

Nowe zasady obrotu nieruchomościami rolnymi – jak je sformułować?



PROF. PAWEŁ A. BLAJER

Kierownik Ośrodka Badań Prawa Rolnego, Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Jagielloński

Wprowadzane w ostatnich latach regulacje dotyczące kształtowania ustroju rolnego spotkały się z powszechną krytyką polskich środowisk prawniczych.

Nie da się ukryć, że obecny model obrotu nieruchomościami rolnymi wymaga wprowadzenia istotnych modyfikacji. Potrzebujemy instrumentów zapobiegających nieracjonalnym podziałom gospodarstw rolnych, skutecznych narzędzi przeciwdziałania nadmiernej koncentracji gruntów rolnych oraz wzmocnienia znaczenia kwalifikacji rolniczych w ramach obrotu nieruchomościami. Na ile wymienione narzędzia znajdują zastosowanie na płaszczyźnie aktualnie obowiązujących polskich regulacji? Jakie inspiracje możemy czerpać z rozwiązań wprowadzanych przez inne państwa? Dlaczego w polskiej nauce prawa rolnego warto kontynuować badania prawnoporównawcze?

30 kwietnia 2016 roku weszła w życie istotna nowelizacja *Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*¹, dokonana *Ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw*². Wymieniony akt prawny wprowadził do polskiego systemu prawa nieznanne dotąd instrumenty publicznoprawnej reglamentacji obrotu nieruchomościami

rolnymi. W szczególności zasadę głoszącą, iż nieruchomość rolną w Polsce można nabyć wyłącznie po wcześniejszym uzyskaniu zgody od Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa³ (z istotnymi wszelako wyjątkami, dotyczącymi m.in. rolników indywidualnych oraz osób bliskich zbywcy⁴) czy obciążający nabywcę, pięcioletni obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna

1 Dz.U. z 2022 r. poz. 461 ze zm.; dalej: u.k.u.r.

2 Dz.U. z 2022 r. poz. 507.

3 Dalej: KOWR.

4 Art. 2a u.k.u.r.

i towarzyszący mu zakaz zbywania tej nieruchomości i oddawania jej w posiadanie osobom trzecim⁵. Poważnym modyfikacjom uległa również konstrukcja prawa pierwokupu i tzw. prawa nabycia nieruchomości rolnych⁶. Ustanowiono także publicznoprawną kontrolę transakcji dotyczących udziałów i akcji w spółkach będących właścicielami nieruchomości rolnych oraz w spółkach dominujących nad spółkami będącymi właścicielami nieruchomości rolnych.

Głównym uzasadnieniem wprowadzanych zmian było dążenie do „zapobieżenia spekulacyjnemu obrotowi nieruchomościami rolnymi i urzeczywistnieniu zasady wynikającej z art. 23 Konstytucji RP (gospodarstwo rodzinne jako podstawa ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej)”⁷. Restrykcyjny charakter wymienionych regulacji, jak również ich ewidentnie niski poziom legislacyjny stały się przedmiotem uzasadnionej krytyki w nauce prawa w Polsce⁸. Pozytywnym efektem tej nieprzychylniej oceny jest postulat sformułowania na nowo racjonalnych zasad obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce, które – wolne od oczywistych wad obecnej

regulacji – realizowałyby zasadnicze cele określone w art. 1 u.k.u.r., tj. w szczególności:

- poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych,
- przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych,
- zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Restrykcyjny charakter wprowadzonych w ostatnich latach regulacji, jak również ich ewidentnie niski poziom legislacyjny stały się przedmiotem uzasadnionej krytyki w nauce prawa w Polsce. W efekcie pojawił się postulat sformułowania na nowo racjonalnych zasad obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce, które: doprowadziłyby do poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałałyby nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewniłyby prowadzenie działalności rolniczej przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Regulacje te powinny ponadto odpowiadać potrzebom współczesnego obrotu gospodarczego, zapobiegając faktycznemu paraliżowi transakcji dotyczących nieruchomości rolnych, jak również przestrzegać standardów wypracowanych w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości UE w zakresie dopuszczalnych ograniczeń swobody przepływu kapitału i przedsiębiorczości. W polskiej doktrynie prawa rolnego podjęto próbę sformułowania katalogu instrumentów, które – prawidłowo zastosowane – umożliwiłyby racjonalne

5 Art. 2b u.k.u.r.

6 Art. 3 i 4 u.k.u.r.

7 *Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw*, VIII kadencja, druk sejmowy nr 293.

8 Spośród wielu por. np.: J. Pisuliński, *O niektórych osoblowościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent” 2016, nr 5, s. 45-47; J. Bieluk, *Przekształcenia spółek kapitałowych a ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2019, nr 2, s. 113-124; P.A. Blajer, *Z prawnej problematyki obowiązków nabywcy nieruchomości rolnej wynikających z art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2021, nr 1, s. 33 i n.; M. Bidziński, M. Chmaj, B. Uliasz, *Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – aspekt konstytucyjnoprawny*, Toruń 2017.

ukształtowanie prawnej reglamentacji obrotu nieruchomościami rolnymi⁹. Co istotne, katalog ten stanowi efekt szeroko zakrojonych badań komparatystycznych. Umieszczone w nim instrumenty nie są zatem tworem abstrakcyjnym, nieznajdującym zastosowania w praktyce, lecz narzędziami efektywnie stosowanymi w innych systemach prawnych. Katalog ten powinien więc stanowić punkt odniesienia do dyskusji nad zracjonalizowaniem polskiego modelu obrotu nieruchomościami rolnymi. Należy przy tym określić, na ile narzędzia te znajdują zastosowanie na płaszczyźnie aktualnie obowiązujących polskich regulacji – w szczególności u.k.u.r.

Ochrona gospodarstw rolnych przed nieracjonalnymi podziałami

Jednym z najczęściej powtarzanych zarzutów wobec polskiej legislacji prawnorolnej, w szczególności wobec *Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, jest brak skutecznych instrumentów zapobiegających nieracjonalnym podziałom gospodarstw rolnych¹⁰. W tym względzie dobrym punktem odniesienia są rozwiązania przyjmowane w ustawodawstwach

zarówno romańskiej, jak i germańskiej rodziny prawa. Pierwsze z nich opierają się na konkretnych, wymiernych, powierzchniowo określonych kryteriach obszarowych, tworząc instytucję minimalnej jednostki uprawnej, poniżej której podział gospodarstwa rolnego jest w zasadzie niedopuszczalny. Tego typu rozwiązania charakterystyczne są np. dla Francji, gdzie w ramach *Code rural et de la pêche maritime* wprowadzono pojęcie SMI, przesądzając jednocześnie, że zmniejszenie lub likwidacja gospodarstwa, które osiągnęło poziom 2 SMI wymaga zawsze zgody organu administracji rolnej. Ponadto różnorodne, minimalne normy obszarowe zastosowano w ustawodawstwie portugalskim (*unidad de cultura*), włoskim, (*minima unità colturale*) czy wreszcie hiszpańskim (*minima unidad de cultivo*). Z drugiej strony regulacje przyjęte w ramach germańskiej rodziny prawa, obowiązujące np. w Niemczech, Austrii, Szwajcarii, Danii, Norwegii, Szwecji, Holandii, Irlandii i Finlandii, odrzucają sztywne kryteria obszarowe, opierając się na ogólnej kategorii gospodarstwa zdolnego do produkcji towarowej, będącego w stanie zapewnić środki utrzymania przeciętnej rodzinie rolniczej. W ramach tych rozwiązań ocena, czy zamierzony przez strony podział nie pozbawi gospodarstwa zbywcy samowystarczalności i rodzinnego charakteru, została powierzona organom administracji publicznej lub sądom¹¹.

Zestawiając powyższe obserwacje prawnoporównawcze z regulacjami u.k.u.r., należy wskazać, że wprowadzony w 2016 r.

⁹ Por. w szczególności liczne artykuły prof. A. Lichorowicza z Katedry Prawa Rolnego WPIA UJ, takie jak: *Status prawny gospodarstw rodzinnych w ustawodawstwie krajów Europy Zachodniej*, Białystok 2000; *Podstawowe rozwiązania w zakresie obrotu gruntami rolnymi w ustawodawstwie krajów Europy Zachodniej*, „Studia prawnicze” 1991, nr 3; *Kodyfikacja zasad obrotu gruntami rolnymi w nowym szwajcarskim prawie gruntowym*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1994, nr 1; *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2004, z. 2; *O nową regulację obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Kwartalnik Prawno-Ekonomiczny” 1996, nr 1; *O nowy kształt zasad obrotu nieruchomościami rolnymi w kodeksie cywilnym*, „Rejent” 1997, nr 6.

¹⁰ Por. np. A. Lichorowicz, *Regulacja obrotu gruntami rolnymi według ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego na tle ustawodawstwa agrarnego Europy Zachodniej*, „Studia Iuridica Agraria” 2005, t. V, s. 76; A. Lichorowicz, *O nowy kształt zasad...*, dz. cyt., s. 41.

¹¹ A. Lichorowicz, *Zagadnienia dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego (ze szczególnym uwzględnieniem roli notariusza)*, w: *Księga pamiątkowa, I Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej*, Poznań 1993, s. 120.

mechanizm administracyjnej kontroli obrotu nieruchomościami rolnymi, sprawowanej przez Dyrektora Generalnego KOWR, polegający na generalnym obowiązku uzyskania zgody wymienionego organu na nabycie nieruchomości rolnej w rozumieniu u.k.u.r.¹², nie stanowi satysfakcjonującego instrumentu przeciwdziałania nieracjonalnym podziałom gospodarstw rolnych. Określając bardzo szczegółowo przesłanki wydania wyżej wymienionej zgody, ustawodawca pominął bowiem jakiegokolwiek odniesienia do kwestii strukturalnych. Przesłanki te dotyczą zasadniczo osoby nabywcy nieruchomości rolnej, m.in. wymagając od niego przyjęcia zobowiązania do prowadzenia działalności rolniczej na nabywanej nieruchomości. Nie uwzględnia się natomiast w jakimkolwiek zakresie ewentualnej potrzeby ochrony gospodarstwa rolnego, którego podział jest następstwem zbycia nieruchomości rolnej. Również w ramach drugiego postępowania administracyjnego, przewidzianego przepisami u.k.u.r.¹³, konieczność oddziaływania na proces podziału gospodarstw rolnych nie doznaje odpowiedniej waloryzacji. Przesłankę wydania zgody stanowi bowiem wyłącznie „ważny interes nabywcy nieruchomości rolnej lub interes publiczny”. Ponownie zatem względy ściśle podmiotowe, związane z subiektywnymi potrzebami nabywcy nieruchomości rolnej, uzyskują bezwzględne pierwszeństwo przed kwestiami strukturalnymi, zakładającymi konieczność zapewnienia ochrony gospodarstwu rolnemu, narażonemu

na nieracjonalny podział w ramach obrotu nieruchomościami rolnymi. Okoliczność ta pozwala uznać, że pomimo upływu lat oraz dokonania licznych nowelizacji u.k.u.r., ustawodawca polski wciąż zupełnie pomija kwestię zapobiegania podziałom gospodarstw rolnych.

Wprowadzony w 2016 r. mechanizm administracyjnej kontroli obrotu nieruchomościami rolnymi nie stanowi satysfakcjonującego instrumentu przeciwdziałania nieracjonalnym podziałom gospodarstw rolnych. Względy ściśle podmiotowe, związane z subiektywnymi potrzebami nabywcy nieruchomości rolnej, uzyskują tutaj bezwzględne pierwszeństwo przed kwestiami strukturalnymi, zakładającymi konieczność zapewnienia ochrony gospodarstw.

Na marginesie warto zauważyć, że w polskim ustawodawstwie rolnym wciąż brakuje innych instrumentów kontroli racjonalności obrotu rolnego. Należy w tym miejscu wymienić przede wszystkim popieranie obrotu sąsiedzkiego¹⁴, ochronę prawidłowej struktury gruntowej powstałej w wyniku przeprowadzenia na terenie danej miejscowości akcji scalenia gruntów, jak również kontrolę adekwatności określonej w umowie ceny do rzeczywistej wartości gruntu, a więc

¹² Art. 2a ust. 4 u.k.u.r.

¹³ Tj. postępowania w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości rolnej przed upływem 5-letniego okresu następującego po jej nabyciu, w ramach którego zasadniczo jej zbycie lub oddanie w posiadanie osobie trzeciej jest niedopuszczalne. Zob. art. 2b ust. 3 u.k.u.r.

¹⁴ Fiaskiem zakończyła się bowiem próba wprowadzenia do polskiego systemu prawa tzw. pierwokupu sąsiedzkiego. Szerzej na ten temat w: P. Blajer, *Sąsiedzkie prawo pierwokupu a struktura gruntowa polskich gospodarstw rolnych – panaceum czy pandemonium?*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2015, nr 2, s. 45-65.

zapobieganie w ten sposób transakcjom o charakterze spekulacyjnym.

Przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych

W polskiej literaturze agrarystycznej zwraca się uwagę na konieczność wprowadzenia do polskiego ustawodawstwa skutecznych narzędzi przeciwdziałania nadmiernej koncentracji gruntów rolnych, wskazując na potencjalne inspiracje płynące z zagranicznych rozwiązań prawnych¹⁵. Z jednej bowiem strony na płaszczyźnie niektórych regulacji wprowadzane są cyfrowo określone normy obszarowe, których przekroczenie automatycznie poddaje daną transakcję kontroli i obowiązkowi uzyskania na nią zgody właściwego organu administracji. Przykładu takiego podejścia dostarcza francuskie ustawodawstwo rolne. Z drugiej natomiast strony niektóre rozwiązania (w szczególności niemieckie lub austriackie) stosują kryteria o charakterze strukturalnym, traktując nadmierną koncentrację gruntów w rękach jednego właściciela jako prowadzącą do niekorzystnego podziału gruntów rolnych, pozwalającą organowi administracji na odmowę udzielenia zgody na daną transakcję.

Jeśli chodzi o aktualne regulacje polskie, to niewątpliwie znaczenie kryterium obszarowego wzrosło na płaszczyźnie u.k.u.r. po nowelizacji dokonanej w 2016 r. Świadczyć o tym może w szczególności treść art. 2a ust. 2 u.k.u.r., która generalnie zakazuje rolnikowi indywidualnemu, jako podmiotowi szczególnie uprzywilejowanemu w ramach regulacji obrotu nieruchomościami rolnymi, nabywania

nieruchomości rolnych, jeżeli ich powierzchnia, wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład jego gospodarstwa rolnego, przekroczy 300 ha użytków rolnych. Ponadto w ramach postępowania administracyjnego o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej, w przypadkach gdy o jej uzyskanie stara się podmiot inny niż rolnik indywidualny, Dyrektor Generalny KOWR – co do zasady – powinien uzależnić jej wydanie od wykazania przez wnioskodawcę, że w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych¹⁶.

Niestety, powyższe regulacje mają również słabe strony. Sposób określenia przez ustawodawcę normy obszarowej wynoszącej 300 ha jest z jednej strony zbyt rygorystyczny, z drugiej natomiast – nieprecyzyjny. Wątpliwości może budzić w szczególności bezwzględny zakaz nabywania przez rolnika indywidualnego nieruchomości rolnych ponad wskazaną normę obszarową 300 ha użytków rolnych – nawet w przypadkach uzasadnionych względami gospodarczymi oraz dobrem prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego. Warto podkreślić ponadto, że w świetle obowiązujących regulacji przekroczenie wskazanej normy obszarowej może nastąpić również bez „winy” rolnika indywidualnego, np. w przypadku dziedziczenia gruntów rolnych, wskutek którego gospodarstwo przekroczy powierzchnię 300 ha użytków rolnych. Konsekwencją tego zdarzenia będzie natomiast utrata statusu rolnika indywidualnego oraz statusu gospodarstwa rodzinnego, co pociąga za sobą pozbawienie istotnych przywilejów

¹⁵ Spośród wielu por. np. A. Lichorowicz, *O nowy kształt zasad...*, dz, cyt., s. 44-45.

¹⁶ Por. np. art. 2a ust. 4 pkt 1 i 3 u.k.u.r.

w ramach obrotu nieruchomościami rolnymi. W tej sytuacji postulaty zmierzające do ukształtowania instrumentów przeciwdziałania nadmiernej koncentracji gruntów rolnych w sposób elastyczny i odpowiadający aktualnym potrzebom gospodarczym wciąż pozostają aktualne.

W świetle obowiązujących regulacji przekroczenie normy obszarowej 300 ha może nastąpić bez „winy” rolnika indywidualnego, np. w przypadku dziedziczenia gruntów. Konsekwencją będzie natomiast utrata statusu rolnika indywidualnego oraz statusu gospodarstwa rodzinnego, co pociąga za sobą pozbawienie istotnych przywilejów w ramach obrotu nieruchomościami rolnymi. Zatem postulaty zmierzające do ukształtowania instrumentów przeciwdziałania nadmiernej koncentracji gruntów rolnych w sposób elastyczny i odpowiadający aktualnym potrzebom gospodarczym wciąż pozostają aktualne.

Wymóg kwalifikacji rolniczych

Jednym z głównych postulatów polskiej nauki prawa rolnego jest wzmocnienie znaczenia kwalifikacji rolniczych w ramach obrotu nieruchomościami, w tym uczynienie z nich przesłanki ważności nabycia własności nieruchomości rolnych. Argumentów w tym względzie dostarczają przede wszystkim badania komparatystyczne. Zwraca się w nich uwagę na znaczenie kwalifikacji praktycznych, na które w zdecydowany sposób kładzie się nacisk w ustawodawstwie rolnym państw Europy Zachodniej.

O kwalifikacjach praktycznych kandydata na nabywcę nieruchomości rolnej decyduje przede wszystkim fakt stałego zatrudnienia w rolnictwie (np. Francja, austriackie kraje związkowe, Holandia, Dania, Norwegia, Hiszpania), a niekiedy również uzyskiwanie podstawowego źródła dochodu z pracy w rolnictwie (Dania, Francja, Hiszpania, Norwegia). W zagranicznych porządkach prawnych wymóg posiadania kwalifikacji rolniczych formułuje się również wobec osób prawnych i jednostek organizacyjnych nabywających nieruchomości rolne, tj. wobec osób fizycznych odpowiedzialnych za prowadzenie przez nie działalności (np. członków zarządu).

Zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach jest również jednym z deklarowanych celów aktualnie obowiązującej u.k.u.r.¹⁷. Cel ten realizowany jest przede wszystkim przez wprowadzenie kryterium kwalifikacji rolniczych jako elementu definicji rolnika indywidualnego prowadzącego gospodarstwo rodzinne, a więc osoby szczególnie uprzywilejowanej w ramach obrotu nieruchomościami rolnymi¹⁸. Redakcji tego kryterium ustawodawca poświęca zresztą wiele uwagi, szczegółowo definiując je w art. 6 ust. 2 pkt 2 u.k.u.r., a następnie uszczegóławiając w rozporządzeniu wykonawczym do tej ustawy, tj. *Rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 stycznia 2012 r. w sprawie kwalifikacji rolniczych posiadanych przez osoby wykonujące działalność rolniczą*¹⁹.

¹⁷ Art. 1 pkt 3.

¹⁸ Art. 6 ust. 1 u.k.u.r.

¹⁹ Dz. U. z 2012 r., poz. 109.

Kwalifikacje rolnicze w Polsce tradycyjnie dzielone są na teoretyczne²⁰ oraz praktyczne²¹, przy czym dla uzyskania statusu rolnika indywidualnego wystarczające jest, by osoba fizyczna dysponowała jednym rodzajem tych kwalifikacji. Cytowane wyżej rozporządzenie wykonawcze wylicza z kolei dokumenty, które umożliwiają wykazanie faktu dysponowania odpowiednim rodzajem kwalifikacji. I właśnie w sposobie określenia tych dokumentów tkwi największa słabość polskich rozwiązań w zakresie kwalifikacji rolniczych. Okazuje się bowiem, że dla wykazania kwalifikacji praktycznych, określanych przez u.k.u.r. jako „staż pracy w rolnictwie”, wystarcza przedłożenie samego tylko dokumentu prywatnego, obejmującego oświadczenie zainteresowanej osoby o tym, że prowadziła działalność rolniczą w gospodarstwie rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha i stanowiącym jej własność, przedmiot użytkowania wieczystego, przedmiot samoistnego posiadania lub dzierżawy – przez wskazany w ustawie okres, tj. trzech lub pięciu lat²². Oświadczenie to nie podlega jakiegokolwiek urzędowej weryfikacji, nie jest również składane pod rygorem odpowiedzialności karnej – stanowi jedynie załącznik do aktu notarialnego dokumentującego czynność prowadzącą do nabycia własności nieruchomości rolnej. Choć dokument ten stanowi tylko jeden ze środków dowodowych pozwalających na wykazanie kwalifikacji praktycznych przez rolnika indywidualnego, to w rzeczywistości jest on najczęstszym środkiem zatwierdzania tychże. W ten sposób rozbudowana regulacja

W celu wykazania kwalifikacji praktycznych przez rolnika indywidualnego w Polsce wystarcza przedłożenie dokumentu prywatnego. Choć stanowi on tylko jeden ze środków dowodowych pozwalających na wykazanie kwalifikacji praktycznych, to w rzeczywistości jest on najczęstszym środkiem zatwierdzania tychże. W ten sposób rozbudowana regulacja prawna kwalifikacji rolniczych na płaszczyźnie u.k.u.r. i aktów wykonawczych przybiera charakter czysto fasadowy, a samo kryterium kwalifikacji nie posiada większego znaczenia praktycznego.

prawna kwalifikacji rolniczych na płaszczyźnie u.k.u.r. i aktów wykonawczych przybiera charakter czysto fasadowy, a samo kryterium kwalifikacji nie posiada większego znaczenia praktycznego. Wniosek ten potwierdza również okoliczność, że na płaszczyźnie unormowań dotyczących przesłanek wydania zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez Dyrektora Generalnego KOWR, w przypadku gdy przyszły nabywca nie dysponuje statusem rolnika indywidualnego – kryterium kwalifikacji rolniczych w ogóle nie zostało uwzględnione²³. Biorąc to wszystko pod uwagę, trudno oprzeć się wrażeniu, że kryterium kwalifikacji rolniczych, mimo formalnych deklaracji i rozbudowanej regulacji prawnej, nie uzyskało w ramach polskiego modelu obrotu nieruchomościami rolnymi znaczenia, jakie postuluje się w nauce prawa rolnego i jakie przyjmuje się w zagranicznych porządkach prawnych.

20 Art. 6 ust. 2 pkt 2 lit. a u.k.u.r.

21 Art. 6 ust. 2 pkt 2 lit. b-d u.k.u.r.

22 Por. § 7 pkt 2 lit. a rozporządzenia wykonawczego.

23 Por. art. 2a ust. 4 pkt 1 u.k.u.r.

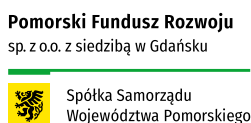
Tytułem podsumowania należy podkreślić, że polskie regulacje w zakresie kształtowania ustroju rolnego wciąż są dalekie od realizacji stojących przed nimi celów. U.k.u.r. służy przede wszystkim zapobieganiu spekulacji nieruchomościami rolnymi, nie ma jednak większego znaczenia dla prawidłowego kształtowania ustroju rolnego, którego zasady określa przecież jej art. 1. Pomimo wprowadzenia w ostatnich latach szeregu restrykcyjnych instrumentów publicznoprawnej kontroli obrotu, omówione w niniejszej pracy

narzędzia służące poprawie struktury agrarnej pozostają w istotnym zakresie nieuwzględnione lub też ich regulacja prawna pozostawia wiele do życzenia. Stąd też potrzeba stworzenia racjonalnego modelu obrotu nieruchomościami rolnymi, zmierzającego do prawidłowego ukształtowania ustroju rolnego w Polsce, wydaje się oczywistością. Istotną wskazówkę co do pożądanego kierunku zmian prawnych mogą zaś stanowić prowadzone na szeroką skalę w polskiej nauce prawa rolnego badania porównawcze. ■

O AUTORZE

Dr hab. **Paweł A. Blajer**, prof. UJ – doktor habilitowany nauk prawnych, profesor Uniwersytetu Jagiellońskiego; Kierownik Ośrodka Badań Prawa Rolnego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, wykładowca i nauczyciel akademicki. Autor ok. 100 publikacji naukowych i dydaktycznych, w tym dwóch obszernych monografii dotyczących prawa rolnego i prawa nieruchomości, także w ujęciu komparatystycznym; współautor komentarzy do ustaw, *Systemu Prawa Handlowego* oraz podręczników akademickich z zakresu prawa rolnego. Członek Polskiego Stowarzyszenia Prawników Agrarystów oraz Unione Mondiale degli Agraristi Universitari; współpracownik European Council for Rural Law. Członek Rady Naukowej Polskiego Instytutu Notarialnego; Członek Rady Programowej Krakowskiego Przeglądu Notarialnego. Kierownik szeregu grantów i projektów badawczych. Badania naukowe prowadził m.in. w Università Degli Studi Di Ferrara; Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Privatrecht, Hamburg; Harvard Law School, USA; Institut für Landwirtschaftsrecht, Getynga; Università Roma Tre; National Agricultural Library, United States Department of Agriculture Research, Agricultural Law Information Partnership – Beltsville, Maryland, USA. Od 2010 roku notariusz w Krakowie.

Partnerzy



Partnerzy numeru

