Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

Artykuły

Studia Iuridica Lublinensia vol. XXVI, 1, 2017

DOI: 10.17951/sil.2017.26.1.115

Rafał Michałowski
Uniwersytet w Białymstoku
r.michalowski@uwb.edu.pl

Kwestie związane z zasiedzeniem nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego

Issues Related to the Acquisitive Prescription of Agricultural Property by the Individual Farmer

STRESZCZENIE

Zgodnie z art. 172 § 3 Kodeksu cywilnego zasiedzieć nieruchomość rolną może jedynie rolnik indywidualny. Uregulowanie to jest źródłem wielu wątpliwości interpretacyjnych. Wskazać trzeba, że określając zakres zastosowania tego przepisu, nie należy sięgać do regulacji ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego w zakresie, w jakim nie wynika to wprost z art. 172 § 3 k.c. Szczególny problem z zastosowaniem art. 172 § 3 k.c. pojawia się w sytuacji, gdy posiadacz samoistny, niebędący rolnikiem indywidualnym, włada nieruchomością o mieszanym, jedynie częściowo rolnym charakterze. Wówczas należy przyjąć, że zasiedzieć może on jedynie jej część nierolną. W razie zasiedzenia nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego Agencja Nieruchomości Rolnych może wykonać prawo nabycia z art. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Jest to rozwiązanie dysfunkcyjne, ponieważ wykonanie prawa nabycia przez Agencję może doprowadzić do rozbicia, a nawet likwidacji gospodarstwa rodzinnego prowadzonego przez rolnika indywidualnego.

Słowa kluczowe: własność rolnicza; zasiedzenie; rolnik indywidualny; Agencja Nieruchomości Rolnych

Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw[1] wprowadziła istotne zmiany w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi, w tym w obrębie regulacji Kodeksu cywilnego. Zmiany dotyczą również zasiedzenia nieruchomości rolnych. Wprawdzie zgodnie z treścią art. 14 u.w.s.n. art. 173 § 3 Kodeksu

[1] Dz.U., poz. 585, dalej jako: u.w.s.n.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

cywilnego będzie stosowany w sytuacji, gdy zasiedzenie skończy się nie wcześniej niż po 3 latach od wejścia w życie u.w.s.n., a więc dopiero od 30 kwietnia 2019 r., lecz ze względu na doniosłość problematyki zasiedzenia oraz istotne wątpliwości interpretacyjne pojawiające się na tle nowej regulacji zasadne jest podjęcie próby zajęcia stanowiska co do przynajmniej niektórych problematycznych kwestii. Podkreślić trzeba, że w literaturze pojawiły się już pierwsze propozycje dotyczące wykładni nowej regulacji zasiedzenia[2].

Zgodnie z art. 172 § 3 k.c. nabyć nieruchomość rolną, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego[3], 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.

Jeśli chodzi o przedmiot nabycia w drodze zasiedzenia, to zgodnie z art. 2 pkt 1 u.k.u.r. chodzi o nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne[4].

Pod zakres zastosowania normy wynikającej z art. 172 § 3 k.c. podpada każda nieruchomość odpowiadająca charakterystyce z art. 2 pkt 1 u.k.u.r., niezależnie od jej powierzchni. Przy ustalaniu cech nieruchomości rolnych podlegających szczególnej regulacji zasiedzenia obojętne są ograniczenia obszarowe wskazane w definicji gospodarstwa rolnego zawartej w u.k.u.r. (art. 2 pkt 2 u.k.u.r.), a także norma 0,3 ha powierzchni nieruchomości rolnej determinująca zakres zastosowania regulacji u.k.u.r. (art. 1a pkt 2 u.k.u.r.), która służy jedynie wskazaniu zakresu zastosowania norm wynikających z u.k.u.r.

W tym miejscu warto poruszyć ogólny problem relacji przepisów u.k.u.r. względem przesłanek zasiedzenia nieruchomości rolnej wskazanych w Kodeksie cywilnym. Przepis art. 172 § 3 k.c. odwołuje się do regulacji u.k.u.r. w trzech wymienionych enumeratywnie aspektach: w zakresie pojęcia nieruchomości rolnej, rolnika indywidualnego oraz sposobu określenia powierzchni 300 ha użytków rolnych jako górnego pułapu gruntów będących własnością rolnika indywidualnego zasiadującego nieruchomość. Uważam, że poza tymi elementami art. 172 § 3 k.c. zarówno w aspekcie podmiotowym, jak i przedmiotowym jest niezależny

[2] 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 i n.; J. Pisuliński, *O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent" 2016, nr 5, s. 23 i n.

[3] Dz.U. z 2012 r., poz. 803 ze zm., dalej jako: u.k.u.r.

[4] O pojęciu nieruchomości rolnej w regulacji u.k.u.r. zob. zwłaszcza: Z. Truszkiewicz, *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2, s. 139 i n.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

od regulacji u.k.u.r.[5] i nie należy sięgać do tej ustawy dla uzupełnienia czy też skorygowania regulacji kodeksowej.

W doktrynie proponuje się jednak, aby interpretacja przesłanek zastosowania normy wynikającej z art. 172 § 3 k.c. następowała z odwołaniem do postanowień u.k.u.r., co dotyczy: wyłączenia stosowania art. 172 § 3 k.c. do nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha czy też wyłączenia ograniczeń zawartych w art. 172 § 3 k.c. do nabycia w drodze zasiedzenia nieruchomości przez osobę bliską poprzedniego właściciela[6]. Prezentujący takie stanowisko A. Bieranowski wskazuje na uzasadniające je racje systemowe i funkcjonalne[7].

Uważam, że przedstawiona propozycja nie jest właściwa. Uzasadniając zajęte stanowisko, w pierwszej kolejności trzeba zwrócić uwagę na wnioski wypływające ze sposobu sformułowania innych przepisów Kodeksu cywilnego, zawierających odesłania do u.k.u.r. Art. 172 § 3 k.c. nie jest wszak jedynym przepisem, w którym prawodawca zawarł takowe[8]. O ile w pozostałych przepisach odesłania te mają generalny charakter[9], o tyle w art. 172 § 3 k.c. odsyła się do u.k.u.r. w szczegółowo wymienionych tam aspektach (jak definicja nieruchomości rolnej i rolnika indywidualnego, sposób ustalenia powierzchni użytków rolnych będących własnością osoby zasiadującej nieruchomość rolną). To skłania do przyjęcia wniosku, że odesłanie w art. 172 § 3 k.c. do u.k.u.r. jest „selektywne" i odnosi się tylko do wyspecyfikowanych w przepisie aspektów.

Aspekt funkcjonalny u.k.u.r., akcentowany przez A. Bieranowskiego, pozwala według niego na postawienie tezy, że prawodawca przejawia wolę dla generalnej preferencji osób bliskich w obrocie nieruchomościami rolnymi[10] (a więc, jak należy chyba to rozumieć, również w sferze regulacji innych niż wyznaczona tylko przepisami u.k.u.r.).

Wniosek taki nie wydaje się być uzasadniony. Trudno wskazać na przesłanki uzasadniające go w preambule ustawy czy w jej celach wskazanych w art. 1

[5] Co oczywiście nie oznacza, że w związku z zajściem zdarzenia polegającego na nabyciu własności nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia nie aktualizują się ograniczenia przewidziane w u.k.u.r., co np. dotyczy: prawa nabycia (wykupu) ANR (art. 4 ust. 1 u.k.u.r.) i obowiązku prowadzenia gospodarstwa, w skład którego weszła nabywana nieruchomość (art. 2b ust. 1 u.k.u.r.). Wskazując na te przepisy u.k.u.r., mówimy jednak o określeniu wynikających z u.k.u.r. następstw zdarzenia polegającego na nabyciu przez zasiedzenie własności nieruchomości rolnej, a nie o przesłankach warunkujących wystąpienie tego zdarzenia, autonomicznie uregulowanych w art. 172 § 3 k.c.

[6] A. Bieranowski, *op. cit*., s. 83 i n.

[7] *Ibidem*.

[8] Zob. art. 166 § 3 k.c., art. 210 § 2 k.c., art. 213 § 2 k.c., art. 214 § 3 k.c., art. 107^0[1] k.c.

[9] Zob. jednak stanowisko J. Biernata co do sposobu rozumienia odesłania do u.k.u.r. zawartego w art. 166 k.c.: J. Biernat, *Ustawowe prawo pierwokupu współwłaściciela nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 3, s. 9 i n.

[10] Zob. A. Bieranowski, *op. cit*., s. 84.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

u.k.u.r. Analizując art. 2a ust. 2 u.k.u.r., który wskazuje na przypadki, w których osoba niebędąca rolnikiem indywidualnym nie musi występować o zezwolenie Prezesa ANR na nabycie nieruchomości rolnej, nasuwa się konstatacja, że uregulowanie to nie służy bezpośrednio realizacji wyraźnie wyeksplikowanych w tekście u.k.u.r. jej celów. Wprost przeciwnie – jest to regulacja służąca rozluźnieniu jej surowych rygorów. Po prostu ustawodawca uznał, że wartości stojące za tymi wyjątkami (w tym dotyczące osób bliskich) uzasadniają w szczególnych sytuacjach odstąpienie od realizacji celów ustawy. Nie mamy – w przypadku preferencyjnych rozwiązań co do osób bliskich w u.k.u.r. – do czynienia z realizacją wartości równorzędnej względem wartości wyrażonych w preambule i art. 1 u.k.u.r., stwierdzenie czego mogłoby dopiero uzasadnić (w perspektywie systemowej i funkcjonalnej) argumentację służącą „przeszczepieniu" takich rozwiązań na grunt innych aktów prawnych.

Funkcja sanująca zasiedzenia (korekcji rozbieżności między stanem faktycznym władania a stanem prawnym) jest – co trafnie wskazał A. Bieranowski – osłabiona przez regulację art. 172 § 3 k.c., ale formułując ów przepis w taki, a nie inny sposób, prawodawca wyraził swoje preferencje co do funkcji zasiedzenia nieruchomości rolnych. Ewentualnie można by tu formułować postulaty *de lege ferenda*, a nie uzupełniać w drodze wykładni regulację Kodeksu cywilnego.

Nie można również przeoczyć tego, że przepisy u.k.u.r. w zakresie, w jakim odwołują się do pojęcia osoby bliskiej, dotyczą przede wszystkim przypadków „zbycia"[11]. Nie przekonuje przy tym próba wykładni terminu „zbycie" w kontekście znaczenia terminu „nabycie" (a więc w taki sposób, by – mając na uwadze szerokie znaczenie terminu „nabycie" w u.k.u.r. – także pojęcie „zbycia" obejmowało szeroki katalog zdarzeń, nie ograniczając się do przypadków czynności rozporządzenia nieruchomością)[12]. Wyrażenie „nabycie nieruchomości rolnej" jest zdefiniowane w u.k.u.r.[13] (pomijając ewidentne niezręczności w definiowaniu, związane z błędnym użyciem zwrotu „przeniesienie własności nieruchomości rolnej") w sposób zbliżony do sposobu, w jakim funkcjonuje w powszechnym użyciu. W kontekście terminologii języka prawniczego i prawnego[14], mimo szerokiego za-

[11] Zob. art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. a, art. 3 ust. 5 pkt 1 lit. c, art. 3a ust. 2 pkt 2, art. 4 ust. 4 pkt 2 lit. b uk.u.r. oraz art. 4 ust. 4 pkt 2 lit. b w zw. z art. 4 ust. 6 u.k.u.r. Jedynie w przypadku prawa nabycia nieruchomości w spółce osobowej przez ANR przesłanka wyłączająca to uprawnienie, a odwołująca się do osób bliskich, nie zawiera wskazania na zbywcę ani czynność zbycia z uwagi na nieadekwatność terminologiczną w takim kontekście normatywnym.

[12] Tak jednak A. Bieranowski, *op. cit*., s. 84–85.

[13] 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.

[14] Por. art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2016 r., poz. 1061), gdzie termin „nabycie" został zdefiniowany zgodnie z jego przyjętym powszechnie znaczeniem. Z kolei w art. 4 pkt 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o go-

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

kresu przydawanego terminowi „nabycie", termin „zbycie" jest traktowany dużo węziej. Stąd na gruncie terminologii u.k.u.r. sam fakt szerokiego katalogu desygnatów terminu „nabycie" nie uzasadnia szerokiego ujmowania terminu „zbycie". Konkretne konteksty, w których termin „zbycie" występuje w u.k.u.r., w żadnym razie nie uzasadniają odstąpienia od powszechnie przyjętego sposobu jego rozumienia i traktowania go jako „korelatu" nabycia.

Wskazane argumenty pozwalają – moim zdaniem – na przyjęcie, że nabycie przez zasiedzenie przez posiadacza samoistnego będącego osobą bliską właściciela jest możliwe jedynie, gdy posiadacz spełnia kryteria pozwalające uznać go za rolnika indywidualnego.

W literaturze trafnie wskazano, że w razie gdyby posiadacz samoistny nie spełniał kryteriów definicyjnych rolnika indywidualnego, a spełniałby przesłankę okresu posiadania potrzebnego dla zasiedzenia, wówczas skutek w postaci zasiedzenia nastąpić może dopiero w momencie, w którym posiadacz spełni wszystkie wymogi ustawowe rolnika indywidualnego[15]. Przy tym wymogi zawarte w definicji rolnika indywidualnego wystarczy spełniać w momencie nabycia przez zasiedzenie własności, a nie przez cały okres zasiedzenia.

Inną kwestią problematyczną związaną z przeniesieniem definicji rolnika indywidualnego na grunt regulacji zasiedzenia jest określenie, gdzie może być położona nieruchomość nabywana przez niego w drodze zasiedzenia względem prowadzonego osobiście przez rolnika indywidualnego gospodarstwa i jego miejsca zamieszkania. Kwestia ta nie budzi żadnych wątpliwości, jeśli rolnik indywidualny jest posiadaczem samoistnym nieruchomości rolnej wchodzącej w skład jego gospodarstwa rodzinnego, które to gospodarstwo rolnik prowadzi osobiście i mieszka w gminie, w której położona jest jedna z nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa. Jednak może być i tak, że osoba taka jest posiadaczem samoistnym nieruchomości rolnej położonej w innym miejscu, choćby w dużej odległości od prowadzonego przez siebie gospodarstwa rodzinnego, i na nieruchomości takiej osobiście nie prowadzi działalności rolniczej[16]. Otóż trzeba mieć na uwadze, że u.k.u.r. przewiduje dwie 300-hektarowe normy obszarowe: 1) wskazaną w art. 5 ust. 1 pkt 2 normę konkretnego, prowadzonego przez rolnika gospodarstwa rodzinnego, w ramach którego tworzące je grunty tworzą zorganizowaną całość gospodarczą i 2) wskazaną w art. 6 ust. 1 u.k.u.r., gdzie norma obszarowa dotyczy wszelkich nieruchomości (będących własnością, w użytko-

spodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r., poz. 2147) zarówno „zbywanie", jak i „nabywanie" nieruchomości jest ujmowane jedynie w kontekście czynności prawnych, z pominięciem innych zdarzeń prawnych. Należy pamiętać, że w języku prawnym to ustawodawca autorytatywnie przesądza o znaczeniu używanych przez siebie terminów i może ustalać ich znaczenie na gruncie danego aktu prawnego w sposób odbiegający od ich sposobu rozumienia powszechnie przyjętego.

[15] A. Bieranowski, *op. cit*., s. 87–88.

[16] W kontekście konstrukcji normy obszarowej, wskazanej w art. 6 ust. 1 u.k.u.r., będziemy jednak mówili o nieruchomości posiadanej przez rolnika indywidualnego.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

waniu wieczystym, dzierżawionych i znajdujących się w posiadaniu samoistnym rolnika indywidulanego), niezależnie od tego, czy i ile odrębnych, zorganizowanych całości one stanowią (chodzi tu o sumę powierzchni gruntów znajdujących się na terenie całego kraju, niezależnie od tego, ile gospodarstw one tworzą)[17].

Przepis art. 172 § 3 k.c. stanowi o nabyciu przez zasiedzenie nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego, ale nie wspomina o tym, aby grunt ten miał wchodzić w skład prowadzonego przez niego osobiście gospodarstwa rodzinnego, położonego choćby częściowo na terenie gminy, gdzie ów rolnik ma miejsce zamieszkania czy też w gminie sąsiedniej. Nie można również zapominać o tym, że posiadacz *in statu usucapiendi* nie musi sam bezpośrednio korzystać z nieruchomości, aby móc mówić o spełnieniu przesłanek nabycia jej w drodze zasiedzenia[18]. Jak podkreśla się w doktrynie, „władanie nieruchomości nie musi przejawiać się w formie efektywnego, w sensie gospodarczym, korzystania z niej przez dokonywanie upraw czy pobieranie pożytków – wystarczy sama wola i możliwość takiego korzystania”[19]. Wynika stąd, że rolnik indywidualny prowadzący gospodarstwo rodzinne może zasiedzieć również nieruchomość rolną niewchodzącą w skład gospodarstwa, które osobiście prowadzi, niestanowiącą choćby potencjalnie zorganizowanej całości z prowadzonym przez siebie gospodarstwem rodzinnym z uwagi na dużą odległość, nawet jeśli osobiście nie gospodaruje efektywnie na posiadanym samoistnie gruncie.

Problematyczna jest kwestia określenia skutków (w zakresie zasiedzenia) posiadania samoistnego gruntu o mieszanym, częściowo rolnym i częściowo nierolnym, charakterze przez osobę niebędącą rolnikiem indywidualnym. W przypadku posiadania samoistnego takiej nieruchomości przez rolnika indywidualnego mieszany charakter posiadanego gruntu nie ma żadnego znaczenia, ponieważ

[17] Z tym rozróżnieniem skorelowane są wymogi w zakresie przewidzianych w art. 7 u.k.u.r. wymogów co do oświadczeń wymaganych dla umowy przeniesienia własności nieruchomości rolnej. Rolnik indywidualny składa odrębne oświadczenia co do powierzchni użytków rolnych wchodzących w skład jego gospodarstwa rodzinnego (art. 7 ust. 5 pkt 2), które są poświadczone przez wójta, oraz oświadczenie w zakresie powierzchni użytków rolnych, których jest właścicielem, dzierżawcą, użytkownikiem wieczystym bądź posiadaczem samoistnym, niezależnie od ich położenia i funkcjonalnych związków między nimi (art. 7 ust. 5 pkt 1). Na gruncie stanu prawnego bezpośrednio po wejściu w życiu u.k.u.r. w tej kwestii zob. Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część II)*, „Rejent” 2003, nr 11, s. 116.

[18] Por. E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, komentarz do art. 172 k.c., LEX (wersja elektroniczna), gdzie autor stwierdza, że „do zasiedzenia prowadzi zarówno posiadanie wykonywane osobiście przez posiadacza samoistnego, jak też wykonywane za pośrednictwem posiadacza zależnego lub dzierżyciela”.

[19] S. Rudnicki, *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2010, s. 67. Jakkolwiek autor słusznie podkreśla, że udowodnienie faktu samej praktycznej możności korzystania z rzeczy, a nie jej efektywnego wykorzystania, jest trudniejsze niż wykazanie, że posiadacz samoistny rzeczywiście dokonywał czynności kwalifikowanych jako korzystanie z nieruchomości.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

skutek zasiedzenia będzie dotyczył całości gruntu – zarówno części rolnej, jak i nierolnej. Natomiast sprawa określenia sytuacji posiadacza nielegitymującego się przymiotem rolnika indywidualnego w takiej sytuacji jest problematyczna. Sięganie – w każdym razie, jeśliby tę definicję odnieść do całości gruntu, którym włada posiadacz *in statu usucapiendi* – do ustaleń poczynionych na gruncie u.k.u.r. w literaturze i orzecznictwie (w tym sprzed nowelizacji) na tle nabycia w drodze czynności prawnej nieruchomości o mieszanym charakterze nie daje satysfakcjonujących rezultatów. Otóż w tej kwestii prezentowane są zróżnicowane stanowiska, w tym następujące, konkurencyjne poglądy. Po pierwsze, instrumenty reglamentacji obrotu nieruchomościami rolnymi zawarte w u.k.u.r. dotyczą nieruchomości, której wiodącym przeznaczeniem jest przeznaczenie rolnicze; po drugie, stosuje się je względem nieruchomości, której choćby niewielka część ma taki charakter[20]. Niezależnie od preferowanego stanowiska dopuszcza się kwalifikowanie jako rolnej nieruchomości o zróżnicowanym sposobie użytkowania. W takiej sytuacji przykładowo wykonanie prawa pierwokupu przez ANR dotyczyłoby całej nieruchomości (w tym jej nierolnej części). Przenosząc te ustalenia bezpośrednio na płaszczyznę zasiedzenia i odnosząc je do całości gruntu znajdującego się w posiadaniu samoistnym, należałoby uznać, że – w zależności od preferowanego stanowiska – osoba nielegitymująca się statusem rolnika indywidualnego mogłaby zasiedzieć całą niejednorodną nieruchomość, o ile jej część nierolna niedeterminowałaby jej wiodącego charakteru albo – przyjmując trafność konkurencyjnego stanowiska – wyłączone byłoby zasiedzenie całego posiadanego gruntu, o ile choćby w niewielkiej części miałby on rolny charakter. W każdym przypadku rozważalibyśmy jednak losy całego, jednolicie ujmowanego gruntu znajdującego się we władaniu posiadacza *in statu usucapiendi*.

Ustalenia poczynione dla potrzeb określenia zakresu oddziaływania regulacji pierwokupu ustawowego i pojmowania w tym kontekście nieruchomości rolnej nie mogą być mechanicznie przenoszone na grunt instytucji zasiedzenia. Trzeba mieć na uwadze, że poglądy te odnosiły się do wskazania zakresu zastosowania środków prawnych aktualizujących się w związku z nabyciem nieruchomości w drodze czynności prawnej, nie zaś do ustalenia następujących *ex lege* skutków pewnego stanu faktycznego, którym jest posiadanie. W przypadku, gdy czynnością prawną sprzedaży objęty jest cały grunt o mieszanym charakterze, wykonanie prawa pierwokupu zgodnie z zasadą jego niepodzielności powinno odnosić się do całości, a nie jedynie części przedmiotu świadczenia stron umowy sprzedaży, której zawarcie aktualizuje pierwokup. Natomiast przy zasiedzeniu żadne względy dogmatyczne nie nakazują przyjęcia, że skutek zasiedzenia musi dotyczyć całej połaci gruntu, znajdującej się we władaniu posiadacza samoistnego. Posiadacz samoistny zresztą nie musi dla uznania, że doszło do zasiedzenia danego gruntu, władać całą nieruchomością stanowiącą własność innej osoby – może to

[20] W tej kwestii zob. zwłaszcza: Z. Truszkiewicz, *Nieruchomość rolna*..., s. 148 i n.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

być jej dowolny fragment. Czynność prawna to akt konwencjonalny, regulacyjny – strony regulują w nim zamierzone przez siebie skutki prawne w odniesieniu do całego przedmiotu świadczenia, którego czynność dotyczy, tak że niezbędne jest zakwalifikowanie całej połaci gruntu objętej „zakresem regulacji" tej czynności, a nie jedynie fragmentu gruntu, gdyż czynność wywołać ma jednolite, zamierzone przez jej strony skutki. Stąd w sytuacji niejednorodnego charakteru gruntu objętego czynnością prawną uznać należy, że jej skutki odnoszą się do niego jako całości i tę całość należy poddawać kwalifikacji jako spełniającą albo niespełniającą kryteria definicyjne nieruchomości rolnej. Z kolei określając skutki zasiedzenia nieruchomości, trzeba mieć na uwadze, że są to ustawowe skutki stanu faktycznego, a z treści § 3 art. 172 k.c. nie wynika, że zasiedzenie musi dotyczyć w każdym przypadku całości gruntu znajdującego się w posiadaniu samoistnym danej osoby. Nie mamy do czynienia z żadnym aktem konwencjonalnym, który by miał określać skutki posiadania niepodzielnie co do całości gruntu ani też treść art. 172 § 3 k.c. literalnie nie wskazuje na to, aby zasiedzenie musiało mieć taki niepodzielny skutek. Nic nie stoi przy tym na przeszkodzie, aby uznać, że w razie posiadania przez osobę niespełniającą kryteriów wymaganych od rolnika indywidualnego gruntu o mieszanym charakterze skutek zasiedzenia będzie dotyczył jedynie części nierolnej gruntu.

Proponowane rozwiązanie, na co wskazują sformułowane powyżej uwagi, w żadnym razie nie może zostać uznane za prowadzące do nieuprawnionej modyfikacji definicji nieruchomości rolnej z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego dla potrzeb regulacji zasiedzenia i tym samym nie może być poczytywane za prowadzące do modyfikacji jej znaczenia na gruncie k.c. Można by definicję nieruchomości rolnej z u.k.u.r. odnosić nie do całości gruntu pozostającego w posiadaniu samoistnym na etapie biegu terminu zasiedzenia, lecz do części gruntu, która nie może stać się jego własnością. Przy przyjęciu, że w razie posiadania gruntu o niejednorodnym charakterze nie podlega zasiedzeniu część rolna, wówczas część, której osoba ta nie może zasiedzieć, z całą pewnością spełnia kryteria nieruchomości rolnej w rozumieniu u.k.u.r., a część zasiedziana nigdy tych kryteriów nie spełni (a więc grunt, którego dotyczy skutek zasiedzenia, nie jest nieruchomością rolną).

W literaturze trafnie scharakteryzowano skutki w zakresie zasiedzenia w razie współposiadania gruntu[21] co do powstania współwłasności ułamkowej. Omówienia wymaga natomiast kwestia zasiedzenia przez małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej (czyli w przypadku współwłasności łącznej). Jeśli nieruchomość rolna znajduje się w posiadaniu małżonków, to wystarczające jest dla zasiedzenia nieruchomości, że rolnikiem indywidualnym jest jedno z nich. Nie ma potrzeby sięgania dla uzasadnienia tego stanowiska do art. 2a ust. 1 u.k.u.r., stanowiącego, że jeśli nabywana nieruchomość rolna ma wejść w skład majątkowej

[21] Zob. J. Pisuliński, *op. cit.*, s. 47.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

wspólności małżeńskiej, wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jedno z małżonków. Otóż w przypadku u.k.u.r. przed zmianami, które weszły w życie dnia 30 kwietnia 2016 r., kiedy nie zawierała ona art. 2a ani odpowiadającej mu regulacji, w orzecznictwie przyjęto, że dla uznania danego gospodarstwa za gospodarstwo rodzinne wystarczy, że przesłanki dotyczące rolnika indywidualnego (w zakresie kwalifikacji rolniczych) w przypadku małżonków spełnia jedno z nich. Brak w ówczesnym stanie prawnym regulacji tego rodzaju, jak art. 2a ust. 1 u.k.u.r. nie stał na przeszkodzie temu wnioskowi. Stąd brak szczególnej regulacji dotyczącej skutków zasiedzenia ze względu na majątek wspólny małżonków w Kodeksie cywilnym nie może tu być uznany za rozstrzygający ani uzasadniający zastosowanie regulacji u.k.u.r. Wydaje się, że już sama regulacja art. 32 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego uzasadnia wniosek, że wystarczy, aby tylko jeden z małżonków był rolnikiem indywidualnym dla powstania skutku w postaci zasiedzenia nieruchomości rolnej, która ma wejść do majątku wspólnego małżonków.

Niezrozumiałe są intencje prawodawcy statuującego wymóg, zgodnie z którym w wyniku zasiedzenia rolnik indywidualny nie może stać się właścicielem więcej niż 300 ha użytków rolnych. W literaturze wskazuje się na różnicę w określeniu normy obszarowej 300 ha użytków rolnych w art. 172 § 3 k.c. względem określenia normy obszarowej 300 ha w definicji rolnika indywidualnego zawartej w art. 6 ust. 1 u.k.u.r.[22], gdzie – jak wiadomo – relewantne są również inne tytuły prawne (dzierżawa, użytkowanie wieczyste) i posiadanie samoistne. W odniesieniu do dających się pomyśleć typowych przypadków zasiedzenia nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego taki sposób wskazania maksymalnego pułapu własności w art. 172 § 3 k.c. jest pozbawiony sensu. Aby być rolnikiem indywidualnym w rozumieniu u.k.u.r. (a taki sposób rozumienia terminu „rolnik indywidualny", bez jakichkolwiek modyfikacji, jest przyjęty w Kodeksie cywilnym), łączna powierzchnia użytków rolnych, których dana osoba jest właścicielem, dzierżawcą lub użytkownikiem wieczystym, a także pozostających w jej posiadaniu samoistnym nie może przekroczyć wskazanego pułapu. Dla rolnika indywidualnego zasiadującego nieruchomość zalicza się zatem już na etapie biegu terminu zasiedzenia do tej normy obszarowej wskazanej w art. 6 ust. 1 u.k.u.r. również grunt, którego w przyszłości ma dotyczyć skutek w postaci nabycia własności w drodze zasiedzenia. Innymi słowy, gdyby dana osoba była posiadaczem samoistnym gruntu, który łącznie z innymi gruntami, których jest ona właścicielem, dzierżawcą, użytkownikiem wieczystym czy posiadaczem samoistnym, przekracza łącznie 300 ha, nie byłaby wówczas rolnikiem indywidualnym i nie doszłoby do zasiedzenia. W razie zasiedzenia gruntu posiadanego przez rolnika indywidualnego następuje zmiana ze stanu faktycznego, którym jest posiadanie, na tytuł prawny, którym jest nowo uzyskane prawo własności.

[22] Zob. K. Maj, *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2, s. 77.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

Samo zasiedzenie nie powoduje jednak w jakikolwiek sposób „powiększenia" (względem stanu sprzed zasiedzenia) powierzchni zaliczanej do normy obszarowej wskazanej w art. 6 ust. 1 u.k.u.r. Gdyby rozważać, jakie znaczenie może mieć ustalenie w art. 172 § 3 k.c. normy 300 ha użytków rolnych będących własnością rolnika indywidualnego, to okaże się, że żadnego praktycznego znaczenia ono nie ma. W razie bowiem gdyby rolnik przykładowo był właścicielem 200 ha użytków rolnych i posiadaczem samoistnym 150 ha użytków rolnych, to nie byłby wszak rolnikiem indywidualnym w rozumieniu u.k.u.r. z uwagi na przekroczenie normy obszarowej z art. 6 ust. 1 tej ustawy i w ogóle nie mogłoby być mowy o zasiedzeniu tej nieruchomości. Jeśli znajdujący się w posiadaniu samoistnym grunt miałby nie 150 ha, lecz 100 ha użytków rolnych, to w drodze zasiedzenia rolnik stałby się w sumie właścicielem 300 ha użytków rolnych. Nie ma potrzeby konstruowania w Kodeksie cywilnym odrębnej normy 300 ha użytków rolnych będących własnością rolnika indywidualnego. Innymi słowy, już z definicji rolnika indywidualnego w u.k.u.r. wynika, że w następstwie zasiedzenia nie może być przekroczona norma 300 ha użytków rolnych będących własnością rolnika indywidualnego zasiadującego nieruchomość, a to dlatego, że osoba, będąc właścicielem, dzierżawcą, użytkownikiem wieczystym czy posiadaczem samoistnym gruntów łącznie przekraczających tę normę obszarową, traci status rolnika indywidualnego i co za tym idzie nie zasiedzi posiadanego gruntu.

Istotna na tle regulacji zasiedzenia nieruchomości rolnej w Kodeksie cywilnym jest kwestia możliwości doliczenia przez posiadacza samoistnego czasu posiadania poprzednika. Trafnie stwierdza się w doktrynie, że jest to możliwe, nawet gdy poprzednik posiadacza nie legitymował się statusem rolnika indywidualnego[23]. Interesujące jest ustalenie, jakie skutki miałoby przeniesienie posiadania nieruchomości rolnej na rolnika indywidualnego przez osobę, która sama nie będąc rolnikiem indywidualnym, posiadała nieruchomość przez okres równy albo dłuższy okresowi wymaganemu dla zasiedzenia tej nieruchomości, ale z uwagi na niespełnienie przesłanki podmiotowej nie stała się jej właścicielem. J. Pisuliński, wypowiadając się w tej kwestii, uznał, że możliwe będzie wówczas nabycie przez kolejnego posiadacza – rolnika indywidualnego – takiej nieruchomości już w dniu wejścia w jej posiadanie[24]. Uznanie, że już w dniu wejścia w posiadanie nieruchomości przez rolnika indywidualnego jest możliwe (przy doliczeniu czasu posiadania poprzednika) nabycie jej własności może mieć istotne znaczenie dla określenia, jakie znaczenie ma ustanowienie w art. 172 § 3 k.c. normy obszarowej 300 ha własności użytków rolnych. Powyżej wskazano, że w typowych przypadkach zasiedzenia wątpliwy jest sens jej ustanowienia. Jednak inaczej mogłoby być w nietypowej sytuacji, gdyby rolnik indywidualny nabył posiadanie takiej nieruchomości i tego samego dnia jej własność, a w konsekwencji przekroczyłby pułap 300 ha użytków rolnych wyni-

[23] J. Pisuliński, *op. cit.*, s. 46.

[24] *Ibidem*.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

kający z art. 6 ust. 1 u.k.u.r. (ale jednocześnie nie miałby w wyniku nabycia więcej niż 300 ha użytków rolnych na własność, czyli np. będąc właścicielem 20 ha użytków rolnych i dzierżawcą 270 ha użytków rolnych, nabył w drodze zasiedzenia, doliczając czas poprzednika, 20 ha). Nabywając w ten sposób nieruchomość, traciłby status rolnika indywidualnego, ale w chwili nabycia posiadania jeszcze by się nim legitymował[25]. Takie postawienie sprawy nie wydaje się właściwe. Art. 174 k.c. mówi o doliczeniu czasu posiadania poprzednika (a nie o zaliczeniu go w całości bez uwzględnienia jakiegokolwiek okresu posiadania następcy), co implikuje wniosek, że niezbędne jest uznanie, iż posiadacz doliczający czas poprzednika powinien również sam posiadać jakiś, choćby minimalnie krótki, czas nieruchomość przed jej nabyciem na własność. Nie można zresztą w związku z takim uregulowaniem art. 176 § 1 k.c. wysuwać jakichkolwiek pretensji pod adresem ustawodawcy. Przy zasiedzeniu w tradycyjnej postaci chodzi właśnie o doliczenie, zsumowanie czasu poprzednika i jego następcy.

Opisywany dylemat pojawia się na gruncie nietypowej sytuacji, w ramach nieprzemyślanej wszak regulacji art. 172 § 3 k.c. Zagadnienie to można kojarzyć, na zasadzie pewnego problemowego podobieństwa, z art. 216 k.c. mówiącym o obniżeniu spłat należnych w razie zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, gdzie uznaje się, że obniżenie spłat oznacza jedynie możliwość ich redukcji, a nie oznacza możliwości całkowitego wyłączenia obowiązku ich uiszczenia. Podobnie nie wydaje się możliwe na tle art. 176 §1 k.c. uznanie, że wyłącznie okres posiadania poprzednika może być podstawą dla zasiedzenia nieruchomości przez jego następcę, z wyłączeniem choćby symbolicznego okresu posiadania następcy. Mając na uwadze te spostrzeżenia, uważam, że następca w posiadaniu będący rolnikiem indywidualnym może doliczyć czas posiadania poprzednika, ale zasiedzenie na jego rzecz nie nastąpi w dniu nabycia posiadania nieruchomości, lecz z początkiem dnia następującego po dniu, w którym wszedł w jej posiadanie. Gdyby jednak rolnik indywidualny nabył posiadanie samoistne nieruchomości i przekroczyłby w związku z wejściem w posiadanie nieruchomości normę 300 ha użytków rolnych, o której mowa w art. 6 ust. 1 u.k.u.r., wówczas nie zasiedziałby tej nieruchomości, gdyż w związku z wejściem w jej posiadanie, a przed momentem, w którym można by uznać, że doszło do zasiedzenia, straciłby status rolnika indywidualnego, co uniemożliwiałoby nabycie nieruchomości przez zasiedzenie.

Dodatkowo można wskazać, że uznanie, iż już w dniu nabycia posiadania rolnik indywidualny mógłby stać się właścicielem nieruchomości z zaliczeniem czasu posiadania poprzednika, wydaje się kolidować z konstrukcyjnym założeniem łączącym nabycie w drodze zasiedzenia własności z upływem jego okresu. Akceptując krytykowany tu pogląd, bylibyśmy blisko akceptacji stanowiska,

[25] Art. 172 § 3 k.c. nie stawia wprost wymogu, aby w wyniku zasiedzenia nabywcy w dalszym ciągu przysługiwał przymiot rolnika indywidualnego, a nie można z nim utożsamiać wymogu w zakresie pułapu 300 ha własności użytków rolnych.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

zgodnie z którym w tej nietypowej sytuacji to samo przeniesienie posiadania (a okres posiadania jedynie pośrednio) jest zdarzeniem powodującym nabycie własności, gdy tymczasem – jak wspomniano – zdarzeniem tym jest upływ czasu.

O ile przesłanki zasiedzenia wskazane są w art. 172 § 3 k.c. z uwzględnieniem tylko enumeratywnie wskazanych tam kwestii uregulowanych w u.k.u.r., o tyle skutki nabycia własności w drodze zasiedzenia są już określane przez u.k.u.r. Chodzi o obowiązki z art. 2b, a więc m.in. powinność prowadzenia gospodarstwa, w skład którego wchodzi nabywana nieruchomość. Ponadto nabycie w drodze zasiedzenia własności aktualizuje prawo nabycia, o którym mowa w art. 4 ust. 1 u.k.u.r., przysługujące ANR.

Przepis art. 4 ust. 4 pkt 1 u.k.u.r. określa, że prawo nabycia nie przysługuje Agencji, jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, ale nie znajduje on zastosowania w odniesieniu do nabycia własności w drodze zasiedzenia[26]. Jest tak, ponieważ, po pierwsze, wyjątek z art. 4 ust. 4 pkt 1 u.k.u.r. dotyczy przeniesienia własności. Przeniesienie własności zaś, jak wiadomo, jest to nabycie własności w drodze umowy[27], ale już nie na podstawie jakiegokolwiek innego zdarzenia prawnego, w tym zasiedzenia. Po drugie zaś, nie może być choćby potencjalnie spełniona druga wymagana tym przepisem przesłanka, czyli powiększenie gospodarstwa rodzinnego nabywcy. Jeśli chodzi o powierzchnię gruntów, sytuacja rolnika zasiadującego nieruchomość w związku z nabyciem w ten sposób własności nie zmienia się w stosunku do stanu, który istniał wcześniej. Po prostu w miejsce posiadania samoistnego pojawia się – co do tych samych gruntów – tytuł prawny. Gospodarstwo rodzinne rolnika indywidualnego się nie powiększa.

Mamy w tym aspekcie do czynienia z ewidentną niekonsekwencją prawodawcy. Otóż w razie nabycia nieruchomości rolnej w drodze czynności prawnej innej niż sprzedaż przez rolnika indywidualnego powiększającego gospodarstwo rodzinne, Agencji nie przysługuje prawo nabycia. Ale jeśli rolnik indywidualny prowadzi gospodarstwo rodzinne, w skład którego wchodzą grunty w posiadaniu samoistnym, to w związku z nabyciem ich własności przez zasiedzenie rolnik może je utracić, gdyż Agencja będzie mogła wykonać względem nich prawo nabycia. Prowadzić to może, co oczywiste, do dezintegracji zorganizowanej całości, jaką stanowi gospodarstwo rodzinne, a w skrajnych przypadkach może doprowadzić do jego likwidacji. Wobec takiej ewidentnej niespójności z zasadniczymi celami regulacji ustawy powstaje pytanie, czy można pokusić się o interpretację funkcjonalną art. 4 ust. 4 pkt 1 u.k.u.r. i objąć nim również przypadki zasiedzenia nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego. Wydaje się to bardzo problematyczne. Po pierwsze, art. 4 ust. 4 pkt 1 u.k.u.r. jest jednoznaczny językowo, co zdecydowanie

[26] Inaczej: J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 191.

[27] Por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 86.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

utrudnia korektę wyznaczanych przez niego skutków w drodze pozajęzykowych dyrektyw wykładni. Po drugie, konfrontacja treści art. 172 § 3 k.c., przewidującego, że tylko rolnik indywidualny może zasiedzieć nieruchomość rolną[28], z art. 4 ust. 1 pkt 4 u.k.u.r., wprost stanowiącym, że prawo nabycia przysługuje w przypadku zasiedzenia nieruchomości bez jakiegokolwiek zróżnicowania sytuacji rolnika indywidualnego i innych podmiotów, prowadzi do jednoznacznego wniosku, że nabycie przez zasiedzenie przez rolnika indywidualnego jest objęte reżimem prawa nabycia. Powstaje tym samym pytanie, czy ustawodawca intencjonalnie narusza spójność aksjologiczną regulacji u.k.u.r. Wypada sformułować wniosek *de lege ferenda* o odpowiednią modyfikację przesłanki wyłączającej prawo nabycia z art. 4 ust. 4 pkt 1 u.k.u.r. w taki sposób, aby obejmowała również grunt nabyty w drodze zasiedzenia przez rolnika indywidualnego.

Problematyczne jest ustalenie momentu, w którym rolnik indywidualny, nabywający nieruchomość rolną przez zasiedzenie, powinien poinformować Agencję o przysługującym jej prawie nabycia, co umożliwia złożenie oświadczenia o skorzystaniu z tego uprawnienia. Zgodnie ze stosowanym odpowiednio do prawa nabycia, dotyczącym pierwokupu, art. 598 § 1 k.c. należałoby to uczynić niezwłocznie. Pytanie tylko, od jakiego momentu liczyć ów termin? W przypadku umowy sprzedaży i prawa pierwokupu nie budzi to wątpliwości. Problemy nie powstają także w razie zastosowania prawa nabycia do innych niż sprzedaż umów przenoszących własność. Ale w przypadku zasiedzenia przy prawie nabycia jest to zdecydowanie bardziej problematyczne. Skutek zasiedzenia powstaje *ex lege*, bez podejmowania jakichkolwiek dodatkowych czynności konstytutywnych. Postanowienie sądu stwierdzające zasiedzenie ma wyłącznie deklaratywny charakter. Trudno byłoby jednak uznać, że zawiadomienia o nabyciu własności przez zasiedzenie nabywca powinien dokonać niezwłocznie po ziszczeniu się przesłanek warunkujących zasiedzenie, wymaganych przez Kodeks cywilny. Określenie dokładnego momentu, w którym następuje zasiedzenie, jest bardzo problematyczne często w związku z bardzo skomplikowanym stanem faktycznym zasiedzenia; niejednokrotnie nabywca nieruchomości nie jest w stanie wskazać dostatecznie precyzyjnie tego momentu. Stąd najrozsądniejszym wyjściem wydaje się przyjęcie, że poinformować Agencję o nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie należy niezwłocznie po uprawomocnieniu się postanowienia sądu stwierdzającego nabycie własności przez zasiedzenie. W ogóle trudno wyobrazić sobie sytuację, w której Agencja ma podejmować decyzję o wykonaniu prawa nabycia przed uzyskaniem orzeczenia sądu, jedynie na podstawie gołosłownych twierdzeń osoby, która twierdzi, że nabyła w swoim przekonaniu własność nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia.

[28] Trzeba pamiętać, że do dnia 30 kwietnia 2019 r. zasiedzieć nieruchomość rolną może każdy podmiot prawa cywilnego i w związku z tym prawo nabycia (wobec nabywców niebędących rolnikami indywidualnymi) ma swoje uzasadnienie aksjologiczne. Jednak w treści u.k.u.r. nie ma żadnej regulacji różnicującej pozycję zasiadujących rolników indywidualnych i innych podmiotów.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

Kolejną kontrowersyjną kwestią jest wskazanie tego, jakie na tle art. 9 u.k.u.r. powstają konsekwencje w związku z nabyciem nieruchomości rolnej przez zasiedzenie i z niezawiadomieniem o prawie nabycia Agencji. Art. 9 ust. 1 u.k.u.r. wskazuje, że nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, dokonane niezgodnie z przepisami ustawy, jest nieważne. Czyli, mając na uwadze definicję „nabycia nieruchomości rolnej" z art. 2 pkt 7 u.k.u.r., należy rozumieć to zdanie w ten sposób, że nabycie na podstawie jakiegokolwiek zdarzenia prawnego własności nieruchomości rolnej w razie naruszenia przepisów u.k.u.r. jest nieważne.

Oczywiste jest, że o nieważności można mówić w odniesieniu do aktów (czynności) konwencjonalnych, ale jak ocenić nieważność zdarzeń takich, jak zasiedzenie – nie jest to jasne. Wypada wskazać, że to niezręczne sformułowanie zapewne zostało użyte z uwagi na duży stopień „skondensowania" regulacji u.k.u.r., co należy rozumieć w ten sposób, że w stosunkowo lapidarnej regulacji prawnej ujęto problematykę reglamentacji nabycia nieruchomości rolnych (i nie tylko) na podstawie wszelkich zdarzeń prawnych, co – jeśli już podejmuje się takiego zadania – wymagałoby bardziej szczegółowego uregulowania w odniesieniu do poszczególnych przypadków nabycia, z uwzględnieniem ich specyfiki, a nie skondensowanego, lapidarnego ujęcia całej problematyki w niewielkiej ilości przepisów.

„Nieważność" nabycia w drodze zasiedzenia miałaby być w świetle brzmienia art. 9 u.k.u.r. przykładowo następstwem naruszenia prawa nabycia ANR, a więc również nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia bez umożliwienia Agencji złożenia oświadczenia o nabyciu takiej nieruchomości (bez zawiadomienia o nabyciu). Do prawa nabycia stosuje się odpowiednio m.in. art. 598 § 1 k.c., mówiący o tym, że zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. Trzeba mieć na uwadze, że skutek zasiedzenia następuje *ex lege*, a orzeczenie sądowe stwierdzające zasiedzenie ma jedynie charakter deklaratywny. Przy tym do samego stwierdzenia o zasiedzeniu dochodzi nieraz w znacznym odstępie czasu od chwili, w której nastąpiło nabycie przez zasiedzenie.

Nie można przyjąć, że powiadomienie Agencji o nabyciu własności celem umożliwienia wykonania prawa nabycia powinno nastąpić niezwłocznie po nabyciu własności w drodze zasiedzenia (po spełnieniu się przesłanek ustawowych zasiedzenia). Z uwagi na często bardzo zagmatwane stany faktyczne towarzyszące zasiedzeniu nie da się określić, bez orzeczenia sądu, w jakim momencie nastąpiło nabycie własności przez posiadacza samoistnego i tym samym niezwłocznie powiadomić o tym Agencję. Jak wynika z wcześniejszych rozważań, trudno też uznać, że Agencja mogłaby wykonać prawo nabycia jedynie na podstawie niepopartego orzeczeniem sądowym zawiadomienia osoby twierdzącej, że zasiedziała nieruchomość, gdyż stwarzałoby to bardzo wysokie ryzyko nieskuteczno-

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

ści takiego oświadczenia z uwagi na niespełnienie przesłanek nabycia w drodze zasiedzenia. Dopiero autorytatywne orzeczenie sądu może stanowić podstawę dla zawiadomienia Agencji o nabyciu własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Orzeczenie takie może zapaść (uzyskać walor prawomocności) po relatywnie długim okresie następującym po ziszczeniu się ustawowych przesłanek zasiedzenia, czyli po uzyskaniu tytułu własności przez posiadacza samoistnego.

W świetle powyższych ustaleń ze szczególną jaskrawością rysuje się niedopasowanie sankcji przewidzianej w art. 9 ust. 1 u.k.u.r. do skutków naruszenia prawa nabycia przez właściciela nieruchomości rolnej nabytej w drodze zasiedzenia. Pomijając to, że konstrukcja „nieważności" nie jest w żadnym razie właściwa dla określenia skutków zdarzenia następującego *ex lege*, to w odniesieniu do zasiedzenia, uznając, że wolą ustawodawcy było w jakiś sposób „ubezskutecznić" ustawowy skutek w postaci nabycia własności, musielibyśmy dojść do wniosku, że skutkiem niepowiadomienia ANR o przysługującym jej prawie nabycia byłaby utrata własności przez osobę, na rzecz której nastąpiło zasiedzenie oraz powrotne nabycie własności przez dawnego właściciela, przeciwko któremu biegł termin zasiedzenia. W takiej sytuacji chyba nie byłoby innej możliwości, niż uznać, że niedawny właściciel, który zasiedział nieruchomość rolną, staje się jedynie posiadaczem samoistnym (o ile faktycznie włada nieruchomością w ten sposób) i aby uzyskać własność przez zasiedzenie, znów musi spełnić wszystkie przesłanki wymagane przepisami, w tym dotyczące upływu terminu zasiedzenia – i to *ab initio*. Konstrukcja taka byłaby bardzo dziwna. Wydaje się, że przy tak nieprzemyślanej regulacji art. 9 u.k.u.r. można by nawet bronić zapatrywania, że w odniesieniu do zasiedzenia nie znajdzie ona (przynajmniej w zakresie, w jakim dotyczy powiadomienia Agencji o przysługującym jej w związku z nabyciem przez rolnika własności przez zasiedzenie prawem nabycia) w ogóle zastosowania. Przychylam się do tego stanowiska, zdając sobie sprawę z jego kontrowersyjności.

BIBLIOGRAFIA

Bieluk J., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016.

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

Biernat J., *Ustawowe prawo pierwokupu współwłaściciela nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 3.

Gniewek E., *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, LEX (wersja elektroniczna).

Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009.

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

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

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 14/09/2026 11:21:58

Rudnicki S., *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2010.
Truszkiewicz Z., *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2.
Truszkiewicz Z., *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część II)*, „Rejent" 2003, nr 11.
Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2016 r., poz. 1061).
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r., poz. 2147).
Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 r., poz. 803 ze zm.).
Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U., poz. 585).

SUMMARY

According to Article 172 § 3 of the Civil Code, title to agricultural property may be obtained by way of usucaption only by the individual farmer. This regulation has given rise to numerous doubts as to its interpretation. It should be noted here that for the purpose of determining the scope of application of this provision, one should not make references to the Act of 11 April 2003 on shaping the agricultural system to the extent that the same does not result directly from Article 172 § 3 of the Civil Code. Particular difficulties occur with the application of Article 172 § 3 of the Civil Code to mixed type of property, which is only partially agricultural, held under acquisitive prescription by a person who is not an individual farmer. In this case, one should assume that the person in question may only acquire title to the non-agricultural portion of such property. In the event of usucaption of agricultural property by the individual farmer, the Agricultural Property Agency may exercise its right of acquisition under Article 4 of the Act on shaping the agricultural system. However, this solution is highly dysfunctional as the exercise of the right of acquisition by the Agency may lead to division, or even liquidation, of the family farm run by the individual farmer.

Keywords: agricultural property; usucaption; individual farmer; Agricultural Property Agency