

## Obrót gruntami rolnymi w polskim systemie prawnym

### Tytułem wstępu

W dniu 5 grudnia 2017 r. na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie odbyła się studencko-doktorancka Ogólnopolska Konferencja Naukowa „*Obrót gruntami rolnymi w polskim systemie prawnym*”.

Wydarzenie zostało zorganizowane przez Koło Naukowe Prawa Prywatnego działające przy Katedrze Prawa Cywilnego i Prywatnego Międzynarodowego WPiA UKSW.

Inspiracją do zorganizowania konferencji był pomysł Opiekuna Koła, doktora Łukasza Żarnowca, który zwrócił uwagę na potrzebę dokonania przeglądu aktualnych unormowań związanych z obrotem gruntami rolnymi w polskim systemie prawnym, a także ich ocenę. W tym kontekście szczególną uwagę należało poświęcić ograniczeniom wprowadzonym przez ustawę z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (dalej „ustawa o wstrzymaniu sprzedaży” lub „ustawa z 14 kwietnia 2016 r.”), ich prawnym i faktycznym skutkom oraz problemom wynikłym z ich stosowania.

W konferencji wzięło udział 13 prelegentów reprezentujących sześć ośrodków akademickich: Uniwersytet Warszawski, Instytut Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk, Uniwersytet Jagielloński, Uniwersytet w Białymstoku, Uniwersytet Opolski oraz Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie.

Konferencję otworzył dr Łukasz Żarnowiec, który w swoim wystąpieniu podkreślił potrzebę dokonania analizy obecnego stanu prawnego związanego z obrotem gruntami rolnymi oraz ocenę ustawy z kwietnia 2016 r. po ponad roku obowiązywania.

Następnie uczestnicy konferencji wysłuchali wykładu wprowadzającego wygłoszonego przez doktora Jana Stoksika, który przedstawił genezę prawnych ograniczeń w obrocie gruntami rolnymi w Polsce i Europie, oraz ich ewolucję do czasów współczesnych.

Po tym wprowadzeniu, przyszedł czas na wystąpienia uczestników. W pierwszym panelu, moderowanym przez mgr. Pawła Domagałę (doktoranta), referaty wygłosili Piotr Rybkiewicz (student z Uniwersytetu Jagiellońskiego) oraz mgr Sławomir Kędziński (doktorant reprezentujący UKSW).

Pierwszy z nich, w wystąpieniu pt. *„Ułatwienia w nabywaniu nieruchomości rolnych w stosunkach rodzinnych w świetle projektowanych zmian ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego”*, zwrócił uwagę na planowane przez ustawodawcę poszerzenie definicji legalnej „osoby bliskiej” zawartej w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, a także omówił wyłączenie spod ustawy nabycia nieruchomości po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa wraz z przemawiającymi za tym argumentami.

Przedstawiciel naszej Uczelni referat zatytułowany *„Ograniczenia obrotu gruntami rolnymi a instytucja zasiedzenia nieruchomości”* poświęcił instytucji zasiedzenia oraz zmianom, jakie wprowadziła w niej ustawa o wstrzymaniu sprzedaży, a także ich potencjalnym skutkom.

W drugim panelu, którego moderatorem był Paweł Oręziak (student z UKSW), spotkali się przedstawiciele czterech ośrodków naukowych: mgr Diana Ilków (doktorantka z Instytutu Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk), Krystian Andrzejewski (student z Uniwersytetu Warszawskiego), Klaudia Łuniewska (studentka z UKSW) oraz mgr Małgorzata Żukowska (doktorantka z Uniwersytetu w Białymstoku).

Reprezentantka PAN wygłosiła referat pt. *„Rola miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kwalifikacji danej nieruchomości jako nieruchomości rolnej”* poświęcony roli miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kwalifikacji danej nieruchomości jako nieruchomości rolnej, w którym oprócz zagadnień teoretycznych, omówiła problemy pojawiające się w praktyce (np. klasyfikacji nieruchomości, której jedynie część przeznaczono w planie miejscowym na cele rolne).

Krystian Andrzejewski poświęcił referat zatytułowany *„Prawo pierwokupu - relacja przepisów Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do art. 166 Kodeksu Cywilnego”* zagadnieniu kolizji prawa pierwokupu przysługującego współwłaścicielom nieruchomości rolnej (na podstawie k.c.) oraz Krajowemu Ośrodkowi Wsparcie Rolnictwa lub dzierżawcy nieruchomości (na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego), przy okazji przedstawiając argumenty przeciw stanowisku, w myśl którego w przypadku zbiegu pierwokupu nieruchomości rolnej, w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, treść art. 166 § 3 k.c. wyłącza uregulowanie zawarte w art. 166 § 1 k.c.

Wystąpienie pt. *„Rola Agencji Nieruchomości Rolnych w obrocie gruntami rolnymi”* autorstwa Klaudii Łuniewskiej, miało charakter historyczny i dotyczyło roli zlikwidowanej Agencji Nieruchomości Rolnych w obrocie gruntami rolnymi, w tym jej organizacji oraz sposobów realizacji zadań.

Zagadnieniu zbiegu prawa pierwokupu nieruchomości oznaczonych jednocześnie jako las oraz grunt rolny (w obu przypadkach przysługujące Skarbowi Państwa), poświęciła referat zatytułowany *„Zbieg ustawowego prawa pierwokupu przewidzianych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego i ustawie o lasach”* reprezentantka UwB, mgr Małgorzata Żukowska.

W trzecim panelu, moderowanym przez Joannę Repeć (studentkę z UKSW), referaty wygłosili mgr Paweł Domagała (doktorant z UKSW), Anna Tomala (studentka z Uniwersytetu Opolskiego) oraz dwóch przedstawicieli Uniwersytetu Warszawskiego: mgr Wojciech Nowosad (doktorant) i Michał Maciążek (student).

Paweł Domagała w wystąpieniu pt. *„Przedsiębiorcy przesyłowi jako przykład wyłączenia spod reżimu obrotu gruntami rolnymi”* omówił wyłączenie przedsiębiorców przesyłowych spod reżimu obrotu gruntami rolnymi, dokonując przy tym rozgraniczenia pomiędzy pojęciami przedsiębiorcy przesyłowego a przedsiębiorcy dystrybucyjnego, przedstawiając cele nabywania przez nich nieruchomości rolnych, a także dokonując oceny zasadności takiego wyłączenia.

Referat Anny Tomali zatytułowany *„Egzekucja z nieruchomości rolnej – problemy praktyczne i postulaty legislacyjne”* poświęcony był wpływowi ograniczeń zawartych w art. 2a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na egzekucję sądową i administracyjną, z uwzględnieniem zagadnień intertemporalnych oraz problematyce zbycia w drodze egzekucji przedsiębiorstwa, w którego skład wchodzi nieruchomość rolna.

Wpływowi ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na publiczny obrót papierami wartościowymi emitowanymi przez spółki będące właścicielami nieruchomości rolnych poświęcony był referat pt. *„Wpływ ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na publiczne oferty akcji”* autorstwa Wojciecha Nowosada.

Michał Maciążek przeanalizował w wystąpieniu zatytułowanym *„Zwrot wywłaszczonej nieruchomości a pojęcie nabycia własności nieruchomości”* zagadnienie skuteczności nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze decyzji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości w sytuacji, gdy jej adresat nie wypełnia warunków, które musi spełniać nabywca takiej nieruchomości.

W czwartym i ostatnim panelu, nad moderacją którego czuwał Mateusz Sasinowski (student z UKSW), referaty przedstawiła dwójka reprezentantów UKSW: studenci Karolina Chról i Bartłomiej Oręziak oraz student Uniwersytetu Warszawskiego Jakub Pietrzak.

Karolina Chról w wystąpieniu pt. *„Niezgodność ustawy o sprzedaży ziemi rolnej z gwarancjami własności i wolności gospodarczej i zasadą przyzwoitej legislacji”* skupiła się na zagadnieniu zgodności kwietniowej nowelizacji z Konstytucją, w szczególności z gwarancjami własności i wolności gospodarczej oraz zasadą przyzwoitej legislacji.

Podobnej analizy, tym razem pod kątem zgodności nowelizacji z prawem Unii Europejskiej (z przytoczeniem unormowań obowiązujących w innych państwach członkowskich oraz orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej), dokonał Jakub Pietrzak (tytuł wystąpienia: *„Ograniczenia w nabywaniu gruntów rolnych w świetle prawa Unii Europejskiej”*).

Awangardowe na tle innych było wystąpienie zatytułowane *„Możliwość zastosowania umów inteligentnych (smart contracts) oraz Decentralised Autonomous Organisation (DAO) w obrocie gruntami rolnymi? Sztuczna inteligencja vs prawo”* autorstwa Bartłomieja Oręziaka, którym rozważał on możliwość zastosowania w obrocie gruntami rolnymi umów inteligentnych (smart contracts) oraz Decentralised Autonomous Organisation (DAO).

Podsumowując wystąpienia konferencyjne, nie sposób nie zauważyć różnorodności i wszechstronnego podejścia do tematu obrotu gruntami rolnymi w polskim systemie prawnym. W referatach pojawiły się zagadnienia prawa materialnego i ustrojowego, europejskiego i konstytucyjnego, a także postępowania egzekucyjnego i prawa nowych technologii. Pokazuje to, jak złożonym i obszernym tematem jest obrót gruntami rolnymi i z jak wieloma gałęziami prawa się styka. Zadanie, jakie postawiliśmy sobie jako organizatorzy niniejszej konferencji, zostało w naszej ocenie wypełnione z nawiązką.

Sukces konferencji nie byłby możliwy bez pomocy pracowników naukowych Wydziału Prawa i Administracji UKSW, w szczególności Pani Prof. Jadwigi Pazdan, kierownika Katedry Prawa Cywilnego, dr. Łukasza Żarnowca, dr. Jana Stoksika oraz Pana Marcina Strączyńskiego, którym serdecznie dziękujemy za opiekę merytoryczną i cenne wskazówki. Nieocenione okazało się także wsparcie udzielone nam przez portal Infor.pl, Santander Universidades Polska, Samorząd Doktorantów UKSW oraz Wydawnictwo C.H. Beck, za które serdecznie dziękujemy. Podziękowania kierujemy także do Redakcji czasopisma „Młody Jurysta”, w szczególności do jego Redaktora Naukowego Pani dr Justyny Dąbrowskiej, bez których nie byłaby możliwa niniejsza publikacja.

**Konrad Cichoń**

Wiceprezes Koła Naukowego Prawa Prywatnego WPiA UKSW