wielu streszczenie dyskusji doktrynalnej w tym zakresie przedstawione już po uchyleniu art. 172 § 3 k.c. przez R. Michałowskiego: *Nabycie nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia po zmianie Kodeksu cywilnego i ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Przegląd Prawa Rolnego 2023, nr 2, s. 216–217, który trafnie określił to zagadnienie za chyba najważniejszy i najbardziej kontrowersyjny aspekt owej regulacji.

[22] Pominięte zostaną tu — jako wykraczające poza ramy niniejszego opracowania — szersze zagadnienia, w jaki sposób pogodzić specyfikę nabycia przez zasiedzenie (a zatem nabycia pierwotnego) z poszczególnymi przesłankami materialnoprawnymi ujętymi w art. 2a ust. 4 u.k.u.r., a także regulacjami proceduralnymi (m.in. zakładającymi, zgodnie z art. 2a ust. 5a u.k.u.r., że stronami postępowania administracyjnego w sprawach, o których mowa w ust. 4, są zbywca i nabywca nieruchomości rolnej). Zob. refleksję T. Czecha: *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2024, komentarz do art. 2a u.k.u.r., uw. 175, który opowiadając się za możliwością złożenia przez posiadacza samoistnego wniosku o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia, wskazał zarazem, że w praktyce jednak bardzo rzadko posiadacz taki może spełnić warunki przewidziane w art. 2a ust. 4 u.k.u.r. (tj. uzależniające uzyskanie zgody).

[23] Wśród nich należy wskazać na kluczowe praktycznie uregulowanie art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r. zwalniające w swym pierwotnym brzmieniu od stosowania przepisów ustawy nieruchomości rolne o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha (w noweli z 2023 r. doprecyzowano nadto trafnie, że chodzi o powierzchnię użytków rolnych mniejszą niż 0,3 ha). Nie można też nie wspomnieć o zwolnieniach ujętych w art. 11 noweli z 2016 r., a także wprowadzonych następczo (w 2018 i 2019 r.) art. 1b i 1c u.k.u.r.

[24] Kategorycznie przeciwko uwzględnianiu ujętych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego zwolnień wypowiadał się R. Michałowski: *Kwestie związane z zasiedzeniem nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego*, Studia Iuridica Lublinensia 2017, nr 1, s. 116–117, uznający konsekwentnie art. 172 § 3 k.c. za generalnie niezależny w aspektach podmiotowym i przedmiotowym od regulacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w rezultacie postrzegając odesłanie w przywołanej jednostce kodeksu cywilnego do przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego za „selektywne" i odnoszące się tylko do wyspecyfikowanych w przepisie aspektów.

W obu omawianych wyżej kwestiach wypada uznać za przekonujące stanowisko, w świetle którego art. 172 § 3 k.c. nie ma charakteru samodzielnego, co oznacza, że nie wyklucza zastosowania przy ocenie dopuszczalności zasiedzenia nieruchomości rolnej ujętych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego zwolnień czy to od samego stosowania ustawy względem konkretnych nieruchomości, czy to od zastosowania poszczególnych niesionych przez nią metod reglamentacji. Przemawiają za tym w szczególności następujące argumenty.

Po pierwsze, nieracjonalne byłoby, gdyby przepis kodeksu cywilnego odwołujący się do kluczowych dla stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego pojęć nieruchomości rolnej, rolnika indywidualnego, a także przyjętej w niej konstrukcji gospodarstwa rodzinnego (to jest gospodarstwa nieprzekraczającego 300 ha użytków rolnych) jednocześnie ignorował pozostałe jej postanowienia, w tym wyłączające określone nieruchomości z zakresu zainteresowania prawodawcy[25]. Doszłoby wówczas do paradoksalnej sytuacji, w której określona nieruchomość mogłaby być przedmiotem swobodnego od reguł ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego obrotu, będąc nabywaną przez niebędące rolnikami osoby w drodze dowolnych podstaw nabycia, z wyjątkiem zasiedzenia[26]. Tymczasem wprowadzenie regulacji art. 172 § 3 k.c. uzasadniano właśnie zapobieganiem obchodzenia regulacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego[27], co wyraźnie czyni z przywołanego przepisu regulację mającą służyć sprzężeniu reglamentacji z przepisami o zasiedzeniu.

[25] W tym kierunku też np. A. Bieranowski: *Dekompozycja…*, *op. cit.*, s. 86, wskazujący, że stosowanie do przypadków nabycia przez zasiedzenie normy obszarowej z art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r. harmonizuje z rozciągnięciem ujętych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego ograniczeń na nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia. Tak też G. Matusik: *Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa*, Warszawa 2021, s. 146, przyp. 200 (postrzegający art. 1a u.k.u.r. wyłączający niektóre nieruchomości spod stosowania tej ustawy za również kształtujący pojęcie nieruchomości rolnej; przy tym autor podkreślił, że odmienne podejście prowadzi do nieakceptowalnych, sprzecznych z celami ustawodawcy skutków) oraz M. Balwicka-Szczyrba: *O nabywaniu…*, *op. cit*., s. 222 z powołaniem na argumenty wykładni funkcjonalnej. Warto też zauważyć, że przy okazji noweli z 2016 r. prawodawca sprowokował analogiczny problem na tle obowiązującego ostatecznie przez raptem kilka miesięcy art. 68 ust. 2a ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wprowadzając ograniczenie sumy hipoteki na nieruchomości rolnej; zob. P. Bender: *Ograniczenie sumy hipoteki na nieruchomości rolnej* (w:) *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, pod red. P. Księżaka, J. Mikołajczyk, Warszawa 2017, s. 317–320; uwagi tamże poczynione w znacznej mierze przystają także do rozważanego zagadnienia.

[26] Przykładowo, nieruchomość rolna podlegająca zupełnie zwolnieniu od stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zgodnie z art. 11 pkt 1 noweli z 2016 r. („siedlisko") mogłaby być nabyta przez dowolną osobę na dowolnej podstawie prawnej, ale już w drodze zasiedzenia mógłby ją nabyć tylko rolnik indywidualny.

[27] Po wskazaniu w uzasadnieniu (*Uzasadnienie projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw*, druk sejmowy nr 293 VIII kadencji, s. 16), że „projekt wprowadza również zmiany w Kodeksie cywilnym, które mają na celu zapobieganie obchodzeniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego realizujących konstytucyjną zasadę oparcia ustroju rolnego o gospodarstwa rodzinne" nowo wprowadzaną regulację art. 172 § 3 k.c. wymieniono jako pierwszy spośród przykładów takiej zmiany. Widać stąd wyraźnie, że prawodawca art. 172 § 3 k.c. traktował nie jako samoistne unormowanie, lecz jako środek mający na celu umocnienie realizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, dostrzegając prawdopodobnie ryzyko obchodzenia tej ostatniej przez obrót nieformalny lub pozorowanie zaistnienia zasiedzenia. Co do trafnej krytyki takiego, dość osobliwego założenia ustawodawcy zob. np. uwagę A. Bieranowskiego: *Dekompozycja…*, *op. cit.*, s. 85, dostrzegającego, że trudno zakładać, że racjonalni uczestnicy obrotu prawnego przez instytucję zasiedzenia chcieliby omijać rygoryzm ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, wikłając się w długotrwały i niestabilny stan posiadania.

Po drugie, trudno byłoby wówczas uzasadnić ujęcie w art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. a u.k.u.r. zasiedzenia jako jednej z podstaw nabycia nieruchomości wedle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, uruchamiającej jeden z jej instrumentów w postaci prawa nabycia. Wymaga tu też szczególnie przypomnienia, że art. 4 ust. 4 pkt 1 u.k.u.r., statuujący jedno ze zwolnień z zastosowania tego prawa, podlegał przy kolejnych nowelizacjach przemianom i w okresie od 30 kwietnia 2016 r. do 25 czerwca 2019 r. wskazywał, że z wspomnianego prawa nabycia zwolnieni byli wszelcy nabywcy będący rolnikami indywidualnymi, powiększającymi swe gospodarstwo rodzinne (a nie tylko tacy, którzy zamieszkują w gminie położenia nabywanej nieruchomości lub gminie z tą gminą graniczącej, jak ma to miejsce od 26 czerwca 2019 r.). Gdyby zatem uznać, że żadne ze zwolnień z art. 2a ust. 3 u.k.u.r. nie ma zastosowania przy ocenie, czy możliwe jest nabycie nieruchomości rolnej przez zasiedzenie, a zatem że nabyć nieruchomość rolną może tylko rolnik indywidualny stosownie do „izolowanej" wykładni art. 172 § 3 k.c., to w przypadku nieruchomości podlegających ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego prawo nabycia (wyraźnie przecież podkreślone w kontekście zasiedzenia w art. 4 ust. 1 u.k.u.r.) nie znalazłoby wedle pierwotnie zaprojektowanych nowelą przepisów nigdy zastosowania względem zasiedzenia, skoro nabywcą mógłby wedle negowanej tu koncepcji być tak czy inaczej tylko i wyłącznie rolnik indywidualny, a zatem podmiot ustawowo z niego zwolniony stosownie do ówczesnego brzmienia art. 4 ust. 4 pkt 1 u.k.u.r.

Po trzecie, choć zakres działania zasiedzenia, jako powodującego utratę prawa własności przez dotychczasowego właściciela, co do zasady winien być interpretowany ściśle, nie można stracić z pola widzenia wniosku, że również ograniczenie funkcjonowania istotnej dla prawa cywilnego instytucji, stanowiącej „korekturę własności" i zarazem istotny instrument budowania porządku prawnego, powinno następować z uwzględnieniem celów wprowadzonego ograniczenia w postaci — jak już wyżej wskazano — sprzężenia regulacji zasiedzenia z unormowaniami nowelizowanej równocześnie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Po czwarte wreszcie, nie można zapominać, że całokształt regulacji wprowadzonych nowelą z 2016 r. procedowany był w niezwykłym pośpiechu, co przełożyło się na ich dyskusyjny poziom legislacyjny[28]. Tym bardziej przemawia to za koniecznością poszukiwania rozsądnej wykładni wprowadzonych w takich okolicznościach rozwiązań.

Taki stan rzeczy uzasadnia tezę, że przez art. 172 § 3 k.c. ustawodawca wprowadził nie tyle osobną normę ograniczającą zasiedzenie prawa własności nieucho-

[28] Wymaga także przypomnienia, że zarówno z perspektywy merytorycznej, jak i z perspektywy techniki legislacyjnej wprowadzone wówczas przepisy budzą dalece idące wątpliwości co do zgodności z Konstytucją RP, co jednak z przyczyn leżących poza omawianą materią nie zostało dotąd zweryfikowane w stosownym postępowaniu przez sąd konstytucyjny. Tylko dla porządku należy zatem wskazać, że w zakończonej umorzeniem sprawie zarejestrowanej przez TK pod sygn. K 36/16 rozważanym tu art. 172 § 3 k.c. oraz art. 14 noweli z 2016 r. zarzucano sprzeczność z wywodzonymi z art. 2 Konstytucji RP standardami prawidłowej legislacji, jak zasada określoności, zasada pewności prawa i nakaz stosowania należytych przepisów przejściowych.

mości rolnych, co jedynie ustawowe „przypomnienie" (stanowiące w istocie *superfluum*) o konieczności uwzględniania przy ustalaniu, czy doszło do zasiedzenia także przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w tej perspektywie podobne innym przepisom kodeksu cywilnego wprowadzonym lub zmodyfikowanym omawianą nowelą z 2016 r., wskazującym na konieczność uwzględniania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przy stosowaniu konkretnych instytucji kodeksowych[29] mimo odmiennych wniosków mogących *prima facie* wynikać z odmiennej kompozycji przywołanych norm[30].

IV. Powyższe ustalenie wymaga uzupełnienia, uwzględniającego wzmiankowaną wyżej regulację intertemporalną noweli z 2016 r. ujętą w art. 14 noweli z 2016 r., zgodnie z którą przepisu art. 172 § 3 k.c. w brzmieniu nadanym nowelą nie stosuje się, jeżeli zasiedzenie skończyłoby się przed upływem trzech lat od dnia wejścia w życie tejże noweli (czyli przed 30 kwietnia 2019 r.). Przyjęte założenie, że całościową (także w kontekście zwolnień od niej) limitację zasiedzenia nieruchomości rolnej można ustalić na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, wobec czego przepis art. 172 § 3 k.c. stanowił *superfluum* ustawowe i w istocie nie zawierał żadnej treści normatywnej, mogłoby doprowadzić do wniosku, że w rezultacie również przywołany przepis intertemporalny wyłączający ów art. 172 § 3 k.c. nie miał żadnego znaczenia. Konsekwentnie takie wnioskowanie wymagałoby uznania, że reglamentacja zasiedzenia nieruchomości rolnej rozpoczęła swe działanie (za sprawą generalnej zasady znowelizowanej ustawy ujętej w art. 2a ust. 1 u.k.u.r. z uwzględnieniem rozszerzenia zakresu działania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przez „totalną" definicję nabycia nieruchomości przewidzianą w art. 2 pkt 7 u.k.u.r.) już od 30 kwietnia 2016 r. Rezultat taki byłby jednak jednoznacznie sprzeczny z celem ujętej w art. 14 noweli z 2016 r. regulacji intertemporalnej, ukierunkowanej na odsunięcie w czasie ograniczeń podmiotowych po stronie nabywców nieruchomości rolnych przez zasiedzenie. Również generalne uzasadnienie przyjmowanych w ustawie o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw przepisów intertemporalnych opierano na chęci uniknięcia zaskakiwania adresatów norm prawnych zawartych w projektowanych przepisach, respektowania praw nabytych czy pogłębiania zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa[31]. Abstrahując od zagadnienia, czy w przypadku posiadacza *in statu usucapiendi* można mówić o jakichś podlegających ochronie prawach, pogodzenie takiego celu, którego emanacją była wszak także regulacja art. 14 noweli z 2016 r., z poczynionymi wyżej wnioskami może zostać dokonane tylko przez przyjęcie, że prowadziła ona do odłożenia w czasie stosowania względem zasiedzenia

[29] Zob. art. 166 § 3 k.c., art. 210 § 2 k.c., art. 213 § 2 k.c., art. 214 § 3 k.c., art. 1070^1 k.c.

[30] Warto tu przywołać np. postanowienie Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 15 lutego 2024 r., I Ns 91/23, LEX nr 3693603, w którym sąd, trafnie orzekając zasiedzenie nieruchomości mniejszej niż 0,3 ha, uznał, że regulacje ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w tym wypadku nie znalazły zastosowania z uwagi na zwolnienie z art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r.

[31] Zob. *Uzasadnienie…*, *op. cit.*, s. 20–21.

nowych regulacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, o których wspomniany przepis art. 172 § 3 k.c. przypominał i do których się odwołuje[32].

Na tym tle wymaga rozważenia jeszcze jedna kwestia, a mianowicie czy tak postrzegane uregulowanie intertemporalne należało rozumieć jako wyłączające względem zasiedzenia następującego w uczynionym przez art. 14 noweli z 2016 r. trzyletnim oknie czasowym jedynie wymóg legitymowania się statusem rolnika wynikły z art. 2a ust. 1 u.k.u.r., czy też szerzej, należy poczytywać je za wyłączające stosowanie w tym czasie całokształtu mechanizmów znowelizowanej ustawy. W pierwszym wariancie osoba, która zasiedziała nieruchomość w okresie trzech lat od wejścia w życie noweli z 2016 r., wprawdzie nie musiała być rolnikiem indywidualnym, ale podlegałaby wskutek zasiedzenia pozostałym obostrzeniom ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (prawu nabycia nieruchomości rolnej przez KOWR, wynikłemu z art. 4 ust. 1 u.k.u.r., jak też obowiązkom i zakazom z art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r.). W alternatywnej, drugiej optyce nabycie w drodze zasiedzenia dokonane we wskazanym oknie czasowym nie podlegałoby w ogóle regulacjom ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, skoro dopiero od noweli z 2016 r. rozciągnięto je także na pozaumowne metody nabycia nieruchomości rolnych. W rezultacie byłoby ono wolne od wspomnianych obostrzeń z art. 2b oraz 4 u.k.u.r.

W literaturze opowiedziano się za pierwszym rozstrzygnięciem, wskazując, że nabycie przez zasiedzenie nieruchomości rolnej przez osobę niebędącą rolnikiem, które nastąpiło w wyznaczanym przez art. 14 noweli z 2016 r. oknie czasowym, podlegało prawu nabycia[33]. Przemawiać za tym mogłoby zwłaszcza nawiązanie w art. 172 § 3 k.c. jedynie do limitacji podmiotowej co do nabywcy nieruchomości, a zatem tożsamej co w art. 2a ust. 1 u.k.u.r., co może skłaniać do uznania, że zarazem norma intertemporalna wyłącza restrykcje ustawowe tylko na tym konkretnym polu. Nie można jednak wykluczyć też obrony odmiennego poglądu, postrzegającego art. 14 noweli z 2016 r. jako całkowite wyłączenie ingerencji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w następujące z jego uwzględnieniem zasiedzenie. Można tu wskazywać choćby na ogólne uzasadnienie regulacji intertemporalnej mającej służyć braku zaskakiwania uczestników obrotu nowymi regulacjami. Z całą pewnością zaś takim zaskoczeniem byłoby postawienie uzukapienta, któremu bieg zasiedzenia upłynął na przykład 1 maja 2016 r., w sytuacji, w której wprawdzie nabył nieruchomość przez zasiedzenie, ale może ją bezpośrednio po tym (a ściślej po prawomocnym, deklaratoryjnym orzeczeniu tego) utracić na rzecz Skarbu Państwa wskutek wykonania prawa nabycia, ponadto zaś efektem zasiedzenia wpadł w wynikły z art. 2b ust. 1 u.k.u.r. wieloletni obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego, w którego skład weszła ta nieruchomość, obwarowany groźbą jej sankcyjnego wykupu na

[32] Zob. też krytyczne uwagi M. Balwickiej-Szczyrby: *O nabywaniu…*, *op. cit.*, s. 228–229, dotyczące uregulowania intertemporalnego.

[33] Tak P.A. Blajer (w:) *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, pod red. P.A. Blajera, W. Goneta, Warszawa 2020, komentarz do art. 4 u.k.u.r., uw. 2.2.9; J. Biernat: *Nabywanie…*, *op. cit.*, s. 153.

podstawie art. 9 ust. 3 u.k.u.r. oraz powiązane z tym obowiązkiem wyłączenie możliwości zbywania lub oddawania w posiadanie nabytej nieruchomości (art. 2b ust. 2 u.k.u.r.). Jeśli zatem art. 14 noweli z 2016 r. postrzegać za przepis stanowiący emanację ochrony „interesów w toku" przyznanej uzukapientom będącym w końcowym okresie zasiedzenia, to wydaje się, że usprawiedliwione było również wyłączenie wobec podlegających tej ochronie nabywców nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia także pozostałych metod ingerencji ustawowej. Wniosek taki można wesprzeć uwagą, że na tle ogólnej zasady intertemporalnej noweli z 2016 r., ujętej w art. 12, przyjęto w orzecznictwie trafnie, że nabywca korzystający z jej dobrodziejstwa nie tylko może skutecznie nabyć nieruchomość rolną, lecz także zwolniony jest od pozostałych metod ingerencji ustawowej[34]. Szczęśliwie, rozważany dylemat zasadniczo nie ma już dziś doniosłości[35].

V. Przedstawione ustalenia co do w istocie znikomego znaczenia art. 172 § 3 k.c. dla zakresu reglamentacji, jakiej poddawane było nabycie przez zasiedzenie nieruchomości rolnej, zarazem umożliwiają należytą ocenę konsekwencji usunięcia tego przepisu. Choć w przestrzeni publicznej bezpośrednio po tym wyrażano głosy, jakoby rezygnacja z przywołanej jednostki w kodeksie powodowała, że zasiedzenie nieruchomości rolnej jest w zupełności wolne od jakichkolwiek ograniczeń ustawowych[36], to w świetle powyższych rozważań stosownie do art. 2 pkt 7 u.k.u.r. nadal stanowi ono nabycie nieruchomości rolnej w rozumieniu analizowanej ustawy, a skoro tak, podlega również reglamentacji wedle art. 2a ust. 1 u.k.u.r. Nowela nie wprowadziła bowiem żadnych wyjątków, które (zwłaszcza poprzez ulokowanie w art. 2a ust. 3 u.k.u.r.) wyłączyłyby względem nabycia przez zasiedzenie zasadniczej konieczności posiadania przymiotu rolnika indywidualnego, aby nabyć nieruchomość rolną[37].

Przy tym jaskrawym potwierdzeniem traktowania zasiedzenia za nabycie w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego pozostaje odnoszenie się do niego przez prawodawcę w regulacjach ustawy, tym bardziej że wskutek noweli z 2023 r. poza dotychczasowym wspomnieniem o zasiedzeniu w art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. a u.k.u.r., ustawodawca wskazał na tę metodę nabycia własności w nowo przyjętych art. 2b ust. 4 pkt 8 u.k.u.r. oraz art. 4 ust. 4 pkt 2 lit. m u.k.u.r.[38]

[34] Zob. uchwałę SN z dnia 7 września 2018 r., III CZP 32/18, LEX nr 2541941.

[35] W kontekście art. 2b u.k.u.r. względem nabywców, którzy nabyli nieruchomości rolne przez zasiedzenie do dnia 30 kwietnia 2019 r., po pierwsze pięcioletni okres obowiązywania zakazów z art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. tak czy inaczej już upłynął, po drugie zaś (o czym będzie mowa jeszcze dalej) od dnia 5 października 2023 r. nabywcy nieruchomości rolnych przez zasiedzenie nie są w ogóle związani obowiązkami z przywołanych artykułów. Także w świetle art. 4 u.k.u.r. od 5 października 2023 r. nabycie przez zasiedzenie przestało podlegać mechanizmowi prawa nabycia z art. 4 ust. 1 u.k.u.r., co również będzie jeszcze przedmiotem uwag.

[36] Zob. m.in. wypowiedzi przywoływane przez R. Michałowskiego: *Nabycie…*, *op. cit.*, s. 215–216 (w tym przyp. 8).

[37] W omawianym zakresie na tle stanu prawnego po noweli zob. zwłaszcza trafne uwagi *ibidem*, s. 219–221.

[38] Ten ostatni przepis stanowi zresztą dobitne potwierdzenie legislacyjnych bolączek ustawy: oto z ust. 1 pkt 4 lit. a zrekonstruować można normę, w świetle której KOWR działający na rzecz Skarbu Państwa może nabyć

Podstaw uznania, że doszło do rezygnacji z poddawania zasiedzenia nieruchomości rolnych jakimkolwiek ograniczeniom ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, choć *prima facie* mogłoby się tak wydawać, nie stanowi też przepis przejściowy art. 10 noweli z 2023 r. Wprawdzie wskazuje on na poddanie zasiedzenia nieruchomości rolnych posiadanych w dniu wejścia w życie noweli przez posiadaczy innych niż rolnicy indywidualni ogólnym regułom art. 172 § 1 i 2 k.c., jednak odnosi on to jedynie do terminów zasiedzenia. Zatem nie można z niego wyprowadzać jakiejkolwiek dalszej intencji, która wskazywałaby na wolę poddania zasiedzenia nieruchomości rolnych tylko i wyłącznie zasadom ogólnym uregulowanym w art. 172 § 1 i 2 k.c., z pominięciem jakichkolwiek leżących poza tymi przepisami uwarunkowań prawnych[39].

Przedstawianej interpretacji sprzyja też lektura uzasadnienia noweli. Wskazano w nim, że uchylenie § 3 w art. 172 k.c. proponuje się „w celu wyeliminowania wątpliwości w zakresie osób, które mogą nabyć nieruchomość rolną w wyniku zasiedzenia", nawiązując następnie do zagadnienia stosowalności przy zasiedzeniu wyjątków z art. 2a ust. 3 u.k.u.r. oraz możliwości uzyskania administracyjnej zgody na nabycie[40]. Skoro tak, tym bardziej zasadny jest wniosek, że intencją prawodawcy, jak rzeczywistym skutkiem noweli z 2023 r. jest jednoznaczne przesądzenie, że poszczególne regulacje art. 2a u.k.u.r. znajdują zastosowanie względem nabycia przez zasiedzenie. W rezultacie odnieść należy to też do art. 2a ust. 1 u.k.u.r. i niesionego przez tę jednostkę zasadniczego wymogu spełniania statusu rolnika indywidualnego, by nabyć nieruchomość rolną (wraz ze sprzężonym z nim art. 2a ust. 2 u.k.u.r. statuującym maksymalną powierzchnię użytków rolnych, które wskutek nabycia będą przysługiwać nabywcy)[41], zarazem jednak z zastosowaniem przewidzianych w art. 2a ust. 3 u.k.u.r. rozmaitych zwolnień, na czele z kluczowym ujętym w art. 2a ust. 3 pkt 1a u.k.u.r., zwalniającym z reżimu ust. 1 i 2 przedmiotowo nieruchomości rolne o powierzchni mniejszej niż 1ha[42].

---

nieruchomość rolną, jeżeli jej nabycie nastąpiło na podstawie m.in. wyraźnie wskazanego zasiedzenia, zarazem jednak tenże ust. 1 pkt 4 lit. a jest wyłączany przez ust. 4 pkt 2 lit. m wskazujący, że ust. 1 nie znajduje zastosowania m.in. do nabycia przez zasiedzenie.

[39] Zob. też trafne uwagi R. Michałowskiego: *Nabycie…*, *op. cit.*, s. 224–226.

[40] Przy czym wymaga zaznaczenia, że w uzasadnieniu noweli z 2023 r. (Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw, druk sejmowy nr 3429 IX kadencji, s. 13) po zrelacjonowaniu treści uchylanego przepisu, odwołano się tylko do poglądu równoznacznego z zanegowanym w niniejszym wywodzie, sprowadzającego się do tezy o „izolowanej" wykładni art. 172 § 3 k.c. niepozwalającej na uwzględnianie przy nabyciu przez zasiedzenie zwolnień z art. 2a ust. 3 u.k.u.r. Bynajmniej nie powinno to jednak być poczytywane jako dokonane *post factum* opowiedzenie się prawodawcy za wspomnianą „izolowaną" metodą wykładania derogowanego art. 172 § 3 k.c. (zwłaszcza wobec zwięzłości i jednopłaszczyznowości uzasadnienia; zob. też trafne dostrzegające to uwagi R. Michałowskiego: *Nabycie…*, *op. cit.*, s. 218–219, wyrażone mimo przyjmowania przez wspomnianego autora negowanej tu „izolowanej" wykładni derogowanego art. 172 § 3 k.c.).

[41] Por. jednak stanowisko J. Bieluka: *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2024, komentarz do art. 2 u.k.u.r., nb 63, przyjmującego wyłączenie wobec zasiedzenia rygorów art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r.

[42] Zob. w kontekście stosowania tego zwolnienia względem zasiedzenia jeszcze przed nowelą z 2023 r. m.in. M. Balwicka-Szczyrba: *Przesłanki nabycia nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia a ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej*, Rejent 2020, nr 8, s. 16.

VI. W rezultacie nieruchomości rolne w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego o powierzchni co najmniej 1ha, jako niekwalifikujące się pod zwolnienie z art. 2a ust. 3 pkt 1a u.k.u.r., podlegają (o ile nie zachodzą podstawy do zastosowania przy ich nabyciu któregoś z innych zwolnień ujętych w ramach art. 2a ust. 3 u.k.u.r.)[43] wymogowi spełniania przez uzukapienta statusu rolnika indywidualnego. Konsekwencją tego jest konieczność wykazania w toku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia takiej nieruchomości rolnej, że osoba, na której rzecz nastąpić miało zasiedzenie, jest rolnikiem indywidualnym w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a zatem jest osobą 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 pięciu 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 (art. 6 ust. 1 u.k.u.r.). Przy tym do okresu zamieszkiwania, o którym mowa w przywołanej jednostce, zalicza się nadto okres zamieszkiwania w innej gminie bezpośrednio poprzedzający zmianę miejsca zamieszkania, jeżeli w gminie tej jest albo była położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, o którym mowa w ust. 1 (art. 6 ust. 1a u.k.u.r.).

Na tym polu uwidocznić się może istotne zagadnienie podstaw ustalania przez sąd, że nabywca nieruchomości spełnił wymagania podmiotowe dla nabycia nieruchomości, o stwierdzenie zasiedzenia której wystąpiono. Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego dowodem na osobiste prowadzenie gospodarstwa jest złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo (art. 7 ust. 1 i 5a u.k.u.r.). W tożsamy sposób następuje potwierdzenie spełniania warunków ustawowych w zakresie nieprzekraczania przewidzianej przez ustawodawcę normy obszarowej 300 ha użytków rolnych, których uzukapient jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą oraz które wchodzą w skład gospodarstwa rodzinnego (art. 7 ust. 5 u.k.u.r.). Z kolei stosownie do art. 7 ust. 4 u.k.u.r. dowodem potwierdzającym zamieszkanie jest zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały. W kontekście zaś kwalifikacji rolniczych stanowiących konieczny element statusu rolnika indywidualnego (niewyłączający jednak pozostałych wymogów z art. 6 ust. 1 u.k.u.r., w tym wymogu osobistego prowadzenia od co najmniej pięciu lat gospodarstwa) ustala się je bądź przez nawiązanie do samego wykształcenia (art. 6 ust. 2 pkt 2 lit. a), bądź wykształcenia oraz tzw. stażu pracy w rolnictwie (art. 6 ust. 2 pkt 2 lit. b i c), bądź samego stażu pracy w rolnictwie (art. 6 ust. 2 pkt 2 lit. d[44]). Wspomniany staż pracy w rol-

[43] Np. w przypadku zasiedzenia na rzecz jednostki samorządu terytorialnego stosownie do pkt 1 lit. b czy w przypadku zasiedzenia nieruchomości położonej w obszarze lub terenie górniczym zgodnie z pkt 12.

[44] Warto zaznaczyć, że w tym ostatnim zakresie ustawa uległa zmianie wskutek noweli z 2023 r. — wcześniej również przy pięcioletnim stażu w rolnictwie wymagane było zgodnie z przywołanym art. 6 ust. 2 pkt 2 lit. d legitymowanie się co najmniej podstawowym wykształceniem.

nictwie z kolei definiuje art. 6 ust. 3 u.k.u.r., wskazując obok innych jego podstaw, że uznaje się za niego między innymi okres, w którym osoba fizyczna podlegała ubezpieczeniu społecznemu rolników (pkt 1) czy też prowadziła działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha stanowiącym jej własność, przedmiot użytkowania wieczystego, przedmiot samoistnego posiadania lub dzierżawy (pkt 2). Szczegółowe regulacje dotyczące dokumentowania wykształcenia oraz stażu pracy w rolnictwie reguluje rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą[45], określając między innymi, jakie dokumenty (świadectwa, dyplomy, zaświadczenia itp.) potwierdzają posiadanie uszczegóławianych w nim podstaw potwierdzenia kwalifikacji rolniczych.

W obrocie umownym dokumenty te są, zgodnie z art. 7 ust. 6 u.k.u.r., przedkładane notariuszowi „przy zawieraniu umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej", stanowiąc do niej załączniki. Skoro przywołany przepis wprost wskazuje, że obowiązek przedłożenia stosownych dowodów uzasadniających status rolnika indywidualnego aktualizuje się „przy zawieraniu umowy", nie można automatycznie przekładać jego stosowania na postępowanie sądowe w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia. Stąd za zasadny należy uznać wniosek, że sąd może ustalać status rolnika indywidualnego także za pomocą innych środków dowodowych, bowiem jak trafnie wskazał T. Czech, regulacje art. 7 u.k.u.r. dotyczące dokumentowania okoliczności istotnych z perspektywy ustawy nie zmieniają ogólnych zasad dowodowych określonych w przepisach o postępowaniu sądowym[46]. W dodatku wymaga wskazania, że nawet gdyby podlegająca zasiedzeniu nieruchomość rolna o powierzchni co najmniej 1ha (a tylko w przypadku takich nieruchomości zachodzi zasadność ustalania przez sąd orzekający o zasiedzeniu, czy nabywca jest rolnikiem indywidualnym) była jedyną, którą będący osobą fizyczną uzukapient władał, może to (oczywiście za spełnieniem innych wymaganych przez art. 6 ust. 1 u.k.u.r. przesłanek, w szczególności dotyczącej prowadzenia gospodarstwa oraz zamieszkiwania w odpowiedniej gminie) w rezultacie prowadzić do uznania, że spełniał on wymogi uznania za rolnika indywidualnego. Skoro bowiem gospodarował on na tej nieruchomości jako posiadacz samoistny przez ostatnie 20 lub 30 lat, to zapewne konsekwentnie spełnił przewidziany w art. 6 ust. 1 u.k.u.r. obowiązek prowadzenia od co najmniej pięciu lat gospodarstwa rolnego, jak też zrealizował wymóg formalny dotyczący stażu pracy w rolnictwie (art. 6 ust. 3 pkt 2 u.k.u.r.)[47].

[45] Dz. U. z 2012 r. poz. 109 ze zm.; dalej: rozporządzenie w sprawie kwalifikacji rolniczych.

[46] T. Czech: *Kształtowanie*..., komentarz do art. 7 u.k.u.r., uw. 6. Por. jak się wydaje odmienne stanowisko C. Dzierzbickiego: *Stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości rolnej*, Rejent 2018, nr 4, s. 14, zakładającego obowiązek załączenia przez wnioskodawcę w sprawie o zasiedzenie nieruchomości rolnej przewidzianych przez ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego dla wykazania statusu rolnika dokumentów.

[47] Możliwość samodzielnego (tzn. nie tylko w oparciu o dokumenty przewidziane w art. 7 u.k.u.r.) ustalania przez sąd, że doszło do spełnienia przez osobę fizyczną przesłanek nabycia nieruchomości jest zresztą wyraźnie

Prawomocne orzeczenie sądu, stwierdzające zasiedzenie nieruchomości rolnej, jest wiążące (art. 365 k.p.c.), choćby nawet *in concreto* trafność rozstrzygnięcia dokonanego przez sąd budziła wątpliwości z perspektywy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Oznacza to w szczególności, że nie może być kwestionowane przez sąd wieczystoksięgowy na etapie wpisu nabywcy do księgi wieczystej w oparciu o zarzut wadliwego zastosowania przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (np. w razie przyjęcia odmiennego stanowiska co do oceny statusu nabywcy jako rolnika indywidualnego czy w kontekście polemiki z zakwalifikowaniem nieruchomości jako rolnej itp.) przez orzekający w sprawie zasiedzenia sąd. Swoistym potwierdzeniem tego jest zresztą art. 9 ust. 1 u.k.u.r. ustawy, od noweli z 2023 r. wyraźnie zaznaczający, że naruszenie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego powoduje nieważność nabycia nieruchomości jedynie w przypadku nabycia następującego na podstawie czynności prawnej[48].

VII. Kilku uwag wymaga wspomniany już wcześniej art. 10 noweli z 2023 r., wskazujący, że do terminów zasiedzenia nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego posiadanej w dniu wejścia w życie noweli przez posiadacza innego niż rolnik indywidualny stosuje się przepisy art. 172 § 1 lub 2 k.c., z tym że do tych terminów zalicza się również czas posiadania nieruchomości rolnej przed dniem wejścia w życie noweli. Jak zaznaczono wyżej, regulacja ta dotyczy tylko sposobu obliczania terminów wymaganych dla zasiedzenia, nie wyłącza natomiast, gdy chodzi o zasiedzenie nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 1ha, wymogu legitymowania się statusem rolnika indywidualnego (o ile oczywiście nie zachodzą w konkretnym wypadku inne okoliczności pozwalające zastosować któreś ze zwolnień ustawowych od wymogu posiadania tego statusu). Przy tym w świetle przyjętego we wcześniejszych rozważaniach uznania, że regulacja art. 172 § 3 k.c. stanowiła w istocie *superfluum* ustawowe, bowiem również

widoczna w świetle tegoż art. 6 ust. 3 pkt 2 u.k.u.r. właśnie w zakresie, w jakim przewiduje on uzyskanie stażu pracy w rolnictwie poprzez prowadzenie działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha stanowiącym przedmiot samoistnego posiadania. Wynika to stąd, że w przeciwieństwie do innych wymienionych w tym przepisie podstaw władztwa nad gospodarstwem (własności, użytkowania wieczystego, dzierżawy) prawodawca w § 7 pkt 2 rozporządzenia w sprawie kwalifikacji rolniczych pomija wykazanie sposobu, w jaki ma nastąpić wykazanie prowadzenia przez osobę fizyczną działalności rolniczej w gospodarstwie stanowiącym przedmiot jej jedynie posiadania. Nie można zaś uznać, by wobec braku odniesienia do tej kwestii w rozporządzeniu wykazanie takie — zwłaszcza w postępowaniu sądowym — było niemożliwe, skoro wprost pozwala na to przepis rangi ustawowej.

[48] Spojrzenie to odpowiada także stanowisku przyjętemu na tle ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, również posługującej się „totalną" (a zatem obejmującą zasadniczo nabycie na wszelkich podstawach, także w drodze zasiedzenia czy orzeczenia sądowego) definicją nabycia nieruchomości — zob. uchwałę SN z dnia 24 marca 2022 r., III CZP 48/22, LEX nr 3324927. Mimo że przywołany judykat dotyczył orzeczenia konstytutywnego (podziału majątku wspólnego), nie zaś deklaratoryjnego, jakim jest postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia, poczynione w nim uwagi dotyczące generalnego związania prawomocnymi orzeczeniami przystają także do omawianego zagadnienia. Zob. też A.J. Szereda: *Problematyka orzeczenia sądu w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego*, Krakowski Przegląd Notarialny 2016, nr 4, s. 113–116, trafnie wywodzącego już w 2016 r., że przewidziana w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego sankcja nieważności nie ma zastosowania do nabycia na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego, odnosząc to zarówno do orzeczeń deklaratywnych, jak i konstytutywnych.

przed jej derogacją należało oceniać możliwość nabycia nieruchomości rolnej przez zasiedzenie także z uwzględnieniem regulacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i przewidywanych przez nią zwolnień, w istocie nieliczne będą przypadki, w których zasiedzenie nie mogło nastąpić przed nowelą, a stało się możliwe dopiero wskutek jej wejścia w życie[49]. Jednak bynajmniej nie pozbawia to zupełnie doniosłości przywołanego przepisu intertemporalnego.

Po pierwsze, nawet w przypadku przyjęcia przez sąd w konkretnej sprawie o zasiedzenie stanowiska innego niż przyjmowane w tym opracowaniu (tj. zwłaszcza w razie uznania przez sąd, że zwolnienia przewidziane w art. 2a ust. 3 u.k.u.r. w trakcie obowiązywania art. 172 § 3 k.c. nie miały znaczenia z perspektywy oceny możliwości nabycia nieruchomości przez zasiedzenie), takie uregulowanie jednoznacznie przecina dylematy co do zasadności uwzględniania czasu, przez który posiadacz niespełniający przesłanek nabycia nieruchomości posiadał tę nieruchomość, przesądzając, że czas ten należy w pełni uwzględniać przy ocenie upływu terminu zasiedzenia. Taka interpretacja może zostać wsparta oczywistym spostrzeżeniem, że celem noweli na omawianym polu było wycofanie się z nieudanej, budzącej wątpliwości regulacji, a zatem tego typu przepis redukujący pewne dylematy wynikłe z wcześniejszych niejasności można uznać za zasadny[50].

Po drugie, przewidziane przez art. 10 rozwiązanie nie ogranicza się tylko do przypadków, w których zasiedzenie przez posiadacza innego niż rolnik indywidualny jest już po noweli możliwe wedle któregoś ze zwolnień ujętych obecnie w ustawie, lecz pozwala stwierdzić, że generalnie nawet w przypadku niemożliwości nastania *de lege lata* skutku zasiedzenia w postaci nabycia własności przez uzukapienta wobec niespełniania przesłanki z art. 2a ust. 1 u.k.u.r. w przypadku

[49] Można tu wskazać na np. pojawienie się wraz z nią nowych przypadków, w których nabycie nieruchomości nie wymaga ani statusu rolnika indywidualnego, ani zgody administracyjnej, by nawiązać np. do generalnego zwolnienia od 5 października 2023 r. nabycia nieruchomości rolnych przez spółdzielnie produkcji rolnej od wymogów z art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r. (zob. art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. h u.k.u.r. w brzmieniu nadanym nowelą z 2023 r.).

[50] W tym kontekście warto na marginesie dodać, że art. 10 noweli z 2023 r. stanowi zarazem emanację innego od przyjmowanego klasycznie w polskim prawie międzyczasowym rozwiązania, dotyczącego obliczania terminów zasiedzenia w sytuacji, w której wedle istniejącego w chwili wejścia w życie regulacji prawnej stanu rzeczy według przepisów dotychczasowych zasiedzenie było wyłączone, zaś wedle nowych prowadziłoby do zasiedzenia: zob. art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy — Kodeks cywilny (dotyczący skutków uchylenia art. 177 k.c. dla ustalania terminu zasiedzenia); wcześniej analogiczny mechanizm przewidziano w art. XLII ustawy z dnia 3 kwietnia 1964 r. — Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny oraz art. XXXIV dekretu z dnia 11 października 1946 r. — Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych. Przepisy te zakładały generalnie, że jeśli przed dniem noweli istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według nowych regulacji mógł prowadzić do zasiedzenia, zasiedzenie biegło dopiero od dnia wejścia jej w życie, jednakże ze skróceniem terminu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie noweli, lecz zarazem nie więcej niż o połowę. Zatem dalej idąca, wynikła z omawianego art. 10 noweli z 2023 r. koncepcja pełnego uwzględniania czasu posiadania realizowanego w trakcie obowiązywania art. 172 § 3 k.c. również potwierdza wyraźną wolę prawodawcy jak najpełniejszego zniwelowania skutków derogowanej normy.

nieruchomości o powierzchni 1ha lub większej, czas posiadania tej nieruchomości następujący przed wejściem noweli zalicza się do biegu zasiedzenia. Zatem idąc nawet dalej i wykraczając poza ściśle intertemporalne ramy przepisu art. 10 noweli z 2023 r., który odnosi się wprost do nieruchomości posiadanych przez osoby niebędące rolnikami indywidualnymi w dniu wejścia w życie ustawy, pozwala on na wyprowadzenie z niego potwierdzenia ogólnej, powszechnej jeszcze przed nowelą tezy, że niespełnianie przez posiadacza przesłanek podmiotowych umożliwiających nabycie nieruchomości rolnej nie powoduje braku biegu zasiedzenia tej nieruchomości, ale jedynie wyłączenie skutku w postaci nabycia własności przez uzukapienta[51]. Konsekwencje tej tezy są istotne choćby dla przypadków, w których ktoś uzyskał status rolnika dopiero w trakcie biegu zasiedzenia[52], a nawet już po upływie jego „domyślnego" terminu[53]. Przystają one też do wypadków, w których nieruchomość w trakcie biegu zasiedzenia utraciła charakter rolny i tym samym przestanie podlegać reżimowi ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego[54].

VIII. Dla dopełnienia związanej z zasiedzeniem nieruchomości rolnej problematyki intertemporalnej, wynikłej ze stanu prawnego obowiązującego od 5 października 2023 r., poza kwestiami związanymi z reglamentacją wynikłą z art. 2a ust. 1 u.k.u.r., trzeba jeszcze odnieść się do nowo wprowadzonych unormowań zwalniających z pozostałych (tj. poza wspomnianą „uprzednią", także „okołotransakcyjnej" i „następczej"[55]) metod ingerencji w nabywanie nieruchomości rolnych.

Wprowadzony od 5 października 2023 r. art. 4 ust. 4 pkt 2 lit. m u.k.u.r., wskazujący, że prawo nabycia nieruchomości rolnej przez KOWR działający na

[51] W tym kierunku np. J. Pisuliński: *O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, Rejent 2016, nr 5, s. 46, który określał omawiany rezultat „wstrzymaniem zakończenia biegu terminu zasiedzenia". W tym kierunku też M. Balwicka-Szczyrba: *O nabywaniu…*, *op. cit.*, s. 226; A. Bieranowski: *Dekompozycja…*, *op. cit.*, s. 85; C. Dzierzbicki: *Stwierdzenie…*, *op. cit.*, s. 19; R. Michałowski: *Kwestie…*, *op. cit.*, s. 119.

[52] Choć generalnie wobec wcześniejszych uwag uzukapient, posiadając wiele lat nieruchomość, powinien przeważnie stać się już rolnikiem indywidualnym, zanim w ogóle dojdzie do konieczności rozpatrywania zasiedzenia, nie można wykluczyć wypadków, w których uzyskanie tego statusu nie nastąpiło z powodu niespełniania wymaganych ustawą przesłanek ujętych w art. 6 u.k.u.r. (np. wobec braku zamieszkiwania w odpowiedniej gminie). Kwestia ta może też być istotna w przypadku, gdy finalny uzukapient, będący rolnikiem indywidualnym, korzysta stosownie do art. 176 k.c. z doliczania posiadania poprzednika niespełniającego tego kryterium.

[53] W tym ostatnim wypadku uzukapient nabędzie własność nieruchomości w chwili uzyskania statusu rolnika, o ile oczywiście wcześniej nie został pozbawiony posiadania, bowiem dotychczasowy właściciel do czasu utraty własności nie jest pozbawiony instrumentów ochrony swej własności na czele z roszczeniem z art. 222 k.c.

[54] Przykładowo, nieruchomość rolną o powierzchni co najmniej 1ha posiadano ponad 30 lat w złej wierze, jednak nie nabyto jej własności wobec niespełniania statusu rolnika indywidualnego. W chwili wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczającego ją na cele inne niż rolne przestała ona podlegać regulacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, tym samym w tej chwili została nabyta przez zasiedzenie przez posiadającego ją nadal uzukapienta. Zob. też podobne stanowisko J. Pisulińskiego: *O niektórych…*, *op. cit*., s. 46.

[55] Co do postrzegania poszczególnych pól reglamentacji ustawowej jako „kontroli uprzedniej" (art. 2a u.k.u.r.), „kontroli okołotransakcyjnej" (art. 3 i 4 u.k.u.r.) oraz „kontroli następczej" (art. 2b u.k.u.r.) zob. P. Bender: *Podstawowe problemy stosowania znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (cz. I)*, Rejent 2019, nr 11, s. 13–19.

rzecz Skarbu Państwa nie przysługuje, jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje przez zasiedzenie, nie budzi żadnych wątpliwości w kontekście przypadków, w których zasiedzenie nastąpiło już po nowelizacji. Sprawa mogłaby natomiast *prima facie* budzić pewne rozterki w kontekście sytuacji, w której zasiedzenie nastąpiło przed 5 października 2023 r., choćby dopiero po tej dacie zostało deklaratoryjnie potwierdzone stosownym orzeczeniem sądowym. Analizując wcześniejsze przepisy intertemporalne, można wskazać, że w 2016 r. ustawodawca, nowelizując ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego, wskazał w art. 13 noweli z 2016 r., że do czynności prawnych związanych z między innymi realizacją uprawnienia, o którym mowa w art. 4 u.k.u.r., w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie noweli stosować należało przepisy dotychczasowe[56]. Również w 2019 r. zastrzeżono w art. 8 ust. 1 noweli z 2019 r., że w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie noweli i innych czynności prawnych dokonanych przed tym dniem, a także zdarzeń prawnych, które nastąpiły przed tym dniem, stosować należało przepisy dotychczasowe. Tego typu norma, odnosząca dotychczasowe przepisy do zdarzeń prawnych, które nastąpiły przed 5 października 2023 r., przesądzałaby, że w przypadku, w którym zasiedzenie jako zdarzenie prawne skutkujące nabyciem nieruchomości nastąpiło przed nowelizacją (a zarazem już w okresie podlegania przez tę metodę nabycia regulacji art. 4 ust. 1 u.k.u.r.[57]), powinno ono podlegać prawu nabycia z art. 4 ust. 1 u.k.u.r. Jednak unormowania takiego w noweli z 2023 r. brak, mimo że analogiczne uregulowanie znalazło się w niej w kontekście także modyfikowanych przy jej okazji przepisów dotyczących pierwokupu uregulowanego w ustawie o lasach (art. 9 noweli z 2023 r.). W rezultacie zasadne jest, by *a contrario* uznać to za wystarczające uzasadnienie dla przyjęcia zasady działania ustawy nowej, wyłączającej uprawnienie KOWR wynikłe z art. 4 ust. 1 u.k.u.r. także względem nabyć przez zasiedzenie, które nastąpiły przed dniem wejścia w życie noweli[58], oczywiście o ile tylko z tego uprawnienia przed nowelą skutecznie nie skorzystano.

Z kolei w kontekście wprowadzonego od 5 października 2023 r. poprzez art. 2b ust. 4 pkt 8 u.k.u.r. wskazania, że obostrzeń z art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. nie stosuje się do nieruchomości nabytej przez zasiedzenie, zagadnienie zostało wyraźnie przesądzone przez ustawodawcę. Jak wynika z art. 13 ust. 1 noweli z 2023 r., do postępowań o wyrażenie przewidzianej w art. 2b ust. 3 u.k.u.r. zgody na wcześniejsze zbycie lub oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości, wszczętych przed dniem

[56] Odniesienie regulacji do umów było oczywistością, bowiem przed 30 kwietnia 2016 r. żadne inne podstawy nabycia niż umowne nie podlegały ani ustawie jako takiej, ani też prawu nabycia.

[57] Jest bowiem oczywistością, że rozważany problem nie dotyczy w ogóle zasiedzeń, które nastąpiły przed poddaniem zasiedzenia reglamentacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (zarówno z perspektywy ograniczenia podmiotów nabywających, jak i w kontekście prawa nabycia), choćby dopiero dziś były deklaratoryjnie potwierdzane przez orzeczenie sądu. W wypadku takich zasiedzeń (np. w przypadku stwierdzenia, że zasiedzenie nastąpiło w 2015 r.) żadne ograniczenia ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie mogą rzecz jasna znaleźć zastosowania.

[58] Tak też P. Wojciechowski (w:) *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, pod red. K. Osajdy (red. serii), P. Popardowskiego (red. tomu), Warszawa 2024, komentarz do art. 4 u.k.u.r., uw. 75–76.

wejścia w życie noweli i niezakończonych przed tym dniem decyzją ostateczną, stosuje się nowe brzmienie art. 2b ust. 4 u.k.u.r. Założenie to jest uzupełniane przez art. 13 ust. 2 u.k.u.r. noweli, nakazujący w przypadkach, o których mowa między innymi w art. 2b ust. 4 u.k.u.r. w brzmieniu nadanym nowelą, umarzać toczące się postępowanie o wyrażenie zgody. Jednoznacznie potwierdza to trafność wniosku, że nawet w wypadku, gdy nabywca przez zasiedzenie nabył tę nieruchomość przed nowelą i z obciążeniem obostrzeniami między innymi z art. 2b ust. 2 u.k.u.r., wraz z nowelą przestał potrzebować zgody na dokonanie wcześniejszego zbycia lub oddania w posiadanie wspomnianej nieruchomości, co uczyniło ewentualnie toczące się postępowanie w zakresie zgody z art. 2b ust. 3 u.k.u.r. bezprzedmiotowym. W konsekwencji, należy uznać, że przyjęte nowelą z 2023 r., ujęte w art. 2b ust. 4 pkt 8 u.k.u.r., zwolnienie od obostrzeń z art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. dotyczy wszystkich nabywców nieruchomości rolnej przez zasiedzenie, niezależnie od tego, czy zasiedzenie to nastąpiło przed nowelizacją, czy po niej, a także niezależnie od tego, kiedy zapadło orzeczenie stwierdzające jego nastąpienie[59].

IX. Z powodu ograniczonych ram niniejszej publikacji nie miejsce w niej na szczegółową analizę poszczególnych dylematów, które zarówno w sferze dogmatycznej, jak i praktycznej uwidocznić się mogą przy ocenie konkretnych przypadków w kontekście zajścia zasiedzenia nieruchomości rolnej, zarówno wedle stanu prawnego obowiązującego przed 5 października 2023 r., jak i po tej dacie. Można tu tylko wskazać, że poza powyższymi zagadnieniami ogólnymi, dotyczącymi relacji uchylonego art. 172 § 3 k.c. względem przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w doktrynie dostrzeżono bardzo wiele problemów związanych z próbą pogodzenia specyfiki zasiedzenia z regulacją ograniczającą podmiotowo możliwość nabycia nieruchomości rolnej. Wskazać tu można choćby na dylemat, czy w przypadku nieruchomości o mieszanym charakterze niespełniający przesłanek nabycia uzukapient może zasiedzieć nieruchomość jedynie w „nierolnej" części, czy też wykluczone jest wówczas nabycie całej nieruchomości[60]. Niejasne jest też to, czy — mimo pierwotnego charakteru nabycia przez zasiedzenie — możliwe jest zastosowanie zwolnienia przewidzianego w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. a u.k.u.r., dotyczącego nabycia następującego w gronie osób bliskich[61]. Wątpliwości wzbudziły też kwestia zasiedzenia nieruchomości rolnych przez osoby pozostające w związku małżeńskim,

[59] Tak również K. Maj: *Dwudziesta pierwsza nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w ciągu ostatnich ośmiu lat — wybrane zagadnienia*, Krakowski Przegląd Notarialny 2023, nr 3, s. 95, oraz T. Czech: *Kształtowanie…*, *op. cit.*, komentarz do art. 2b u.k.u.r., uw. 208.

[60] Zob. np. R. Michałowski: *Kwestie…*, *op. cit*., s. 122; M. Balwicka-Szczyrba: *O nabywaniu…*, *op. cit.*, s. 221.

[61] Zob. m.in. uwagi A. Bieranowskiego: *Dekompozycja…*, *op. cit.*, s. 83, i Z. Truszkiewicza: *O kilku podstawowych zagadnieniach na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część 2)*, Rejent 2017, nr 11, s. 30, opowiadających się za stosowaniem omawianego zwolnienia; odmienny pogląd przyjęli M. Balwicka-Szczyrba: *Przesłanki…*, *op. cit.*, s. 16; C. Dzierzbicki: *Stwierdzenie…*, *op. cit.*, s. 18; R. Michałowski: *Kwestie…*, *op. cit.*, s. 118–119; J. Grykiel: *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Monitor Prawniczy 2016, nr 12, s. 632.

w którym panuje ustrój wspólności majątkowej[62], zagadnienie *accessio possessionis*[63] czy poszczególne zagadnienia proceduralne[64].

X. Zarówno przedstawione w niniejszym opracowaniu spostrzeżenia, obejmujące bardzo przecież ogólne kwestie zakresu reglamentacji zasiedzenia nieruchomości rolnych oraz podstawowe zagadnienia międzyczasowe z tym związane, jak i wiele tylko zasygnalizowanych w powyższym punkcie problemów szczegółowych wyraźnie potwierdzają zasadność jednoznacznie krytycznej oceny decyzji ustawodawcy, by z dniem 30 kwietnia 2016 r. objąć instytucję zasiedzenia reżimem ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Potencjalne korzyści (o ile takie w ogóle są) przyjętych rozwiązań z pewnością nie równoważą ich kosztów, uwidaczniających się w ogólnym skomplikowaniu zarówno dogmatycznym, jak i praktycznym poszczególnych aspektów stosowania instytucji zasiedzenia, nie wspominając już o negatywnych skutkach, jakie dla szeroko rozumianego obrotu gruntami rolnymi ma postawienie jego uczestników w konieczności poruszania się w gąszczu dalekich od choćby technicznej poprawności regulacji, będących rezultatem pochopnych i nieprzemyślanych, jeśli nie wręcz przypadkowych, działań ustawodawczych.

BIBLIOGRAFIA

Balwicka-Szczyrba M.: *O nabywaniu nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia*, Gdańskie Studia Prawnicze 2018, t. XXXIX.

Balwicka-Szczyrba M.: *Przesłanki nabycia nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia a ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej*, Rejent 2020, nr 8.

Bender P.: *Ograniczenie sumy hipoteki na nieruchomości rolnej* (w:) *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, pod red. P. Księżaka, J. Mikołajczyk, Warszawa 2017.

Bender P.: *Podstawowe problemy stosowania znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (cz. I)*, Rejent 2019, nr 11.

Bieluk J.: *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2024.

Bieranowski A.: *Dekompozycja konstrukcji zasiedzenia w nowym reżimie ograniczeń nabycia własności nieruchomości rolnej: zagadnienia węzłowe i uwagi de lege ferenda*, Rejent 2016, nr 5.

[62] Zob. m.in. szersze analizy zagadnienia przedstawione przez M. Balwicką-Szczyrbę: *Przesłanki…*, *op. cit.*, s. 15–29, oraz poczynione jeszcze przed wprowadzeniem art. 2a ust. 3a u.k.u.r. uwagi J. Biernata: *Nabywanie…*, *op. cit.*, s. 150 (przyp. 8). Problem wydaje się mniejszy w obliczu obowiązywania od 2019 r. art. 2a ust. 3a u.k.u.r., potwierdzającego (choć w sposób nie do końca konsekwentny w zestawieniu z generalnymi prawidłami kodeksu rodzinnego i opiekuńczego) w obecnym brzmieniu, że jeżeli nieruchomość rolna wchodzi albo ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest, gdy określone w ustawie wymogi dotyczące nabywcy nieruchomości rolnej spełnia jeden z małżonków. W rezultacie nie istnieją większe przeszkody stosowania ogólnych zasad kodeksu rodzinnego i opiekuńczego klasyfikujących nabyte przez zasiedzenie nieruchomości do wspólności majątkowej małżeńskiej małżonków, choćby posiadaczem był tylko jeden z nich.

[63] J. Pisuliński: *O niektórych…*, *op. cit.*, s. 46–47.

[64] C. Dzierzbicki: *Stwierdzenie…*, *op. cit.*, s. 13–17.

Biernat J.: *Nabywanie nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia. Wybrane zagadnienia konstrukcyjne*, Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały 2018, nr 1.

Blajer P.: *Z rozważań nad tzw. prawem nabycia w świetle znowelizowanych ustaw o kształtowaniu ustroju rolnego i o lasach* (w:) *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, pod red. P. Księżaka, J. Mikołajczyk, Warszawa 2017.

Czerwińska-Koral K.: *Possessio nuda, czyli czy istnieje jeszcze funkcja prawnokorygująca posiadania nieruchomości rolnych?*, Studia Iuridica Agraria 2018, nr 16.

Dzierzbicki C.: *Stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości rolnej*, Rejent 2018, nr 4.

Grykiel J.: *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Monitor Prawniczy 2016, nr 12.

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

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

Maj K.: *Dwudziesta pierwsza nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w ciągu ostatnich ośmiu lat — wybrane zagadnienia*, Krakowski Przegląd Notarialny 2023, nr 3.

Matusik G.: *Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa*, Warszawa 2021.

Michałowski R.: *Kwestie związane z zasiedzeniem nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego*, Studia Iuridica Lublinensia 2017, nr 1.

Michałowski R.: *Nabycie nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia po zmianie Kodeksu cywilnego i ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Przegląd Prawa Rolnego 2023, nr 2.

Pisuliński J.: *O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, Rejent 2016, nr 5.

Prawo rolne, pod red. P. Czechowskiego, Warszawa 2022.

Stelmachowski A.: *Zasiedzenie* (w:) *System prawa prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, pod red. T. Dybowskiego, Warszawa 2007.

Szereda A.J.: *Problematyka orzeczenia sądu w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego*, Krakowski Przegląd Notarialny 2016, nr 4.

Truszkiewicz Z.: *Adekwatność instrumentów prawnych kształtowania ustroju rolnego*, Przegląd Prawa Rolnego 2019, nr 2.

Truszkiewicz Z.: *O kilku podstawowych zagadnieniach na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część 2)*, Rejent 2017, nr 11.

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz, pod red. P.A. Blajera, W. Goneta, Warszawa 2020.

Wojciechowski P. (w:) *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, pod red. K. Osajdy (red. serii), P. Popardowskiego (red. tomu), Warszawa 2024.

Słowa kluczowe: zasiedzenie, nieruchomości rolne, ustrój rolny, rolnik indywidualny, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

PATRYK BENDER

USUCAPTION OF AGRICULTURAL REAL ESTATE AND ITS LIMITATIONS IN LIGHT OF THE INTRODUCTION, VALIDITY, AND REPEAL OF ARTICLE 172 § 3 OF THE CIVIL CODE

S u m m a r y

On 30 April 2016 trade in agricultural real estate in Poland was significantly restricted. The restrictions did not apply only to contractual trading, but also extended to non-contractual ways of acquiring property. At that time, Article 172 § 3 of the Civil Code was adopted, indicating that only an individual farmer, as defined by the Act on the Formation of the Agricultural System, could acquire agricultural property, as defined by the Act on the Formation of the Agricultural System, by way of usucaption. This provision was repealed as of 5 October 2023. This study addresses the basic issues related to the introduced and subsequently repealed regulation, both in the context of intertemporal issues and against the background of the general provisions of the Act on the Formation of the Agricultural System.

Key words: usucaption, agricultural real estate, agricultural system, individual farmer, National Support Centre for Agriculture.