

**RAFAŁ MICHAŁOWSKI**

Uniwersytet w Białymstoku, Polska  
e-mail: r.michalowski@uwb.edu.pl  
ORCID: 0000-0003-3255-4908

## **Nabycie nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia po zmianie Kodeksu cywilnego i ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego**

Acquisition of an agricultural property by way of acquisitive prescription  
after amendment to the Civil Code  
and the Act on the shaping of the agricultural system

Acquisto di fondi agricoli per usucapione dopo la modifica  
del Codice civile e della legge sull'ordinamento agrario

The article concerns the effects of the repeal of Article 172 paragraph 3 of the Civil Code, which provided that only an individual farmer could acquire agricultural real estate by way of acquisitive prescription. The aim of the deliberations is to determine whether, following the repeal of this provision, any entity established under civil law may acquire agricultural real estate by way of acquisitive prescription, or whether acquisition of such real estate in this manner falls within the scope of Article 2a of the Act of 11 April 2003 on the shaping of the agricultural system. In conclusion, the author states that Article 2a of the said Act applies to the acquisition of agricultural real estate by way of acquisitive prescription. Therefore, in principle, agricultural real estate by way of acquisitive prescription may be acquired by an individual farmer. There are also possible some exceptions to this rule as indicated in Article 2a, paragraph 3 of the Act. Doubts, however, arise with regard to the application to acquisitive prescription of agricultural real estate.

**Keywords:** acquisitive prescription, agricultural real estate, individual farmer, consent to acquire agricultural real estate

L'articolo si propone di esaminare gli effetti prodotti dall'abrogazione dell'art. 172, comma 3, del Codice civile, secondo il quale il diritto di acquisto di un fondo agricolo per usucapione spetta solo a un agricoltore singolo. Lo scopo delle considerazioni è quello di determinare se, vista la suddetta abrogazione, anche un qualsiasi soggetto di diritto civile possa ora acquistare fondi agricoli, e se l'acquisto rientri nell'ambito di applicazione dell'art. 2a della

legge sull'ordinamento agrario dell'11 aprile 2023. Nella parte conclusiva, l'autore precisa che nel caso esaminato trova applicazione l'art. 2a. Di conseguenza, il diritto in questione spetta fundamentalmente a un agricoltore singolo. A questa regola si possono applicare alcune eccezioni contenute nell'art. 2a, comma 3 della legge evocata. Sorgono invece dubbi intorno a un consenso all'acquisto in esame che la legge citata prevede di applicare riguardo all'usucapione.

**Parole chiave:** usucapione, fondo agricolo, agricoltore singolo, consenso all'acquisto di fondi agricoli

---

1. Zasiedzenie to klasyczna, uregulowana w Kodeksie cywilnym<sup>1</sup> instytucja prawa cywilnego. Pełni istotną rolę jako jeden ze sposobów nabycia prawa własności. Jego podstawowa funkcja społeczno-gospodarcza polega na usuwaniu rozbieżności między istniejącym, długotrwałym stanem posiadania a formalnoprawnym stanem własności<sup>2</sup>. Taka rozbieżność, co oczywiste, jest stanem niepożądanym w perspektywie pewności i bezpieczeństwa obrotu prawnego. Zasiedzenie służy więc stabilizacji stosunków własnościowych.

Kodeks cywilny nie przewidywał do niedawna ograniczeń podmiotowych dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Jednak na mocy postanowień ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>3</sup> do art. 172 k.c. dodany został § 3, zgodnie z którym nabyć przez zasiedzenie nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>4</sup> mógł jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych. Regulacja

---

<sup>1</sup> Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.; dalej: k.c.).

<sup>2</sup> J.S. Piątowski, w: J. Ignatowicz (red.), *System Prawa Cywilnego*, t. 2: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Wrocław – Warszawa – Kraków – Gdańsk 1977, s. 311; E. Janeczko, *Zasiedzenie*, Zielona Góra 2002, s. 30.

<sup>3</sup> Ustawa z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 507 ze zm.). Zgodnie z postanowieniem art. 14 tej ustawy art. 172 § 3 k.c. stosowano do przypadków, w których zasiedzenie skończyłoby się nie wcześniej niż 30 kwietnia 2019 r.

<sup>4</sup> Ustawa z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2569 ze zm.; dalej: u.k.u.r.).

§ 3 art. 172 k.c. budziła krytyczne uwagi w doktrynie. W szczególności akcentowano funkcjonalne niedopasowanie instytucji zasiedzenia względem systemu ograniczeń w nabyciu nieruchomości rolnych, co miało prowadzić do dekompozycji instytucji zasiedzenia<sup>5</sup>. Ostatecznie ustawodawca doprowadził do jego uchylenia na mocy art. 2 ustawy z 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw<sup>6</sup>.

Celem artykułu jest określenie, czy w związku z uchyleniem art. 172 § 3 k.c. nieruchomość rolną<sup>7</sup> może nabyć przez zasiedzenie każdy podmiot prawa cywilnego przy spełnieniu jedynie przesłanek z art. 172 § 1 albo § 2 k.c., czy też ograniczenia dotyczące zasiedzenia można wywieść z postanowień art. 2a u.k.u.r. Dla realizacji tego celu konieczna jest, przy uwzględnieniu treści uzasadnienia projektu ustawy nowelizującej, próba rekonstrukcji intencji prawodawcy przyświecających zmianie przepisów dotyczących zasiedzenia oraz uprzednie przedstawienie wyrażanych w doktrynie poglądów dotyczących relacji między uchylonym art. 172 § 3 k.c. a przepisami u.k.u.r. W dalszej kolejności zostanie dokonana zarówno analiza uregulowań u.k.u.r. w aspekcie językowym, aspekcie uwzględniającym systematykę u.k.u.r. oraz mechanizm stosowania przewidzianych tam środków prawnych, jak i w aspekcie funkcjonalnym – dla określenia, czy wyrażona w art. 2a ust. 1 u.k.u.r. zasada, że nabywcą nieruchomości rolnej może być rolnik indywidualny, znajduje zastosowanie w przypadku jej nabycia w drodze zasiedzenia. Rozważania obejmą również art. 10 ustawy z 13 lipca 2023 r. – istotną kwestią jest rozstrzygnięcie, czy ów przepis wyłącza zastosowanie art. 2a u.k.u.r. do zasiedzenia nieruchomości rolnej. Realizacja celu przyjętego w artykule jest istotna z uwagi na to, że upowszechnia się opinia, iż uchylenie § 3 art. 172 k.c. jest równoznaczne z umożliwieniem nabycia w ten sposób nieruchomości przez każdego posiadacza samoistnego w terminach określonych w art. 172 § 1 lub 2 k.c. bez spełnienia jakichkolwiek dodatko-

---

<sup>5</sup> 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. 82–84; P. Błajer, *Rozważania o rozszerzeniu się zakresu regulacji prawnorolnej z uwzględnieniem perspektywy notariusza*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2021, nr 2, s. 115–116.

<sup>6</sup> Ustawa z 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1933; dalej: ustawa z 13 lipca 2023 r.). Ustawa (z wyjątkiem art. 1 pkt 17) weszła w życie 5 października 2023 r.

<sup>7</sup> W artykule posługuję się nazwą „nieruchomość rolna”, odnosząc ją do sposobu rozumienia wynikającego z definicji zawartej w art. 2 pkt 1 u.k.u.r. i nie sygnalizuję tego każdorazowo.

wych wymogów<sup>8</sup>. Tymczasem wniosek ten nie może być uznany za bezdyskusyjny.

2. Relacja art. 172 § 3 k.c. do uregulowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnej zawartych w art. 2a u.k.u.r., stanowiła przedmiot różnych wypowiedzi w piśmiennictwie – był to chyba najważniejszy i najbardziej kontrowersyjny aspekt owej regulacji. Należy tu wyróżnić dwa zasadnicze stanowiska doktrynalne. Zgodnie z pierwszym art. 172 § 3 k.c. wyczerpująco określał, kto może nabyć nieruchomość rolną przez zasiedzenie. Tym samym do nabycia nieruchomości rolnej tą drogą nie stosowało się postanowień art. 2a ust. 3 u.k.u.r., określającego wyjątki od zasady, że nabywcą nieruchomości rolnej może być rolnik indywidualny. Nie było również podstaw do dopuszczenia, w przypadku zasiedzenia, możliwości wydania zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez dyrektora generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR)<sup>9</sup>. Innymi słowy, zgodnie z tym poglądem zasiedzieć nieruchomość rolną mógł jedynie rolnik indywidualny. Tym samym nie było możliwe nabycie przez zasiedzenie nieruchomości rolnej przez podmioty inne niż osoby fizyczne, którym przysługiwał ów status (a więc również przez osoby prawne oraz przez jednostki organizacyjne, o których mowa w art. 33<sup>1</sup> k.c.).

Zgodnie z drugim stanowiskiem wyrażonym w doktrynie treść § 3 art. 172 k.c. nie wykluczała, że dopuszczalne jest zasiedzenie nieruchomości rolnej

<sup>8</sup> Takie wnioski (formułowane wprost) można spotkać w prasie codziennej, np. K. Knorps-Tuszyńska, *Każdy może zasiedzieć nieruchomość rolną*, <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art39222511-kazdy-moze-zasiedziec-nieruchomosc-rolna> [dostęp: 2.11.2023]. W literaturze prawniczej tematyka ta nie doczekała dotychczas całościowego omówienia, zob. jednak uwagi K. Gołębiowskiego [K. Gołębiowski, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2023, Legalis, komentarz do art. 172 k.c., nb 6), gdzie autor stwierdza: „Ustawą z 13.07.2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 3429) uchylono art. 172 § 3 KC, jednak nawet to nie usunie wątpliwości i problemów spowodowanych przez obowiązywanie omawianego przepisu”). Wydaje się, że z tej uwagi K. Gołębiowskiego (jakkolwiek nie wprost) wynika, iż traktuje on uchylenie § 3 art. 172 k.c. jako zasiedzenia nieruchomości rolnej od ograniczeń podmiotowych.

<sup>9</sup> P. Wojciechowski, w: P. Popardowski (red.), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2023, Legalis, komentarz do art. 4 u.k.u.r., pkt 72; P. Blajer, w: P. Blajer, W. Gonet, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 297; R. Michałowski, *Kwestie związane z zasiedzeniem nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego*, „*Studia Iuridica Lublinensia*” 2017, vol. 26, s. 118; w tym duchu też K. Czerwińska-Koral, *Possessio nuda, czyli czy istnieje jeszcze funkcja prawno-korygująca posiadania nieruchomości rolnych?* „*Studia Iuridica Agraria*” 2018, t. XVI, s. 43.

w niektórych przypadkach wskazanych w art. 2a ust. 3 u.k.u.r. Przykładowo Małgorzata Balwicka-Szczyrba stwierdziła, że odesłanie w art. 172 § 3 k.c. do definicji rolnika indywidualnego nie wyklucza przyjęcia, że zasiedzenie może nastąpić również przynajmniej w niektórych sytuacjach wskazanych art. 2a ust. 3 w zakresie, w jakim wyjątki te mogą mieć zastosowanie do pierwotnego nabycia własności w drodze zasiedzenia, w tym zgodnie z art. 2a ust. 3 pkt 1a u.k.u.r. w odniesieniu do nieruchomości o powierzchni nieprzekraczających 1 ha<sup>10</sup>. W tym też kierunku prowadzi argumentacja przedstawiona przez Patryka Bendera, który oprócz art. 2a ust. 3 lit 1a u.k.u.r., dopuszcza stosowanie do zasiedzenia innych przepisów art. 2a ust. 3 u.k.u.r., w tym dotyczących nabycia przez jednostkę samorządu terytorialnego oraz gruntu położonego na obszarze czy terenie górniczym<sup>11</sup>. Grzegorz Matusik, analizując pozycję Skarbu Państwa w zakresie zasiedzenia nieruchomości, uznał, że zasiedzieć nieruchomość rolną może Skarb Państwa, a zastosowanie powinien w tym przypadku znaleźć art. 2a ust. 3 pkt 1 lit c) u.k.u.r. Zygmunt Truszkiewicz uznał z kolei, że osoby wskazane w art. 2a ust. 3 pkt 1 u.k.u.r., w tym osoby bliskie właściciela nieruchomości rolnej, mogą nabyć nieruchomość w drodze zasiedzenia<sup>12</sup>. Wcześniej pogląd taki (co do możliwości zasiedzenia nieruchomości, której właścicielem jest osoba bliska posiadacza samoistnego zasiadającego nieruchomość) wyraził Adam Bieranowski<sup>13</sup>. Należy też odnotować pogląd, że zasiedzenie nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha nie podlegało ograniczeniom z art. 172 § 3 k.c.<sup>14</sup>

<sup>10</sup> M. Balwicka-Szczyrba, *Przesłanki nabycia nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia a ustroj wspólności majątkowej małżeńskiej*, „Rejent” 2020, nr 8, s. 15–16. Autorka dopuszcza również zastosowanie art. 2a ust. 3a u.k.u.r.

<sup>11</sup> P. Bender, *Podstawowe problemy stosowania znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (cz. I)*, „Rejent” 2019, nr 11, s. 40 (przyp. 49). Odmienne: T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2022, s. 182, który stwierdza: „*de lege ferenda* uzasadnione byłoby jednak wprowadzenie przepisu, który rozszerzałby stosowanie art. 2a ust. 3 pkt 1a u.k.u.r. również na zasiedzenie, wykluczając wymaganie przewidziane w art. 172 § 3 k.c.”.

<sup>12</sup> Z. Truszkiewicz, *O kilku podstawowych zagadnieniach na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, cz. 2, „Rejent” 2017, nr 11, s. 30.

<sup>13</sup> A. Bieranowski, *Dekompozycja konstrukcji...*, s. 83; w ślad za nim M. Górski, w: A. Górski (red.), *Zasiedzenie nieruchomości w praktyce*, Warszawa 2022, s. 114–115. Pogląd ten nie był jednak powszechnie podzielany – odmiennie np. J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2019, Legalis, komentarz do art. 2a u.k.u.r., nb 10; C. Dzierzbicki, *Stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości rolnej*, „Rejent” 2018, nr 4, s. 19.

<sup>14</sup> Tak przykładowo: A. Bieranowski, *Dekompozycja konstrukcji...*, s. 86; M. Balwicka-Szczyrba, *O nabywaniu własności nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2018, t. 39, s. 222; G. Matusik, *Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb*

3. Wyjaśniając sens wprowadzonych ustawą z 13 lipca 2023 r. zmian regulacji zasiedzenia nieruchomości rolnych w Kodeksie cywilnym oraz w u.k.u.r., w pierwszej kolejności trzeba przedstawić motywy wprost wskazane przez projektodawcę w treści uzasadnienia projektu ustawy. Jako że ma ono istotne znaczenie, zostanie tu przywołane *in extenso*. Projektodawca wykazał potrzebę proponowanych zmian następująco: „Proponuje się uchylene § 3 w art. 172 w celu wyeliminowania wątpliwości w zakresie osób, które mogą nabyć nieruchomość rolną w wyniku zasiedzenia. Obecnie zgodnie z tym przepisem nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli – ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 tej ustawy – powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych. W konsekwencji zatem należy uznać, że w odniesieniu do zasiedzenia nie mają zastosowania wyjątki ustawowe przewidziane w art. 2a ust. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ani nie ma możliwości uzyskania zgody na nabycie w drodze zasiedzenia na podstawie art. 2a ust. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego”<sup>15</sup>.

Treść uzasadnienia zmiany nie jest klarowna – nie wskazuje jednoznacznie motywów przyświecających projektodawcy ani nie wyjaśnia, jakie są oczekiwane skutki zmian normatywnych w zakresie regulacji zasiedzenia nieruchomości rolnej. Deklaruje się tam, że celem nowelizacji jest wyeliminowanie wątpliwości „w zakresie osób, które mogą nabyć nieruchomość rolną w wyniku zasiedzenia”. Nie wiadomo jednak, jakie wątpliwości według projektodawcy nasuwała owa regulacja, gdyż ograniczył się on do przywołania stanowiska Pawła Wojciechowskiego (skądinąd w pełni zasadnego), że wyłączone przy zasiedzeniu jest zastosowanie wyjątków określonych w art. 2a ust. 3 u.k.u.r., jak również możliwość uzyskania zgo-

---

Państwa, Warszawa 2021, rozdz. III, przyp. 200. Przeciwnie: K. Czerwińska-Koral, *Possessio nuda...*, s. 43; R. Michałowski, *Kwestie związane z zasiedzeniem...*, s. 116. W dniu 5 października 2023 r. nastąpiła zmiana art. 1a pkt 1 lit. b) u.k.u.r. Zgodnie z obecnym jego brzmieniem przepisów u.k.u.r. nie stosuje się do nieruchomości rolnych, w których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha, a nie jak wcześniej – do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha.

<sup>15</sup> *Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw*, <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/druk.xsp?nr=3429> [dostęp: 2.11.2023]. Projektodawca odwołuje się do poglądu P. Wojciechowskiego wyrażonego w: P. Popardowski (red.), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2021.

dy na nabycie nieruchomości rolnej z art. 2a ust. 4 u.k.u.r. Z dokonanego powyżej przeglądu literatury dotyczącego art. 172 § 3 k.c. wynika niezbicie, że w doktrynie istniały rozbieżności poglądów, w szczególności dotyczące kwestii zastosowania niektórych wyjątków z art. 2a ust. 3 u.k.u.r. Jednak projektodawca przywołał wyłącznie jeden pogląd doktrynalny, a próbuje go bezwarunkowo oraz przedstawia jako poprawnie wyjaśniający sens regulacji art. 172 § 3 k.c. W uzasadnieniu nie wskazano na żadne alternatywne poglądy formułowane w piśmiennictwie ani nie wskazano choćby ogólnikowo, że poglądy takie w ogóle są formułowane. W tym świetle nie do końca więc wiadomo, jakie wątpliwości miałyby rozwiewać uchylenie § 3 art. 172 k.c. Natomiast z przywołanego fragmentu uzasadnienia trudno byłoby wysnuć wniosek, iż motywem projektodawcy była rezygnacja z wszelkich ograniczeń zasiedzenia nieruchomości rolnych i że uchylenie owego przepisu miało taki skutek zapewnić.

Skoro więc projektodawca wyszedł z założenia, że art. 172 § 3 k.c. w wyłączny sposób reguluje dopuszczalność nabycia przez zasiedzenie nieruchomości rolnej, a w uzasadnieniu projektu napomyka jedynie niejasno o wątpliwościach co do kręgu osób mogących nabyć w ten sposób nieruchomość, to uprawniony jest wniosek, że jego uchylenie miało na celu dopuszczenie nabycia nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia również przez osoby niebędące rolnikami indywidualnymi przynajmniej w niektórych, adekwatnych dla nabycia przez zasiedzenie przypadkach z art. 2a ust. 3 u.k.u.r. Być może chodziło też o dopuszczenie możliwości wydania – w przypadku zasiedzenia – zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez dyrektora generalnego KOWR, jednak ze względów konstrukcyjnych, mających źródło w regulacji art. 2a ust. 4 i nast. u.k.u.r., wydaje się to problematyczne<sup>16</sup>.

**4.** Uchylenie art. 172 § 3 k.c. nastąpiło bez jednoczesnego wprowadzenia innej regulacji szczególnej, określającej, kiedy może nastąpić zasiedzenie nieruchomości rolnej. Należy więc rozstrzygnąć, czy taka decyzja prawodawcy powoduje, że do zasiedzenia nieruchomości rolnej zastosowanie mają jedynie przesłanki zasiedzenia nieruchomości z art. 172 § 1 i 2 k.c.<sup>17</sup> Byłoby

---

<sup>16</sup> O rozwiązaniach prawnych dotyczących zgody dyrektora generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej: D. Łobos-Kotowska, *Zgoda dyrektora generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej – wybrane problemy prawne*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2022, nr 2, s. 69 i n.

<sup>17</sup> M. Balwicka-Szczyrba określała ograniczenia zasiedzenia z § 3 art. 172 k.c. jako dodatkowe przesłanki nabycia własności w drodze zasiedzenia. Zob. M. Balwicka-Szczyrba,

to stanowisko prawidłowe, gdyby za poprawną uznać implikację – „skoro uchylono przepis, w którego treści *expressis verbis* wprowadzono ograniczenia przy zasiedzeniu nieruchomości rolnej, więc (po jego uchyleniu) żadne ograniczenia w tym względzie nie obowiązują”. Uznanie tej implikacji za prawidłową wymuszałoby uprzednie przyjęcie założenia, że ograniczenia nabycia własności przez zasiedzenie wprowadzane są wyłącznie w drodze regulacji szczególnych dotyczących ściśle zasiedzenia, a nie szerszej kategorii zdarzeń prawnych<sup>18</sup>.

Przepis § 3 art. 172 k.c. nie funkcjonował w próżni normatywnej, ale równoległe do regulacji u.k.u.r. reglamentującej nabywanie nieruchomości rolnych. Zgodnie z art. 2 pkt 7 u.k.u.r. przez nabycie nieruchomości rolnej należy 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. Nie ma jakichkolwiek wątpliwości, że nabycie własności w drodze zasiedzenia mieści się tej definicji, co nie budziło nigdy kontrowersji w piśmiennictwie prawniczym<sup>19</sup>.

Co istotne, w doktrynie podkreślano – nie tylko przy okazji ogólnych rozważań dotyczących zagadnienia nabycia nieruchomości rolnej – że zakresem definicji z art. 2 pkt 7 u.k.u.r. objęte jest nabycie przez zasiedzenie, ale też czynione to było intencjonalnie przy okazji rozważań prowadzonych ściśle na tle obowiązującego wówczas art. 172 § 3 k.c. co jednak służyć miało przede wszystkim „rozluźnieniu” rygorów wynikających z § 3 art. 172 k.c.

---

L. Jantowski, *Komentarz do art. 172 k.c.*, pkt IX, w: A. Sylwestrzak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, LEX 2023.

<sup>18</sup> Należy odnotować rozważania Sądu Najwyższego, które mogłyby sugerować, że to właśnie art. 172 § 3 k.c. sprawiał, iż skutek w postaci nabycia przez zasiedzenie nieruchomości rolnej w ogóle był poddany ograniczeniom szczególnym względem regulacji kodeksowej zasiedzenia (zob. uzasadnienie postanowienia SN z 20.12.2019 r., II CSK 510/18, LEX nr 3007094). To mogłoby sugerować, że uchylenie § 3 art. 172 k.c. prowadzi do poddania tej kwestii regulacji na zasadach określonych jedynie w art. 172 § 1 i 2 k.c. (ale z wyłączeniem art. 2a u.k.u.r.). Jednak można wskazać w orzecznictwie SN argumentację uzasadniającą odmienne stanowisko, zgodnie z którym ograniczenia co do zasiedzenia nieruchomości rolnej można wywodzić już z objęcia tego sposobu nabycia własności definicją nabycia nieruchomości rolnej z art. 2 pkt 7 u.k.u.r. (zob. uzasadnienie postanowienia SN z 10.05.2019 r., I CSK 207/18, OSNC 2020, nr 1, poz. 12).

<sup>19</sup> Przykładowo: J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu...*, komentarz do art. 2 u.k.u.r., nb 56, P. Popardowski, komentarz do art. 2 u.k.u.r., pkt 194, w: P. Popardowski, P. Wojciechowski, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2023, Legalis; D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, LEX 2023, komentarz do art. 2 u.k.u.r., pkt VII.1.

przez wzmocnienie argumentacji o dopuszczalności zastosowania niektórych wyjątków z art. 2a ust. 3 u.k.u.r. do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie<sup>20</sup>.

Wniosek, że art. 2a u.k.u.r. dotyczy również zasiedzenia, znajduje uzasadnienie w treści innych przepisów tej ustawy. W obowiązującym od 2016 r. przepisie art. 4 ust. 1 pkt 4 lit. a) u.k.u.r. wprost wskazuje się, że prawo nabycia przysługiwać może KOWR w przypadku zasiedzenia nieruchomości<sup>21</sup>. Niekonsekwentne byłoby więc przyjęcie, że ustawodawca wprowadzając tak pojemną definicję „nabycia nieruchomości rolnej” oraz – jeszcze przed wejściem w życie ustawy z 13 lipca 2023 r. – włączając zasiedzenie w orbitę zastosowania prawa nabycia z art. 4 ust. 1 u.k.u.r., nie traktowałby go jako potencjalnie podpadającego pod art. 2a u.k.u.r. (gdyby nie obowiązywał § 3 art. 172 k.c.). Regulacja art. 172 § 3 k.c. w istocie zaostrzała wymogi dotyczące nabycia nieruchomości rolnej przez zasiedzenie względem statutowanych przez art. 2a u.k.u.r. Uchylenie tego przepisu k.c. może być uznane za poluzowanie tych rygorów przez poddanie zasiedzenia oddziaływaniu uniwersalnej dla różnych przypadków nabycia regulacji art. 2a u.k.u.r.

5. Rozważając kolejne kwestie związane z zasadnością tezy o poddaniu, po uchyleniu § 3 art. 172 k.c., skutku w postaci nabycia przez zasiedzenie nieruchomości rolnej wyłącznie postanowieniom art. 172 § 1 i 2 k.c., należy zwrócić uwagę na następujący aspekt zmian wprowadzonych ustawą z 13 lipca 2023 r. Wraz z uchyleniem § 3 art. 172 k.c. ustawodawca wprowadził do u.k.u.r. przywoływane już dwa przepisy dotyczące nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia: art. 4 ust. 4 pkt 2 lit. m – wyłączający zastosowanie do zasiedzenia prawa nabycia nieruchomości rolnej przysługującego KOWR oraz art. 2b ust. 4 pkt 8 – wyłączający powstanie obowiązków związanych z nabyciem nieruchomości rolnej, a przewidzianych w art. 2b ust. 1 i 2. W związku z tym nasuwa się dość banalny wniosek, że gdyby intencją prawodawcy było nie tylko wyłączenie spod rygorów u.k.u.r. następstw nabycia nieruchomości rolnej przez zasiedzenie, ale także wyłączenie nabycia nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia spod

---

<sup>20</sup> M. Balwicka-Szczyrba, *O nabywaniu własności...*, s. 226, gdzie stwierdza: „Nabycie nieruchomości, o którym mowa w art. 2a u.k.u.r., odnosi się bowiem do każdego ze sposobów pozyskania tego prawa, w tym, jak należy przyjmować, także do jego pozyskania *ex lege*”.

<sup>21</sup> Ten sam wniosek uzasadniają obowiązujące od 5 października 2023 r. przepisy art. 4 ust. 4 pkt 2 lit. m u.k.u.r. wyłączający prawo nabycia nieruchomości przysługujące KOWR przy zasiedzeniu oraz art. 2b ust. 4 pkt 8 u.k.u.r. wyłączający w przypadku zasiedzenia powstanie obowiązków z art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r.

ograniczeń wskazanych w art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r., wówczas wprowadziłby on stosowne wyłączenie od wymogu nabycia przez rolnika indywidualnego w art. 2a ust. 3 u.k.u.r. (zawierającego takie wyłączenia). Ewentualnie, gdyby zasiedzenie miało być w intencji prawodawcy całościowo wyłączone spod rygorów u.k.u.r., nie dokonałby on selektywnego wyłączenia zastosowania postanowień u.k.u.r. w odniesieniu do wybranych rozwiązań prawnych przewidzianych w ustawie, ale dokonałby generalnego wyłączenia spod zastosowania u.k.u.r. nabycia własności nieruchomości rolnej wskutek zasiedzenia (choćby dodając stosowny przepis w art. 1a u.k.u.r., w którym wskazuje się, kiedy przepisy u.k.u.r. nie są stosowane).

To, że prawodawca zdecydował, iż w nabyciu własności w drodze zasiedzenia podpada pod ograniczenia z art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r., ale nie podpada pod zakres zastosowania prawa nabycia ani nie powstają – w związku z tym przypadkiem nabycia nieruchomości rolnej – obowiązki określone w art. 2b ust. 1 i 2, nie jest niczym niezwykłym, mając na uwadze całokształt uregulowań u.k.u.r. Prawodawca w poszczególnych przypadkach nabycia (wyróżnionych w różny sposób, np. przedmiotowo albo ze względu na osobę nabywcy) stosuje w zróżnicowany sposób poszczególne uregulowania u.k.u.r. Przykładowo nabycie nieruchomości rolnej nie musi wymagać zgody dyrektora generalnego KOWR, ale będzie objęte prawem pierwokupu albo nabycia KOWR i nie powstaną obowiązki związane nabyciem nieruchomości rolnej – co akurat dotyczy nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1 ha położonej w dniu nabycia w granicach administracyjnych miasta (art. 2a ust. 3 pkt 1a oraz art. 2b ust. 4 pkt 1). To zróżnicowanie zastosowania poszczególnych środków prawnych przewidzianych w u.k.u.r. dotyczy zarówno przypadków nabycia przez rolnika indywidualnego, jak i innych przypadków nabycia, np. wspomnianego nabycia nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1 ha, zniesienia współwłasności, nabycia przez tzw. kościelne osoby prawne. Stąd poddanie nabycia nieruchomości rolnej przez zasiedzenie regule, zgodnie z którą może ono nastąpić zasadniczo na rzecz rolnika indywidualnego (art. 2a ust. 1 i ust. 2) nie stoi w konstrukcyjnej ani aksjologicznej sprzeczności z tym, że wyłączone są dla zasiedzenia inne przewidziane w u.k.u.r. środki, takie jak prawo nabycia oraz obowiązki związane z nabyciem.

6. Uwagi dotyczące kontekstu uchylecia § 3 art. 172 k.c. – zarówno językowego, jak i wynikającego z systematyki u.k.u.r. – warto uzupełnić spostrzeżeniami na temat argumentów celowościowych uzasadniających wyłączenie zastosowania prawa nabycia z art. 4 ust. 1 u.k.u.r., a także

wyłączenia obowiązków z art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. związanych z nabyciem nieruchomości rolnej w razie, gdy dochodzi do niego w drodze zasiedzenia. Właściwie od momentu pojawienia się w systemie prawnym art. 172 § 3 k.c. formułowano w literaturze zastrzeżenia dotyczące dopuszczenia realizacji przez KOWR prawa nabycia z art. 4 ust. 1 u.k.u.r. w związku z nabyciem rolnej w drodze zasiedzenia. Przepisy u.k.u.r. łączą aktualizację prawa nabycia przysługującego KOWR z samym faktem nabycia prawa własności nieruchomości rolnej, co w przypadku zasiedzenia oznacza skutek następujący w związku z upływem stosownego okresu władania nieruchomością jako posiadacz samoistny (oczywiście na gruncie art. 172 § 3 k.c. – władania, przynajmniej w chwili upływu terminu zasiedzenia, przez rolnika indywidualnego). W rzeczywistości na gruncie skomplikowanych nieraz stanów faktycznych, problematycznych w warstwie dowodowej, trudno jest określić, kiedy nabycie własności nastąpiło. Definitywnie rozstrzygające w tym zakresie jest stosowne orzeczenie sądowe, stwierdzające nabycie własności przez zasiedzenie. Rozstrzygnięcie to, jak wiadomo, ma deklaracyjny charakter względem następującego *ex lege* nabycia własności, nieraz wydawane długo po ziszczeniu się przesłanek zasiedzenia, niekiedy na wniosek innej osoby niż nabywca (np. osoby dziedziczącej po osobie, na rzecz której nabycie własności nastąpiło). Rodziło to problemy, kiedy powinno nastąpić zawiadomienie KOWR o przysługującym prawie nabycia (po spełnieniu przesłanek zasiedzenia czy też po deklaracyjnym stwierdzeniu zasiedzenia przez sąd). Ze względu na te problemy, świadczące o niedopasowaniu instytucji zasiedzenia do konstrukcji prawa nabycia z art. 4 ust. 1 u.k.u.r., decyzja prawodawcy o wprowadzeniu przepisu art. 4 ust. 4 pkt 2 lit. m, a tym samym o wyłączeniu prawa nabycia w przypadku nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia, ma należyte uzasadnienie funkcjonalne<sup>22</sup>.

Tak samo należy ocenić wprowadzenie ustawą z 13 lipca 2023 r. regulacji wyłączającej w przypadku zasiedzenia powstanie obowiązków związanych z nabyciem nieruchomości rolnej przewidzianych w art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. Literalnie rzecz ujmując, powstanie tych obowiązków wiązało się z samym ziszczeniem przesłanek zasiedzenia i nabyciem własności *ex lege*, co mogło powodować, że osoba, która nabyła własność nieruchomości rolnej przez zasiedzenie, nie miała tego świadomości i tym samym nie wiedziała, że ciąży na niej np. obowiązek osobistego prowadzenia gospodarstwa, w skład któ-

<sup>22</sup> Pozytywnie w tym zakresie wypowiedział się K. Maj, *Dwudziesta pierwsza nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w ciągu ostatnich ośmiu lat – wybrane zagadnienia*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2023, nr 3, s. 101.

rego wchodzi nabyta nieruchomość rolna. Z uchybieniem tym obowiązkom łączyły się też surowe konsekwencje określone w art. 9 ust. 3 u.k.u.r., co mogło stwarzać sytuację daleko posuniętej niepewności prawnej dla nabywcy.

Przedstawione przesłanki celowościowe uzasadniające wyłączenie zastosowania art. 4 ust. 1 oraz art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. w przypadku zasiedzenia nieruchomości rolnej nie są jednak adekwatne dla oceny, czy zasiedzenie powinno być wyłączone z zakresu oddziaływania art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r. Nie zmienia to jednak faktu, że przesłanki takie w literaturze są wskazywane, a ustawodawca – gdyby zrezygnował z poddania zasiedzenia nieruchomości rolnej uregulowaniu art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r., znalazłaby z pewnością w doktrynie akceptację dla takiego zabiegu. Nie ma jednak podstaw *de lege lata*, by twierdzić, że ustawodawca taką decyzję podjął.

Uzupełniając dotychczasowe wnioski, trzeba zaakcentować, że w świetle przedstawionych rozważań niewystarczających podstaw do twierdzenia, że przepisy u.k.u.r. mogłyby być stosowane do zasiedzenia nieruchomości rolnej wyłącznie w razie ustanowienia przez prawodawcę szczególnego przepisu dotyczącego ściśle nabycia przez zasiedzenie, poddającego ten sposób nabycia własności regulacji u.k.u.r. Do obrony takiej tezy niewystarczające jest tylko odwołanie się do samej funkcji instytucji zasiedzenia.

7. Skoro analiza znowelizowanej regulacji u.k.u.r. nie uzasadnia tezy o wyłączeniu nabycia zasiedzenia spod zakresu zastosowania przepisów zawartych w art. 2a tej ustawy, należy w tej perspektywie przeanalizować jeszcze art. 10 ustawy z 13 lipca 2023 r. Stanowi on, iż do terminów zasiedzenia nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 2 pkt 1 u.k.u.r. posiadanej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy 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 ustawy z 13 lipca 2023 r. Przepis ten dotyczy posiadaczy samoistnych nieruchomości rolnych w rozumieniu u.k.u.r., którym nie przysługuje status rolnika indywidualnego, i w związku z tym należałoby postawić pytanie, czy właśnie w jego treści ustawodawca nie rozstrzyga, że każdy podmiot może od 5 października 2023 r. zasiedzieć nieruchomość rolną przy spełnieniu jedynie przesłanek z art. 172 §1 i 2 k.c. W treści uzasadnienia projektu ustawy wskazano na następujące aspekty projektowanego art. 10: „w art. 10 uregulowana została kwestia liczenia terminu zasiedzenia nieruchomości rolnej, posiadanej w dniu wejścia w życie ustawy przez posiadacza innego niż rolnik indywidualny.

Wskazano, że zastosowanie mają przepisy art. 172 § 1 lub § 2 k.c., z tym, że do tych terminów odpowiednio 20 i 30 lat zalicza się również czas posiadania nieruchomości rolnej przed dniem wejścia w życie ustawy<sup>23</sup>.

Przepis ten nie modyfikuje terminów zasiedzenia w stosunku do regulacji kodeksowej, stanowi zaś, że do tych okresów dolicza się okres posiadania samoistnego nieruchomości – *lege non distinguente* – przypadający od dnia, w którym art. 172 § 3 k.c. był stosowany, a więc w okresie od 30 kwietnia 2019 r. do 4 października 2023 r. włącznie, jak i na czas przypadający wcześniej, tj. przed 30 kwietnia 2019 r. Innymi słowy, może być i tak, że jeśli dana osoba, która stała się samoistnym posiadaczem nieruchomości przed wejściem w życie art. 172 § 3 k.c., a okres 20 albo 30 lat posiadania samoistnego upłynąłby dla niej po 4 października 2023 r., to nabyłaby ona własność nieruchomości rolnej przez zasiedzenie po upływie tego okresu, do którego wliczony zostałby w całości okres ciągłego posiadania przypadający przed 30 kwietnia 2019 r., okres od 30 kwietnia 2019 r. do 4 października 2023 r. oraz okres od 5 października 2023 r. do momentu upływu okresu zasiedzenia wymaganego przez art. 172 § 1 albo 2 k.c.

Gdyby okres posiadania samoistnego wskazany w art. 172 § 1 albo 2 k.c. (oczywiście rozpoczęty przed 30 kwietnia 2019 r.) upłynął w okresie obowiązywania art. 172 § 3 k.c. a posiadaczowi samoistnemu nie przysługiwał wówczas status rolnika indywidualnego, nie mogłoby dojść do nabycia przez niego własności nieruchomości. Gdyby jednak posiadanie było kontynuowane do 5 października 2023 r., wówczas nabycie nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia nastąpiłoby tego właśnie dnia w związku z uchyleniem § 3 art. 172 k.c. oraz z wejściem w życie art. 10 ustawy z 13 lipca 2023 r.

Przywołany fragment uzasadnienia projektu ustawy, jak również sformułowane powyżej na tle brzmienia art. 10 ustawy z 13 lipca 2023 r. spostrzeżenia uzasadniają do następujących wniosków. Art. 10 ustawy z 13 lipca 2023 r. zawiera zwrot mówiący o „posiadaczu innym niż rolnik indywidualny”. Jednak ten fragment przepisu nie ma samodzielnego znaczenia normatywnego (nie przesądza, że każdy posiadacz samoistny nieruchomości rolnej może zasiedzieć nieruchomość rolną). Zwrot ten nie został zresztą wyodrębniony w osobnej jednostce redakcyjnej poświęconej temu, jaki podmiot zasiedzieć może nieruchomość rolną. Został natomiast wkomponowany w treść jednego przepisu tworzonego przez zdanie złożone, kładącego nacisk na kwestię terminu zasiedzenia i możliwości doliczenia do niego okresu posiadania

<sup>23</sup> Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw.

przypadającego przed 5 października 2023 r. Nie jest to przepis, którego rolą byłoby wyznaczanie kręgu podmiotów, które mogą zasiedzieć nieruchomość rolną. Ponadto postrzegając regulację przez pryzmat regulacji art. 2a u.k.u.r., można dojść do wniosku, że w art. 10 ustawy z 13 lipca 2023 r. mówi się o posiadaczach samoistnych, którzy nie są rolnikami indywidualnymi, ale nie określa się, którzy z nich w odniesieniu do jakich nieruchomości mają możliwość ich zasiedzenia (nie ma podstaw, aby uznać, że chodzi tu o wszystkie podmioty prawa cywilnego niespełniające przesłanek uznania za rolnika indywidualnego). Tę ostatnią kwestię rozstrzyga się nie na podstawie art. 10 ustawy z 13 lipca 2023 r., ale sięgając do odpowiednich postanowień art. 2a ust. 3 u.k.u.r.

**8.** Przedstawione rozważania pozwalają na sformułowanie następujących konkluzji. W świetle zmian dokonanych przepisami ustawy z 13 lipca 2023 r. dokonano znaczącego ograniczenia zastosowania regulacji u.k.u.r. w odniesieniu do nabycia nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia, co polega na wyłączeniu w takim przypadku prawa nabycia nieruchomości rolnej przysługującego KOWR, jak również na wyłączeniu zastosowania art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. określających obowiązki związane z nabyciem. Zmiany te mają uzasadnienie funkcjonalne. Nie jest jednak wystarczających argumentów za przyjęciem, że ustawodawca, uchylając § 3 w art. 172 k.c., dopuścił nabycie przez zasiedzenie nieruchomości rolnych przez każdy podmiot prawa cywilnego. Trudno jest ocenić, czy mamy do czynienia z przemyślaną decyzją prawodawcy, czy jest to przypadkowy, niezamierzony efekt dokonanych zmian normatywnych. Uchylenie § 3 art. 172 k.c. ma ten skutek, że w odniesieniu do tego zdarzenia prawnego zastosowanie znajdują regulacje zawarte w art. 2a ust 1 i 2 u.k.u.r., co sprawia, że zasadniczo nieruchomość rolną może zasiedzieć rolnik indywidualny. Jest to także możliwe w niektórych sytuacjach wskazanych w art. 2a ust. 3 u.k.u.r. Uchylenie § 3 art. 172 k.c. może być odczytane jako swoista liberalizacja wymogów w porównaniu do obowiązujących do 5 października 2023 r., stawiających bardziej restryktywne wymogi, niżby to wynikało z regulacji u.k.u.r. Liberalizacja ta nie polega jednak na uwolnieniu tej postaci nabycia własności nieruchomości rolnych od jakichkolwiek ograniczeń, ale na ich osadzeniu w ramach rozwiązań zawartych w u.k.u.r. (w zakresie, w jakim obejmują je uregulowania zawarte w art. 2a tej ustawy).

Możliwe będzie zastosowanie niektórych przewidzianych w art. 2a ust. 3 u.k.u.r. wyjątków pozwalających na nabycie w drodze zasiedzenia nieruchomości rolnej. Są to moim zdaniem przypadki wskazane w art. 2a ust. 3

pkt 1 lit. b (jednostka samorządu terytorialnego), lit. c (Skarb Państwa), lit. d (osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku państwa do Kościoła katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania), lit. h (spółdzielnia produkcji rolnej), pkt 1a (nieruchomość rolna o powierzchni mniejszej niż 1 ha) oraz pkt 12 (nieruchomość rolna położona na obszarze górniczym lub terenie górniczym). Zastosowanie znajdzie też reguła wyrażona w art. 2a ust. 3a u.k.u.r., stanowiąca, że jeżeli nieruchomość rolna ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczy, gdy określone w ustawie wymogi dotyczące nabywcy nieruchomości rolnej spełnia jeden z małżonków. Jak wspomniano wcześniej, wątpliwości budzi rozciągnięcie na nabycie nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia regulacji dotyczącej zgody na nabycie nieruchomości rolnej wydawanej przez dyrektora generalnego KOWR (art. 2a ust. 4 u.k.u.r.). Regulacja ta – co dotyczy przede wszystkim najważniejszego praktycznie przypadku zgody wydanej na wniosek zbywcy z art. 2a ust. 4 pkt 1 u.k.u.r. – nie została przez prawodawcę dostosowana do instytucji zasiedzenia jako opartej na pierwotnym nabyciu prawa własności<sup>24</sup>. Kwestia ta wymaga dalszego rozważenia.

Przesłanki funkcjonalne i aksjologiczne do eliminacji ograniczeń zasiedzenia nieruchomości rolnej wskazywane w wielu wypowiedziach doktryny formułowanych na gruncie regulacji u.k.u.r. w pełni uzasadniałyby liberalizację zasiedzenia nieruchomości rolnych, tak aby nabywcą mógł być każdy podmiot spełniający kodeksowe przesłanki zasiedzenia. Gdyby ustawodawca miał wolę wprowadzenia stosownych zmian w tym zakresie, z pewnością znalazłby uznanie w doktrynie dla takiego zabiegu legislacyjnego. Problem polega tylko na tym, że prawodawca musi tu wykazać konsekwencję, ustanawiając stosowne jednoznaczne regulacje prawne.

---

<sup>24</sup> Należy nadmienić, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2278, dalej: u.n.n.c.) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia wydawanego w drodze decyzji administracyjnej. Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego (art. 1 ust. 4). Dotyczy to również nabycia własności w drodze zasiedzenia, gdzie też wymaga się wydania zezwolenia (wyrok NSA z 7.03.2013 r., II OSK 201/12, ONSAiWSA 2014, nr 4, poz. 62). Jako problematyczną *prima facie* należy jednak uznać tezę iż – przy obecnej konstrukcji zgody na nabycie nieruchomości w u.k.u.r. – dałoby się wprost przełożyć wnioski wynikające z regulacji u.n.n.c. w tym zakresie przede wszystkim do uregulowania art. 2a ust. 4 pkt 1 u.k.u.r.

## BIBLIOGRAFIA

- Balwicka-Szczyrba M. (2018), *O nabywaniu własności nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia*, „Gdańskie Studia Prawnicze” t. 39.
- Balwicka-Szczyrba M. (2020), *Przesłanki nabycia nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia a ustroj wspólności majątkowej małżeńskiej*, „Rejent” nr 8.
- Balwicka-Szczyrba, L. Jantowski L. (2023), komentarz do art. 172 k.c., pkt IX, w: A. Sylwestrzak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, LEX.
- Bender P. (2019), *Podstawowe problemy stosowania znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (cz. I)*, „Rejent” nr 11.
- Bieluk J. (2019), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa.
- Blajer P. (2021), *Rozważania o rozszerzaniu się zakresu regulacji prawnorolnej z uwzględnieniem perspektywy notariusza*, „Przegląd Prawa Rolnego” nr 2.
- Blajer P., Gonet W. (2020), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa.
- Czech T. (2022), *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa.
- Czerwińska-Koral K. (2018), *Possessio nuda, czyli czy istnieje jeszcze funkcja prawno-korygująca posiadania nieruchomości rolnych?*, „Studia Iuridica Agraria” t. XVI.
- Dzierzbicki C. (2018), *Stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości rolnej*, „Rejent” nr 4.
- Gniewek E., Machnikowski P. (red.) (2023), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa.
- Górski M. (red.) (2022), *Zasiedzenie nieruchomości w praktyce*, Warszawa.
- Ignatowicz J. (red.) (1977), *System Prawa Cywilnego, t. 2: Własność i inne prawa rzeczowe*, Wrocław – Warszawa – Kraków – Gdańsk.
- Janeczko E. (2002), *Zasiedzenie*, Zielona Góra.
- Łobos-Kotowska D. (2022), *Zgoda dyrektora generalnego KOWR na nabycie nieruchomości rolnej – wybrane problemy prawne*, „Przegląd Prawa Rolnego” nr 2.
- Maj K. (2023), *Dwudziesta pierwsza nowelizacja ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w ciągu ostatnich ośmiu lat – wybrane zagadnienia*, „Krakowski Przegląd Notarialny” nr 3.
- Matusik G. (2021), *Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa*, Warszawa.
- Michałowski R. (2017), *Kwestie związane z zasiedzeniem nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego*, „Studia Iuridica Lublinensia” vol. 26.
- Popardowski P. (red.) (2023), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa.
- Popardowski P., Wojciechowski P. (2023), *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa.
- Truszkiewicz Z. (2017), *O kilku podstawowych zagadnieniach na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, cz. 2*, „Rejent” nr 11.