

Prawo rolne.
Czynności notarialne.
Klauzule w aktach notarialnych.
Wzory aktów notarialnych

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Część I

Komentarz praktyczny z orzecnictwem

Rozdział 1. Reforma rolna

1. Uwagi wstępne
2. Pojęcie reformy rolnej
3. Okres międzywojenny
4. Okres II wojny światowej
5. Okres PRL
 - 5.1. Uwagi wprowadzające
 - 5.2. Skala reformy rolnej z 1944 r.
 - 5.3. Wejście w życie dekretu PKWN
 - 5.4. Zakres przedmiotowy reformy rolnej
 - 5.5. Normy obszarowe
 - 5.6. Ziemie Odzyskane
 - 5.7. Mienie ruchome
 - 5.8. Pojęcie „nieruchomości ziemskiej”
 - 5.9. Pojęcie użytków rolnych
 - 5.10. Związek funkcjonalny z nieruchomością ziemską
 - 5.11. Zespoły dworsko-parkowe
 - 5.12. Nieruchomości przydatne do realizacji celów dekretu
 - 5.13. Skala powojennej reformy rolnej
 - 5.14. Rzeczywisty cel reformy rolnej
 - 5.15. Nacjonalizacja *ex lege*
 - 5.16. Charakter prawny nabycia nieruchomości na podstawie reformy rolnej
 - 5.17. Ujawnienie nabycia nieruchomości ziemskiej przez Skarb Państwa w księdze wieczystej
 - 5.18. Droga sądowa stwierdzenia niepodpadania nieruchomości pod działanie dekretu
 - 5.19. Nabycie do majątku wspólnego
 - 5.20. Ograniczenia nałożone na nabywców nieruchomości nabytych w wyniku parcelacji

Część I. Komentarz praktyczny z orzecznictwem

6. „Reprywatyzacja” nieruchomości ziemskich po 1989 r.
 - 6.1. Pojęcie „reprywatyzacji”
 - 6.2. Tryb orzekania o niepodpadaniu nieruchomości pod działanie dekretu PKWN
 - 6.3. Powierzchnia nieruchomości ziemskiej
 - 6.4. Wojewódzkie urzędy ziemskie jako organy I instancji
 - 6.5. WykDPKWNR
 - 6.6. Rozstrzyganie kwestii prejudycjalnych przez sąd cywilny
 - 6.7. „Reprywatyzacja” nieruchomości ziemskich – skutki
7. Podsumowanie
8. Przegląd orzecznictwa

Rozdział 2. Obrót nieruchomościami

1. Podstawowe pojęcia prawa rolnego – nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne
 - 1.1. Zagadnienia wprowadzające
 - 1.2. Nieruchomość rolna
 - 1.2.1. Nieruchomość rolna w KC
 - 1.2.2. Nieruchomość rolna w UstRoLU
 - 1.3. Gospodarstwo rolne
 - 1.3.1. Gospodarstwo rolne w KC
 - 1.3.2. Gospodarstwo rolne w UstRoLU
 - 1.4. Podsumowanie
 - 1.5. Przegląd orzecznictwa
 - 1.5.1. Nieruchomość rolna
 - 1.5.2. Gospodarstwo rolne
2. Umowa o dożywocie w praktyce notarialnej
 - 2.1. Prawna charakterystyka umowy o dożywocie
 - 2.1.1. Pojęcie i funkcje umowy o dożywocie
 - 2.1.2. Charakter prawny i forma umowy o dożywocie
 - 2.1.3. Przedmiot umowy
 - 2.1.4. Strony umowy
 - 2.1.5. Treść umowy o dożywocie (świadczenia stron)
 - 2.2. Umowa o dożywocie a inne podobne umowy
 - 2.3. Prawo dożywocia
 - 2.3.1. Przedmiot i charakter prawny prawa dożywocia
 - 2.3.2. Zakres podmiotowy i treść prawa dożywocia
 - 2.3.3. Zamiana prawa dożywocia na dożywotnią rentę
 - 2.3.4. Przedawnienie roszczeń
 - 2.4. Rozwiązanie umowy o dożywocie
 - 2.5. Ochrona wierzyciela alimentacyjnego
3. Dzierżawa w praktyce notarialnej (gruntów rolnych prywatnych, od samorządu terytorialnego, działek z rodzinnego ogrodu działkowego)

- 3.1. Definicja i charakter prawny dzierżawy
- 3.2. Podział dzierżawy i regulacje prawne
- 3.3. Dzierżawa gruntów rolnych jako popularna prawna forma tworzenia i powiększania gospodarstw rolnych
- 3.4. Dzierżawca jako rolnik indywidualny prowadzący gospodarstwo rodzinne
- 3.5. Bezczynszowe użytkowanie a dzierżawa
- 3.6. Przedmiot umowy dzierżawy
- 3.7. Gospodarstwo rolne jako przedmiot umowy dzierżawy
- 3.8. Strony umowy dzierżawy gruntów rolnych
- 3.9. Jednostka samorządu terytorialnego jako wydzierżawiający
- 3.10. Zawarcie umowy dzierżawy gruntów rolnych
- 3.11. Zgoda KOWR na zawarcie umowy dzierżawy prywatnych gruntów rolnych
- 3.12. Forma umowy dzierżawy gruntów rolnych
- 3.13. Czas trwania umowy dzierżawy
- 3.14. Postanowienia w umowie dotyczące przedłużenia dzierżawy
- 3.15. Czynnosc w umowie dzierżawy gruntów rolnych
- 3.16. Podwyższenie czynszu dzierżawnego
- 3.17. Obowiązki stron umowy dzierżawy
- 3.18. Naprawy i ulepszenia przedmiotu dzierżawy
- 3.19. Prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane przez dzierżawcę
- 3.20. Zakończenie umowy dzierżawy gruntów rolnych
- 3.21. Prawo pierwokupu przysługujące dzierżawcy
- 3.22. Umowne prawo pierwokupu
- 3.23. Przeniesienie własności nieruchomości będącej w dzierżawie na osobę trzecią
- 3.24. Podatek rolny a dzierżawa
- 3.25. Rozstrzyganie sporów
- 3.26. Umowa dzierżawy działkowej wchodzącej w skład rodzinnego ogrodu działkowego
- 3.27. Umowy dotyczące korzystania z gruntu rolnego na potrzeby energii odnawialnej
- 3.28. Umowy o korzystanie z gruntu na potrzeby związane z kopaliniami
4. Przekazanie gospodarstwa rolnego w zamian za rentę i emeryturę
 - 4.1. Zagadnienia wprowadzające
 - 4.2. Tryby i sposoby przekazania gospodarstwa rolnego
 - 4.3. Treść „przekazania gospodarstwa rolnego” ujęta w akcie notarialnym a przeniesienie własności nieruchomości rolnych

Część I. Komentarz praktyczny z orzecznictwem

- 4.4. Przekazanie gospodarstwa a ustroje majątkowe po stronie następcy
- 4.5. Konsekwencje dla praktyki notarialnej
5. Dziedziczenie gospodarstw rolnych w praktyce notarialnej
 - 5.1. Uwagi wprowadzające
 - 5.2. Szczególny porządek dziedziczenia gospodarstw rolnych w Polsce w latach 1963–2001
 - 5.3. Dziedziczenie i dział spadku rolnego w świetle aktualnie obowiązujących regulacji UstRoU i KC
6. Prawo pierwokupu i wykupu w LasU
 - 6.1. Podstawy i przesłanki nabywania nieruchomości w świetle LasU
 - 6.1.1. Uwagi wstępne
 - 6.1.2. Pojęcie lasu
 - 6.1.3. Rola wpisów w ewidencji gruntów i budynków w ustaleniu, czy występuje las
 - 6.1.4. Ograniczenia podziałów nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne
 - 6.1.5. Przesłanki nabywania nieruchomości w świetle LasU
 - 6.2. Prawo pierwokupu oraz prawo wykupu przysługujące jednostkom organizacyjnym Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe
 - 6.3. Wyłączenia prawa pierwokupu i prawa wykupu
 - 6.4. Przegląd orzecznictwa
7. Przekazanie gospodarstwa rolnego, nieruchomości rolnej a wsparcie finansowe w ramach Wspólnej Polityki Rolnej – wybrane zagadnienia prawne istotne dla praktyki notarialnej
 - 7.1. Uwagi ogólne
 - 7.2. Informacje wprowadzające dotyczące finansowania rolnictwa
 - 7.3. System wsparcia finansowego 2023–2027
 - 7.4. System płatności bezpośrednich 2023–2027 – zasady przyznawania płatności, przeniesienie własności albo posiadania gospodarstwa rolnego, gruntu rolnego; kontrole beneficjentów przez ARiMR
 - 7.5. Dzierżawa gruntów rolnych a płatności w ramach systemu płatności bezpośrednich
 - 7.6. Płatności w ramach systemu płatności bezpośrednich, w tym ekoschematy, a przeniesienie własności nieruchomości rolnych
 - 7.7. Przeniesienie własności nieruchomości rolnej albo oddanie w dzierżawę
 - 7.8. Ekoschematy
 - 7.9. Płatności rolno-środowiskowo-klimatyczne w latach 2023–2027

- 7.10. Umowy na realizację przedsięwzięć w ramach II Filara Wspólnej Polityki Rolnej
- 7.11. Przegląd orzecnictwa

Rozdział 3. Reżim obrotu nieruchomościami rolnymi w świetle UstRoLU

- 1. O relacji między wyłączeniem z art. 11 pkt 2 WstrzSprzNierRoLU a obowiązkami zbywcy wynikającymi z art. 2b UstRoLU (studium przypadku)
 - 1.1. Stan faktyczny sprawy
 - 1.2. Analiza prawna sprawy
 - 1.3. Konkluzje
- 2. Zastosowanie w praktyce notarialnej art. 11 pkt 2 WstrzSprzNierRoLU w związku z wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego
 - 2.1. Zagadnienia wprowadzające (stan faktyczny sprawy)
 - 2.2. Analiza zagadnienia – identyfikacja problemów prawnych wymagających analizy
 - 2.3. Skutki dla praktyki notarialnej
 - 2.4. Przegląd orzecnictwa
- 3. Problematyka kształtowania ustroju rolnego ze szczególnym uwzględnieniem decyzji Dyrektora Generalnego KOWR
 - 3.1. Obrót nieruchomościami rolnymi w świetle UstRoLU
 - 3.2. Rolnik indywidualny
 - 3.3. Oświadczenia i dowody składane przez nabywcę nieruchomości rolnej przy zawieraniu umowy
 - 3.4. Zgoda na nabycie nieruchomości rolnej na podstawie art. 2a ust. 4 UstRoLU
 - 3.5. Zgoda na zbycie lub oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej na podstawie art. 2b ust. 3 UstRoLU
 - 3.6. Ostateczność decyzji
 - 3.7. Termin ważności zgody
 - 3.8. Wybrane skutki działania niezgodnego z przepisami ustawy
- 4. Prawo pierwokupu i prawo nabycia nieruchomości rolnych z UstRoLU
 - 4.1. Ogólna charakterystyka prawa pierwokupu i prawa nabycia
 - 4.2. Prawo pierwokupu dzierżawcy
 - 4.3. Sprzedaż
 - 4.4. Nieruchomość rolna
 - 4.5. Umowa dzierżawy
 - 4.6. Obowiązek zawiadomienia
 - 4.7. Prawo pierwokupu KOWR
 - 4.8. Nieruchomość tylko częściowo rolna

Część I. Komentarz praktyczny z orzecznictwem

- 4.9. Procedura sprzedaży nieruchomości rolnej objętej prawem pierwokupu
- 4.10. Zmiana, rozwiązanie, odstąpienie od warunkowej umowy sprzedaży
- 4.11. Zbieg pierwokupów
- 4.12. Wyłączenia prawa pierwokupu
- 4.13. Prawo nabycia
5. Spółki kapitałowe w UstRoU
 - 5.1. Wstęp
 - 5.2. Nabywanie nieruchomości rolnych przez spółki kapitałowe
 - 5.2.1. Uwagi ogólne
 - 5.2.2. Prawo pierwokupu a nabywanie nieruchomości przez spółki kapitałowe
 - 5.2.3. Nabywanie nieruchomości przez spółki kapitałowe na innej podstawie niż umowa sprzedaży a prawo nabycia nieruchomości przysługujące Skarbowi Państwa
 - 5.2.4. Obowiązki z art. 2b UstRoU a nabycie nieruchomości przez spółki handlowe
 - 5.3. Obrót udziałami i akcjami spółek kapitałowych
 - 5.3.1. Uwagi ogólne
 - 5.3.2. Zbywanie akcji i udziałów a prawo pierwokupu
 - 5.3.3. Zbywanie akcji i udziałów a prawo nabycia
 - 5.3.4. Podziały i łączenie spółek
 - 5.4. Prawo nabycia przez KOWR nieruchomości spółki akcyjnej zanim jej akcje zostaną dopuszczone do obrotu zorganizowanego
 - 5.5. Podsumowanie

Rozdział 4. Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa

1. Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w świetle GospNierRoU
2. Zasady określone w rozdziałach 6 lub 8 GospNierRoU
3. Pierwszeństwo nabycia nieruchomości rolnej (art. 29 ust. 1 GospNierRoU)
4. Szczegółne postanowienia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej z ZWRSP
5. Sprzedaż przez KOWR nieruchomości najemcom
6. Inne czynności prawne niż umowa sprzedaży
7. Przegląd orzecznictwa
 - 7.1. Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w świetle GospNierRoU
 - 7.2. Zasady określone w rozdziałach 6 lub 8 GospNierRoU

- 7.3. Pierwszeństwo nabycia nieruchomości rolnej (art. 29 ust. 1 GospNierRoU)
- 7.4. Sprzedaż przez KOWR nieruchomości najemcom

Rozdział 5. Opodatkowanie obrotu nieruchomościami rolnymi

- 1. Podatek od towarów i usług
 - 1.1. Zagadnienia wstępne
 - 1.2. Dostawa gruntów rolnych
 - 1.3. Przegląd orzecznictwa i stanowisk KIS
- 2. Podatek dochodowy od osób fizycznych
 - 2.1. Zagadnienia wstępne
 - 2.2. Definicja gospodarstwa rolnego
 - 2.3. Przesłanki opodatkowania
 - 2.4. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego
 - 2.5. Przegląd orzecznictwa
- 3. Podatek od czynności cywilnoprawnych i podatek od spadków i darowizn
 - 3.1. Podatek od czynności cywilnoprawnych
 - 3.2. Podatek od spadków i darowizn
 - 3.3. Pojęcie gospodarstwa rolnego
 - 3.4. Powierzchnia gospodarstwa rolnego
 - 3.5. Utworzenie lub powiększenie gospodarstwa rolnego
 - 3.6. Prowadzenie gospodarstwa rolnego
 - 3.7. Utrata zwolnienia w przypadku zbycia gruntów
 - 3.8. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego
 - 3.9. Pomoc *de minimis*
 - 3.10. Przegląd orzecznictwa

Rozdział 1. Reforma rolna

1. Uwagi wstępne

Reforma rolna jest zagadnieniem praktycznie nieistniejącym szerzej we współczesnej literaturze prawniczej. Jej znaczenie historyczne oraz wpływ na aktualnie obowiązujące stosunki własnościowe są jednak na tyle doniosłe, że warto będą dokonania skrótowej analizy problematyki z nią związanej. Obejmuje ona bowiem wiele kwestii niezwykle interesujących nie tylko pod względem teoretycznym – by wskazać chociażby kwestię braku podstaw prawnych do jej przeprowadzenia, lecz również praktycznym – związanych w szczególności z weryfikacją prawidłowości nacjonalizacji nieruchomości przeprowadzonej w jej ramach, o czym będzie mowa szerzej w dalszej części niniejszego opracowania.

Przeprowadzenie reformy rolnej stanowiło jedno z kluczowych zagadnień polskiego życia politycznego w XX w. Do tego okresu będziemy się ograniczać, poza zakresem rozważań pozostawiając reformy agrarne mające miejsce w XIX w. (zob. szerzej *S. Śreniowski*, *Uwłaszczenie chłopów w Polsce*, Warszawa 1956; *W. Jakóbczyk*, *Uwłaszczenie chłopów w Wielkopolsce w XIX w.*, Warszawa 1951; *S. Śreniowski*, *Studia nad prawem i stosunkami agrarnymi Królestwa Polskiego 1831–1864*, Warszawa 1963; *K. Groniowski*, *Realizacja reformy uwłaszczeniowej 1864 roku*, Warszawa 1963; *tenże*, *Kwestia agrarna w Królestwie Polskim 1871–1914*, Warszawa 1966; *M. Kniat*, *Dzieje uwłaszczenia włościan w Wielkim Księstwie Poznańskim*, t. I, Poznań 1939; t. II, Poznań 1949). Dziewiętnastowieczne reformy agrarne doprowadziły wprawdzie do daleko idących zmian w stosunkach własnościowych w rolnictwie, polegających przede

Reforma rolna

Przeprowadzenie reformy rolnej

Reformy agrarne

wszystkim na zniesieniu pańszczyzny oraz przyznaniu chłopom na własność uprawianej przez nich ziemi, nie rozwiązały jednak dwóch podstawowych problemów wsi, a więc: głodu ziemi oraz bardzo niekorzystnej, z punktu widzenia zarówno społecznego, jak i gospodarczego, struktury gospodarstw rolnych, z ogromną ilością gospodarstw karłowatych oraz niewielką ilością gospodarstw średniej wielkości. Sytuacja taka uważana była coraz częściej za wymagającą zmian („reformy”), ponieważ zmiany te dotyczyć miały ustroju rolnego, przyjęto je określać mianem „reformy rolnej” lub „reform rolnych”.

Pierwszą połowę XX w. zdominowała dyskusja nad sposobem, w jaki reforma rolna powinna zostać przeprowadzona. Toczyła się zarówno w okresie walk o niepodległość, dwudziestolecia międzywojennego, jak i w czasie II wojny światowej, zarówno w kraju, jak i na emigracji. Praktycznie wszystkie siły polityczne były wówczas zgodne co do tego, że przeprowadzenie reformy rolnej jest zadaniem koniecznym, kontrowersje istniały jednak co do szczegółowych warunków, na jakich reforma rolna powinna być przeprowadzona, wśród których kluczowymi zagadnieniami były: dobrowolność lub przymusowość, zasady przyznawania odpłatności za przejmowaną ziemię (indemnizacja) oraz progi obszarowe, decydujące o zakresie przedmiotowym reformy. Drugą połowę XX w. zdominowały natomiast skutki niezwykle radykalnej reformy rolnej, przeprowadzonej w oparciu o dekret Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z 6.9.1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (t.j. Dz.U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 ze zm.). Dekret powyższy mógłby stać się wręcz encyklopedycznym przykładem bezprawia legislacyjnego – poczynając od jego konstytucyjnych podstaw, poprzez tryb wydania, treść jego „norm”, oraz sposób realizacji jego postanowień, a następnie weryfikacji prawidłowości nacjonalizacji nieruchomości dokonywanych w jego trybie po 1989 r. (zob. szerzej *L. Bosek*, *Bezprawie legislacyjne*, Warszawa 2021, *passim*).

Jak słusznie podkreśla się w literaturze przedmiotu, reforma rolna przeprowadzona w 1944 r. stała się jednym z „kamieni węgielnych” PRL (*A. Stelmachowski*, *Prawo rolne*, Warszawa 1970, s. 60), a zarazem jednocześnie jego mitem założycielskim (*A. Wylegała*, *Był dwór. Nie ma dworu. Reforma rolna w Polsce*, Warszawa 2021),

czego konsekwencje odczuwamy do dnia dzisiejszego, ponieważ w przeciwieństwie do wszystkich pozostałych państw byłego bloku socjalistycznego, w Polsce nadal nie przeprowadziliśmy w najmniejszym nawet stopniu procesu reprywatyzacji (zob. *P. Marquardt*, Trudne nie znaczy niemożliwe, Rzeczp. z 18.1.2001 r.). To bowiem, co jest u nas powszechnie uważane za „reprywatyzację”, stanowi jedynie bardzo wąski przedmiotowo proces weryfikacji zgodności nacjonalizacji z ówczesnie obowiązującymi przepisami, po nowelizacji KPA z 2021 r. – praktycznie całkowicie już zablokowanej (zob. ustawa z 11.8.2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, Dz.U. z 2021 r. poz. 1491). Wokół reformy rolnej narosło również wiele mitów, niemających wiele wspólnego z rzeczywistością, które tak głęboko wrosły w świadomość społeczną, że ich weryfikacja jest po dziś dzień bardzo trudna, o ile nie niemożliwa. Jednym z nich jest jej rzekomo fundamentalny wkład w zmianę struktury gospodarstw rolnych w Polsce. W rzeczywistości zmiana ta była niewielka, ponieważ zarówno przed jej przeprowadzeniem, jak i po, w sposób zdecydowany dominowały u nas gospodarstwa małe i bardzo małe (karłowate). Co więcej, wbrew deklarowanym intencjom prawodawców, przeprowadzona w okresie powojennym reforma rolna nie zlikwidowała wielkiej własności ziemskiej, powodując tylko jej nacjonalizację.

Ramy niniejszego opracowania pozwolą jedynie na skrótowe odniesienie się do najważniejszych zagadnień związanych z reformą rolną. Omówione zostaną kolejno: kwestie pojęciowe, reforma przeprowadzona w okresie międzywojennym, reforma przeprowadzona w oparciu o dekret PKWN oraz zagadnienia związane z reprywatyzacją nieruchomości ziemskich, w tym w szczególności skutki najnowszych zmian w KPA oraz próba dokonania bilansu reform rolnych przeprowadzonych w Polsce w XX w.

2. Pojęcie reformy rolnej

W literaturze poświęconej prawu rolnemu (agrarnemu) problematyka reformy rolnej zajmowała przez bardzo długi czas niezwykle istotne miejsce (zob. *W.L. Jaworski*, Reforma rolna, Kraków

1926; A. *Ohanowicz*, Ustawa o wykonaniu reformy rolnej i inne ustawy rolne, Poznań 1926; W. *Bitner*, S. *Janczewski*, Ustawa o wykonaniu reformy rolnej, Warszawa 1926; E. *Sommerstein*, Ustawa o wykonaniu reformy rolnej, Lwów 1926; W.L. *Jaworski*, Państwo praworządne a reforma rolna, Kraków 1922; Z. *Pietkiewicz*, Reforma rolna na ziemiach narodów odrodzonych, Warszawa 1921; A. *Raczyński*, Wywłaszczenie na cele reformy rolnej 1921; K. *Kierski*, Stan prawny walki o ziemię w byłej dzielnicy pruskiej, Poznań 1922; A. *Rose*, Reformy rolne w Europie środkowej po wojnie światowej, Warszawa 1925; W. *Studnicki*, Przewroty i reformy agrarne Europy powojennej i Polski, Warszawa 1927; S. *Adamkiewicz*, Rolnictwo w ustroju powojennych Niemiec, Warszawa 1929). Obecnie jednak zagadnienia związane reformą rolną są najczęściej pomijane w zupełności, nawet w ramach rozważań zagadnień historycznych [por. K. *Osajda* (red.), Prawo rolne, Obrót nieruchomościami rolnymi. Komentarz, Warszawa 2021, *passim*], mimo tego że zasady jej przeprowadzenia pozostają nadal aktualnym problemem praktycznym, wobec braku rozwiązania problemu reprivatyzacji nieruchomości (zob. R. *Pessel*, Rekompensowanie skutków naruszeń prawa własności wynikających z aktów nacjonalizacyjnych, Warszawa 2003). Niezależnie jednak od tego, jak wiele miejsca poświęcano temu zagadnieniu, samo pojęcie „reformy rolnej” (czasem określanej jako „reformy rolne”) traktowane było jako na tyle oczywiste, że niewymagające definiowania (J. *Selwa*, A. *Stelmachowski*, Prawo rolne, Warszawa 1970, s. 60).

Definicja reformy rolnej

W literaturze przedmiotu istnieje wiele definicji reformy rolnej (M. *Zimmermann*, Nauka administracji i prawo administracyjne, t. II, Poznań 1949, s. 69; F. *Longchamps*, Prawo agrarne, Warszawa 1949, s. 19 i 43; W. *Góra*, PRL w walce o podział ziemi obszarnej, 1944–1945, Warszawa 1962; J. *Paliwoda*, Przebudowa ustroju rolnego, Warszawa 1964, s. 35). Najbardziej trafna definicja sformułowana została przez F. *Longchamps*a, w pierwszym powojennym podręczniku prawa rolnego, nazywanego wówczas jeszcze „prawem agrarnym”. Zgodnie z powyższą definicją przez reformę rolną w ścisłym znaczeniu należy rozumieć „parcelację wielkiej własności” (F. *Longchamps*, Prawo agrarne, s. 19). Najobszerniejszą zaś definicję

reformy rolnej sformułował jednak *J. Czerwiński*, ujmując ją następująco: „Reforma rolna sprowadza się do następujących zasad: państwo jest regulatorem władania ziemią, usuwa ono szkodliwe z punktu widzenia gospodarczego latyfundia, podobnie jak niezdolne do samodzielnej egzystencji gospodarstwa karłowate; dążąc do demokratyzacji władania ziemią, udostępnia nabycie jej osobom do gospodarki rolnej fachowo przygotowanym. Obok tych celów zasadniczych, natury socjalnej występują też niekiedy względy uboczne, przemawiające za mniej lub więcej radykalnem przeprowadzeniem reformy rolnej” [*J. Czerwiński*, w: *Z. Cybichowski* (red.), *Encyklopedia podręczna prawa publicznego*, t. I, Warszawa 1930, s. 843].

Co ciekawe, współczesna językowa definicja reformy rolnej bliższa jest jej międzywojennej wersji, niż reformie wprowadzonej dekretem PKWN. Jak podaje bowiem *Słownik języka polskiego*, reforma rolna to „usankcjonowana prawnie zmiana stosunków własnościowych w rolnictwie, polegająca na komasacji lub parcelacji gruntów” (<https://sjp.pwn.pl/slowniki/reforma%20rolna.html>, dostęp: 17.11.2023 r.). Jest to więc definicja historycznie w pewnym sensie uzasadniona, dla współczesnego odbiorcy jednak zupełnie nieprzydatna i wręcz myląca. W powyższej definicji językowej całkowicie pominięta jest bowiem kwestia nacjonalizacji, jako pośredniego lub czasem ostatecznego celu przeprowadzenia reformy rolnej. Warto bowiem zwrócić uwagę, o czym będzie mowa szczegółowo w dalszej części niniejszego rozdziału, że istotą powojennej reformy rolnej była przede wszystkim nacjonalizacja ziemi, a nie jej parcelacja, ponieważ bardzo znacząca część ziemi, przejętej na cele reformy rolnej, po dziś dzień pozostała własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

W piśmiennictwie przyjmuje się również, że reformę rolną ujmować można na dwa sposoby: po pierwsze jako „uzyskanie pewnego zasobu nieruchomości ziemskich (dokonywane w różnych formach prawnych) wśród nich także w drodze przymusowego przejęcia nieruchomości wielkiej własności ziemskiej na rzecz państwa” oraz po drugie „rozdzielenie tych nieruchomości pomiędzy osoby uprawnione, w szczególności bezrolnych, małorolnych i śred-

niorolnych a niekiedy także robotników lub pracowników rolnych oraz drobnych dzierżawców” (*W. Pawlak*, *Polskie prawo rolne*, Warszawa 1988, s. 68).

Pojęcia
„reformy rolnej”
i „parcelacji”

Pojęcia „reformy rolnej” i „parcelacji” używane są często wymiennie. W okresie międzywojennym miało to głębokie uzasadnienie, ponieważ grunty majątków ziemskich podlegające reformie rolnej były właśnie „parcelowane” (dziś powiedzielibyśmy „podlegały podziałom geodezyjnym na mniejsze działki”), a nowo powstałe „parcele” nabywały osoby prywatne. Powojenna reforma rolna zmierzała jednak w innym kierunku. Była bowiem przede wszystkim nacjonalizacją, a w drugiej dopiero kolejności prowadziła do parcelacji dużych majątków ziemskich.

Trudno zgodzić się jednak z postawioną w literaturze przedmiotu tezą, że reformy rolne stanowiły przejście z epoki feudalizmu do kształtującej się kolejnej epoki gospodarczej. Taką rolę należy bowiem przypisywać XIX-wiecznym reformom agrarnym, które znosząc pańszczyznę oraz system własności podzielonej, położyły podwaliny pod budowę społeczeństwa industrialnego, niemożliwego bez uwolnienia ogromnej masy rąk niezbędnych do pracy najemnej w przemyśle, po zniesieniu przywiązania do ziemi chłopów. Dwudziestowieczne reformy rolne służyły nieco innym celom: zmianie struktury gospodarstw rolnych, prowadzącej do zastąpienia gospodarstw karłowatych i latyfundiów gospodarstwami średnimi, zdolnymi nie tylko do zapewnienia wyżywienia rolnikom je prowadzącym, ale przede wszystkim do produkcji żywności na zasadach rynkowych (gospodarstwa towarowe). Co warte podkreślenia, utrzymanie tak ukształtowanego ustroju rolnego, opartego na gospodarstwach średnich (do 300 ha), jest nadal przedmiotem troski ustawodawcy, ujętej obecnie w ramy UstRoU.

Przebieg
reformy rolnej

Jak wskazuje się w literaturze przedmiotu (*W. Jastrzębski*, *Reforma rolna po drugiej wojnie światowej*, *Ustawodawstwo państwa polskiego*, *Czasopismo Prawno-Historyczne* 2018, t. LXX, z. 1, s. 111), przebieg reformy rolnej związany był przede wszystkim z:

- 1) wypłatą odszkodowania na rzecz właściciela ziemskiego (indemnizacja);
- 2) separacją – podziałem gruntów użytkowanych jednocześnie przez właścicieli ziemskich i chłopów;

- 3) regulacją serwitutów;
- 4) komasacją gruntów rolnych;
- 5) parcelacją – podziałem gruntów większych gospodarstw rolnych na mniejsze.

Utożsamianie reformy rolnej z samą parcelacją nie jest zatem uzasadnione, zwłaszcza że parcelacja służyć mogła celom zupełnie innym niż reforma rolna, w szczególności na terenach miejskich lub podmiejskich, gdzie w wyniku parcelacji w miejsce majątków ziemskich powstawały tereny pod budownictwo mieszkaniowe, umożliwiające powstawanie zupełnie nowych miejscowości, które posiadały charakter letniskowo-uzdrowiskowy bądź też podmiejskich miast-ogrodów.

3. Okres międzywojenny

Pierwszym z mitów związanych z reformą rolną jest jej skala. W świadomości społecznej utrwalił się pogląd o tym, że reforma rolna przeprowadzona po II wojnie światowej była po pierwsze zjawiskiem bezprecedensowym, a po drugie, że reforma rolna przeprowadzona w okresie II RP miała w porównaniu z nią jedynie symboliczny charakter. Wydaje się, że warto w związku z powyższym dokonać zarysowania nie tylko zasad, na jakich oparta była reforma rolna w okresie międzywojennym, ale również określić jej skalę, na podstawie dostępnych obecnie danych statystycznych.

Na wstępie należałoby zauważyć, że normy prawne dotyczące reformy rolnej w okresie międzywojennym nie ograniczały się bynajmniej do trzech najczęściej wskazywanych w tym zakresie aktów prawnych, tj. uchwały sejmowej z 1919 r., ustawy z 1920 r. oraz ustawy z 1925 r. Wydano bowiem wiele aktów prawnych o charakterze, który moglibyśmy dziś określić mianem sektorowych, dotyczących specyficznych kategorii nieruchomości. Były to przede wszystkim nieruchomości państwowe oraz nieruchomości kościelne. W odniesieniu do nieruchomości państwowych uregulowano problematykę trzech odrębnych kategorii nieruchomości: nieruchomości należących do Skarbu Państwa, a właściwie do skarbów państw zaborczych [Z. Cybichowski (red.), Encyklopedia podręczna, s. 839]

Przejdź do księgarni →

ksiegarnia.beck.pl