



Małgorzata Balwicka-Szczyrba*

Uniwersytet Gdański

O NABYWANIU WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W DRODZE ZASIEDZENIA

Wstęp

Zachodzące dynamiczne zmiany stosunków społecznych sprawiają, że niekiedy uzasadnione staje się dostosowanie unormowań kodeksowych do nowych realiów. Nowelizacja tak istotnego aktu prawnego, jakim jest kodeks cywilny, powinna być jednak gruntownie przemyślana i dokonana w sposób zgodny z zasadami prawidłowej legislacji. Wyzwaniem dla ustawodawcy jest wprowadzanie takich zmian w obszarze prawa prywatnego, które korzystnie wpłyną na obrót cywilnoprawny, a nie zaburzą pewność tegoż obrotu. W tym kontekście warto podjąć rozważania nad dodanym w ostatnim czasie art. 172 § 3 k.c., odnoszącym się do nabywania nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia.

Do dnia 30 kwietnia 2016 r., tj. do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. poz. 585) oraz zmianie niektórych ustaw, kodeksowe przesłanki nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia były jednolite, co znaczy, że nie różnicowano ich w zależności od rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot zasiedzenia¹. W wyniku nowelizacji wprowadzono do kodeksu cywilnego art. 172 § 3 k.c., w którym określono dodatkowe przesłanki (podmiotową i przedmiotową) prowadzące do zasiedzenia nieruchomości rolnych². Jako uzasadnienie wprowadzonych zmian wskazano, iż nieruchomości rolne należy

* m.balwicka@prawo.ug.edu.pl

¹ Tezy tej nie wyklucza okoliczność, że przed dniem 1 października 1990 r. zasiedzenie nieruchomości państwowych było wyłączone na mocy art. 177 k.c.

² Artykuł 172 § 3 k.c. stanowi, iż nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3 k.c. – a więc ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 2196) [dalej u.k.u.r.] – 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.

traktować jako niepomnażalne dobro publiczne i jako takie powinny być poddane szczególnym regulacjom prawnym³. Analiza przesłanek prowadzących do nabycia nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia, przy uwzględnieniu nowej regulacji z art. 172 § 3 k.c., będzie przedmiotem niniejszego artykułu.

I. Nieruchomość rolna w rozumieniu art. 172 § 3 k.c.

Artykuł 172 § 3 k.c., określający przesłanki zasiedzenia, odnosi się do jednej kategorii nieruchomości, tj. nieruchomości rolnych. Wymaga we wstępie odnotowania, iż pomimo że pojęcie „nieruchomość rolna” zostało zdefiniowane w art. 46¹ k.c., artykuł ten nie znajduje wprost zastosowania w omawianym przypadku. Zgodnie z regulacją z art. 172 § 3 k.c. należy bowiem stosować definicję nieruchomości rolnej zawartą w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Ustawa ta, w art. 2 pkt 1 definiując nieruchomość rolną, odwołuje się do definicji kodeksowej, lecz wprowadza też pewne odmienności. Stanowi ona, że przez nieruchomość rolną należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Z powyższego wynika, że definicja z art. 46¹ k.c. będzie uwzględniana, lecz jedynie w sposób pośredni i przy pewnej modyfikacji.

Warto w tym miejscu wyrazić pogląd, iż sięganie do definicji legalnej zawartej w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego wobec istnienia definicji legalnej zawartej wprost w kodeksie cywilnym wydaje się być sprzeczne z zasadami prawidłowej legislacji. Skoro w akcie prawnym dokonano zdefiniowania pewnych pojęć, to ustawodawca powinien się nimi w tymże akcie konsekwentnie posługiwać, a w razie potrzeby pojęcia te zredefiniować. Należy dlatego uznać, iż konstrukcja prawna zastosowana w art. 172 § 3 k.c. nie sprzyja spójności unormowań kodeksowych.

Po krytycznych uwagach co do zastosowanego zabiegu legislacyjnego należy określić zakres pojęcia „nieruchomość rolna”, do którego odnosi się art. 172 § 3 k.c., poczynając od przedstawienia kodeksowego jego rozumienia. Zgodnie z art. 46¹ k.c. nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Przyjmuje się, iż o rolniczym charakterze gruntu przesądza kryterium funkcjonalne, opierające się na rolniczym przeznaczeniu nieruchomości, a nie sposób jej wykorzystywania w danym momencie⁴. Wykorzystywanie gruntu w celach rolniczych musi być więc potencjalne, a nieko-

³ Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw, Sejm RP VIII kadencji, druk nr 293, www.sejm.gov.pl [dostęp: 6.03.2018].

⁴ Tak m.in.: postanowienie SN z dnia 28 stycznia 1999 r., III CKN 140/98, LEX nr 50652; wyrok NSA z dnia 23 listopada 2006 r., I OSK 132/06, LEX nr 291425.

niecznie rzeczywiste. Z powyższych powodów do nieruchomości rolnej zalicza się również odłogi i ugory, które nie są, lecz mogą być wykorzystywane rolniczo⁵. Nieruchomość rolna nie obejmuje jednak nieużytków⁶, skoro nawet potencjalnie nie mogą być one wykorzystywane w celach rolniczych. Uznaje się również, iż wchodzące w skład gospodarstwa rolnego grunty pod budynkami mieszkalnymi i grunty niezbędne do korzystania z tych budynków są także nieruchomościami rolnymi⁷. Kodeks cywilny nie określa minimalnej lub maksymalnej wielkości nieruchomości rolnej, dlatego nieruchomość może być rolną bez względu na swój obszar⁸.

Przechodząc do art. 172 § 3 k.c., trzeba przyjmować, iż nieruchomością rolną jest każda nieruchomość spełniająca powyżej wskazane kryteria, za wyjątkiem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne (art. 2 pkt 1 u.k.u.r.). Dla ustalenia, czy w danym stanie faktycznym mamy do czynienia z nieruchomością rolną, konieczne jest więc stwierdzenie możliwości rolniczego wykorzystywania nieruchomości, nadto analiza planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem braku przeznaczenia danej nieruchomości w tychże planach na inne cele niż rolne⁹.

Wątpliwości budzi, czy nieruchomością rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 u.k.u.r. jest także nieruchomość przeznaczona częściowo w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne, a częściowo na cele inne niż rolne¹⁰. W orzecznictwie wyrażono pogląd, że w takim przypadku mamy w całości do czynienia z nieruchomością rolną¹¹. Należy jednak zwrócić uwagę, że pogląd ten został wyrażony w ramach analizy zastosowania prawa pierwokupu takiej nieruchomości¹². Na poczet określenia przesłanek prowadzących do zasiedzenia wydaje się jednak uzasadnione kwalifikowanie takiej nieruchomości jako częściowo rolnej i stosowanie przesłanek zasiedzenia z art. 172 § 1 i 2 k.c. dla części nierolnej i dodatkowo przesłanek z art. 172 § 3 k.c. dla części rolnej. Przedmiotem zasiedzenia stawałyby się w takim przypadku odrębnie rolna i nierolna część nieruchomości. W nauce dopuszcza się bowiem, aby przedmiotem zasiedzenia była część rzeczy podzielnej, jeżeli w wyodrębnionej postaci pozostaje ona w posiadaniu

⁵ Wyrok SA w Szczecinie z dnia 9 kwietnia 2009 r., II SA/Sz 865/08, LEX nr 554853.

⁶ Uchwała SN z dnia 14 grudnia 1984 r., III CZP 78/84, LEX nr 3080.

⁷ Uchwała SN z dnia 30 maja 1996 r., III CZP 47/96, LEX nr 25822.

⁸ Tak m.in. E. Niezbecka [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1: *Część ogólna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, s. 253.

⁹ Por. wyrok SN z dnia 05 września 2012 r., IV CSK 93/12, LEX nr 1229816.

¹⁰ O tychże wątpliwościach zob. H. Ciepla, *Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi od 30.04.2016 r., na nowych zasadach ustalonych w ustawie z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz w ustawie z dnia 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, „Rejent” 2016, nr 9, s. 45.

¹¹ Zob. wyrok SN z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 93/12, LEX nr 1229816.

¹² Prezentowany pogląd na gruncie art. 172 § 3 k.c. wyraziła jednak H. Ciepla, *Aspekty prawne...*, s. 45.

samoistnym¹³. Reguła ta odnosi się zwłaszcza do nieruchomości gruntowych i, jak się wydaje, powinna mieć zastosowanie w omawianym przypadku.

Kolejne zagadnienie, które należy rozstrzygnąć, dotyczy wpływu unormowania z art. 1a u.k.u.r. na zakres zastosowania art. 172 § 3 k.c. Artykuł 1 u.k.u.r. w ust. 1 stanowi, że ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do pewnych kategorii nieruchomości, w tym nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. W literaturze wskazuje się, iż skoro nieruchomości określone w art. 1a u.k.u.r. są wyłączone spod reżimu ustawy, to reżim tejże ustawy będzie wyłączony także przy ich nabywaniu w drodze zasiedzenia¹⁴. Stanowisko to należy uznać za trafne, pomimo że nie wynika ono z literalnego brzmienia art. 172 § 3 k.c. Ustawodawca odwołuje się bowiem w tymże przepisie jedynie do pojęć „nieruchomość rolna” czy „rolnik indywidualny” zawartych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, a nie do zasad jej stosowania. Skoro jednak ustawodawca, pozostając racjonalnym, pewne kategorie nieruchomości zwalnia z obostrzonych rygorów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, to argumenty wykładni funkcjonalnej przemawiają za tym, żeby obostrzonych kryteriów nie stosować także w przypadku nabywania tychże nieruchomości w drodze zasiedzenia, na mocy art. 172 § 3 k.c. Nie znajdowałoby bowiem uzasadnienia stawianie w gorszej sytuacji nabywców własności nieruchomości rolnych *ex lege* od nabywców tego prawa w drodze czynności prawnej.

II. Ogólne przesłanki zasiedzenia nieruchomości

Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia prawa na skutek upływu czasu. Następuje ono *ex lege* i ulega potwierdzeniu postanowieniem sądowym o charakterze deklaratoryjnym, wydanym w toku postępowania nieprocesowego. Funkcją zasiedzenia jest usunięcie długotrwałej sprzeczności między stosunkami faktycznymi, a stanem formalno-prawnym¹⁵. Co istotne, nabycie prawa w drodze zasiedzenia nie wymaga zapłaty jakiegokolwiek ekwiwalentu¹⁶. Z uwagi na istotne skutki zasiedzenia ustawa określa szczegółowo przesłanki ku niemu prowadzące.

W świetle art. 172 k.c. można wyodrębnić ogólne przesłanki zasiedzenia nieruchomości, odnoszące się do wszystkich jej rodzajów, w tym do nieruchomości

¹³ E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 636.

¹⁴ Tak co do nieruchomości mniejszych niż 0,3 ha 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. 86.

¹⁵ Zob. m.in. J. Wasilkowski, *Nabycie własności przez zasiedzenie*, „Nowe Prawo” 1968, nr 7–8, s. 1100.

¹⁶ Tak m.in. E. Janeczko, *Zasiedzenie*, Warszawa–Zielona Góra 1996, s. 143–144; zob. też postanowienie SN z dnia 15 listopada 1968 r., III CRN 257/68, LEX nr 6415; wyrok SN z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 258/11, LEX nr 1125088; postanowienie SN z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11, LEX nr 897712.

rolnych, a nadto przesłanki dodatkowe – odnoszące się wyłącznie do nieruchomości rolnych. Do ogólnych przesłanek zasiedzenia nieruchomości należą:

- 1) samoistne, nieprzerwane posiadanie nieruchomości,
- 2) upływ czasu, tj. 20 lat dla posiadania w dobrej wierze i 30 lat dla posiadania w złej wierze.

Analiza wskazanych powyżej przesłanek stanowi przedmiot bogatych rozważań podjętych w nauce¹⁷, stąd w niniejszym opracowaniu zostaną one jedynie pokrótce omówione. Akcent zostanie natomiast położony na przesłanki dodatkowe, wskazane w pkt. III poniżej.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel. Aby pierwsza ze wskazanych przesłanek została spełniona, jest wymagane wykazanie takiego zakresu posiadania nieruchomości, które odpowiada władztwu właścicielskiemu, lecz wykonywanemu przez osobę niebędącą jej właścicielem. W orzecznictwie dlatego się przyjmuje, iż posiadaczem samoistnym jest ten, kogo zakres faktycznego władania rzeczą jest taki sam jak właściciela i który znajduje się w położeniu pozwalającym na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak może to czynić właściciel¹⁸. Równocześnie należy się zgodzić z tezą zawartą w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r.¹⁹, iż do biegu terminu zasiedzenia prawa własności nieruchomości nie zalicza się okresu jej posiadania w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego. Przeciwnie stanowisko pozostawałoby w sprzeczności z treścią art. 172 § 1 k.c., który nakazuje wykazywać samoistne posiadanie nieruchomości przez cały okres prowadzący do zasiedzenia, a nie jedynie fragmentarycznie²⁰.

Ponadto, aby doszło do zasiedzenia, samoistne posiadanie tejże nieruchomości musi być posiadaniem nieprzerwanym. Zastosowanie znajdzie tu art. 340 k.c. wprowadzający domniemanie ciągłości posiadania i wskazujący jednocześnie, że niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie powoduje jego przerwania.

Nabycie prawa w drodze zasiedzenia jest związane z upływem czasu, przy czym wymagany okres posiadania zależy od dobrej bądź złej wiary posiadacza i wynosi: 20 lat w przypadku posiadania w dobrej wierze, a 30 lat dla posiadania w złej wierze. Trzeba zaakcentować, że dobra bądź zła wiara posiadacza jako taka nie stanowi przesłanki nabycia prawa w drodze zasiedzenia, wpływa jednak na długość okresu prowadzącego do zasiedzenia.

Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia dobrej ani złej wiary, jednak w określonych przypadkach uzależnia powstanie skutków prawnych pewnych zdarzeń od jej istnienia, a nadto w art. 7 k.c. wprowadza domniemanie dobrej wiary.

¹⁷ Zob. m.in. E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3..., s. 638 i nn. oraz podana tam literatura.

¹⁸ Zob. wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, LEX nr 52668.

¹⁹ Uchwała SN z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, OSNC 2015/1/6.

²⁰ W tym duchu M. Warciński, *Glosa do uchwały SN z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, „Palestra”* 2016, nr 1–2, s. 176 i nn.

W zakresie rozumienia pojęcia dobrej i złej wiary stanowiska wyrażone w nauce nie były jednolite²¹. Zasada prawna określona przez Sąd Najwyższy uchwałą składu siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r.²² przesądziła o tradycyjnej (rygorystycznej) koncepcji definiowania tychże pojęć. W jej świetle dobra wiara jest to usprawiedliwione w okolicznościach sprawy błędne przeświadczenie posiadacza, że przysługuje mu określone prawo podmiotowe do rzeczy. Na zasadzie przeciwieństwa z kolei, w złej wierze jest ten, kto wie, że nie przysługuje mu to prawo lub ten, kto na podstawie zaistniałych okoliczności powinien był to wiedzieć.

Godna odnotowania jest okoliczność momentu, na który należy badać istnienie dobrej wiary. Moment ten odnosi się do chwili wejścia w posiadanie i rzutuje na cały okres posiadania, co wynika z literalnego brzmienia art. 172 k.c. Trafnie stwierdza Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 stycznia 2002 r. (III CKN 206/01, LEX nr 54447)²³, że późniejsza zmiana posiadania w złej wierze na posiadanie w dobrej wierze nie ma wpływu na długość okresu potrzebnego dla nabywania własności przez zasiedzenie.

III. Dodatkowe przesłanki zasiedzenia nieruchomości rolnych

Artykuł 172 k.c. w § 3 wprowadza dodatkowe przesłanki (podmiotową i przedmiotową), które odnoszą się do nabywania w drodze zasiedzenia nieruchomości rolnych. Są nimi:

- 1) pozostawanie przez posiadacza nieruchomości rolnikiem indywidualnym w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (**przesłanka podmiotowa**),
- 2) ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 u.k.u.r. powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej, wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi własność posiadacza, nieprzekraczająca 300 ha użytków rolnych (**przesłanka przedmiotowa**).

Nowo wprowadzone przesłanki dodatkowe odnoszące się do nieruchomości rolnych budzą istotne wątpliwości interpretacyjne. Poniżej zostanie podjęta próba ich wyjaśnienia.

1. Przesłanka podmiotowa

Odnosząc się do pierwszej ze wskazanych przesłanek (tj. przesłanki podmiotowej), należy stwierdzić, że ustawodawca istotnie ograniczył krąg podmiotów,

²¹ Zob. na ten temat m.in. B. Janiszewska, *Koncepcje dobrej wiary w przepisach prawa rzeczowego*, Warszawa 2005, s. 105 i nn.

²² Uchwała SN z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48. Sąd Najwyższy przesądził, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze.

²³ Tak też postanowienie SN z dnia 23 września 2010 r., III CSK 319/09, LEX nr 661874.

które mogą pozyskać własność nieruchomości rolnych w omawianym trybie. Z zasady nabyć przez zasiedzenia własność nieruchomości może każdy podmiot prawa cywilnego, tj. osoby fizyczne i prawne, a także podmioty, o których mowa w art. 33¹ k.c. Po nowelizacji możliwość zasiedzenia nieruchomości rolnej odnosi się do osób fizycznych, skoro tylko takie osoby mogą uzyskać status rolnika indywidualnego. Wyjątki będą dotyczyć tylko niektórych osób prawnych, do których odnosi się art. 2a u.k.u.r., o czym poniżej. Nie każda jednak osoba fizyczna może pozyskać własność nieruchomości przez zasiedzenie, albowiem i w tym zakresie ustawodawca wprowadził daleko idące ograniczenia związane z koniecznością pozostawania przez posiadacza nieruchomości rolnikiem indywidualnym. Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.k.u.r. za rolnika indywidualnego uważa się:

- 1) osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha (przy czym użytkami rolnymi, zgodnie z art. 2 pkt 5 u.k.u.r., są grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami),
- 2) mającą kwalifikacje rolnicze (ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego kazuistycznie określa w art. 6 ust. 2 pkt 2 i ust. 3, kiedy dana osoba ma kwalifikacje rolnicze),
- 3) co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na której obszarze jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Przy czym, mówiąc o „gospodarstwie rolnym”, należy rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu kodeksu cywilnego, w którym powierzchnia nieruchomości rolnej jest nie mniejsza niż 1 ha (art. 2 pkt 2 u.k.u.r.). Osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego w wymaganym okresie polega z kolei na pracy w tym gospodarstwie oraz podejmowaniu wszelkich decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie (art. 6 ust. 2 pkt 1 u.k.u.r.).

Co istotne, aby uznać daną osobę fizyczną za rolnika indywidualnego, wszystkie powyższe przesłanki muszą zostać spełnione łącznie.

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadza wyjątki umożliwiające nabycie nieruchomości rolnej przez podmioty niebędące rolnikami indywidualnymi. W art. 2a ust. 1 u.k.u.r. wskazuje się, że jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczy, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków. Nadto, przesłanki pozostawania rolnikiem indywidualnym nie stosuje się m.in. do nabycia prawa przez osobę bliską zbywcy; jednostkę samorządu terytorialnego; Skarb Państwa lub działającą na jego rzecz agencję czy tzw. kościelne osoby prawne (ust. 3). Ustawa zawiera także inne odstępstwa. Odnośnie do wyjątków z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie ma jasności, czy mają one zastosowanie do nabywania własności nieruchomości w drodze zasiedzenia w oparciu o unormowania kodeksowe. Artykuł 172 § 3 k.c. w swym literalnym brzmieniu nie odsyła bowiem

do zasad stosowania u.k.u.r., a jedynie do pojęcia „rolnika indywidualnego” z tejże ustawy. Wydaje się jednak, że skoro ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego w art. 2a łagodzi obostrzenia podmiotowe dotyczące nabywców nieruchomości rolnych, to co najmniej niektóre przewidziane w niej odstępstwa (tj. te, które z istoty mogą odnosić się do pozyskania prawa w drodze zasiedzenia) należy też uwzględnić²⁴. 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*²⁵. A skoro ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego łagodzi przesłanki nabycia własności nieruchomości rolnej wobec pewnej kategorii osób, odstępując od kryterium pozostawania rolnikiem indywidualnym, to opierając się na argumentach celowościowych, wydaje się, że także przy nabywaniu tego prawa w drodze zasiedzenia kryterium to powinno być złagodzone. W przeciwnym razie mielibyśmy do czynienia z sytuacją, że pewne kategorie podmiotów mogłyby nabyć własność nieruchomości rolnej w drodze czynności prawnej, a możliwość taka byłaby wyłączona w przypadku nabywania w drodze zasiedzenia. Takie rozróżnienie nie znajdowałoby uzasadnienia chociażby z uwagi na to, że każde z tychże zdarzeń wywołuje tożsamy skutek, prowadzi bowiem do nabycia własności nieruchomości rolnej.

Analizując przesłankę podmiotową, należy także wskazać, że w art. 172 § 3 k.c. nie sprecyzowano, czy posiadacz nieruchomości ma być rolnikiem indywidualnym przez cały czas pozostawania w posiadaniu nieruchomości, czy dopiero w momencie upływu zasiedzenia. Trafnie wskazuje się w literaturze, że skoro przesłanka pozostawania rolnikiem indywidualnym odnosi się do nabycia własności, należy ją oceniać na moment ukończenia biegu zasiedzenia²⁶. Takie wydaje się być *ratio legis* regulacji kodeksowej, w której nie zmodyfikowano samej przesłanki posiadania samoistnego, a wprowadzono jedynie kryteria odnoszące się do nabywcy nieruchomości, już po upływie wymaganego okresu posiadania. Dopuszczono więc możliwość, że posiadacz *in statu usucapiendi* nabeździe uprawnienia rolnicze. Może się zdarzyć także sytuacja, gdy posiadacz nieruchomości spełniający kryterium podmiotowe jest następcą prawnym posiadacza niespełniającego tegoż kryterium w okresie biegu zasiedzenia²⁷. Należy równocześnie przyjmować, iż w przypadku niespełnienia kryterium podmiotowego w dniu upływu okresu 20- lub 30-letniego posiadania następuje wstrzymanie zakończenia biegu zasiedzenia do momentu spełnienia przesłanki podmiotowej²⁸.

²⁴ Tak odnośnie do wyjątku z art. 2a dotyczącego osób bliskich zbywcy A. Bieranowski, *Dekompozycja konstrukcji...*, s. 84 i podana tam argumentacja.

²⁵ Tak w kontekście art. 2 pkt 7 u.k.u.r. zob. J. Pisuliński, *O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent” 2016, s. 33.

²⁶ Tak A. Bieranowski, *Dekompozycja konstrukcji...*, s. 85.

²⁷ Tak też J. Pisuliński, *O niektórych osobliwościach...*, s. 46.

²⁸ Tamże, s. 46.

2. Przesłanka przedmiotowa

Odnosząc się do przesłanki drugiej (tj. przesłanki przedmiotowej), należy odnotować, że ustawodawca wprowadza istotne ograniczenia w zakresie powierzchni nieruchomości rolnej, która może stać się przedmiotem zasiedzenia. Zgodnie z art. 172 § 3 k.c. – ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 u.k.u.r. – powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie może przekraczać 300 ha użytków rolnych.

Kolejna przesłanka prowadząca do nabycia nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia budzi także wątpliwości, których źródłem, jak się wydaje, jest nierzetelne przeniesienie na grunt kodeksowy normy z art. 2a ust. 2 u.k.u.r. Artykuł 5 ust. 2 i 3 u.k.u.r., do którego odsyła kodeks cywilny, nie odnosi się bowiem do określania powierzchni nieruchomości rolnej, ale określania powierzchni użytków rolnych. Artykuł 172 § 3 k.c. z kolei nakazuje go stosować jakoby przy określaniu powierzchni nieruchomości rolnej. Wymaga podkreślenia, że oba pojęcia nie są tożsame, na co wskazuje m.in. art. 2 pkt 1 i 5 u.k.u.r. zawierający definicje ustawowe ich obu. Wobec istniejących wątpliwości, związanych z literalnym brzmieniem unormowania, należałoby raczej przyjmować, że art. 172 § 3 k.c. odwołuje się do zasady z art. 5 ust. 2 i 3 u.k.u.r. jedynie w zakresie przyjętego tam sposobu ustalania powierzchni użytków rolnych, co odpowiada normie z art. 2a ust. 2 u.k.u.r. Taka wydaje się być intencja ustawodawcy, który w art. 172 § 3 k.c. wprowadził odwołanie do art. 5 ust. 2 i 3 u.k.u.r.

Przesłanka z art. 172 § 3 k.c. wywołuje istotne konsekwencje dla posiadaczy samoistnych nieruchomości rolnych, wprowadzając ograniczenia przedmiotowe w ich nabyciu w drodze zasiedzenia. Na możliwość nabycia własności w drodze zasiedzenia wpływ ma nie tylko powierzchnia nieruchomości objętej posiadaniem *in statu usucapiendi*, lecz także powierzchnia nieruchomości rolnych, które są już własnością posiadacza. Nieruchomości te nie mogą przekraczać łącznie 300 ha użytków rolnych, ustalonych, jak powyżej przyjęto, zgodnie z zasadami z art. 5 ust. 2 i 3 u.k.u.r.

Należy zwrócić uwagę, że kodeks cywilny nie definiuje pojęcia „użytków rolnych”, brak jest także wyraźnego odwołania do u.k.u.r., która w art. 2 pkt 5 zawiera stosowaną definicję tegoż pojęcia. Wydaje się, że w tym przypadku mamy do czynienia z uchybieniem legislacyjnym, albowiem skoro intencją ustawodawcy byłoby zastosowanie definicji zawartej w ustawie pozakodeksowej, tak jak w przypadku pojęć „nieruchomości rolnej” i „rolnika indywidualnego”, w art. 172 § 3 k.c. powinno nastąpić stosowane odesłanie. Wobec jego braku wydaje się, że definicję „użytków rolnych” z u.k.u.r. należy stosować jedynie pomocniczo.

W zakresie przesłanki przedmiotowej można wskazać na kolejne wątpliwości. Na gruncie art. 172 § 3 k.c. nie ma bowiem jasności, czy wobec przekroczenia przez posiadacza samoistnego normy obszarowej istnieje możliwość nabycia w drodze zasiedzenia jedynie części nieruchomości o wielkości ustalonej zgodnie z zasadami tam wskazanymi, tj. do 300 ha użytków rolnych. W literaturze

dopuszcza się taką możliwość²⁹, z czym należy się zgodzić. Skoro przedmiotem zasiedzenia z zasady może stać się część nieruchomości³⁰, to nie ma przeszkód prawnych, aby nabyta w drodze zasiedzenia była część nieruchomości rolnej odpowiadająca kryterium powierzchniowemu.

Dalsza niejasność dotyczy momentu, na który należy zastosować przesłankę przedmiotową. Podobnie jak w przypadku przesłanki podmiotowej wydaje się, że momentem tym jest upływ zasiedzenia. Dopuszczalna więc będzie sytuacja, że w trakcie biegu zasiedzenia posiadacz samoistny wyzbędzie się własności części swoich nieruchomości tak, aby powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekraczała 300 ha użytków rolnych.

IV. Czasowe wyłączenie zastosowania art. 172 § 3 k.c.

Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. nie stosuje się przepisu art. 172 § 3 k.c., jeżeli zasiedzenie skończyłoby się przed upływem 3 lat od dnia wejścia w życie tejże ustawy, tj. przed upływem 3 lat liczonych od dnia 30 kwietnia 2016 r.³¹ Zastosowanie omówionych powyżej przesłanek dodatkowych (podmiotowej i przedmiotowej) jest więc wyłączone dla tych wszystkich stanów faktycznych, gdzie upływ okresu prowadzącego do zasiedzenia będzie miał miejsce do dnia 30 kwietnia 2019 r.

W tym miejscu należy zgłosić zastrzeżenia odnośnie do przyjętego przez ustawodawcę okresu wyłączenia zastosowania art. 172 § 3 k.c., który z uwagi na zaostrenie przesłanek prowadzących do zasiedzenia nieruchomości rolnych wydaje się naruszać zasadę równości podmiotów wobec prawa. Skoro bowiem zasiedzenie jest możliwie z upływem 20 bądź 30 lat samoistnego posiadania nieruchomości, w zależności od istnienia dobrej bądź złej wiary, to sprzeczne ze wskazaną zasadą jest uprzywilejowanie jedynie niektórych posiadaczy *in statu usucapiendi*, tzn. tych, których posiadanie skończy się do dnia 30 kwietnia 2019 r. Trudno znaleźć argumenty uzasadniające zastosowanie jedynie 3-letniego okresu wyłączenia obostrzonego rygoru zasiadywania nieruchomości rolnych z art. 172 § 3 k.c., skoro w momencie wejścia w posiadanie samoistne wszystkich posiadaczy obowiązywał ten sam stan prawny i wszyscy oni mogli się spodziewać nabycia prawa na zasadach określonych w art. 172 § 1 i 2 k.c. Jak zauważa A. Bieranowski, niekiedy w lepszej sytuacji będzie posiadacz, który dopiero objął nieruchomość w posiadanie niż długoletni posiadacz zaskoczony dodatkowymi rygorami nabycia prawa³².

²⁹ A. Bieranowski, *Dekompozycja konstrukcji...*, s. 88.

³⁰ Tak m.in. E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3..., s. 636.

³¹ W świetle art. 16 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585, ze zm.) ustawa weszła w życie z dniem 30 kwietnia 2016 r.

³² A. Bieranowski, *Dekompozycja zasiedzenia...*, s. 92.

Aby sytuacja prawna wszystkich posiadaczy nieruchomości rolnych była jednolita, ustawodawca, dokonując omawianej nowelizacji, powinien był wyłączyć jej zastosowanie wobec wszystkich posiadaczy samoistnych *in statu usucapiendi* na dzień jej wejścia w życie. Ewentualnie konsekwentnie powinien był przyjąć zastosowanie znowelizowanych przepisów do wszystkich stanów faktycznych mających miejsce na dzień wejścia w życie ustawy nowelizującej, podobnie jak to uczyniono, zmieniając długość okresów prowadzących do zasiedzenia z art. 172 § 1 i 2 k.c. ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321, ze zm.) (w jej art. 9). Wyłączenie art. 172 § 3 k.c. dla tych stanów faktycznych, gdy zasiedzenie skończy się w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, z niejasnych przyczyn uprzywilejowuje pewną kategorię posiadaczy, obostrzając zasady nabycia prawa w drodze zasiedzenia wobec pozostałych i z uwagi na to zasługuje na dezaprobatę.

Wnioski

Jednym ze współczesnych wyzwania dotyczących obszaru prawa prywatnego jest unikanie takich zmian obowiązujących unormowań, które nie sprzyjają spójności systemu prawnego, a także godzą w zasadę pewności obrotu cywilnoprawnego. Wydaje się, że ustawodawca, zmieniając art. 172 k.c., wyzwaniom tym nie podołał. Omawiana nowelizacja kodeksu cywilnego, odnosząca się do art. 172 k.c., dokonana ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r., stanowi przykład wadliwej legislacji³³. Analiza dodanego art. 172 § 3 k.c. nastęrcza bowiem wielu trudności interpretacyjnych, z uwagi na odwołanie się w treści tego przepisu do niejasnych kryteriów, co wykazano w niniejszym opracowaniu. W konsekwencji przesłanki nabycia w drodze zasiedzenia nieruchomości rolnych mogą stać się przedmiotem odmiennych ustaleń i ocen podmiotów wywodzących z art. 172 § 3 k.c. skutki prawne. Niewątpliwie niejasna treść unormowania wpływa destabilizująco na obrót prawny, godząc w zasadę zaufania podmiotów do prawa.

Z uwagi na tak daleko idące zastrzeżenia wobec umawianej regulacji, w nauce zgłoszono już postulat *de lege ferenda* o wykreślenie art. 172 § 3 k.c. oraz o odpowiednie dostosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do nabywania nieruchomości rolnych w drodze zasiedzenia³⁴. Pomimo podjętej w niniejszym artykule próby wykładni unormowania z art. 172 § 3 k.c. podzielałam zapatrywanie, że przepis ten wymaga zdecydowanej ingerencji ustawowej. Jeżeli nie zostałaby on wykreślony, to niewątpliwie wymaga istotnego przerehabrowania. Na klarowność sytuacji prawnej posiadaczy nieruchomości rolnych *in statu usucapiendi* wpłynęłoby zwłaszcza zrezygnowanie w treści art. 172 § 3 k.c. z systemu

³³ W nauce zauważa się, że regulacja ta wywołuje zastrzeżenia natury funkcjonalnej, aksjologicznej, konstrukcyjnej, logiczno-językowej i pragmatycznej – tak A. Bieranowski, *Dekompozycja konstrukcji...*, s. 80.

³⁴ Tak tamże, s. 92.

odwołań do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i określenie w nim wprost, w sposób kompleksowy, przesłanek wymaganych do zasiedzenia nieruchomości rolnych.

Nowelizując art. 172 § 3 k.c., trzeba również doprecyzować, że spełnienie przesłanki podmiotowej, prowadzącej do nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia, należy oceniać na moment upływu okresu 20- lub 30-letniego posiadania samoistnego. W przypadku braku jej spełnienia w tymże momencie należy w sposób wyraźny uregulować instytucję wstrzymania zakończenia biegu zasiedzenia do czasu jej wypełnienia.

Równocześnie warto rozważyć wydłużenie 3-letniego okresu wyłączenia reguł z art. 172 § 3 k.c., określonego w art. 14 ustawy nowelizującej z dnia 14 kwietnia 2016 r., w taki sposób, aby nowa regulacja miała zastosowanie jedynie do tych stanów faktycznych, w których posiadanie nieruchomości rolnej rozpoczęło się już w zmienionym stanie prawnym.

Małgorzata Balwicka-Szczyrba

ON ACQUIRING THE OWNERSHIP OF AN AGRICULTURAL PROPERTY BY ACQUISITIVE PRESCRIPTION

Until 30 April 2016 when the Act of 14 April 2016 on suspension the sale of real property included in the Agricultural Property Stock of the State Treasury and amending some other acts entered into force, the Civil Code conditions of the acquisition of a property by acquisitive prescription were uniform, which meant that they were not differentiated according to the type of property subject to acquisitive prescription. As a result of the amendment, art. 172 § 3 has been introduced to the Civil Code which specifies additional conditions (subjective and objective) leading to acquisitive prescription of agricultural land. The article is devoted to their detailed analysis which leads to the conclusion that the new regulation is an example of faulty legislation due to numerous doubts concerning its interpretations. The Author also provides the interpretation of art. 172 § 3 of the Civil Code, and presents postulates *de lege ferenda*.