

Katarzyna Czerwińska-Koral
Uniwersytet Śląski w Katowicach
kaczekor@gmail.com

Sądowy dział spadku jako nabycie nieruchomości rolnej – wybrane aspekty praktyczne

Distribution of the Estate by the Court as a Form of Acquiring an Agricultural Property – Selected Practical Aspects

Abstract: Distribution of the estate by the court is a form of transferring the ownership of an agricultural property within the meaning of the Agricultural System Structuring Act of 11 April 2003. As a consequence, the court hearing the case on estate distribution is required to follow the regulations of said statute. First, the court must determine whether the case would be subject to special regulations, namely whether or not the agricultural property is a part of the estate. Next, after accounting for special regulations, the court must distribute the estate. However, the language of the statute is neither specific nor adjusted to the court proceedings, or to the specific nature of property trading by the court. Therefore, it seems necessary to amend the statute so as to clearly determine the nature of the agricultural property. Furthermore, it is necessary to adjust the provisions to the specific nature of the property transfer by the court.

Keywords: succession case, distribution of the estate, agricultural property, party to proceedings, suspension of the proceedings, Agricultural Property Agency

Słowa kluczowe: sprawa spadkowa, dział spadku, nieruchomość rolna, uczestnik postępowania, zawieszenie postępowania, Agencja Nieruchomości Rolnych

1. Zagadnienia wstępne

Problematyka spraw spadkowych, zwłaszcza związanych z dziedziczeniem nieruchomości rolnych, ponownie nabiera szczególnego znaczenia. Dzieje się tak z uwagi na wprowadzenie na mocy przepisów ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmia-

nie niektórych ustaw (zwanej dalej: u.w.s.n. ZWRSP)¹ z dniem 30 kwietnia 2016 r. nowych zasad nabywania nieruchomości rolnych, również w drodze dziedziczenia.

Postępowanie spadkowe nie ma jednolitego charakteru, do spraw spadkowych zaliczamy w szczególności dział spadku. Artykuł odnosił się będzie do sądowego działu spadku obejmującego nieruchomości rolne, jako że po nowelizacji przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r.², zwanej dalej u.k.u.r., problematyka ta w zasadzie nie była w literaturze podejmowana. Spotykamy bądź opracowania dotyczące w ogólności u.k.u.r., bądź dotyczące notarialnego nabycia nieruchomości rolnych³. Z tych względów konieczne wydaje się spojrzenie na sądowy dział spadku z perspektywy przepisów u.k.u.r. Opracowanie ma na celu zwrócenie uwagi na kilka praktycznych aspektów wpływu nowej regulacji na postępowanie sądowe w sprawach o dział spadku, na specyfikę tego postępowania w kontekście nowego uregulowania obrotu nieruchomościami rolnymi.

2. Sądowy dział spadku jako czynność nabycia nieruchomości rolnej

Sądowy dział spadku, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna, mieści się w szerokim ujęciu nabycia nieruchomości, którym posługuje się art. 2 pkt 7 u.k.u.r. Jak bowiem wynika z jego treści, przez nabycie nieruchomości rolnej należy rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego. Chodzi zatem o każde przeniesienie własności nieruchomości rolnej, przy czym przepisy ustawy w nowym brzmieniu zajmują się obrotem nieruchomościami rolnymi w szerszym znaczeniu niż przepisy dotychczasowe⁴.

To skłania do wniosku, że pojęciem obrotu nieruchomościami rolnymi objęte będzie również nabycie własności nieruchomości w wyniku działu spadku (art. 680-689 kpc.⁵)⁶, a także połączonego z nim podziału majątku i zniesienia współwła-

1 Dz.U. z 2016 r. poz. 585.

2 Tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 2052.

3 Np. J. Bieluk, Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz, Warszawa 2016; J. Pisuliński, O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi, „Rejent” 2016, nr 5; K. Maj, Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r., „Krakowski Przegląd Notarialny”, 2016, nr 2; Z. Truszkiewicz, Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R., „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2; P. Księżak, J. Mikołajczyk (red.), Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej, Warszawa 2017.

4 Zob. np. art. 4, art. 2c, art. 2 pkt 8, art. 4a; podobnie J. Pisuliński, O niektórych..., *op. cit.*, s. 27, 33-34.

5 Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.).

6 Przepisy te regulują jedynie specyfikę tego postępowania. W kwestiach nieuregulowanych art. 688 kpc. odsyła do przepisów normujących postępowanie o zniesienie współwłasności (art. 210-220

sności (art. 689 kpc.), w sytuacji, gdy składnikiem tych mas majątkowych będzie nieruchomość rolna w rozumieniu u.k.u.r. Wymienione rodzaje postępowań stanowią przykłady sądowego przeniesienia własności nieruchomości (sądowego obrotu nieruchomościami), przez co rozumiem przeniesienie (nabycie) własności w wyniku (na skutek) orzeczenia sądowego. Przy analizie problematyki sądowego działu spadku pojawia się dużo pytań i wątpliwości, zwłaszcza że przepisy u.k.u.r. nie są precyzyjne i wywołują wiele kontrowersji⁷. Dodatkowo widoczna jest nieprzystawalność nowych regulacji do sądowego obrotu nieruchomościami.

3. Krąg uczestników w dziale spadku obejmującym nieruchomość rolną

Z praktycznego punktu widzenia istotne jest zagadnienie kręgu uczestników w postępowaniu o dział spadku. W tym kontekście jawi się pytanie czy Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (zwany dalej: KOWR) może złożyć wniosek o dział spadku, czy może być uczestnikiem tego postępowania?

Nie wdając się w dywagacje na temat uczestnictwa materialnego i formalnego⁸, należy wskazać tzw. uczestników koniecznych postępowania⁹, bez udziału których nie może toczyć się postępowanie o dział spadku. Są nimi: spadkobiercy dziedziczący po danym spadkodawcy (art. 1037 § 1 kc.¹⁰), współspadkobiercy nabywcy spadku, nabywcy udziału w spadku lub części udziału w spadku (art. 1053 kc.) oraz spadkobiercy tych osób¹¹. Tych uczestników łączy to, że nabywają prawa i obowiązki majątkowe na podstawie sukcesji uniwersalnej¹². Drugą grupę uczestników postępowania o dział spadku tworzą podmioty, które ustawa wyraźnie wymienia i przyznaje im możliwość udziału w postępowaniu działowym (np. wierzyciel spadkobiercy¹³,

kc., art. 618 § 2-3, art. 619-625, art. 1066-1067 kpc.).

7 J. Pisuliński, O niektórych..., *op. cit.*; K. Maj, Zmiany..., *op. cit.*; K. Czerwińska-Korał, Pojęcia nieodokreślone w przepisach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, „Studia Iuridica Agraria” 2016, t. XIV, s. 191 i n.

8 Zob. K. Korzan, Postępowanie nieprocesowe, Warszawa 2004, s. 97-102.

9 A. Stempniak, Postępowanie o dział spadku. Komentarz oraz wzory pism procesowych i orzeczeń sądowych, Warszawa 2015, s. 74; J. Kremis, (w:) B. Kordasiewicz (red.), Prawo Spadkowe. System Prawa Prywatnego. Tom 10, Warszawa 2015, s. 928.

10 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.).

11 Z kręgu tego wyłączeni są spadkobiercy, którzy odrzucili spadek (art. 1020 kc.), spadkobiercy ustawowi, którzy zrzekli się dziedziczenia (art. 1049 § 2 kc.), spadkobiercy uznani za niegodnych dziedziczenia (art. 928 § 2 kc.) oraz spadkobierca-małżonek spadkodawcy wyłączony od dziedziczenia (art. 940 § 1 kc.); nie mają także statusu uczestników postępowania o dział spadku.

12 J. Kremis, (w:) Prawo..., *op. cit.*, s. 928-929.

13 Wierzyciel spadkobiercy może wziąć udział w postępowaniu o dział spadku tylko, gdy w trybie egzekucji z innych praw majątkowych zajmie prawo dłużnika do żądania działu majątku (art. 912 § 1 kpc.).

syndyk masy upadłości, prokurator). W obowiązujących przepisach próżno szukać podstawy prawnej pozwalającej KOWR na wszczęcie postępowania o dział spadku bądź nadającej KOWR status uczestnika postępowania. Do dnia 6 kwietnia 1982 r. obowiązywał art. 1074 kc., na mocy którego wniosek o dział spadku, w skład którego wchodziło gospodarstwo rolne, mógł złożyć także organ państwowy, którym był właściwy do spraw rolnych terenowy organ prezydium właściwej rady narodowej, a w późniejszym czasie właściwy terenowy organ administracji państwowej stopnia podstawowego. Jak zauważono, uchylene tego przepisu zapowiadało stopniowe wycofywanie się państwa z ingerowania w sferę własności i praw majątkowych. Obecnie brak przepisu, na postawie którego organy państwowe i samorządowe miałyby legitymację do żądania działu spadku lub do brania udziału w takim postępowaniu¹⁴.

Szerokie ujęcie kręgu uczestników w postępowaniu nieprocesowym poprzez wskazanie w art. 510 § 1 kpc., że zainteresowanym w sprawie jest każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania, powoduje, iż pojawia się wątpliwość, czy przepis ten nie stanowi „furtki”, dzięki której KOWR będzie mógł uzyskać pozycję uczestnika w postępowaniu o dział spadku. Aby jakiś podmiot mógł być uczestnikiem postępowania, musi mieć interes prawny (bezpośredni albo pośredni), nie chodzi o interes gospodarczy czy czysto faktyczny. Interes prawny pośredni to interes pozostający obok istoty oraz skutków mającego zapaść rozstrzygnięcia. Interes prawny w postępowaniu nieprocesowym wynika z pewnych zdarzeń prawnych, które wywołują konieczność uregulowania wiążących się z nim stosunków prawnych i stwarzają obiektywną potrzebę wszczęcia postępowania lub wzięcia w nim udziału¹⁵. Zainteresowany, przystępując do danego postępowania nieprocesowego, powinien wskazać, jakich konkretnie jego praw lub obowiązków ma dotyczyć wynik postępowania.

Czy KOWR posiada przynajmniej pośredni interes w uczestniczeniu w działach spadku obejmującego nieruchomości rolną? Gdyby spojrzeć na uprawnienia KOWR przez pryzmat preambuły u.k.u.r. jako integralnej części ustawy, mającej znaczenie prawne w procesie interpretacji treści jej przepisów i przy jej stosowaniu¹⁶, to czy wystarczy, że KOWR zgłaszając swój udział w postępowaniu o dział spadku powoła się na działanie w celu wzmocnienia ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, dla zapewnienia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, troskę o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich¹⁷. Czy może – wskazując na cele

14 A. Stempniak, *Postępowanie...*, *op. cit.*, s. 98-99.

15 J. Gudowski, (w:) T. Ereciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom 3*, Warszawa 2007, s. 27.

16 M. Korzycka, *Analiza prawna przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw zwana dalej ustawą* (druk senacki nr 124), s. 3.

17 Preambuła do u.k.u.r.

ustawy zawarte w art. 1 u.k.u.r. – powoływać się na to, że jego uczestnictwo w sprawie jest konieczne w celu poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałania nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych, bądź zapewnienia prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach? Takie rozumienie interesu prawnego wydaje się zbyt szerokie. Uzasadnienie rzekomego interesu prawnego KOWR w ten sposób nie mieści się nawet w pojęciu pośredniego interesu prawnego. Ani normy zawarte w preambule u.k.u.r., ani art. 1 tej ustawy nie mogą stanowić samodzielnej podstawy do zaliczania KOWR do kręgu uczestników działu spadku. Zatem nie jest możliwe *ad hoc* przyznawanie interesu prawnego KOWR w każdej sprawie o dział spadku obejmującego nieruchomość rolną. Może okazać się, że *in concreto* KOWR ma interes prawny do bycia uczestnikiem w takim postępowaniu. Ocena, czy KOWR może być uczestnikiem postępowania o dział spadku, musi być dokonana przy wykładni art. 510 kpc. na tle konkretnej sprawy podlegającej rozpoznaniu przez sąd, bowiem zawarte w art. 510 § 1 kpc. określenie „każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania” jest szerokie i umożliwia sądowi w zależności od stwierdzonych okoliczności konkretnej sprawy uznanie, że zgłaszający się podmiot jest zainteresowanym w wyniku postępowania¹⁸.

4. Zakres stosowania u.k.u.r. w sprawach o dział spadku

Podstawowym zagadnieniem wymagającym rozstrzygnięcia jest określenie, w jakich sprawach o dział spadku obejmującego nieruchomość rolną będą miały zastosowanie przepisy u.k.u.r.? Odpowiedź na to pytanie znajduje się w art. 12 u.w.s.n. ZWRSP, według którego do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych, a zatem i w drodze sądowego działu spadku, wszczętych m.in. na podstawie u.k.u.r. i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. Jako że sądowy dział spadku może być uruchomiony tylko na wniosek, nie zaś z urzędu (art. 680 § 1 kpc.), istotna dla wszczęcia postępowania jest data złożenia wniosku, przy czym pamiętać należy o tym, że wniosek poprawiony lub uzupełniony w terminie wywołuje skutki od chwili jego wniesienia (art. 130 § 3 w zw. z art. 13 § 2 kpc.). Postępowanie zaś kończy się wydaniem postanowienia końcowego. Nie jest zakończeniem postępowania wydanie postanowienia częściowego (art. 317 kpc. w zw. z art. 13 § 2 kpc.) lub wstępnego (art. 318 kpc. w zw. z art. 13 § 2 kpc.).

Jak się okazuje, w praktyce kwestie zastosowania nowych przepisów nastroczają trudności. Świadczy o tym zapytanie prawne skierowane do SN i wydana na skutek tego uchwała z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie III CZP 13/17, w której SN orzekł, że do egzekucji z nieruchomości rolnej wszczętej przed dniem 30 kwietnia 2016 r. nie

18 Postanowienie SN z dnia 23 lutego 2012 r., V CZ 117/11, Legalis nr 464827.

stosuje się ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych wynikających z art. 2a u.k.u.r. w nowym brzmieniu. W orzeczeniu z dnia 17 grudnia 1971 r. SN wskazał, że dla ustalenia w postępowaniu działowym, czy nieruchomość będąca przedmiotem działu wchodzi w skład spadkowego gospodarstwa rolnego, decydujące znaczenie ma charakter tej nieruchomości według jej stanu z daty działu, oceniany w myśl przepisów obowiązujących w tej dacie¹⁹.

Kolejnym praktycznym problemem jest identyfikacja nieruchomości rolnej w postępowaniu działowym. Restrykcjom wprowadzonym przez przepisy u.w.s.n.ZWRSP będą podlegały tylko te sprawy o dział spadku, gdzie spadek obejmuje nieruchomość rolną w rozumieniu u.k.u.r. Zgodnie z art. 2 pkt 1 u.k.u.r., nieruchomość rolna to nieruchomość rolna w rozumieniu kc.²⁰, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. W sprawie o dział spadku sąd z urzędu ustala skład spadku (art. 684 kpc.). Ustalając zatem skład spadku, powinien przeprowadzić dwustopniową weryfikację, tj. najpierw sprawdzić, czy nieruchomość spełnia kryteria przewidziane w kc., a następnie czy – nieruchomość jest położona na obszarze przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne. Kwestią problematyczną jest ustalenie, czy mamy do czynienia z nieruchomością rolną w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego²¹. Wtedy pomocny może okazać się wypis z rejestru gruntów, przy czym pamiętać należy, że dla kwalifikacji nieruchomości rolnej wpis w ewidencji gruntów nie ma znaczenia prawnego²². W przypadku pozytywnego ustalenia, że nieruchomość objęta spadkiem jest nieruchomością rolną w rozumieniu u.k.u.r., konieczne jest jeszcze zweryfikowanie jej przez art. 1a u.k.u.r. i art. 11 u.w.s.n. ZWRSP²³.

Wniosek o dział spadku powinien odpowiadać warunkom pisma procesowego (art. 511 § 1 kpc.), ponadto powołać postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku (zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia lub europejskie poświadczenie spadkowe) oraz spis inwentarza, wskazywać, jakie spadkodawca sporządził testamenty, gdzie zostały złożone i gdzie się znajdują. Przy braku spisu inwentarza wniosek powinien zawierać dane dotyczące majątku spadkowego. W sytuacji gdy w skład

19 III CRN 312/71, OSNC 1972, nr 6, poz. 114.

20 Zgodnie z art. 46¹ kc. 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.

21 K. Maj, *Zmiany...*, *op. cit.*, s. 67-82; Z. Truszkiewicz, *Nieruchomość...*, *op. cit.*, s. 152; E. Klat-Górska, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 43.

22 Podobnie NSA w wyroku z dnia 24 lipca 2009 r., I OSK 1032/08, LEX nr 552261; jedynie na pomocnicze znaczenie zapisów w ewidencji gruntów dla ustalenia rolniczego przeznaczenia nieruchomości wskazuje, s. 194.

23 Zob. szczegółowe rozważania na ten temat: K. Czerwińska-Koral, *Zabudowane nieruchomości rolne jako przedmiot obrotu*, (w:) P. Książak, J. Mikołajczyk (red.), *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Warszawa 2017, s. 179-180.

spadku wchodzi nieruchomość, należy także przedstawić dowody stwierdzające, że nieruchomość stanowiła własność spadkodawcy (art. 680 kpc.). Wśród dokumentów służących celom dowodowym wskazuje się: odpisy z ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów, orzeczenia i ugody sądowe, decyzje administracyjne, akty notarialne. Do wniosku może zostać załączone zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub o braku takiego planu oraz wypis z rejestru gruntów, co pozwoli sądowi już na etapie wstępnego badania wniosku – przed wyznaczeniem pierwszej rozprawy – ustalić charakter nieruchomości. Nie-dołączenie tych dokumentów do wniosku nie stanowi w żadnym razie braku formalnego wniosku. Niewłaściwym wydaje się wzywanie o nie na wstępnym etapie postępowania, jeśli żaden z innych dokumentów dołączonych do wniosku (np. odpis księgi wieczystej, wypis aktu notarialnego) nie daje podstaw do przypuszczeń, że w skład spadku wchodzi nieruchomość rolna. Celowym natomiast wydaje się wyznaczenie terminu posiedzenia, na którym sąd poczyni ustalenia, czy składnikiem spadku jest nieruchomość rolna w rozumieniu u.k.u.r. Sąd może to uczynić poprzez wysłuchanie uczestników na posiedzeniu sądowym, może też żądać oświadczeń w tym zakresie na piśmie (art. 514 § 2 kpc.).

Wątpliwe wydaje się żądanie zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, wypisu z rejestru gruntów czy innego dokumentu pomocnego dla zweryfikowania nieruchomości rolnej, pod rygorem zawieszenia postępowania. Co prawda, zawieszenie postępowania może nastąpić z powodu niewykonania przez wnioskodawcę innych zarządzeń przewodniczącego, których realizacja warunkuje nadanie sprawie dalszego biegu, jednak przepis art. 177 § 1 pkt 6 kpc. przewiduje zawieszenie postępowania w przypadkach, które przed wszczęciem postępowania stanowiłyby podstawę postępowania wpadkowego, przewidzianego do uzupełnienia braków formalnych zgodnie z art. 130 kpc.²⁴, a z taką sytuacją nie mamy do czynienia. Z analizy orzeczeń SN oraz przepisów kodeksu postępowania cywilnego wynika, że katalog tych zarządzeń jest otwarty, istotne zaś kryteria, które powinny zaistnieć łącznie, aby zakwalifikować dane zarządzenie jako mieszczące się w tym katalogu, są następujące: charakter formalny zarządzenia; jego niewykonanie uniemożliwia nadanie sprawie dalszego biegu, czyli uniemożliwia kontynuowanie postępowania²⁵. Zatem sąd powinien rozważyć, czy wskutek niewykonania takiego zarządzenia zawieszenie postępowania będzie celowe. Reasumując, uważam, że niewyegzekwowanie od wnioskodawcy wykonania zarządzenia sądu odnośnie przedłożenia zaświadczenia dotyczącego planu zagospodarowania czy innego dokumentu potrzebnego dla ustalenia charakteru nieruchomości objętej spadkiem, nie pozwala sądowi na zawieszenie postępowania. Poza wszystkim stoi temu na prze-

24 M.J. Kaczyński, (w:) A. Góra-Błaszczkowska (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz. Art. 1-729, Legalis.

25 Postanowienie SN z dnia 28 listopada 1968 r., II CZ 185/68, OSNCP 1969, nr 7-8, poz. 144.

szkodzie art. 684 kpc., z którego wynika, że sąd prowadzący postępowanie o dział spadku jest zobowiązany do ustalenia składu i wartości spadku podlegającego podziałowi, a ustalenie czy nieruchomości jest nieruchomością rolną stanowi element ustalenia składu spadku.

5. Sądowe nabycie nieruchomości rolnej – konsekwencje

Kolejny etap postępowania to wybór sposobu dokonania podziału spadku. Przez pojęcie sposobu podziału spadku rozumie się różne metody likwidacji wspólności majątku spadkowego, podejmowane w ramach postępowania o dział spadku²⁶. Sposób podziału spadku dotyczy samej istoty postępowania działowego, którego celem jest rozstrzygnięcie, co każdy ze spadkobierców powinien otrzymać w wyniku przeprowadzonego działu spadku. Zauważa się zależność między wybranym sposobem podziału spadku a rodzajem i zakresem rozstrzygnięć postanowienia działowego, bowiem przyjęcie określonego sposobu podziału spadku, a więc wyjścia z jego wspólności, będzie wpływać na treść orzeczenia²⁷.

Znowelizowane przepisy u.k.u.r. nie wprowadziły żadnych nowych sposobów podziału majątku spadkowego (wspólnego). Również obowiązujące w systemie prawa spadkowego przepisy regulujące postępowanie o dział spadku (art. 680–689 kpc.), a także normy kc. dotyczące wspólności majątku spadkowego oraz działu spadku (art. 1035–1046 kc.) nie wskazują wprost sposobów podziału majątku spadkowego. Ustawodawca posłużył się odesłaniem, ponieważ postanowił, że do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych (art. 1035 kc.). Dlatego sposobów podziału majątku spadkowego oraz związanych z tym skutków prawnych trzeba upatrywać w art. 211–212 kc. Zatem podziału spadku można dokonać przez:

- podział spadku w naturze między wszystkich spadkobierców stosownie do ich udziałów w spadku, z ewentualnym wyrównaniem tych udziałów przez dopłaty;
- przyznanie spadku jednemu spadkobiercy lub niektórym spadkobiercom z obciążeniem ich obowiązkiem spłaty na rzecz pozostałych spadkobierców (przejęcie spadku);
- sprzedaż spadku i podział uzyskanej kwoty między spadkobierców stosownie do ich udziału w spadku.

Są to typowe sposoby podziału spadku i istnieje możliwość ich kumulacji (kombinacji sposobów)²⁸.

26 A. Stempniak, *Postępowanie...*, *op. cit.*, s. 322.

27 *Ibidem*, s. 322–323.

28 *Ibidem*, s. 325 i powołana tam literatura.

Zauważyć wypada, że postępowanie o dział spadku stanowi podział prawny (cywilny) nieruchomości, a jego skutkiem są zmiany w zakresie prawa własności nieruchomości. W pojęciu podziału cywilnego mieszczą się w szczególności działania skutkujące powstaniem nowych nieruchomości, a więc takie, których wynikiem jest podział praw przysługujących do nieruchomości dotychczasowemu podmiotowi (podmiotom), bądź przyznanie tej własności jednemu z podmiotów spośród współwłaścicieli²⁹.

Gdyby się okazało, że ze względu na charakter przedmiotu należącego do spadku, niemożliwy jest jego podział w naturze, wówczas przedmiot ten może być przyznany stosownie do okoliczności jednemu ze współspadkobierców z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedany według przepisów kpc. (art. 1035 w zw. z art. 212 § 2 kc.).

Dokonując podziału prawnego i przyznając jednemu ze spadkobierców całą nieruchomość, bądź przyznając kilku spadkobiercom nowo powstałe w wyniku podziału geodezyjnego nieruchomości, sąd musi uwzględniać podstawowe zasady ustroju rolnego w Polsce, tj. że nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny oraz że powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać 300 ha użytków rolnych (art. 2a u.k.u.r.). Wskazane ograniczenia dotyczą każdego nabycia nieruchomości rolnej. Co interesujące z punktu widzenia działu spadku połączonego z podziałem majątku wspólnego i zniesieniem współwłasności, zasady te nie dotyczą m.in. nabycia nieruchomości rolnej:

1) przez:

- a) osobę bliską zbywcy³⁰,
- b) jednostkę samorządu terytorialnego,
- c) Skarb Państwa lub działający na jego rzecz KOWR,
- d) osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania,
- e) parki narodowe, w przypadku zakupu nieruchomości rolnych na cele związane z ochroną przyrody;

2) w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego.

Zauważyć należy, że w stosunku do poprzedniej regulacji, w której odwoływano się do rozumienia tego pojęcia w ustawie o gospodarce nieruchomościami³¹, obecnie wśród osób bliskich zabrakło osoby pozostającej ze zbywcą faktycznie we wspólnym

29 Szerzej na ten temat: K. Czerwińska-Koral, Podział *quoad usum* nieruchomości rolnej, Warszawa 2015, s. 121-122 i powołana tam literatura

30 Zgodnie z art. 2 pkt 6 pojęcie osoby bliskiej obejmuje zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione.

31 Tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.

pożyciu, a także pojęcie to nie obejmuje byłych małżonków, powinowatych i osób współpracujących, o których mowa w ustawie o ubezpieczeniu społecznym rolników. Przy dziele spadku sąd nie będzie stosował przepisów ograniczających nabycie nieruchomości rolnych, gdy do nabycia doszło w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego – spadkobierca lub zapisobierca windykacyjny nabywa nieruchomość rolną bez względu na to, czy jest rolnikiem indywidualnym, oraz bez względu na to, czy i o jakiej powierzchni nieruchomości rolne są w jego własności lub posiadaniu. Chodzi zarówno o nabycie w wyniku dziedziczenia ustawowego, jak i testamentowego. W literaturze zauważa się, że krąg osób będących potencjalnymi spadkobiercami po spadkodawcy jest dużo szerszy niż pojęcie osób bliskich zdefiniowane w art. 2 pkt 6 u.k.u.r. Do spadkobierców należą bowiem: dzieci, małżonek, dalsi zstępni, rodzice, rodzeństwo, zstępni rodzeństwa, dziadkowie, zstępni dziadków, pasierbowie (art. 931-934¹ kc.). Ponadto ustawodawca wyłączył spod działania ustawy tylko zapis windykacyjny, pomijając zapis zwykły (art. 968 § 1 kc.).

Wyjątki od zasady przewidzianej w art. 2a u.k.u.r. muszą być interpretowane ściśle, stosowanie analogii i rozszerzanie zastosowania włączeń na podobne do ustawowego katalogu przypadki nie jest możliwe³².

Dla wykazania, że uczestnik spełnia kryteria dla nabycia nieruchomości rolnej (art. 2a w zw. z art. 5 i 6 u.k.u.r.), konieczne jest przedłożenie sądowi w toku postępowania działowego odpowiednich zaświadczeń, tj. oświadczenia o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rodzinnego poświadczonego przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta (art. 7 ust. 1 u.k.u.r.), zaświadczenia o zameldowaniu na pobyt stały (ust. 4), oświadczenia o łącznej powierzchni użytków rolnych poświadczonego przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta (art. 7 ust. 5), dowodów potwierdzających posiadanie kwalifikacji rolniczych (art. 7 ust. 7 i 9 u.k.u.r.). Przepisy dalej wskazują, że dowody i oświadczenie, o jakim mowa w ust. 6 art. 7 u.k.u.r., stanowią załączniki do umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej. Odnosząc tę regulację do sądowego działu spadku należy uznać, że wskazane zaświadczenia są niezbędne dla dalszego prowadzenia postępowania. Niedostarczenie tych dokumentów, stanowi moim zdaniem, powód do zawieszenia postępowania (art. 177 § 6 kpc.), jako że bez nich sąd nie może nadać sprawie dalszego biegu. Sąd bez tych zaświadczeń nie jest w stanie ustalić, kto z uczestników spełnia kryteria do nabycia nieruchomości, więc ich brak uniemożliwia kontynuowanie postępowania.

W sprawie o dział spadku prowadzony łącznie z podziałem majątku wspólnego i zniesieniem współwłasności sąd może rozważać przyznanie własności nieruchomości rolnej osobie niebędącej rolnikiem indywidualnym ani podmiotem wymienionym w wyłączeniach (art. 2a ust. 3 u.k.u.r.). W takiej sytuacji zaistnieje konieczność uzyskania na nabycie zgody wydanej w drodze decyzji administracyjnej przez Prezesa KOWR. Biorąc pod uwagę treść art. 2a ust. 4 i specyfikę nabycia nieruchomości

32 J. Bieluk, *Ustawa..., op. cit.*, s. 71.

rolnej w drodze sądowego działu spadku, należy przyjąć, że o zgodę powinien wystąpić uczestnik postępowania – potencjalny nabywca, a więc osoba fizyczna zamierzająca utworzyć gospodarstwo rodzinne. Osoba fizyczna, występując o zgodę, musi wykazać bardzo nieprecyzyjnie sformułowane przesłanki³³, a mianowicie:

- posiadanie kwalifikacji rolniczych albo to, że, pod warunkiem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, przyznano pomoc, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013³⁴ lub w art. 3 ust. 1 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020³⁵, a termin na uzupełnienie tych kwalifikacji jeszcze nie upłynął,
- dawanie rękojmi należytego prowadzenia działalności rolniczej.

Do czasu wydania decyzji administracyjnej sąd na podstawie art. 177 § 1 pkt. 3 kpc. może zawiesić postępowanie z urzędu, bowiem rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji administracji publicznej. Przepis art. 177 kpc. mówi o fakultatywnym zawieszeniu postępowania, ale ze względu na treść art. 9 u.k.u.r. i przewidzianą tam sankcję nieważności należałoby dojść do wniosku, że sąd jest zobligowany czekać na decyzję Prezesa KOWR, zatem powinien zawiesić postępowanie.

Pojawia się pytanie, co w sytuacji, gdy Prezes KOWR nie wyrazi zgody na nabycie? Zgodnie z art. 2a ust. 6 u.k.u.r. w przypadku niewyrażenia zgody, o której mowa w ust. 4, KOWR, na pisemne żądanie zbywcy złożone w terminie miesiąca od dnia, w którym decyzja o niewyrażeniu zgody stała się ostateczna, jest obowiązany do złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej, określonej przez KOWR przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Nietrudno zauważyć, że pisemne żądanie (wniosek) o nabycie może złożyć tylko zbywca. Na pewno tej procedury nie może zainicjować z urzędu ani sąd, ani KOWR. Czy mogą z takim żądaniem wystąpić uczestnicy postępowania bądź niektórzy z nich? Kolejne wątpliwości rodzą się w kontekście możliwości wzruszenia ostatecznej decyzji Prezesa KOWR wyrażającej zgodę na na-

33 Na temat pojęć niedookreślonych zawartych w u.k.u.r. szczegółowo: K. Czerwińska-Koral, *Pojęcia...*, *op. cit.*, s. 191 i n.

34 Dz.U. z 2016 r. poz. 1387 i 1579.

35 Dz.U. poz. 349 i 1888 oraz z 2016 r. poz. 337 i 1579.

bycie nieruchomości i jej wpływu na postanowienie działowe³⁶. Na te pytania trudno sformułować jednoznaczne odpowiedzi. Być może rozwiązania wskaże praktyka.

Jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje m.in. w wyniku orzeczenia sądu, a zatem w wyniku postanowienia końcowego w sprawie o dział spadku, KOWR działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej (art. 4 ust. 1 u.k.u.r.). Jest to tzw. prawo nabycia, zwane w literaturze także prawem wykupu³⁷. Z tym uprawnieniem KOWR wiąże się konieczność zawiadomienia o zaistnieniu czynności prawnej lub zdarzenia prawnego wywołującego to uprawnienie. W przypadku działu spadku na sądzie ciąży obowiązek dokonania zawiadomienia o wydanym postanowieniu stosownie do treści art. 4 ust. 5 pkt 1 u.k.u.r., przy czym do zawiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków dotyczący nieruchomości rolnej stanowiącej przedmiot nabycia. W związku z tym pojawia się wątpliwość, kto powinien dokonać zawiadomienia, gdy postępowanie kończy się umorzeniem (art. 355 w zw. z art. 13 § 2 kpc.) z uwagi na zawarcie ugody sądowej albo ugody przed mediatorem? Nie jest to bowiem przypadek wprost uregulowany w ustawie. Z jednej strony można uznać, że obowiązek zawiadomienia KOWR nadal ciąży na sądzie, bowiem toczyło się postępowanie sądowe i w jego ramach nastąpiło nabycie nieruchomości rolnej. Z drugiej zaś wydaje się, że obowiązek ten ciąży *per analogiam* do art. 4 ust. 5 pkt 1 a i c u.k.u.r. na nabywcy nieruchomości rolnej, a więc na tym uczestniku (tych uczestnikach), któremu (którym) przyznano w ugodzie nieruchomość rolną. Nie wydaje się, aby można było przyjąć, że w takiej sytuacji obowiązek zawiadomienia KOWR nie istnieje, skoro taki przypadek nie jest przewidziany przez ustawę. Przeczy takiej interpretacji definicja art. 2 pkt 7 u.k.u.r., a zatem objęcie reglamentacją ustawy (także art. 4) wszystkich czynności przenoszących własność nieruchomości rolnej, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej oraz udziału (udziałów) we współwłasności nieruchomości rolnej i w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej³⁸.

Są takie sytuacje, kiedy prawo z art. 4 ust. 1 u.k.u.r. nie przysługuje KOWR, a zatem odpada obowiązek zawiadomienia o nabyciu. Dzieje się tak w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha;

36 Zob. w kwestii wpływu na czynność prawną przeniesienia własności nieruchomości: K. Marciniuk, Zgoda administracyjna jako przesłanka nabycia nieruchomości rolnej, (w:) P. Księżak, J. Mikołajczyk (red.), *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Warszawa 2017, s. 138-144.

37 J. Górecki, *Nowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2003, z. 10, s. 16 i n.; M. Stańko, *Prawo nabycia w świetle nowej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2015, nr 2, s. 87 i n.

38 Zob. Uzasadnienie do projektu, druk nr 293, www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/druk.xsp.

- 2) jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje:
 - a) za zgodą, o której mowa w art. 2a ust. 4 u.k.u.r., tj. zgodą Prezesa KOWR na nabycie nieruchomości rolnej albo zgodą, o której mowa w art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b u.k.u.r. lub
 - b) przez osobę bliską zbywcy,
 - c) w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego,
 - d) przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego;
- 3) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku umowy z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników³⁹;
- 4) jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje między osobami prawnymi, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d u.k.u.r., tego samego kościoła lub związku wyznaniowego.

Z perspektywy sądowego działu spadku połączonego z podziałem majątku wspólnego lub/i zniesieniem współwłasności istotne może być wyłączenie przewidziane w art. 5 pkt 2 lit. c u.k.u.r. Jak wynika z tego przepisu, nabycie przez osobę bliską zbywcy wyłącza prawo wykupu KOWR. Uprawnienie do nabycia przez KOWR wyłączone jest także w przypadku nabycia nieruchomości rolnej w wyniku dziedziczenia ustawowego. J. Bieluk, porównując to wyłączenie z wyłączeniem dotyczącym osób bliskich, zwraca słusznie uwagę na to, że mamy dwa tytuły wyłączenia, przy czym różne kręgi oraz różny sposób nabycia, co powoduje szereg problemów interpretacyjnych. Jak wspomniano, definicja osoby bliskiej jest bardzo zawężona, jak również jest znacznie węższa niż krąg spadkobierców ustawowych. W przypadku gdy mamy do czynienia z dziedziczeniem ustawowym, wyłączenie uprawnienia KOWR określonego w art. 4 u.k.u.r. obejmuje krąg spadkobierców ustawowych. Jednak w przypadku dziedziczenia testamentowego, nawet jeżeli treść testamentu wskazywałaby na spadkobierców ustawowych, a nie byłoby oni osobami bliskimi w rozumieniu art. 2 pkt 6 u.k.u.r., prawo wykupu KOWR nadal istnieje⁴⁰.

Prawo wykupu KOWR jest wyłączone także wtedy, gdy nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku dziedziczenia przez rolnika indywidualnego (art. 4 ust. 4 pkt 2 lit. c u.k.u.r.). W tym przypadku ustawodawca nie ogranicza wyłączenia do dziedziczenia ustawowego, w związku z tym należy przyjąć, że również dziedziczenie testamentowe przez rolnika indywidualnego jest wyłączone z prawa wykupu KOWR. Rozwiązanie to jest spójne z generalną zasadą nabycia nieruchomości rolnych przez rolnika indywidualnego (art. 2a u.k.u.r.)⁴¹. Również nabycie nierucho-

39 Dz.U. z 2016 r. poz. 277.

40 J. Bieluk, *Ustawa..., op. cit.*, s. 202.

41 *Ibidem*, s. 203.

mości rolnej w drodze zapisu windykacyjnego przez rolnika indywidualnego jest wyłączone z zakresu zastosowania prawa wykupu.

6. Podsumowanie

Sądowy dział spadku jest rodzajem postępowania spadkowego potencjalnie podlegającego reglamentacji u.k.u.r. Skutkiem orzeczenia działowego jest bowiem przeniesienie własności nieruchomości rolnej w rozumieniu u.k.u.r. Obowiązkiem sądu, który ma ustalić skład i wartość spadku, jest wprawdzie sprawdzenie, czy w skład spadku wchodzi nieruchomość rolna w rozumieniu ustawy, a następnie dokonanie podziału spadku, mając na względzie szczególną regulację. Zatem widoczne tu są dwa etapy postępowania. Pierwszy etap to zidentyfikowanie nieruchomości rolnej, a drugi to dokonanie podziału spadku z uwzględnieniem tego, że w jego skład wchodzi nieruchomość rolna. Zarówno jeden, jak i drugi etap może rodzić problemy z uwagi na nieprecyzyjność przepisów ustawy z jednej strony i – co ważniejsze – ich nieprzystawalność do postępowania sądowego, z drugiej. O ile nieprecyzyjność przepisów może być przez sąd usunięta na etapie stosowania prawa, a więc przy jego interpretacji, o tyle ich nieprzystawalność jest trudna do usunięcia przez sąd orzekający w danej sprawie. Zmiana tych przepisów i przystosowanie ich do sądowego obrotu nieruchomościami rolnymi to zadanie ustawodawcy. Sądowe przeniesienie własności nieruchomości rolnej (sądowy obrót nieruchomościami rolnymi) stanowi szczególny tryb zmiany właściciela nieruchomości. Nie można powstrzymać się od wrażenia, że ustawa została stworzona na potrzeby przeniesienia własności nieruchomości rolnej w trybie umownym, czyli w drodze czynności prawnej i niejako „na siłę” rozciągnięto jej unormowania na inne zdarzenia prawne, takie jak sądowy dział spadku.

Formułując przykładowe wnioski *de lege ferenda* należałoby wskazać na konieczność dostosowania przepisów u.k.u.r. także do sądowego przeniesienia własności nieruchomości. Po pierwsze, należy zmienić przepis art. 2a ust. 4 u.k.u.r., tak aby sąd samodzielnie mógł oceniać, czy uczestnicy postępowania spełniają przesłanki dla nabycia nieruchomości rolnej, niezależniąc go od decyzji organu administracyjnego. Uzależnienie orzeczenia sądowego, którego skutkiem będzie przeniesienie własności, od wcześniejszej decyzji administracyjnej nawiązuje do rozwiązań prawnych funkcjonujących w PRL⁴². Po drugie, w przypadku niespełnienia przesłanek, o jakich mowa w art. 2a ust. 4 u.k.u.r. przez żadnego z uczestników, wspólność prawa własności nieruchomości rolnej (w przypadku działu spadku, podziału majątku wspólnego małżonków i zniesienia współwłasności) powinna być zniesiona w drodze sprzedaży zgodnie z przepisami kpc. Po trzecie, konieczne jest wyraźne wskazanie podmiotu

42 K. Marciniuk, Zgoda..., *op. cit.*, s. 121.

mającego obowiązek zawiadomić o przeniesieniu własności nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia ugody czy przed sądem, czy przed mediatorem.

BIBLIOGRAFIA

- Bieluk J., Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz, Warszawa 2016.
- Czerwińska-Koral K., Podział *quoad usum* nieruchomości rolnej, Warszawa 2015.
- Czerwińska-Koral K., Pojęcia niedookreślone w przepisach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, „Studia Iuridica Agraria” 2016, t. XIV.
- Czerwińska-Koral K., Zabudowane nieruchomości rolne jako przedmiot obrotu, (w:) P. Księżak, J. Mikołajczyk (red.), Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej, Warszawa 2017.
- Erciński T. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom 3, Warszawa 2007.
- Góra-Błaszczkowska A. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz. Art. 1-729, Legalis.
- Górecki J., Nowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2003, z. 10.
- Klat-Górska E., Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz, Warszawa 2013.
- Kordasiewicz B. (red.), Prawo Spadkowe. System Prawa Prywatnego. Tom 10, Warszawa 2015.
- Korzan K., Postępowanie nieprocesowe, Warszawa 2004.
- Korzycka M., Analiza prawna przepisów ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw zwana dalej ustawą (druk senacki nr 124).
- Księżak P., Mikołajczyk J. (red.), Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej, Warszawa 2017.
- Maj K., Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r., „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2.
- Marciniuk K., Zgoda administracyjna jako przesłanka nabycia nieruchomości rolnej, (w:) P. Księżak, J. Mikołajczyk (red.), Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej, Warszawa 2017.
- Pietrzykowski K. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-449(11), t. I, Warszawa 2008.
- Pisuliński J., O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi, „Rejent” 2016, nr 5.
- Stańko M., Prawo nabycia w świetle nowej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, „Przegląd Prawa Rolnego” 2015, nr 2.
- Stempniak A., Postępowanie o dział spadku. Komentarz oraz wzory pism procesowych i orzeczeń sądowych, Warszawa 2015.
- Truskiewicz Z., Nieruchomość rolna i gospodarstwo rolne w rozumieniu U.K.U.R., „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2.