



# Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi

---

Warszawa, 13 sierpnia 2025 r.  
znak sprawy: DNI.sp.058.2.2025

Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy: interpelacji nr 11173 poseł Bożeny Lisowskiej w sprawie ujednoczenia stanowiska w zakresie interpretacji przepisu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego dotyczącego zbycia nieruchomości rolnych nabywanych od osób bliskich przed upływem 5 lat**

Szanowny Panie Marszałku,

w związku z interpelacją nr 11173, poniżej przedstawiam odpowiedzi na pytania Pani Poseł dotyczące ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>1</sup>, (dalej u.k.u.r.).

**Pytanie 1. Jaki wpływ ma dodanie przepisu art. 2b ust. 4 pkt 7 u.k.u.r., w sytuacji gdy art. 2b ust. 4 pkt 1 lit. a u.k.u.r. - z którego można wywieść, że osoba bliska nie jest związana obowiązkami, o których mowa w art. 2b ust. 1 i 2 - nie uległ zmianie?**

Zgodnie z art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście. W okresie tym, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom.

Art. 2b ust. 4 pkt 1 lit. a u.k.u.r. (w brzmieniu nadanym po 25 czerwca 2019 r.) stanowi z kolei, że przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości zbywanej lub oddawanej w posiadanie osobie bliskiej.

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2024 r. poz. 423, ze zm.

Art. 2b ust. 4 pkt 7 u.k.u.r., natomiast wskazuje, że przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości nabytej od osoby bliskiej w okresie od dnia 30 kwietnia 2016 r. (tj. od wejścia w życie ust. 1 i 2) do dnia 25 czerwca 2019 r. (tj. do dnia obowiązywania dotychczasowego brzmienia wyłączenia osób bliskich).

Przede wszystkim należy wyjaśnić, że z art. 2b ust. 4 pkt 1 lit. a u.k.u.r. nie można wywieść, że osoba bliska nabywająca nieruchomość rolną nie jest związana obowiązkami, o których mowa ust. 1 i 2 u.k.u.r. Dokonując wykładni tego przepisu, należy bowiem zwrócić uwagę, że po nowelizacji ustawy został on sformułowany inaczej niż poprzednio obowiązujący. Pierwotna jego treść stanowiła mianowicie, że „Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do podmiotów, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1”, tj. do osób bliskich. Obecnie, w omawianym przepisie nie ma już mowy o niestosowaniu ust. 1 i 2 do „podmiotów” wymienionych w przywołanym przepisie, ale o niestosowaniu ust. 1 i 2 do nieruchomości rolnej „zbywanej lub oddawanej w posiadanie osobie bliskiej”. Punktem odniesienia nie jest już zatem sam podmiot (osoba bliska), ale „zbywanie” lub „oddawanie w posiadanie” nieruchomości rolnej osobie bliskiej (tj. określona czynność na rzecz określonego podmiotu). Co więcej, w przepisie tym jest mowa - nie o „nabywaniu” czy „nabyciu” nieruchomości rolnej od osoby bliskiej, ale o niestosowaniu tych przepisów do nieruchomości rolnej „zbywanej” osobie bliskiej. Podkreślić też trzeba, że nie użyto tu określenia nieruchomości „zbytej” lub „oddanej w posiadanie”, ale „zbywanej” i „oddawanej w posiadanie”. Za takim ujęciem przemawia to, że z art. 2b ust. 4 pkt 1 lit. a u.k.u.r. nie wynika, aby na zakres ograniczeń przewidzianych w ust. 2 miało wpływ to, od kogo „nabywca nieruchomości rolnej” (tj. aktualny właściciel) ją nabył. W przepisie tym jest mowa bowiem wprost o nieruchomości „zbywanej lub oddawanej w posiadanie”, a nie o nieruchomości „nabywanej”. Należy przyjąć, że ta „zbywana” nieruchomość w rozumieniu ust. 4 pkt 1 lit. a oznacza „nieruchomość nabytą”, o której mowa w ust. 2, jednak w tym ujęciu treść ust. 2 należy odczytać łącznie z ust. 4 w sposób „narzucony” w ust. 4. Zatem wyjątek ustanowiony w ust. 4 pkt 1 lit. a w odniesieniu do ust. 2 przy tym podejściu polega na tym, że właściciel nabytej nieruchomości (bez znaczenia od kogo ją nabył) - który co do zasady jest ograniczony w możliwości jej zbycia lub oddania w posiadanie - korzystając z wyjątku przewidzianego w ust. 4 pkt 1 lit. a, może zbyć tę nieruchomość przed upływem 5 lat osobie bliskiej (np. zstępnemu). Osoba, której ta nieruchomość została zbyta jako „nabywca nieruchomości” będzie jednak ograniczona przepisami ust. 2 przez 5 lat od dnia nabycia przez nią nieruchomości rolnej, pomimo tego, że nabyła nieruchomość od osoby bliskiej (istotna jest bowiem konkretna czynność prawna, a nie uprzednie nabycie od osoby bliskiej). Jednocześnie jednak osoba ta, jako nabywca nieruchomości, na mocy ust. 4 pkt 1 lit. a, będzie mogła „zbyć” tę „nabytą

nieruchomość” kolejnej osobie bliskiej przed upływem pięciu lat od dnia nabycia, bez konieczności uzyskania zezwolenia Dyrektora Generalnego KOWR. Można zatem powiedzieć, że wyjątek ten „aktywizuje” się dopiero z chwilą, gdy właściciel „nabytej nieruchomości” (tj. nabywca tej nieruchomości) zbywa nieruchomość rolną kolejnej osobie (dlatego w przepisie jest mowa o „zbywanej”, a nie „zbytej” nieruchomości rolnej). Za takim kierunkiem interpretacji przemawia też nowelizacja art. 2b ust. 4 u.k.u.r. dokonana ustawą z 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1933). Polegała ona mianowicie na dodaniu do ust. 4 nowych pkt 5 i 7. Zgodnie z pkt 5, przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości nabytej od małżonka w trakcie trwania małżeństwa - jeżeli nieruchomość ta co najmniej 5 lat przed nabyciem była własnością jednego z małżonków lub wchodziła w skład ich wspólności majątkowej małżeńskiej. Małżonek jest osobą bliską, zatem gdyby przyjąć pogląd zgodnie z którym na mocy art. 2b ust. 4 pkt 1 lit. a, art. 2b ust. 1 i 2 nie znajduje zastosowania do nieruchomości nabytej od osoby bliskiej (zatem nabycie od osoby bliskiej skutkuje możliwością swobodnego rozporządzenia w okresie pierwszych 5 lat), dodany pkt 5 byłby zupełnie zbędny. Dodanie więc tego wyjątku znajduje racjonalne uzasadnienie wyłącznie przy opowiedzeniu się za zaprezentowanym wcześniej sposobem interpretacji wyjątku z ust. 4 pkt 1 lit. a u.k.u.r. Pozwala to bowiem na przyjęcie, że rozszerzony został zakres wyjątków. Natomiast zgodnie pkt 7, przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości nabytej w okresie od 30.04.2016 r. do 25.06.2019 r. od osoby bliskiej. Dotyczy on zatem okresu sprzed wprowadzenia nowelizacji w 2019 r. Jak wyjaśniono w uzasadnieniu do projektu ustawy nowelizującej z 13 lipca 2023 r., dokonana w 2019 r. nowelizacja ust. 4 „miała na celu wyeliminowanie sytuacji, w której przepisy art. 2b ust. 1 i 2 nie mają zastosowania do osób bliskich zbywcy, w sytuacji, kiedy osoba bliska dokonuje dalszego rozporządzenia prawem własności nabytej nieruchomości na rzecz osoby niebędącej jej osobą bliską. Jednak w ocenie projektodawcy, jeśli nieruchomość została nabyta w okresie od dnia 30 kwietnia 2016 r. do dnia 25 czerwca 2019 r. (czyli w innym stanie prawnym niż obecnie) do osoby bliskiej nie powinny mieć zastosowania przepisy wprowadzone ww. ustawą z dnia 26 kwietnia 2019 r.” (zob. druk sejmowy Nr 3429, IX kadencja). Zmiany wprowadzone w 2023 r. do ust. 4 istotnie więc wzmocniły argumentację na poparcie takiej interpretacji wyjątku z ust. 4 pkt 1 lit. a, zgodnie z którym, nabywca nieruchomości rolnej, który nabył ją w ciągu ostatnich pięciu lat (bez znaczenia, czy od osoby bliskiej czy obcej) ma możliwość jej zbycia osobie bliskiej, natomiast przepis ten nie umożliwia osobie, która nabyła nieruchomość od osoby bliskiej, rozporządzania nią bez żadnych ograniczeń, w ciągu 5 lat od jej nabycia. Jednocześnie odmienna interpretacja ust. 4 pkt 1 lit. a, zgodnie z którą w przypadku

nabywania nieruchomości rolnej od osoby bliskiej dopuszczalne jest zbycie tej nieruchomości dowolnej osobie, także obcej, bez konieczności uzyskiwania zgody Dyrektora Generalnego KOWR - nie znajduje racjonalnego uzasadnienia w świetle celów ustawy. Skoro bowiem ustawodawca wprowadził ograniczenie w zbywaniu nabytych nieruchomości rolnych i wyłączył to ograniczenie w odniesieniu do nieruchomości „zbywanej osobie bliskiej”, to nie ma racjonalnego uzasadnienia dla przyjęcia, że nabywca nieruchomości, który nabył nieruchomość rolną od osoby bliskiej, może bez żadnych ograniczeń rozporządzać tą nieruchomością, w tym zbyć ją osobie obcej (por. Komentarz Legalis do art. 2b u.k.u.r. red. serii Osajda/red. tomu Popardowski 2024, wyd. 4/Paweł Wojciechowski, pkt II, Nb70-80).

**Pytanie 2. Czy w sytuacji gdy interpretacja przepisów w wydanej przez Sąd Najwyższy uchwale będzie zgodna z doktryną i dotychczasowym orzecnictwem sądów administracyjnych, zmianie ulegnie dotychczasowe stanowisko Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Ministerstwa Rolnictwa?**

W przypadku gdy w uchwale Sądu Najwyższego będzie zawarte inne stanowisko niż zaprezentowane wcześniej, po zapoznaniu się z przedstawioną argumentacją, Ministerstwo będzie rozważało podjęcie odpowiednich działań. Jednocześnie pragnę poinformować, że planowana jest nowelizacja przepisów u.k.u.r, w związku z tym kwestia ta będzie przedmiotem analiz co do potrzeby zaproponowania niezbędnych zmian.

z up. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi  
Jacek Czerniak  
Sekretarz Stanu  
/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:  
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów