Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

Artykuły

Studia Iuridica Lublinensia vol. XXVI, 1, 2017
DOI: 10.17951/sil.2017.26.1.55

Zygmunt Truszkiewicz
Uniwersytet Jagielloński
zygmunt.truszkiewicz@uj.edu.pl

Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej a prawo pierwokupu gospodarstwa rolnego

The Right of Pre-emption of Agricultural Property and the Right of Pre-emption of Agricultural Farm

STRESZCZENIE

Stosowanie prawa pierwokupu w przypadku sprzedaży gospodarstwa rolnego jest o wiele bardziej złożone niż stosowanie prawa pierwokupu wobec nieruchomości rolnej. Sprzedaż gospodarstwa rolnego jest o tyle złożona, że przedmiotem sprzedaży nie jest jedno prawo własności do całego gospodarstwa rolnego, bo ono nie istnieje, lecz w istocie wiele praw do dóbr materialnych i niematerialnych, tworzących lub mogących tworzyć gospodarstwo rolne, ale tylko zbywalnych. Zbycie całego gospodarstwa rolnego jest w zasadzie możliwe tylko w przypadku sukcesji uniwersalnej, i to nie zawsze. Niemniej w przypadku sprzedaży gospodarstwa rolnego uprawniony może wykonać prawo pierwokupu całego sprzedawanego gospodarstwa rolnego, a więc w stosunku do wszystkich zbywalnych składników objętych umową sprzedaży.

Słowa kluczowe: nieruchomość rolna; gospodarstwo rolne; prawo pierwokupu

WPROWADZENIE

Prawo pierwokupu wiąże się tylko z umową sprzedaży. Przedmiotem umowy sprzedaży może być pojedyncze dobro materialne lub niematerialne albo zbiór dóbr materialnych i niematerialnych. Jeżeli ów zbiór obejmuje dobra ze sobą funkcjonalnie powiązane, wówczas jest on niekiedy postrzegany jako jeden przedmiot, jedno wieloelementowe dobro. Ściślej biorąc, przedmiotem sprzedaży są prawa do tych dóbr, a nawet – gdy brak dobra materialnego – same prawa, np. wierzytelności, prawa autorskie, będące same w sobie osobliwymi dobrami. Jeżeli przedmiot

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

sprzedaży pokrywa się z przedmiotem prawa pierwokupu, wtedy wykonywanie prawa pierwokupu nie stwarza co do zasady trudności teoretycznych i praktycznych. Jest inaczej, gdy między tymi przedmiotami zachodzi rozbieżność. Taka sytuacja występuje między innymi, gdy prawo pierwokupu dotyczy nieruchomości rolnej, a przedmiotem sprzedaży jest gospodarstwo rolne lub jego część. Wówczas nasuwa się pytanie, czy w takich przypadkach uprawnionemu przysługuje prawo pierwokupu. Z odpowiedzią na to pytanie wiąże się duże ryzyko prawne, ponieważ błędna ocena prowadzi do nieważności umowy sprzedaży.

Prawo pierwokupu nieruchomości rolnej zostało przewidziane w art. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego[1]. Sankcją za zawarcie umowy sprzedaży bez uwzględnienia wymienionego prawa pierwokupu jest nieważność nabycia (art. 9 u.k.u.r.). W pierwotnym brzmieniu ustawa nie odnosiła się do kwestii stosowania prawa pierwokupu w przypadku sprzedaży gospodarstwa rolnego. W konsekwencji kwestia ta budziła kontrowersje[2].

KILKA UWAG OGÓLNYCH O PRAWIE PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

Nieruchomość rolną zdefiniowano w u.k.u.r. jako nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne (art. 2 pkt 1 u.k.u.r.). W myśl art. 46^1 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. Nie jest celem niniejszego artykułu wyjaśnienie w pełni zakresu pojęcia „nieruchomość rolna", zdefiniowanego w u.k.u.r.[3] Jednakże ze względu na temat opracowa-

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

[2] J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 216–217; P. Blajer, *Ustawowe prawo pierwokupu gospodarstwa rolnego w świetle nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, [w:] *Rozprawy z prawa cywilnego, własności intelektualnej i prawa prywatnego międzynarodowego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Bogusławowi Gawlikowi*, red. J. Pisuliński, P. Tereszkiewicz, F. Zoll, Warszawa 2012, s. 370–372; E. Klat-Górska, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 94–95.

[3] Wypada zatem odesłać czytelnika do publikacji odnoszących się do pojęcia nieruchomości rolnej zdefiniowanego w u.k.u.r. Zob. J. Bieluk, *op. cit.*, s. 26–44; M. Borkowski, *Pojęcie „nieruchomości rolnej" oraz „nieruchomości leśnej" w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, „Rejent" 2007, nr 7–8, s. 40–52; H. Ciepła, *Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi od 30.04.2016 r. na nowych zasadach ustalonych w ustawie z dnia 11.04.2003 r. o ukształtowaniu ustroju rolnego w ustawie z dnia 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, „Rejent" 2016, nr 9, s. 38–47; P. Czechowski, P. Wieczorkiewicz, *Problemy ingerencji prawnej w swobodę obrotu nieruchomościami rolnymi w usta-*

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

nia, nawiązujący do dwóch różnych przedmiotów sprzedaży i prawa pierwokupu, konieczne jest zwrócenie uwagi na niektóre kwestie ogólne z tym związane.

Należy podkreślić, że przedmiotem obrotu własnościowego, a więc też przedmiotem sprzedaży, nie jest nieruchomość rolna, lecz nieruchomość gruntowa w rozumieniu art. 46 k.c., kwalifikowana w omawianych przypadkach jako rolna. Warunkiem uznania nieruchomości za rolną jest ustalenie, że spełnia ona kryteria opisane w definicji nieruchomości rolnej zamieszczonej w art. 2 pkt 1 u.k.u.r., odwołującej się do definicji nieruchomości rolnej zamieszczonej w art. 46^1 k.c.

Z kwalifikacją nieruchomości jako rolnej co do zasady nie ma problemu, jeżeli cała nieruchomość gruntowa spełnia wymienione kryteria (jest lub może być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie). Jednakże wcale nie tak znowu rzadko nieruchomość obejmuje zarówno grunty nadające się do rolniczego wykorzystania, jak i grunty innego rodzaju, a nawet grunty wprawdzie nadające się do rolniczego wykorzystania, ale przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (dalej jako: m.p.z.p.) w części na inne cele niż rolne. Linia rozdzielająca grunty przeznaczone w m.p.z.p. na inne cele niż rolne od gruntów przeznaczonych na cele rolne nie musi pokrywać się z granicami nieruchomości czy nawet działek. Zdarza się i tak, że część nieruchomości wykorzystywanej w całości rolniczo jest przeznaczona na inne cele niż rolne, a pozostała część tej nieruchomości w ogóle nie jest objęta planem miejscowym.

W opisanych wyżej przypadkach nie dochodzi jednak do podziału nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 k.c. na nieruchomość rolną w rozumieniu art. 46^1 k.c. (a w konsekwencji i w rozumieniu art. 2 pkt 1 u.k.u.r.) i na nieruchomość inną niż rolna[4]. Przedmiotem sprzedaży jest zawsze nieruchomość

wie o kształtowaniu ustroju rolnego i jej wpływ na interpretację ustawodawstwa krajowego, „Studia Iuridica Agraria" 2005, t. 5, s. 28–38; K. Czerwińska-Koral, *Pojęcie nieruchomości rolnej jako wyznacznik zasad obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent" 2016, nr 6, s. 52–73; W. Fortuński, M. Kupis, *Uwagi do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po nowelizacji*, „Nowy Przegląd Notarialny" 2016, nr 2, s. 36–43; E. Klat-Górska, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego*..., s. 35–43; K. Maj, *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2, s. 57–68; J. Mikołajczyk, *Uwagi na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Studia Prawno-Ekonomiczne" 2004, t. 59, s. 115–118; M. Paetz, *Wybrane zagadnienia ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w praktyce notarialnej*, „Rejent" 2009, nr 12, s. 55; Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część I)*, „Rejent" 2003, nr 9, s. 55–62; *idem*, *Wpływ planowania przestrzennego na pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu kodeksu cywilnego*, „Studia Iuridica Agraria" 2007, t. 6, s. 144–155; *idem*, *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2, s. 139–174; B. Wierzbowski, *Pojęcie nieruchomości rolnej w prawie polskim*, „Studia Iuridica Agraria" 2005, t. 4, s. 95–111.

[4] Por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 14 grudnia 1984 r. (III CZP 78/84, OSNC 1985, nr 10, poz. 149), w którym sąd, rozpatrując sprawę o dziedziczenie spadku obejmującego gospodarstwo rolne, przyjął, że wskutek dziedziczenia doszło z mocy prawa do podziału nieruchomości na nieruchomość rolną, tworzącą spadkowe gospodarstwo rolne, dziedziczone przy uwzględnieniu przepisów szczególnych, oraz na inną nieruchomość niewchodzącą w skład spadkowego gospodarstwa rolnego.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

w rozumieniu art. 46 k.c. Jedynie wówczas pojawia się problem kwalifikacji nieruchomości gruntowej jako rolnej ze względu na to, że obejmuje ona, oprócz gruntów nadających się do wykorzystania rolniczego, także grunty nienadające się do rolniczego wykorzystania albo przeznaczone na inne cele niż rolne. Jeżeli bowiem nieruchomość gruntowa w rozumieniu art. 46 k.c. zostanie zakwalifikowana jako rolna, wówczas prawo pierwokupu będzie przysługiwało. I odwrotnie: jeżeli nieruchomość ze względu na jej dominującą nierolniczą funkcję nie powinna być kwalifikowana jako rolna, mimo że w części obejmuje użytki rolne, wówczas nabycie takiej nieruchomości w ogóle nie będzie podlegało u.k.u.r.[5] W konsekwencji kwestia stosowania prawa pierwokupu, przewidzianego w tej ustawie, do tego rodzaju nieruchomości stanie się bezprzedmiotowa. W przypadku sprzedaży nieruchomości obejmującej grunty o rolniczym i nierolniczym przeznaczeniu nie może zatem dojść do rozbieżności między przedmiotem sprzedaży a przedmiotem prawa pierwokupu, ponieważ przedmiotem sprzedaży jest albo nieruchomość kwalifikowana jako rolna, albo nieruchomość niespełniająca kryteriów uznania jej za rolną.

[5] Kwalifikowanie nieruchomości obejmujących grunty o różnym sposobie użytkowania i/lub przeznaczenia wzbudza wiele kontrowersji. Niektórzy przedstawiciele doktryny przyjmują, że wystarczy niewielka obszarowo część nieruchomości, nadająca się do rolniczego wykorzystywania, by całą nieruchomość kwalifikować jako rolną. Por. J. Bieluk, *op. cit.*, s. 21; M. Borkowski, *op. cit.*, s. 51; P. Czechowski, P. Wieczorkiewicz, *op. cit.*, s. 33 (aczkolwiek na s. 35 teza ta jest łagodzona); W. Fortuński, M. Kupis, *op. cit.*, s. 42; K. Marciniuk, [w:] *Prawo rolne*, red. P. Czechowski, Warszawa 2015, s. 170; M. Paetz, *op. cit.*, s. 55. Jak złożone potrafią być stany faktyczne wymagające kwalifikowania nieruchomości jako rolnych, zob. następujące orzeczenia: uchwała SN z dnia 20 lipca 1995 r., III CZP 88/95, OSN 1995, nr 11, poz. 163; uzasadnienie wyroku SN z dnia 2 czerwca 2000 r., II CKN 1067/98, OSP 2001, nr 2, poz. 27; uzasadnienie wyroku SN z dnia 14 listopada 2001 r., II CKN 440/01, OSNC 2002, nr 7–8, poz. 99; postanowienie SN z dnia 14 maja 2002 r., IV CKN 1023/00, LEX nr 1171693; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 467/07, LEX nr 523605; uzasadnienie wyroku SN z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 93/12, LEX nr 1229816; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 256/12, LEX nr 1365710. Por. także: uzasadnienie wyroku NSA z dnia 15 lipca 1998 r., II SA 713/98, LEX nr 41767; uzasadnienie wyroku WSA z dnia 9 kwietnia 2009 r., II SA/Sz 865/08, LEX nr 554853. W mojej ocenie kwalifikowanie nieruchomości jako rolnych bez uwzględniania funkcji dominującej (choćby możliwej) sprawia, że oceny dotyczące statusu prawnego nieruchomości mogą być oderwane od rzeczywistości i prowadzić do stosowania u.k.u.r. w przypadkach, w których to nie jest niczym uzasadnione, poza bardzo wątpliwym uzasadnieniem, że nieruchomość, chociaż nie nadaje się do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, obejmuje niewielki obszar użytków rolnych. Zob. Z. Truszkiewicz, *Nieruchomość*..., s. 139–174.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

GOSPODARSTWO ROLNE JAKO PRZEDMIOT PRAWA PIERWOKUPU

Termin „gospodarstwo rolne" jest rozumiany w różny sposób[6]. Można gospodarstwo rolne postrzegać jako zorganizowaną całość, a tym samym jako jeden przedmiot, jedno dobro. Można też widzieć w gospodarstwie rolnym składniki, które są lub mogą być ze sobą funkcjonalnie powiązane w celu prowadzenia działalności

[6] Por. przykładowo: P. Bielski, *Cele definiowania pojęcia gospodarstwa rolnego w systemie prawa – uwagi z perspektywy prawa handlowego*, „Rejent" 2005, nr 10, s. 62–74; P. Blajer, *Gospodarstwo rolne jako przedmiot zapisu windykacyjnego – wybrane problemy*, „Studia Iuridica Agraria" 2011, t. 9, s. 185–201; *idem*, *Ustawowe prawo pierwokupu gospodarstwa rolnego*..., s. 367–384; R. Budzinowski, *Koncepcja gospodarstwa rolnego w prawie rolnym*, Poznań 1992; *idem*, *W kwestii statusu prawnego gospodarstwa rolnego jako przedsiębiorstwa*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Aleksandrowi Oleszce*, red. A. Dańko-Roesler, J. Jacyszyn, M. Pazdan, W. Popiołek, Warszawa 2012, s. 47–61; P. Czechowski, A. Niewiadomski, *Gospodarstwo rolne jako masa majątkowa*, „Studia Iuridica Agraria" 2009, t. 8, s. 47–59; J. Górecki, *Gospodarstwo rolne jako przedmiot zastawu*, „Rejent" 2003, nr 4, s. 50–64; E. Klat-Górska, *Pojęcie gospodarstwa rolnego w umowie sprzedaży*, „Studia Prawnicze" 2000, nr 3/4, s. 91–107; J. Górski, *Zbycie gospodarstwa rolnego w celu zabezpieczenia wierzytelności*, „Studia Iuridica Agraria" 2002, t. 3, s. 295–300; D. Kokoszka, *Gospodarstwo rolne. Zagadnienia konstrukcyjne*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego" 2008, nr 4, s. 985–1042; E. Kremer, *Ustawowe przystąpienie do długu przez nabywcę przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego – zagadnienia wybrane*, „Studia Iuridica Agraria" 2001, t. 2, s. 97–108; *eadem*, *Odpowiedzialność za zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego*, Kraków 2004; P. Księżak, *Zapis windykacyjny gospodarstwa rolnego*, [w:] *Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa*, red. J. Bieluk, A. Doliwa, A. Malarewicz-Jakubów, T. Mróz, Białystok 2012, s. 510–522; *idem*, *Zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego (art. 213–218 KC)*, „Monitor Prawniczy" 2013, nr 12, s. 623–629; B. Kucia, *Przeniesienie gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie*, „Rejent" 2008, nr 11, s. 26–51; A. Lichorowicz, *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy*, „Krakowskie Studia Prawnicze" 1980, R. 13, s. 3–67; *idem*, *Status prawny gospodarstw rolnych w ustawodawstwie krajów Europy Zachodniej*, Białystok 2000; D. Łobos, *W sprawie pojęcia gospodarstwa rolnego w prawie handlowym*, „Studia Iuridica Agraria" 2000, t. 1, s. 179–192; D. Łobos-Kotowska, *Cywilnoprawne i publicznoprawne skutki zbycia gospodarstwa rolnego w świetle ustawy z dnia 26 stycznia 2007 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego i ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz rozwoju obszarów wiejskich*, [w:] *Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego*..., s. 215–228; J. Mikołajczyk, *Gospodarstwo rolne a przedsiębiorstwo*, [w:] *Wspólna Polityka Rolna w Unii Europejskiej i jej wpływ na region zamojski. Materiały konferencyjne*, red. A. Oleszko, Zamość 2005, s. 71–90; J. Nadler, *Pojęcie indywidualnego gospodarstwa rolnego*, Wrocław 1976; M. Niedośpiał, *Gospodarstwo rolne na udziale we współwłasności*, „Acta Universitatis Wratislaviensis. Przegląd Prawa i Administracji" 1990, nr 21, s. 115–125; *idem*, *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy*, „Studia Prawnicze" 1989, nr 1, s. 259–283; E. Niezbecka, *Zapis gospodarstwa rolnego*, Warszawa 1987; R. Pastuszko, *Gospodarstwo rolne jako przedmiot obrotu własnościowego w celu uzyskania świadczeń emerytalno-rentowych*, „Rejent" 2006, nr 10, s. 91–105; A. Oleszko, *Przekazanie gospodarstwa rolnego następcy*, Warszawa 1986; A. Policiński, *Darowizna gospodarstwa rolnego*, Warszawa 1976; S. Rakowski, *Pojęcie gospodarstwa rolnego w świetle przepisów prawa cywilnego*, „Nowe Prawo" 1971, nr 11, s. 1648–1660;

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

rolniczej. Inaczej spojrzy na te składniki ekonomista, dla którego istotna będzie zdolność prowadzenia działalności rolniczej, a inaczej prawnik, który będzie kładł nacisk na rodzaj praw przysługujących „właścicielowi" gospodarstwa rolnego do składników tworzących lub mogących utworzyć to gospodarstwo. Ekonomista interesuje się bowiem głównie efektywnością organizmu gospodarczego, a prawnik – jego stabilnością.

Co więcej, gospodarstwo rolne może być różnie postrzegane na gruncie poszczególnych instytucji prawnych. Niekiedy bowiem może chodzić jedynie o stanowiące własność i użytkowanie wieczyste nieruchomości rolne, na których jest lub może być prowadzona działalność rolnicza (gospodarstwo rolne w wąskim, własnościowym znaczeniu). Inne regulacje mogą dotyczyć gospodarstwa rolnego rozumianego jako zespół wszelkich składników (materialnych i niematerialnych) tworzących lub mogących utworzyć jeden organizm gospodarczy, bez względu na rodzaj prawa przysługującego „właścicielowi" gospodarstwa rolnego do poszczególnych składników, a nawet wchodzących w skład gospodarstwa w ramach posiadania bez tytułu prawnego (gospodarstwo rolne w szerokim, niewłaścicielskim znaczeniu). W tym przypadku do gospodarstwa rolnego mogą przynależeć nieruchomości i ruchomości będące własnością „właściciela" gospodarstwa rolnego, nieruchomości i ruchomości cudze – na podstawie różnych tytułów (np. użytkowania wieczystego, użytkowania, dzierżawy, użyczenia, leasingu, licencji), a nawet bez tytułu prawnego w ramach posiadania samoistnego lub zależnego, a także mogą przynależeć inne składniki, zwłaszcza prawa wynikające z różnych stosunków prawnych związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym, czyli z umów, orzeczeń czy wprost z aktów prawnych. Upraszczając, można by stwierdzić, że „właściciel" gospodarstwa rolnego może być zarazem właścicielem składników wchodzących w skład gospodarstwa rolnego lub może być „właścicielem" gospodarstwa obejmującego składniki stanowiące cudzą własność. W praktyce występuje najczęściej stan pośredni. Wystarczy przykładowo, że

[K.] Stefańska, *Model indywidualnego gospodarstwa rolnego w świetle znowelizowanego kodeksu cywilnego*, „Państwo i Prawo" 1992, z. 3, s. 32–39; *eadem*, *Pojęcia „nieruchomość rolna" i „gospodarstwo rolne" w ujęciu kodeksu cywilnego i ich znaczenie dla legislacji prawnorolnej*, „Studia Iuridica Agraria" 2009, t. 7, s. 93–103; *eadem*, *Funkcje gospodarstwa rolnego w świetle art. 55(3) kodeksu cywilnego*, „Studia Iuridica Agraria" 2013, t. 11, s. 147–161; J. Szachułowicz, *Indywidualne gospodarstwo rolne jako przedmiot wspólności ustawowej małżeńskiej*, Warszawa 1979; A. Szymecka, *Gospodarstwo rolne w prawie włoskim – zagadnienia wybrane*, „Przegląd Prawa Rolnego" 2009, nr 1, s. 161–191; Z. Truszkiewicz, *Prawo do gospodarstwa rolnego (do przedsiębiorstwa)*, [w:] *Rozprawy i studia. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Aleksandrowi Lichorowiczowi*, red. E. Kremer, Z. Truszkiewicz, Kraków 2009, s. 257–269; *idem*, *O niektórych skutkach zapisu windykacyjnego przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego oraz notarialnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Maksymilianowi Pazdanowi*, red. A. Dańko-Roesler, A. Oleszko, R. Pastuszko, Warszawa 2014, s. 399–413; M. Zalewski, *Grunty leśne jako składnik gospodarstwa rolnego*, „Studia Iuridica Toruniensia" 2009, t. 5, s. 42–61.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

małżonkowie prowadzą wspólne gospodarstwo rolne na gruntach należących do ich majątku wspólnego i majątku osobistego choćby jednego z nich.

U.k.u.r. w pierwotnym brzmieniu zdefiniowała gospodarstwo rolne jako gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych (art. 2 pkt 2 u.k.u.r.). Natomiast według definicji kodeksowej, zamieszczonej w art. 55^3, za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Gospodarstwo rolne zostało zatem ujęte w Kodeksie cywilnym szeroko: jako zespół określonych składników, które są ze sobą funkcjonalnie powiązane w celu prowadzenia działalności rolniczej lub mogą być w tym celu tak powiązane. Jest to definicja uniwersalna w tym znaczeniu, że jej zakres może być różny w zależności od regulacji, która tym pojęciem się posługuje, gdyż definicja ta nie przesądza o prawach do składników tworzących lub mogących tworzyć gospodarstwo rolne.

Mimo że z przytoczonych definicji gospodarstwa rolnego, rozumianych dosłownie, może wynikać co innego, to jednak powszechnie przyjmuje się, że nieruchomość kwalifikowana jako rolna jest nie tylko koniecznym składnikiem gospodarstwa, ale zarazem wystarczającym składnikiem. Innymi słowy, za gospodarstwo rolne mogą być już uważane wyłącznie należące do niego nieruchomości rolne i to stanowiące własność „właściciela" gospodarstwa rolnego (wąskie, własnościowe ujęcie gospodarstwa rolnego). Oznacza to, że gospodarstwem rolnym może być również niezabudowana nieruchomość kwalifikowana jako rolna, na której nie jest prowadzona jakakolwiek działalność. Nieruchomość kwalifikowana jako rolna stwarza bowiem potencjalną możliwość prowadzenia działalności rolniczej. Z chwilą rozpoczęcia takiej działalności będzie przybywać składników gospodarstwa w różnej postaci, w tym w postaci praw powiązanych z działalnością rolniczą, a wynikających z zawieranych w tym celu umów czy też wprost z różnego rodzaju aktów prawnych regulujących prowadzenie gospodarstwa rolnego (działalności rolniczej). Ale rzadkością są przypadki, w których nieruchomość kwalifikowana jako rolna byłaby jedynym składnikiem gospodarstwa rolnego. A gdyby nawet tak było, to wówczas nie powinno ulegać wątpliwości, że sprzedaż gospodarstwa rolnego, składającego się jedynie z nieruchomości kwalifikowanej jako rolnej czy też kwalifikowanych jako rolnych, winna być objęta działaniem u.k.u.r., a więc i prawem pierwokupu w zakresie wynikającym z tej ustawy. W takim przypadku przedmiotem sprzedaży byłaby w istocie nieruchomość kwalifikowana jako rolna lub nieruchomości kwalifikowane jako rolne.

Jednakże zazwyczaj zbywane gospodarstwo rolne obejmuje nie tylko nieruchomości kwalifikowane jako rolne, ale także inne składniki (np. nieruchomości leśne, inwentarz żywy, maszyny, urządzenia, a niekiedy prawa, np. wierzytelność o wypłatę odszkodowania z umowy ubezpieczenia plonów, o zapłatę wynagro-

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

dzenia wynikającego z umowy kontraktacji czy o wypłatę dopłat bezpośrednich). Żeby ustalić, jaka jest relacja między przedmiotem sprzedaży a przedmiotem prawa pierwokupu, trzeba wpierw odpowiedzieć na pytanie, czy gospodarstwo rolne, postrzegane jako zespół funkcjonalnie powiązanych ze sobą składników, może być – jako jedno dobro – jednym przedmiotem sprzedaży, ewentualnie czy może być przedmiotem jednej sprzedaży, z tym że skutki tej sprzedaży dla poszczególnych składników są różne w zależności od tego, o jaki składnik chodzi i jakie jest z nim powiązane sprzedawane prawo, czy też w końcu każdy ze składników jest przedmiotem odrębnej sprzedaży, tyle że dokonywanej w tym samym czasie (jednocześnie).

Ani w Kodeksie cywilnym, ani w innym akcie prawnym nie ma przepisu odnoszącego się do gospodarstwa rolnego, który byłby odpowiednikiem art. 55^2 k.c., odnoszącym się do przedsiębiorstwa. Zgodnie ze wspomnianym przepisem czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. Dla niektórych przedstawicieli doktryny brak takiego przepisu stanowi podstawę do twierdzenia, że gospodarstwo rolne nie może być przedmiotem jednej czynności prawnej. Jednakże w wielu przepisach szczególnych możemy się spotkać ze zwrotami, które sugerują, że gospodarstwo może być jednak przedmiotem jednej czynności prawnej. Przykładowo: „nabywca przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego" (art. 55^4 k.c., w przepisie tym jest mowa także o zbywcy), „zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego" (art. 213 k.c.), „sprzedaż gospodarstwa rolnego" (art. 214 § 3 i 4 k.c.), „odpłatnego nabycia gospodarstwa" (art. 625 k.c.), „przedmiotem zapisu windykacyjnego może być: […] gospodarstwo rolne" (art. 981^1 § 2 pkt 3 k.c.), „dziedziczenia z ustawy gospodarstw rolnych" (art. 1058 k.c.). Podobne zwroty znajdują się również w innych aktach prawnych[7]. Co więcej, występują także przepisy, które sugerują, że gospodarstwo rolne może być przedmiotem prawa własności, którym można rozporządzać. Przykładowo: w art. 4a u.k.u.r. w znowelizowanym brzmieniu, w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników[8] czy w § 6 rozporządzenia MRiRW z dnia 19 czerwca 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne" objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013[9] jest mowa o przeniesieniu włas-

[7] Przykładowo art. 4a u.k.u.r. w bieżącym brzmieniu; § 15 rozporządzenia MRiRW z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania płatności bezpośrednich i płatności niezwiązanej do tytoniu (Dz.U. z 2015 r., nr 351); § 34 i 36 rozporządzenia MRiRW z dnia 24 września 2015 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach poddziałania „Wsparcie na wdrażanie operacji w ramach strategii rozwoju lokalnego kierowanego przez społeczność", objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020 (Dz.U. z 2015 r., nr 1570).

[8] Dz.U. z 2016 r., poz. 277.

[9] Dz.U. z 2007 r., nr 109, poz. 750.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

ności gospodarstwa rolnego, a w § 4 ust. 4 rozporządzenia MRiRW z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości[10] jest mowa nawet o nabyciu prawa własności gospodarstwa rolnego. W związku z tym nasuwa się pytanie, czy składniki gospodarstwa rolnego mogą być przedmiotem jednej czynności prawnej (np. sprzedaży) czy też przedmiotem jednej czynności prawnej może być nawet jedno dobro w postaci prawa własności do całego gospodarstwa rolnego, bez rozróżniania praw do poszczególnych składników.

Nie powinno ulegać wątpliwości, że w świetle obowiązujących przepisów nie można mówić o prawie własności w cywilistycznym znaczeniu w odniesieniu do całego gospodarstwa rolnego. Własność uregulowana w Kodeksie cywilnym dotyczy bowiem jednej, pojedynczej rzeczy. Żadne przepisy nie regulują własności do całego gospodarstwa rolnego. Dlatego można – co najwyżej – mówić o własności gospodarstwa rolnego w sensie ekonomicznym, czyli o własności do zorganizowanego organizmu gospodarczego, jakim jest gospodarstwo rolne, uprawniającej do jego prowadzenia i czerpania z tego korzyści. Ale ochrona prawna gospodarstwa rolnego i rozporządzanie nim wymagają korzystania z konstrukcji prawnych odnoszących się do poszczególnych składników tworzących gospodarstwo rolne, np. w przypadku naruszenia posiadania nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, niewykonania umowy obligacyjnej dotyczącej gospodarstwa rolnego. Wyjątkowo tworzone są regulacje, które odnoszą się do gospodarstwa rolnego jako całości, np. dotyczące dziedziczenia gospodarstwa rolnego, ochrony firmy rolniczej. Nie można zatem zbyć, a tym samym nie można sprzedać, prawa własności do gospodarstwa rolnego. Można co najwyżej sprzedać w tym samym czasie składniki tworzące lub mogące utworzyć gospodarstwo rolne należące do ekonomicznie rozumianego „właściciela" gospodarstwa rolnego, o ile są one zbywalne[11]. Dlatego też, gdy w art. 213 k.c. jest mowa o zniesieniu współwłasności gospodarstwa rolnego, to trzeba mieć na uwadze zniesienie wspólności praw tworzących lub mogących tworzyć gospodarstwa rolne. W wielu przypadkach chodzi tylko o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej, które może mieć wpływ na losy gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi wspólna nieruchomość, lub gospodarstw rolnych, w skład których wchodzą poszczególne części fizyczne wspólnej nieruchomości rolnej. O znoszeniu współwłasności gospodarstwa rolnego, a raczej znoszeniu wspólności gospodarstwa rolnego, można mówić w ramach podziału majątku dorobkowego małżonków lub w ramach działu spadku obejmującego gospodarstwo rolne. Natomiast przypadki, w których współwłaściciele nieruchomości rolnej prowadzą wspólne gospodarstwo, należą do rzadkości.

[10] Dz.U. z 2009 r., nr 45, poz. 367.

[11] Przykładowo prawo użytkowania gruntu, dzierżawa i najem nie są prawami zbywalnymi. Gdyby gospodarstwo było utworzone na takich gruntach, wówczas byłoby niezbywalne. Co najwyżej „właściciel" gospodarstwa mógłby zbywać inne składniki (np. maszyny), które nabył podczas prowadzenia gospodarstwa na cudzych gruntach.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że sprzedaż gospodarstwa rolnego oznacza w istocie sprzedaż zbywalnych praw do jego składników (najczęściej własności nieruchomości, maszyn, urządzeń, niekiedy inwentarza żywego). Sprzedaż następuje na podstawie jednej umowy sprzedaży, aczkolwiek nie wyklucza to zawarcia wielu umów sprzedaży, nawet w tym samym czasie. To zależy od woli zbywcy i nabywcy gospodarstwa rolnego. Jeżeli nic innego nie wynika z woli stron, to mamy do czynienia z jedną sprzedażą wielu praw do składników tworzących lub mogących utworzyć gospodarstwo rolne. Brak przepisu będącego odpowiednikiem art. 55^2 k.c. nie stanowi przeszkody dla tezy, że gospodarstwo rolne, postrzegane jako zbiór wieloelementowy, może być przedmiotem jednej czynności prawnej. Art. 55^2 k.c., dotyczący przedsiębiorstwa, jest bowiem tylko normą interpretacyjną. Nawet gdyby jej nie było, i tak należałoby przyjąć w drodze interpretacji, że czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynikałoby z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. Dlatego, mimo braku odpowiedniego przepisu, nie powinno ulegać wątpliwości, że czynność prawna mająca za przedmiot gospodarstwo rolne obejmuje wszystko, co wchodzi w skład gospodarstwa, chyba że co innego wynikałoby z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. Tezę tę należy w pełni odnosić również do umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego. To, jakie są skutki takiej sprzedaży, zależy od woli stron i od składników tworzących lub mogących tworzyć sprzedawane gospodarstwo rolne.

Z powyższych uwag wynika, że w przypadku sprzedaży gospodarstwa rolnego, obejmującego nieruchomości rolne będące przedmiotem prawa pierwokupu, dochodzi do rozbieżności między przedmiotem sprzedaży a przedmiotem prawa pierwokupu. W doktrynie i judykaturze wielokrotnie powoływano się przy rozstrzyganiu w takich przypadkach na zasadę, że tego rodzaju rozbieżność wyłącza stosowanie prawa pierwokupu. W celu potwierdzenia takiego stanowisko można tutaj przywołać uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 1975 r.[12] SN wyraził pogląd, że dzierżawcy nieruchomości rolnej (części takiej nieruchomości) przysługuje prawo pierwokupu przewidziane w art. 695 § 2 k.c. tylko wówczas, gdy przedmiotem sprzedaży jest dzierżawiona nieruchomość lub część tej nieruchomości; przepis art. 695 § 2 k.c. nie ma natomiast zastosowania w razie sprzedaży całego gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi również dzierżawiona nieruchomość[13].

[12] III CZP 49/75, OSN 1976, nr 4, poz. 78.

[13] Warto tutaj przytoczyć fragment uzasadnienia uchwały. SN m.in.stwierdził: „W przypadku zbywania całego gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi działka ziemi znajdująca się w posiadaniu zależnym dzierżawcy, interes społeczno-gospodarczy przemawia za tym, by cały obszar gruntów znalazł się w rękach jednego rolnika. Umożliwi to lepsze wykorzystanie wszystkich użytków rolnych, a w konsekwencji nie tylko zwiększenie masy towarowej, ale również zwiększenie inwestycji w gospodarstwie. Dlatego też nie można przyjąć, że w tym wypadku dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu dzierżawionej części lub też całego gospodarstwa

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

Zasadę tę potwierdził także sam ustawodawca, dodając z dniem 3 grudnia 2011 r. do u.k.u.r. przepis art. 4a[14]. Zgodnie z tym artykułem przepisy art. 3 i 4 u.k.u.r. stosuje się odpowiednio przy przeniesieniu własności gospodarstwa rolnego, z tym że prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 3 ust. 1, przysługuje wyłącznie dzierżawcy całego gospodarstwa rolnego. A w uzasadnieniu[15] do ustawy zmieniającej stwierdzono, że „prawo pierwokupu i prawo, o którym mowa w art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, przysługuje tylko w przypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej i nie obejmuje przypadków, gdy przedmiotem umowy jest przeniesienie własności gospodarstwa rolnego […]". W konsekwencji rozciągnięto m.in. prawo pierwokupu na sprzedaż gospodarstwa rolnego[16].

Niewątpliwie art. 4a u.k.u.r. rozszerzył *expressis verbis* zakres prawa pierwokupu. Aczkolwiek w moim przekonaniu przepis ten w istocie potwierdził, że prawo pierwokupu przysługuje także w przypadku sprzedaży gospodarstwa rolnego. Nie jest bowiem tak, że w każdym przypadku rozbieżność między przedmiotem sprzedaży a przedmiotem prawa pierwokupu uzasadnia wyłączenie prawa pierwokupu. To zależy od funkcji ustawowego prawa pierwokupu przewidzianego w danym akcie prawnym. Otóż moim zdaniem zakres prawa pierwokupu przewidzianego w u.k.u.r. należało od chwili wejścia w życie tej ustawy (czyli 16 lipca 2003 r.) ujmować szeroko, tj. że prawo pierwokupu dotyczy od chwili wejścia ustawy sprzedaży zarówno nieruchomości rolnej, jak i gospodarstwa rolnego[17]. Świadczy o tym treść art. 1070^1 k.c., dodanego do Kodeksu cywilnego mocą art. 10 u.k.u.r. w pierwotnym brzmieniu. W dodanym artykule postanowiono, że w razie zbycia udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne stosuje się odpowiednio art. 166 oraz art. 3 i 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego[18]. Skoro u.k.u.r. należało stosować przy zbywaniu spadku obejmującego gospodarstwo rolne czy też udziału w takim spadku, to tym bardziej należało ją stosować, gdy przedmiotem

rolnego (całej nieruchomości rolnej). Takie stanowisko wynika nie tylko z założenia, że prawo pierwokupu jest uprawnieniem wyjątkowym i w związku z tym przepisy regulujące to prawo nie mogą być interpretowane rozszerzająco, ale również z zasady, iż zbywcy przysługuje prawo wyboru nabywcy. Przeciwko możliwości korzystania z prawa pierwokupu tylko dzierżawionej części nieruchomości rolnej przemawia również interes właściciela. Właściciel, który znajdzie nabywcę całego gospodarstwa rolnego, mógłby mieć poważne trudności w zbyciu tylko jego części, w przypadku skorzystania z prawa pierwokupu co do części przez dzierżawcę. Mogłoby to rzutować również, i to w sposób istotny, na cenę". Podkreślić należy, że w uzasadnieniu SN wprost wypowiedział zapatrywanie, że także sprzedaż całej nieruchomości rolnej, której część jest przedmiotem dzierżawy, nie uzasadnia po stronie dzierżawcy prawa pierwokupu.

[14] Art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U., nr 233, poz. 1382).

[15] Druk sejmowy nr 2849 z dnia 26 lutego 2010 r.

[16] Zob. przypis 1.

[17] Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część II)*, „Rejent" 2003, nr 11, s. 131–132.

[18] Dz.U., nr 64, poz. 592.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

zbycia było samo gospodarstwo rolne, nawet szeroko rozumiane (czyli nieruchomości rolne wraz z innymi składnikami).

Gdy dodawano do u.k.u.r. art. 4a, prawo pierwokupu miało zastosowanie do nieruchomości rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha (art. 3 ust. 4 w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 6 maja 2010 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego[19], ale już nieobowiązującym). Nie powinno było ulegać zatem wątpliwości, że prawo pierwokupu mogło być stosowane w przypadku sprzedaży gospodarstwa, które obejmowało własność nieruchomości rolnej o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha, mimo że definicja gospodarstwa rolnego, zamieszczona w art. 2 pkt 2 u.k.u.r., nakazywała za gospodarstwo rolne traktować gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych. Oznacza to, że prawo pierwokupu nie przysługiwało w przypadku sprzedaży gospodarstwa, które obejmowało własność nieruchomości rolnej[20] o powierzchni do 4,9999 ha[21]. W moim przekonaniu normę tę należało odnosić – wbrew dosłownemu brzmieniu art. 3 ust. 4 u.k.u.r. w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 6 maja 2010 r. – do użytków rolnych, a nie do powierzchni nieruchomości rolnej. Uzasadnieniem dla tak rozumianej 5-hektarowej normy jest to, że podczas dyskusji nad projektem ustawy zmieniającej brano pod uwagę różne normy, nawet 10-hektarowe, ale odnoszono je do gruntów rolnych bez wnikania w subtelne różnice między powierzchnią użytków rolnych a powierzchnią nieruchomości rolnej. Nadto trzeba mieć na uwadze, że wówczas obowiązująca definicja gospodarstwa rolnego zawierała normę obszarową odwołującą się do użytków rolnych.

Na gruncie u.k.u.r. w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw[22] występuje zbliżony problem dotyczący zakresu stosowania art. 4a u.k.u.r. Otóż art. 2 pkt 2 u.k.u.r. w pierwotnym brzmieniu nakazywał uważać za gospodarstwo rolne – jak już wyżej wspominano – gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych. Obowiązująca od 30 kwietnia 2016 r. definicja gospodarstwa rolnego mówi o gospodarstwie rolnym w rozumieniu Kodeksu cywilnego, w którym powierzchnia n i e r u c h o m o ś c i r o l n e j jest nie mniejsza niż 1 ha. Jednocześnie został zmieniony art. 3 ust. 4 u.k.u.r. w taki sposób, że usunięto z niego 5-hektarową normę, która wyłączała stosowanie prawa pierwokupu do sprzedaży nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 5 ha. Dodano jednak postanowienie, że przepisów ustawy nie stosuje się m.in. do nieruchomości

[19] Dz.U., nr 110, poz. 725.

[20] Kwestia, czy u.k.u.r. obejmowała swym zakresem również prawem użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej, była w doktrynie sporna. W ustawie, która wprowadziła z dniem 30 kwietnia 2016 r. w u.k.u.r. zmiany, przesądzono, że ograniczenia przewidziane w tej ustawie mają zastosowanie także do nabywania użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej (art. 2c pkt 1 u.k.u.r.).

[21] Tak: P. Blajer, *op. cit.*, s. 377.

[22] Dz.U. z 2015 r., poz. 585. Nowela ta weszła w życie w dniu 30 kwietnia 2016 r.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha (art. 1a pkt 1 lit. b u.k.u.r.).

Jeżeli zestawi się przypomniane przepisy, to można zauważyć, że może powstać wątpliwość, czy prawo pierwokupu ma zastosowanie do gospodarstwa rolnego w rozumieniu Kodeksu cywilnego obejmującego nieruchomość rolną o powierzchni od 0,3 ha do 0,9999 ha. Takich przypadków nie obejmuje art. 4a u.k.u.r. Przypomnę, mówi on o stosowaniu ustawy do zbycia gospodarstwa rolnego w rozumieniu art. 2 pkt 2, a więc przepisu ograniczającego stosowanie pojęcia gospodarstwa rolnego do gospodarstw obejmujących nieruchomości rolne o powierzchni wynoszącej co najmniej 1 ha.

Jak była o tym mowa, dodanie do u.k.u.r. art. 4a uzasadniano tym, że ustawa nie obejmuje przypadków, gdy przedmiotem umowy jest przeniesienie własności gospodarstwa rolnego. Gdyby kierować się wyżej przytoczonym stanowiskiem, trzeba byłoby przyjąć, że do sprzedaży gospodarstwa rolnego obejmującego nieruchomość rolną o powierzchni od 0,3 ha do 0,9999 ha nie należy stosować ustawy, w tym przepisów dotyczących prawa pierwokupu.

W mojej ocenie takie stanowisko byłoby błędne z tych samych powodów, o których była wyżej mowa, a nawiązujących do wykładni systemowej u.k.u.r. i Kodeksu cywilnego. Co więcej, pogląd taki znajduje dodatkowe wzmocnienie w treści art. 1070^1 k.c. Otóż jego brzmienie również uległo zmianie z dniem 30 kwietnia 2016 r. W konsekwencji u.k.u.r. ma zastosowanie do zbycia spadku lub udziału w nim nie tylko wtedy, gdy w skład spadku wchodzi gospodarstwo rolne, ale także gdy w skład spadku wchodzi nieruchomość rolna. Nasuwa się więc pytanie, dlaczego jest w nim mowa o gospodarstwie rolnym i nieruchomości rolnej. Należy pamiętać, że przepisy szczególne o dziedziczeniu gospodarstw rolnych, a wśród nich umieszczony jest art. 1070^1 k.c., dotyczą gospodarstw rolnych obejmujących grunty rolne o powierzchni przekraczającej 1 ha (art. 1058 k.c.), a art. 2 pkt 2 mówi o gospodarstwie obejmującym nieruchomości rolne o powierzchni wynoszącej co najmniej 1 ha. Wymienione 1-hektarowe normy i niewielka rozbieżność między nimi nie mają znaczenia, ponieważ art. 1070^1 k.c. nakazuje stosowanie ustawy również do spadków obejmujących nieruchomości rolne, a więc i do gospodarstwa rolnego w rozumieniu Kodeksu cywilnego z nieruchomościami rolnymi o powierzchni do 1 ha. Art. 1070^1 k.c. potwierdza ponadto, że koniecznym i zarazem wystarczającym składnikiem gospodarstwa rolnego jest nieruchomość rolna, tyle że jeżeli jej powierzchnia przekracza 1 ha, to mówimy o przynależności do spadku gospodarstwa rolnego, a jeśli nie przekracza tej normy, to mówimy o należącej do spadku nieruchomości rolnej.

Nie powinno ulegać wątpliwości, że u.k.u.r. nie może być stosowana do zbywania spadku lub jego udziału, jeżeli w jego skład wchodzi wprawdzie nieruchomość rolna, ale o powierzchni do 0,2999 ha czy też będąca drogami wewnętrznymi (art. 1070^1 k.c. w związku z art. 1 pkt 1 lit. b i c u.k.u.r.).

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

Należy podkreślić, że art. 4a u.k.u.r. ma zastosowanie, gdy przedmiotem sprzedaży za jedną łączną cenę są nieruchomości rolne o łącznej powierzchni wynoszącej co najmniej 0,3 ha wraz z innymi składnikami tworzącymi lub mogącymi tworzyć gospodarstwo rolne. Jeżeli przedmiotem sprzedaży byłyby tylko nieruchomości o takiej powierzchni, wówczas o stosowaniu ustawy przesądzają przepisy odnoszące się wprost do nabywania nieruchomości rolnych. W obydwu przypadkach chodzi o nieruchomości będące własnością lub przedmiotem użytkowania wieczystego. U.k.u.r. nie ma zastosowania do przypadków „zbywania" gospodarstwa rolnego zorganizowanego na gruntach niebędących własnością lub przedmiotem użytkowania wieczystego „właściciela" gospodarstwa rolnego. W takich przypadkach sprzedaż nie jest po prostu możliwa. Co najwyżej możliwa jest sprzedaż niektórych składników gospodarstwa rolnego, stanowiących własność „właściciela" gospodarstwa prowadzonego na cudzych nieruchomościach, ale bez stosowania ustawowego prawa pierwokupu.

Prawo pierwokupu przysługuje do sprzedawanego gospodarstwa rolnego. Oznacza to, że uprawniony z prawa pierwokupu może wykonać prawo pierwokupu do wszystkich składników tworzących lub mogących utworzyć gospodarstwo rolne, objętych umową sprzedaży. Obowiązek wykonania prawa pierwokupu wobec wszystkich składników gospodarstwa rolnego objętych umową sprzedaży występuje nawet, gdyby cena łączna była rozbita na ceny odnoszące się do poszczególnych składników. Samo rozbicie ceny nie wystarcza bowiem do przyjęcia, że mamy do czynienia z tyloma umowami sprzedaży, ile jest składników i cen. Ustalenie, że w konkretnym przypadku mamy do czynienia z wielością umów sprzedaży, jest możliwe tylko wówczas, gdyby z innych okoliczności wynikała jednoznacznie wola stron zawarcia wielu umów sprzedaży zamiast jednej umowy sprzedaży mającej za przedmiot gospodarstwo rolne. Uprawniony z prawa pierwokupu nie może zatem wykonać prawa pierwokupu w stosunku do niektórych nieruchomości rolnych, a nawet w stosunku do wszystkich nieruchomości rolnych, ale z pominięciem pozostałych składników gospodarstwa rolnego.

Art. 4a u.k.u.r. wyraźnie przesądza, że dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu tylko, gdy jest on dzierżawcą całego gospodarstwa rolnego. Zazwyczaj jest tak, że przedmiotem dzierżawy są tylko grunty, a pozostałe składniki, zwłaszcza inwentarz żywy, maszyny i urządzenia, są własnością dzierżawcy czy też należą do niego na innej podstawie prawnej, np. leasingu. Trudno sobie wyobrazić sytuację, w której przedmiotem dzierżawy byłyby wszystkie składniki gospodarstwa rolnego, którego „właścicielem" jest dzierżawca. Dlatego uważam, że dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu nawet w takim przypadku, gdy przedmiotem sprzedaży są tylko, ale wszystkie należące do sprzedawcy, nieruchomości rolne (bez innych składników), będące zarazem przedmiotem dzierżawy[23]. Gdyby

[23] Innego zdania zdaje się być P. Blajer (*op. cit.*, s. 379–383).

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

sprzedażą były objęte także inne składniki stanowiące własność sprzedawcy (np. nieużywane przez sprzedawcę maszyny rolnicze czy najmowane przez dzierżawcę), wtedy dzierżawcy przysługiwałoby prawo pierwokupu, tyle że w odniesieniu do wszystkich składników objętych umową sprzedaży, nawet tych, które nie są przedmiotem dzierżawy. Dzierżawca nie może wykonać prawa pierwokupu tylko w odniesieniu do niektórych składników sprzedawanego gospodarstwa rolnego.

PRAWO PIERWOKUPU UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

Ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego podlega także nabywanie udziałów w nieruchomościach rolnych. Regułę tę potwierdza nie tylko art. 2c pkt 2 u.k.u.r., ale i § 3, dodany z dniem 30 kwietnia 2016 r. do art. 166 k.c. Zgodnie z dodanym paragrafem do sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego[24] udziału we współwłasności lub części tego udziału stosuje się przepisy tej ustawy. I tu nasuwa się pytanie o relację między tymi przepisami[25].

Z pewnością u.k.u.r. ma zastosowanie do nabywania udziałów w nieruchomościach rolnych o powierzchni co najmniej 0,3 ha, czyli powyżej 0,2999 ha (art. 1a u.k.u.r.)[26] bez względu na wielkość udziału. Jeżeli byłby to udział w nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, wówczas zastosowanie miałby wyłącznie art. 166 k.c.[27]

Wymóg stosowania i art. 166 k.c., i u.k.u.r. rodzi zasadniczą wątpliwość, czy współwłaściciel, któremu w myśl art. 166 § 1 k.c. przysługuje prawo pierwokupu udziału w nieruchomości rolnej, musi być rolnikiem indywidualnym w rozumieniu u.k.u.r., a jeśli nim nie jest, to czy musi uzyskać zgodę Prezesa ANR na nabycie udziału wskutek wykonania prawa pierwokupu[28].

---

[24] Dz.U. z 2012 r., poz. 803 ze zm.; Dz.U. z 2016 r., poz. 585.

[25] Kwestii tej jest poświęcony artykuł J. Biernata, *Ustawowe prawo pierwokupu współwłaściciela nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 3, s. 9–16.

[26] Art. 1a pkt 1 lit. c u.k.u.r. wyłącza spod działania ustawy także nieruchomości rolne będące drogami wewnętrznymi.

[27] J. Biernat opowiada się za rozwiązaniem, zgodnie z którym u.k.u.r. wyłącza stosowanie art. 166 § 1 k.c., ilekroć przedmiotem sprzedaży jest udział w prawie własności nieruchomości rolnej w rozumieniu u.k.u.r., a zatem za rozwiązaniem, które w takich przypadkach wyłącza prawo pierwokupu z art. 166 § 1 k.c. Zdaniem J. Biernata przepis ten ma zastosowanie w przypadku sprzedaży udziału w nieruchomości rolnej w rozumieniu Kodeksu cywilnego, niebędącej jednak nieruchomością rolną w rozumieniu u.k.u.r. Zob. J. Biernat, *op. cit.*, s. 12–14. Mimo że nasuwa się pytanie o celowość stosowania art. 166 k.c. do tego rodzaju nieruchomości, w istocie pytanie to sprowadza się do pytania o celowość traktowania tego rodzaju nieruchomości jako rolnych.

[28] Kwestia ta jest bezprzedmiotowa, jeżeli współwłaścicielem tym jest podmiot, który może nabywać nieruchomości rolne bez spełnienia wymogów przewidzianych w u.k.u.r. (art. 2 ust. 3).

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

W moim przekonaniu współwłaściciel, któremu przysługuje na podstawie art. 166 § 1 k.c. prawo pierwokupu udziału w nieruchomości rolnej, może wykonać przysługujące mu prawo, jeśli nawet nie jest rolnikiem indywidualnym w rozumieniu u.k.u.r. Współwłaścicielowi przysługuje bowiem prawo pierwokupu tylko wówczas, gdy prowadzi gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym. Do rzadkości należą przypadki, w których współwłaściciele nieruchomości rolnej prowadzą na niej wspólne gospodarstwo rolne. Najczęściej występują sytuacje, w których współwłaściciel prowadzi „własne" gospodarstwo rolne, obejmujące w całości nieruchomość wspólną lub jej część fizyczną. Jeżeli zatem współwłaściciel prowadzi już gospodarstwo rolne, obejmujące co najmniej część wspólnej nieruchomości, to wymóg spełnienia przez niego pozostałych kryteriów uznania go za rolnika indywidualnego byłby wręcz niedorzeczny. Natomiast winny być stosowane inne przepisy u.k.u.r., przykładowo przewidujące maksymalną normę powierzchniową wynoszącą 300 ha użytków rolnych (art. 2a ust. 2)[29].

W art. 166 § 1 zd. 2 k.c. ograniczono zakres prawa pierwokupu, przewidzianego w zd. 1 tego paragrafu. Prawo pierwokupu nie przysługuje zatem współwłaścicielowi nieruchomości rolnej, gdy współwłaściciel prowadzący jednocześnie gospodarstwo rolne sprzedaje swój udział we współwłasności wraz z tym gospodarstwem albo gdy nabywcą jest inny współwłaściciel lub osoba, która dziedziczyłaby gospodarstwo po sprzedawcy (art. 166 § 1 zd. 2 k.c.).

Do wyłączenia prawa pierwokupu wystarczy, moim zdaniem, by współwłaściciel sprzedawał przysługujący mu udział wraz ze wszystkimi nieruchomościami rolnymi, będącymi jego własnością w całości, i ewentualne udziały w innych nieruchomościach rolnych (gospodarstwo rolne w wąskim własnościowym znaczeniu). Jest oczywiste, że sprzedaż nieruchomości rolnych wraz z udziałami w innych nieruchomościach rolnych wymaga uwzględnienia u.k.u.r. Jednoczesne zbycie innych składników gospodarstwa rolnego nie jest moim zdaniem konieczne do wyłączenia prawa pierwokupu przewidzianego w art. 166 § 1 zd. 1 k.c.

Jeżeli nabywcą jest inny współwłaściciel, to prawo pierwokupu pozostałych współwłaścicieli jest – po zmianie art. 166 k.c., obowiązującej od 30 kwietnia 2016 r. – wyłączone, jeżeli kupującemu współwłaścicielowi przysługuje także prawo pierwokupu, czyli co najmniej prowadzi „własne" gospodarstwo rolne na gruntach obejmujących choćby część wspólnej nieruchomości. W innym razie współwłaściciel, który zamierza nabyć udział w nieruchomości rolnej od innego współwłaściciela, winien być rolnikiem indywidualnym w rozumieniu u.k.u.r. lub mieć zgodę Prezesa ANR na nabycie udziału[30]. Wówczas również zostanie

[29] Podobny problem występuje w przypadku znoszenia współwłasności nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego. Art. § 2 k.c. nakazuje w takich przypadkach stosowanie u.k.u.r., ale jednocześnie wymóg stosowania tej ustawy pojawia się również w przepisach szczególnych, odnoszących się do kwestii szczególnych związanych ze znoszeniem współwłasności gospodarstwa rolnego w rozumieniu u.k.u.r. (art. 213 § 2 i art. 214 § 3 k.c.). To już jednak temat na odrębne opracowanie.

[30] Chyba że jest podmiotem, do którego nie stosuje się u.k.u.r. (art. 2 ust. 3).

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

wyłączone prawo pierwokupu pozostałych współwłaścicieli. Dodatkowe – w porównaniu do stanu prawnego sprzed 30 kwietnia 2016 r. – wymagania w stosunku do współwłaściciela nabywającego udział we wspólnej nieruchomości rolnej wynikają ze stosowania od 30 kwietnia 2016 r. do nabycia udziału u.k.u.r.

Wymagań przewidzianych w u.k.u.r. nie musi spełniać osoba, która dziedziczyłaby gospodarstwo rolne po współwłaścicielu – sprzedawcy, o ile byłaby osobą bliską w rozumieniu u.k.u.r. W innym razie nabywca udziału w nieruchomości rolnej winien spełniać także wymagania podmiotowe przewidziane w u.k.u.r. Nie chodzi tutaj o nabycie w drodze dziedziczenia czy zapisu windykacyjnego, lecz o nabycie udziału w nieruchomości rolnej na podstawie umowy sprzedaży przez osobę, która dziedziczyłaby gospodarstwo po sprzedawcy.

ANR będzie mogła skorzystać z prawa pierwokupu udziału w nieruchomości rolnej dopiero wówczas, gdy żadnemu ze współwłaścicieli nie będzie przysługiwało prawo pierwokupu albo jeżeli uprawnieni współwłaściciele nie wykonają prawa pierwokupu. Z tym że Agencji będzie przysługiwało prawo pierwokupu, o ile będą spełnione przesłanki przewidziane w u.k.u.r.

PRAWO PIERWOKUPU GRUNTU LEŚNEGO A SPRZEDAŻ GOSPODARSTWA ROLNEGO

Z dniem 30 kwietnia 2016 r. do ustawy o lasach został dodany ustawą z dnia 13 kwietnia 2016 r. o zmianie ustawy o lasach[31] m.in. art. 37a. W przepisie tym przyznano Skarbowi Państwa prawo pierwokupu gruntu: 1) oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków lub 2) przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub 3) o którym mowa w art. 3, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3[32]. Prawo to zostało wyłączone m.in. w przypadku zbycia gospodarstwa rolnego, o którym mowa w u.k.u.r. (art. 37a ust. 4 pkt 3 ustawy o lasach)[33].

Wymienione prawo pierwokupu przysługuje Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, w przypadku zbycia własności[34] nieruchomości obejmującej grunty[35] opisane w ust. 1 art. 37a

[31] Dz.U. z 2016 r., poz. 586.

[32] Decyzja ta określa zadania z zakresu gospodarki leśnej dla lasów rozdrobnionych o powierzchni do 10 ha, niestanowiących własności Skarbu Państwa.

[33] K. Maj, *Prawo pierwokupu i prawo nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej w ustawie o lasach*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 3, s. 63–81.

[34] Podzielam stanowisko, że prawo pierwokupu z art. 37a ustawy o lasach nie przysługuje w przypadku sprzedaży użytkowania wieczystego. Zob. *ibidem*, s. 65.

[35] Tym samym prawo pierwokupu nie przysługuje, jeżeli przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość lokalowa, nawet jeśli nieruchomość wspólna obejmuje grunty wymienione w art. 37a ust. 1. Tak również: *ibidem*, s. 71–72.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

ustawy o lasach, bez względu na ich powierzchnię[36], a więc nawet gdy podstawowa funkcja sprzedawanej nieruchomości nie ma nic wspólnego z gospodarką leśną.

Temat niniejszego artykułu skłania do pytania, jak należy rozumieć gospodarstwo rolne, którego zbycie wyłącza prawo pierwokupu z art. 37a ustawy o lasach. W doktrynie wypowiedziano, aczkolwiek niezbyt stanowczo, pogląd, że prawo to nie przysługuje, gdy przedmiotem umowy sprzedaży będzie nieruchomość rolna o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha, nawet jeśli sprzedażą nie zostaną objęte wszystkie nieruchomości rolne zbywcy, tworzące lub mogące tworzyć gospodarstwo rolne[37].

W mojej ocenie przewidziane w art. 37a ustawy o lasach prawo pierwokupu nie przysługuje w przypadku sprzedaży całego gospodarstwa rolnego, czyli wszystkich nieruchomości rolnych należących do sprzedawcy, tworzących lub mogących tworzyć gospodarstwo rolne. Art. 37a ust. 4 pkt 3 ustawy o lasach mówi o zbyciu gospodarstwa rolnego, a więc o skutkach po stronie sprzedawcy. Z tej perspektywy można nawet bronić poglądu, że prawo to nie jest wyłączone w przypadku, gdy sprzedawca sprzedaje wszystkie nieruchomości stanowiące własność, ale nadal będzie prowadził gospodarstwo rolne na gruntach przez niego np. dzierżawionych. Byłby to jednak zbyt daleko idący pogląd. Wystarczy zatem, że właściciel gospodarstwa sprzedaje wszystkie nieruchomości rolne tworzące lub mogące tworzyć gospodarstwo rolne. Nie jest natomiast konieczne, by wraz z nieruchomościami zbywał również inne zbywalne składniki gospodarstwa rolnego. Krótko rzecz ujmując, do wyłączenia prawa pierwokupu z art. 37a ust. 1 ustawy o lasach wystarczy zbycie gospodarstwa rolnego w wąskim, własnościowym znaczeniu.

PODSUMOWANIE

Stosowanie prawa pierwokupu w przypadku sprzedaży gospodarstwa rolnego jest o wiele bardziej złożone niż stosowanie prawa pierwokupu wobec nieruchomości rolnej. W tym drugim przypadku największy problem sprawia kwalifikowanie nieruchomości jako rolnej, a tym samym podlegającej przepisom przewidującym prawo pierwokupu nieruchomości rolnej. Jeżeli już nieruchomość zostanie zakwalifikowana jako rolna, wówczas o stosowaniu ustawowego prawa pierwokupu takiej nieruchomości decydują pozostałe przesłanki określone w przepisach, które przewidują takie prawo. Zupełnie innym zagadnieniem jest kwestia stosowania prawa pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej wraz z innymi przedmiotami niewchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego (np. nieruchomości rolnej wraz z samochodem osobowym), ale to jest temat już na inne opracowanie. Natomiast gdy nieruchomość rolna jest sprzedawana

[36] Tak: *ibidem*, s. 66–71.

[37] Tak: *ibidem*, s. 73.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

z innymi składnikami tworzącymi lub mogącymi tworzyć gospodarstwo rolne, wówczas pojawia się kwestia stosowania prawa pierwokupu do sprzedaży gospodarstwa rolnego. Jednakże sprzedaż gospodarstwa rolnego jest o tyle złożona, że przedmiotem sprzedaży nie jest jedno prawo własności do całego gospodarstwa rolnego, bo ono nie istnieje, lecz w istocie wiele praw do dóbr materialnych i niematerialnych, tworzących lub mogących tworzyć gospodarstwo rolne, ale tylko zbywalnych. W praktyce oznacza to, że przedmiotem sprzedaży może być gospodarstwo rolne „okrojone" tylko do praw zbywalnych. Zbycie całego gospodarstwa rolnego jest w zasadzie możliwe tylko w przypadku sukcesji uniwersalnej, i to nie zawsze. Niemniej w przypadku sprzedaży gospodarstwa rolnego uprawniony może wykonać prawo pierwokupu całego sprzedawanego gospodarstwa rolnego, a więc w stosunku do wszystkich zbywalnych składników objętych umową sprzedaży. Jeżeli przedmiotem sprzedaży objętoby tylko część gospodarstwa rolnego (niektóre nieruchomości rolne i nie wszystkie zbywalne składniki gospodarstwa), wówczas należy również stosować u.k.u.r., a tym samym i przepisy dotyczące prawa pierwokupu.

Sposób rozumienia gospodarstwa rolnego ma – jak wynika z powyższych rozważań – także wpływ na zakres stosowania prawa pierwokupu nie tylko w odniesieniu do sprzedawanego gospodarstwa, ale też w odniesieniu do innych sprzedawanych przedmiotów. Wyżej była mowa o sprzedaży udziału w nieruchomości rolnej oraz sprzedaży nieruchomości obejmującej grunty leśne. Z reguły wówczas wystarczy dla wyłączenia prawa pierwokupu z art. 166 k.c. i art. 37a ustawy o lasach, że przedmiotem sprzedaży zostaną objęte wszystkie nieruchomości rolne tworzące lub mogące tworzyć gospodarstwo rolne wraz z ewentualnymi udziałami w takich nieruchomościach (wąskie, własnościowe rozumienie gospodarstwa rolnego).

BIBLIOGRAFIA

Bielski P., *Cele definiowania pojęcia gospodarstwa rolnego w systemie prawa – uwagi z perspektywy prawa handlowego*, „Rejent" 2005, nr 10.

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

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

Blajer P., *Gospodarstwo rolne jako przedmiot zapisu windykacyjnego – wybrane problemy*, „Studia Iuridica Agraria" 2011, t. 9.

Blajer P., *Ustawowe prawo pierwokupu gospodarstwa rolnego w świetle nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, [w:] *Rozprawy z prawa cywilnego, własności intelektualnej i prawa prywatnego międzynarodowego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Bogusławowi Gawlikowi*, red. J. Pisuliński, P. Tereszkiewicz, F. Zoll, Warszawa 2012.

Borkowski M., *Pojęcie „nieruchomości rolnej" oraz „nieruchomości leśnej" w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, „Rejent" 2007, nr 7–8.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

Budzinowski R., *Koncepcja gospodarstwa rolnego w prawie rolnym*, Poznań 1992.
Budzinowski R., *W kwestii statusu prawnego gospodarstwa rolnego jako przedsiębiorstwa*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Aleksandrowi Oleszce*, red. A. Dańko-Roesler, J. Jacyszyn, M. Pazdan, W. Popiołek, Warszawa 2012.
Ciepła H., *Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi od 30.04.2016 r. na nowych zasadach ustalonych w ustawie z dnia 11.04.2003 r. o ukształtowaniu ustroju rolnego w ustawie z dnia 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, „Rejent" 2016, nr 9.
Czechowski P., Niewiadomski A., *Gospodarstwo rolne jako masa majątkowa*, „Studia Iuridica Agraria" 2009, t. 8.
Czechowski P., Wieczorkiewicz P., *Problemy ingerencji prawnej w swobodę obrotu nieruchomościami rolnymi w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego i jej wpływ na interpretację ustawodawstwa krajowego*, „Studia Iuridica Agraria" 2005, t. 5.
Czerwińska-Koral K., *Pojęcie nieruchomości rolnej jako wyznacznik zasad obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent" 2016, nr 6.
Fortuński W., Kupis M., *Uwagi do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po nowelizacji*, „Nowy Przegląd Notarialny" 2016, nr 2.
Górecki J., *Gospodarstwo rolne jako przedmiot zastawu*, „Rejent" 2003, nr 4.
Górski J., *Zbycie gospodarstwa rolnego w celu zabezpieczenia wierzytelności*, „Studia Iuridica Agraria" 2002, t. 3.
Klat-Górska E., *Pojęcie gospodarstwa rolnego w umowie sprzedaży*, „Studia Prawnicze" 2000, nr 3/4.
Klat-Górska E., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2014.
Kokoszka D., *Gospodarstwo rolne. Zagadnienia konstrukcyjne*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego" 2008, nr 4.
Kremer E., *Odpowiedzialność za zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego*, Kraków 2004.
Kremer E., *Ustawowe przystąpienie do długu przez nabywcę przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego – zagadnienia wybrane*, „Studia Iuridica Agraria" 2001, t. 2.
Księżak P., *Zapis windykacyjny gospodarstwa rolnego*, [w:] *Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa*, red. J. Bieluk, A. Doliwa, A. Malarewicz-Jakubów, T. Mróz, Białystok 2012.
Księżak P., *Zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego (art. 213–218 KC)*, „Monitor Prawniczy" 2013, nr 12.
Kucia B., *Przeniesienie gospodarstwa rolnego na zabezpieczenie*, „Rejent" 2008, nr 11.
Lichorowicz A., *Status prawny gospodarstw rolnych w ustawodawstwie krajów Europy Zachodniej*, Białystok 2000.
Lichorowicz A., *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy*, „Krakowskie Studia Prawnicze" 1980, R. 13.
Łobos D., *W sprawie pojęcia gospodarstwa rolnego w prawie handlowym*, „Studia Iuridica Agraria" 2000, t. 1.
Łobos-Kotowska D., *Cywilnoprawne i publicznoprawne skutki zbycia gospodarstwa rolnego w świetle ustawy z dnia 26 stycznia 2007 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego i ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz rozwoju obszarów wiejskich*, [w:] *Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa*, red. J. Bieluk, A. Doliwa, A. Malarewicz-Jakubów, T. Mróz, Białystok 2012.
Maj K., *Prawo pierwokupu i prawo nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej w ustawie o lasach*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 3.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

Maj K., *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2.
Marciniuk K., [w:] *Prawo rolne*, red. P. Czechowski, Warszawa 2015.
Mikołajczyk J., *Gospodarstwo rolne a przedsiębiorstwo*, [w:] *Wspólna Polityka Rolna w Unii Europejskiej i jej wpływ na region zamojski. Materiały konferencyjne*, red. A. Oleszko, Zamość 2005.
Mikołajczyk J., *Uwagi na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Studia Prawno-Ekonomiczne" 2004, t. 59.
Nadler J., *Pojęcie indywidualnego gospodarstwa rolnego*, Wrocław 1976.
Niedośpiał M., *Gospodarstwo rolne na udziale we współwłasności*, „Acta Universitatis Wratislaviensis. Przegląd Prawa i Administracji" 1990, nr 21.
Niedośpiał M., *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy*, „Studia Prawnicze" 1989, nr 1.
Niezbecka E., *Zapis gospodarstwa rolnego*, Warszawa 1987.
Oleszko A., *Przekazanie gospodarstwa rolnego następcy*, Warszawa 1986.
Paetz M., *Wybrane zagadnienia ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w praktyce notarialnej*, „Rejent" 2009, nr 12.
Pastuszko R., *Gospodarstwo rolne jako przedmiot obrotu własnościowego w celu uzyskania świadczeń emerytalno-rentowych*, „Rejent" 2006, nr 10.
Policiński A., *Darowizna gospodarstwa rolnego*, Warszawa 1976.
Postanowienie SN z dnia 14 maja 2002 r., IV CKN 1023/00, LEX nr 1171693.
Rakowski S., *Pojęcie gospodarstwa rolnego w świetle przepisów prawa cywilnego*, „Nowe Prawo" 1971, nr 11.
Rozporządzenie MRiRW z dnia 19 czerwca 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne" objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013 (Dz.U. z 2007 r., nr 109, poz. 750).
Rozporządzenie MRiRW z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz.U. z 2009 r., nr 45, poz. 367).
Rozporządzenie MRiRW z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania płatności bezpośrednich i płatności niezwiązanej do tytoniu (Dz.U. z 2015 r., nr 351).
Rozporządzenie MRiRW z dnia 24 września 2015 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach poddziałania „Wsparcie na wdrażanie operacji w ramach strategii rozwoju lokalnego kierowanego przez społeczność" objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020 (Dz.U. z 2015 r., nr 1570).
Stefańska K., *Funkcje gospodarstwa rolnego w świetle art. 55(3) kodeksu cywilnego*, „Studia Iuridica Agraria" 2013, t. 11.
Stefańska K., *Model indywidualnego gospodarstwa rolnego w świetle znowelizowanego kodeksu cywilnego*, „Państwo i Prawo" 1992, z. 3.
Stefańska K., *Pojęcia „nieruchomość rolna" i „gospodarstwo rolne" w ujęciu kodeksu cywilnego i ich znaczenie dla legislacji prawnorolnej*, „Studia Iuridica Agraria" 2009, t. 7.
Szachułowicz J., *Indywidualne gospodarstwo rolne jako przedmiot wspólności ustawowej małżeńskiej*, Warszawa 1979.
Szymecka A., *Gospodarstwo rolne w prawie włoskim – zagadnienia wybrane*, „Przegląd Prawa Rolnego" 2009, nr 1.
Truszkiewicz Z., *Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R.*, „Krakowski Przegląd Notarialny" 2016, nr 2.
Truszkiewicz Z., *O niektórych skutkach zapisu windykacyjnego przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego oraz notarialnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Maksymilianowi Pazdanowi*, red. A. Dańko-Roesler, A. Oleszko, R. Pastuszko, Warszawa 2014.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 01/11/2026 09:09:32

Truszkiewicz Z., *Prawo do gospodarstwa rolnego (do przedsiębiorstwa)*, [w:] *Rozprawy i studia. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Aleksandrowi Lichorowiczowi*, red. E. Kremer, Z. Truszkiewicz, Kraków 2009.
Truszkiewicz Z., *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część I)*, „Rejent" 2003, nr 9.
Truszkiewicz Z., *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część II)*, „Rejent" 2003, nr 11.
Truszkiewicz Z., *Wpływ planowania przestrzennego na pojęcie nieruchomości rolnej w rozumieniu kodeksu cywilnego*, „Studia Iuridica Agraria" 2007, t. 6.
Uchwała SN z dnia 18 lipca 1975 r., III CZP 49/75, OSN 1976, nr 4, poz. 78.
Uchwała SN z dnia 20 lipca 1995 r., III CZP 88/95, OSN 1995, nr 11, poz. 163.
Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2016 r., poz. 277).
Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 r., poz. 803 ze zm.; Dz.U. z 2016 r., poz. 585).
Ustawa z dnia 6 maja 2010 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U., nr 110, poz. 725).
Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U., nr 233, poz. 1382).
Ustawa z dnia 13 kwietnia 2016 r. o zmianie ustawy o lasach (Dz.U. z 2016 r., poz. 586).
Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 585).
Uzasadnienie postanowienia SN z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 467/07, LEX nr 523605.
Uzasadnienie postanowienia SN z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 256/12, LEX nr 1365710.
Uzasadnienie uchwały SN z dnia 14 grudnia 1984 r., III CZP 78/84, OSNC 1985, nr 10, poz. 149.
Uzasadnienie wyroku NSA z dnia 15 lipca 1998 r., II SA 713/98, LEX nr 41767.
Uzasadnienie wyroku SN z dnia 2 czerwca 2000 r., II CKN 1067/98, OSP 2001, nr 2, poz. 27.
Uzasadnienie wyroku SN z dnia 14 listopada 2001 r., II CKN 440/01, OSNC 2002, nr 7–8, poz. 99.
Uzasadnienie wyroku SN z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 93/12, LEX nr 1229816.
Uzasadnienie wyroku WSA z dnia 9 kwietnia 2009 r., II SA/Sz 865/08, LEX nr 554853.
Wierzbowski B., *Pojęcie nieruchomości rolnej w prawie polskim*, „Studia Iuridica Agraria" 2005, t. 4.
Zalewski M., *Grunty leśne jako składnik gospodarstwa rolnego*, „Studia Iuridica Toruniensia" 2009, t. 5.

SUMMARY

The application of the right of pre-emption in case of sale of agricultural farm is much more complicated than the application of the above-mentioned right in case of agricultural property. The sale of agricultural farm is complicated since the subject of sale is not one property right (as it does not exist) but many rights of access to tangible or intangible assets which form or may form the agricultural farm, however, only negotiable ones. In fact, the disposal of the whole agricultural farm is permitted only in case of universal succession, which is not always the case. However, in case of sale of agricultural farm, the right holder can exercise the right of pre-emption of sold agricultural farm and, thus, the whole negotiable assets covered by the sale contract.

Keywords: agricultural property; agricultural farm; the right of pre-emption