

ALEKSANDRA RUTANA  
Uniwersytet Śląski, Polska  
e-mail: [a.rutana@o365.us.edu.pl](mailto:a.rutana@o365.us.edu.pl)  
ORCID: 0009-0008-8771-2428

MIKOŁAJ DUTKIEWICZ  
Uniwersytet Śląski, Polska  
e-mail: [mikolaj.dutkiewicz@o365.us.edu.pl](mailto:mikolaj.dutkiewicz@o365.us.edu.pl)  
ORCID: 0009-0002-7380-5670

ALICJA SOBANIK  
Uniwersytet Śląski, Polska  
e-mail: [a.sobanik@o365.us.edu.pl](mailto:a.sobanik@o365.us.edu.pl)  
ORCID: 0009-0007-9183-6151

FILIP WIECZOREK  
Uniwersytet Śląski, Polska  
e-mail: [filip.wieczorek@o365.us.edu.pl](mailto:filip.wieczorek@o365.us.edu.pl)  
ORCID: 0009-0004-2008-0359

## ZASIEDZENIE NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ PRZEZ CUDZOZIEMCA

### ACQUISITION OF AGRICULTURAL PROPERTY BY A FOREIGNER

**ABSTRACT** This article aims to examine the issue of acquisitive prescription of agricultural property by foreigners in light of the applicable legal framework. Acquisitive prescription is a classical civil law instrument that enables the acquisition of ownership through long-term possession and plays a significant stabilizing role within the legal system. However, in the case of agricultural real estate, this institution is subject to numerous restrictions stemming from public law provisions aimed at protecting the national land market (or: national land resources). The analysis focuses on the relationship between the provisions of the Civil Code and the regulations contained in the Act on the Acquisition of Real Estate by Foreigners and the Act on Shaping the Agricultural System. Particular attention has been paid to the question of the extent to which these restrictions affect the possibility for foreigners to acquire ownership rights through acquisitive prescription, as well as the consequences this has for the certainty and stability of property relations in the agricultural real estate market, as well as the overall dynamics of property acquisition, especially of land intended for agricultural use.

**KEYWORDS:** act on the structuring of the agricultural system, incumbency of property, agricultural property, foreigner, real estate trade

**SŁOWA KLUCZOWE:** ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, zasiedzenie nieruchomości, nieruchomości rolne, cudzoziemiec, obrót nieruchomościami rolnymi

## 1. WSTĘP

Zasiedzenie jest sposobem nabycia określonego prawa wskutek upływu czasu. Jest to szczególna instytucja prawa cywilnego, mającą na celu regulacje długotrwałych stanów faktycznych i prawnych. Jej podstawową funkcją jest stabilizacja stosunków

własnościowych przez umożliwienie nabycia prawa własności osobie, która przez oznaczony przepisami czas faktycznie włada rzeczą jak właściciel. Instytucja ta odgrywa szczególnie istotną rolę w sytuacjach, w których istnieje rozdźwięk między stanem faktycznym a formalnym stanem prawnym. Pozwala ona bowiem nie tylko na uznanie długotrwałego posiadania za zgodne z prawem, lecz także na przywrócenie spójności pomiędzy rzeczywistością społeczną a obowiązującym systemem prawnym<sup>1</sup>.

Znaczenie tej instytucji staje się wyjątkowo istotne w przypadku nieruchomości rolnych – zasobów o szczególnym charakterze, strategicznych z punktu widzenia interesu publicznego, bezpieczeństwa żywnościowego, a także ochrony krajowego rynku ziemi. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców podlega określonym ograniczeniom mającym na celu ochronę krajowego rynku nieruchomości, zwłaszcza w kontekście gruntów rolnych, które są postrzegane jako zasób o kluczowym znaczeniu społecznym i gospodarczym.

Obrót nieruchomościami rolnymi podlega licznym ograniczeniom, które wykraczają poza ogólne normy prawa cywilnego. W Traktacie Akcesyjnym, podpisanym w dniu 16 kwietnia 2003 r. w Atenach<sup>2</sup>, zamieszczono m.in. uregulowania zezwalające Rzeczypospolitej Polskiej na przejściowe ograniczenie nabywania nieruchomości przez podmioty z krajów należących do Unii Europejskiej. Jednocześnie została tam zamieszczona klauzula zakazująca nierównego traktowania obywateli z państw wspólnoty w zakresie nabywania nieruchomości o charakterze rolnym i leśnym<sup>3</sup>. Wszelkie te uregulowania znalazły swoje odbicie w przepisach dwóch ustaw: ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców<sup>4</sup> oraz ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>5</sup>. Obie ustawy przewidują mechanizmy ograniczające możliwość swobodnego nabywania nieruchomości rolnych przez cudzoziemców. W uzasadnieniu do projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw<sup>6</sup>, nowelizującej ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego w 2016 r., stwierdzono wprost, że zmierza ona do ochrony polskiej ziemi

<sup>1</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022, s. 117–118.

<sup>2</sup> Dz.U. z 2004 r. nr 90, poz. 864 ze zm.

<sup>3</sup> P. Czechowski (red.), *Prawo rolne*, Warszawa 2022, s. 289.

<sup>4</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 2278; dalej: u.n.n.c.

<sup>5</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 423 ze zm.; dalej: u.k.u.r.

<sup>6</sup> Rządowy projekt ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, druk sejmowy VIII kadencji nr 293, <http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/0/9D241C1002D44B10C1257F6F004743F5/%24File/293.pdf> (dostęp: 1.07.2025 r.).

rolniczej przed jej spekulacyjnym wykupywaniem przez osoby krajowe i zagraniczne, niedające gwarancji wykorzystania nabytych nieruchomości na cele rolnicze<sup>7</sup>.

Pomimo swojej ugruntowanej roli w systemie prawnym, instytucja zasiedzenia nie funkcjonuje w oderwaniu od innych regulacji. Zasiedzenie, choć wywodzące się z prawa cywilnego, nie pozostaje całkowicie niezależne od regulacji publiczno-prawnych, w szczególności dotyczących nabywania nieruchomości rolnych. Obie te regulacje wprowadzają wiele wymogów, których celem jest ochrona krajowego zasobu ziemi rolnej oraz nadzór nad jej obrotem. Zagadnienie to ma istotne znaczenie praktyczne i teoretyczne, gdyż dotyczy granic ingerencji prawa publicznego w sferę instytucji cywilnoprawnych. W szczególności wymaga rozważenia, czy objęcie instytucji zasiedzenia wymogami charakterystycznymi dla obrotu nieruchomościami jest systemowo uzasadnione, czy też prowadzi do nieproporcjonalnego ograniczenia uprawnień posiadacza.

Niniejszy artykuł ma na celu dogłębną analizę instytucji zasiedzenia nieruchomości rolnych przez cudzoziemców w świetle obowiązujących przepisów prawa. Szczególna uwaga zostanie poświęcona relacjom i porównaniu ogólnych regulacji z Kodeksu cywilnego<sup>8</sup> dotyczących zasiedzenia z wymogami nałożonymi przez ustawę o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego. Analiza ta ma na celu wyjaśnienie, w jakim stopniu obowiązujące przepisy ograniczają możliwość nabycia prawa własności nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia przez cudzoziemców oraz jakie są tego konsekwencje dla stabilności stosunków własnościowych.

## 2. ZASIEDZENIE: CHARAKTER I CEL INSTYTUCJI

Zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia nieruchomości, związanym z upływem czasu oraz będącym wynikiem zaniedbań osoby uprawnionej z tytułu praw własnościowych do rzeczy. Do zasiedzenia dochodzi w sytuacji, gdy podmiot prawa przez dłuższy czas nie wykonuje swoich uprawnień, podczas gdy inny podmiot zachowuje się tak, jakby to jemu te prawa przysługiwały i faktycznie je wykonuje przez określony w ustawie czas<sup>9</sup>. Celem instytucji zasiedzenia jest usunięcie rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym i prawnym. Nabycie własności wskutek zasiedzenia

---

<sup>7</sup> Zob. M. Łata, *Sytuacja prawna cudzoziemca – spadkobiercy nabywającego nieruchomość rolną położoną w Polsce w drodze sukcesji mortis causa*, (w:) D. Łobos-Kotowska (red.), *Współczesne problemy prawa rolnego i żywnościowego*, Katowice 2019, s. 73 i n.

<sup>8</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r., poz. 1071 ze zm.); dalej: k.c.

<sup>9</sup> A. Górski (red.), *Zasiedzenie nieruchomości w praktyce*, Warszawa 2022, s. 19.

jest nabyciem pierwotnym, z mocy prawa i bez jakiegokolwiek rekompensaty na rzecz poprzednio uprawnionego. W związku z tym, że jest to nabycie pierwotne, powoduje utratę prawa do rzeczy przez poprzedniego właściciela, ale jednocześnie nie prowadzi do wygaśnięcia obciążających rzecz ograniczonych praw rzeczowych.

Przez zasiedzenie można nabyć przede wszystkim prawo własności, którego przedmiotem są w szczególności rzeczy ruchome lub nieruchomości. W odniesieniu do nieruchomości przedmiotem zasiedzenia może być w szczególności nieruchomość gruntowa lub jej część. Jeżeli grunt jest zabudowany, to budynki i budowle trwale z nim związane są zasiadywane razem z gruntem, bowiem co do zasady stanowią one jego części składowe. Zasiedzenie gruntu lub jego części powoduje zgodnie z art. 95 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>10</sup> nowy podział, niezależnie od miejscowego planu zagospodarowania. Zasiedzieć można również nieruchomość lokalową i nieruchomość budynkową, czyli budynki trwale z gruntem związane, jednak stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności. Budynki, znajdujące się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste i stanowiące od niego odrębny przedmiot własności, można zasiedzieć jedynie wraz z zasiedzeniem prawa do użytkowania wieczystego gruntu. Poza nieruchomościami zasiedzeniu podlega także prawo użytkowania wieczystego, służebności gruntowe<sup>11</sup> oraz ustanowione wcześniej odrębne prawo własności lokalu<sup>12</sup>. Możliwe jest także zasiedzenie przez współwłaściciela udziału innego współwłaściciela<sup>13</sup>.

Przedmiotu zasiedzenia nie mogą stanowić między innymi: drogi publiczne, jeśli faktycznie są używane jako drogi, a także śródlądowe wody powierzchniowe płynące i grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi, które stanowią własność Skarbu Państwa oraz inne nieruchomości przeznaczone i wykorzystywane dla celów publicznych. Zasiedzenie ponadto nie biegnie w małżeństwie pomiędzy małżonkami oraz w relacjach rodzic – dziecko<sup>14</sup>. Nie można zasiedzieć również rzeczy wpisanej do rejestru utraconych dóbr kultury. Ustawodawca odmiennie uregulował zasiedzenie nieruchomości oraz rzeczy ruchomych. Szczególne unormowania odnoszą się także do zasiedzenia nieruchomości rolnych oraz zasiedzenia nieruchomości przez cudzoziemców. Będzie o tym mowa w dalszych akapitach.

<sup>10</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.; dalej: u.g.n.

<sup>11</sup> Następuje to, gdy korzystanie z nich polega na trwałym i widocznym użytkowaniu.

<sup>12</sup> Zasiedzenie odnosi się jedynie do lokalu, który już wcześniej był nieruchomością lokalową, czyli nie można wytworzyć w ten sposób nowego lokalu, oraz lokal taki można zasiedzieć jedynie w całości, a wraz z nim nabywamy udział we współwłasności części wspólnej.

<sup>13</sup> E. Gniewek, *Prawo...*, s. 118–119. W takiej sytuacji wymagane jest jednak wykazanie rozszerzenia swojego posiadania i odpowiednie zmanifestowanie woli władania wydzieloną częścią oraz woli odsunięcia pozostałych od posiadania.

<sup>14</sup> Dziecko nie może zasiedzieć domu swoich rodziców, w którym mieszka.

Co do zasady właściciel nie musi podejmować żadnych aktywności wobec rzeczy, aby utrzymać jej własność, posiadacz natomiast, aby zasiedzieć, musi demonstrować swoje władztwo i czynić nakłady na rzecz. W celu zasiedzenia wymagane jest kumulatywne spełnienie ustawowych przesłanek.

Po pierwsze, do zasiedzenia zarówno rzeczy ruchomych, jak i nieruchomości wymagane jest samoistne posiadanie rzeczy przez posiadacza niebędącego jej właścicielem. Aby spełniać cechy posiadacza samoistnego, trzeba zgodnie z art. 336 k.c. faktycznie władać rzeczą jak właściciel, jednak w tym przypadku bez tytułu własności do danej rzeczy. Posiadacz musi zatem faktycznie posiadać rzecz (*corpus*) oraz mieć intelektualny zamiar jej posiadania (*animus*), o czym świadczyć mogą nakłady czynione na rzecz, np. ogrodzenie gruntu, koszenie trawy, naprawa dachu w budynku czy wykonywanie obowiązków podatkowych. Działania te muszą być uzewnętrznione i widoczne dla innych. Nie wystarczy jedynie sama wola i wewnętrzne przekonanie o chęci posiadania rzeczy. Zasiedzenia nie można uzasadnić inną formą posiadania, jaką jest posiadanie zależne. Inaczej mówiąc, nie ma możliwości zasiedzenia rzeczy, np. będąc jej użytkownikiem, najemcą czy dzierżawcą<sup>15</sup>.

Drugą przesłanką jest wymóg nieprzerwanego posiadania. Zgodnie z art. 340 k.c. domniemywa się ciągłość posiadania, więc do zasiedzenia wystarczy zwykle udowodnienie wejścia w posiadanie oraz aktualnego jego trwania, a dopiero ewentualne przeciwdowody, świadczące o przerwaniu ciągłości, mogą uniemożliwić zasiedzenie. „Niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania” – oznacza to, że krótkotrwałe przerwy w posiadaniu wynikające z niemożności, np. pobytu w szpitalu czy przymusowej służby wojskowej, nie stoją na drodze do zasiedzenia. Zgodnie z art. 345 k.c. „posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane”<sup>16</sup>. Utracone posiadanie może zostać przywrócone w wyniku roszczenia posesoryjnego lub dozwolonej samopomocy.

Po trzecie, duże znaczenie z perspektywy zasiedzenia ma dobra lub zła wiara posiadacza, która w zależności od zasiedzenia nieruchomości lub rzeczy ruchomych wpływa na okres wymaganego posiadania. Posiadanie w dobrej wierze oznacza, że posiadacz pozostaje w błędnym, lecz usprawiedliwionym przekonaniu, o tym, że przysługuje mu prawo własności do rzeczy lub nieruchomości – czyli sądzi, że rzecz należy do niego i przy zachowaniu należytej staranności dalej może pozostawać w tym przeświadczeniu. W przypadku osoby pozostającej w złej wierze – jest ona świadoma, że nie jest właścicielem lub przy zachowaniu należytej staranności powinna to wiedzieć.

<sup>15</sup> A. Górski (red.), *Zasiedzenie...*, s. 42.

<sup>16</sup> E. Gniewek, *Prawo...*, s. 120–121.

Nieruchomości można zasiedzieć zarówno w dobrej, jak i złej wierze. Osoba będąca w chwili uzyskania posiadania nieruchomości w dobrej wierze nabędzie jej własność z upływem 20 lat ciągłego posiadania. Jeśli jednak osoba w momencie objęcia posiadania była w złej wierze, termin do zasiedzenia jest dłuższy i upływa po 30 latach nieprzerwanego posiadania. Nieco inaczej sytuacja wygląda w odniesieniu do ruchomości. Zgodnie z art. 174 k.c. można zasiedzieć je jedynie w dobrej wierze przez nieprzerwane 3-letnie posiadanie<sup>17</sup>. Upływ tych terminów skutkuje nabyciem własności do posiadanej rzeczy. Niezbędne jest przy tym ustalenie terminu początkowego zasiedzenia. Zgodnie z art. 175 k.c. należy w tym zakresie stosować odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń<sup>18</sup>. Bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza samoistnego, a kończy z upływem dnia terminu końcowego, tj. odpowiednio dniem odpowiadającym dniu początkowemu po 20, 30 lub 3 latach (art. 120 k.c.). Po tym terminie dotychczasowy właściciel traci prawo do rzeczy, a osoba, która ją zasiedziała *ex lege*, to prawo uzyskuje i jest to nabycie pierwotne, czyli bez jakiegokolwiek rekompensaty na rzecz poprzednio uprawnionego.

Pomimo przejścia własności do rzeczy z mocy samego prawa (*ex lege*), konieczne jest formalne stwierdzenie jej nabycia przez sąd w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia. Wniosek inicjujący postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia może, zgodnie z art. 609 k.p.c., złożyć każda osoba mająca w tym interes, wraz ze wskazaniem innych uczestników postępowania. Jeżeli takich osób nie można wskazać, sąd wezwie je przez ogłoszenie, w którym dokładnie określi przedmiot zasiedzenia i dane posiadacza. Następnie zgodnie z art. 610 § 2 k.p.c., jeśli we wskazanym przez sąd terminie nikt się nie zgłosi albo nie wykaże swojej własności, to sąd poprzez deklaratoryjne postanowienie stwierdzi nabycie rzeczy. W przypadku nabycia rzeczy czy nieruchomości w drodze zasiedzenia przez jednego ze współmałżonków, pozostających we współwłasności majątkowej, wchodzi ona w skład majątku wspólnego, ale pod warunkiem że termin zasiedzenia zakończył się w trakcie trwania tej współwłasności.

Warto również wspomnieć o uregulowaniach szczególnych. Pierwszym z nich jest ochrona małoletniego, wynikająca z art. 173 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeśli właścicielem rzeczy będącej przedmiotem zasiedzenia jest osoba małoletnia, zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej niż z upływem 2 lat od uzyskania przez nią pełnoletniości. Oznacza to, że bieg terminu zasiedzenia ulega wstrzymaniu i zaczyna biec dopiero po 2 latach od uzyskania przez małoletniego pełnoletniości, nie-

<sup>17</sup> <https://zasiedzenie.net> (dostęp: 1.07.2025 r.).

<sup>18</sup> A. Górski (red.), *Zasiedzenie...*, s. 89.

zależnie od tego, kiedy pierwotnie upłynąłby termin<sup>19</sup>. Drugą regulację szczególną zawiera art. 176 § 2 k.c. Według tego przepisu: „Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści”. Takie zaliczenie czasu posiadania ma również zastosowanie do spadkobierców ustawowych i testamentowych po posiadaczu, którzy mogą doliczyć czas posiadania rzeczy swojego spadkodawcy, ale wyłącznie do udziału, który otrzymali w spadku<sup>20</sup>.

### 3. ZASIEDZENIE W USTAWIE O NABYWANIU NIERUCHOMOŚCI PRZEZ CUDZOZIEMCÓW

Podstawowy akt prawny regulujący kwestię zasiedzenia nieruchomości rolnych przez cudzoziemców to ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Regulacje dotyczące zasiedzenia nieruchomości rolnych znajdują się także w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Celem ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest ograniczenie zbycia ziemi na rzecz cudzoziemców, do których zalicza się m.in. osoby fizyczne nieposiadające obywatelstwa polskiego oraz „podmioty zbiorowe” utworzone na podstawie prawa obcego lub kontrolowane przez takie podmioty. W doktrynie wskazuje się, że celem wprowadzenia ustawy było zapobiegnięcie zbyciu polskich gruntów, w krótkim czasie, na rzecz cudzoziemców i innych podmiotów zagranicznego pochodzenia. Motorem napędowym prac legislacyjnych była przede wszystkim trudna sytuacja gospodarcza Polski oraz niski, w stosunku do innych walut, kurs polskiej marki<sup>21</sup>. Obecnie ustawa ta stanowi główne narzędzie reglamentacji wykupu nieruchomości polskich przez kapitał zagraniczny, który szczególnie w czasach postkomunistycznych był siłą gospodarczą dominującą nad rodzimym potencjałem Rzeczypospolitej Polskiej.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie odnosi się wprost do kwestii zasiedzenia nieruchomości, nie wyróżnia nigdzie wprost tej instytucji prawa rzeczowego. Zasiedzenie nieruchomości (w tym także tych o rolnym

<sup>19</sup> *Ibidem*.

<sup>20</sup> Zob. G. Wolak, *O accessio possessionis z art. 176 § 2 k.c. Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 14 czerwca 2019 r., III CSK 126/17*, „Kwartalnik Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury/Quarterly of the National School of Judiciary and Public Prosecution” 2021, z. 1(41), s. 99 i n.

<sup>21</sup> M. Złoto-Małołepszy, *Procesy nabywania nieruchomości przez cudzoziemców*, Politechnika Częstochowska, Wydział Zarządzania, 2013, s. 1.

charakterze) mieści się w zakresie przepisu art. 1 ust. 1 zdanie 1 u.n.n.c., który stanowi, że: „Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia”. Dokonując wykładni zarówno literalnej, jak i celowościowej słowa „nabycie”, można stwierdzić, że obejmuje ono różnorakie sposoby uzyskania prawa rzeczowego na nieruchomości, w tym także jej zasiedzenie. Potwierdza to przepis art. 1 ust. 4 u.n.n.c., który wskazuje, że: „Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie (...) na podstawie każdego zdarzenia prawnego” – czyli także na podstawie regulacji prawnych dotyczących zasiedzenia. Ustawa, posługując się pojęciem nabywania nieruchomości, odnosi się także do jej zasiadywania – w takim kontekście będzie używane słowo „nabycie” w dalszych merytorycznych rozważaniach.

Jednostkami, do których adresuje się przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, są cudzoziemcy, czyli podmioty wymienione w art. 1 ust. 2. Zgodnie z ustępem 2 cudzoziemcami są: 1) osoby fizyczne nieposiadające obywatelstwa polskiego, 2) osoby prawne mające siedzibę za granicą, 3) nieposiadające osobowości prawnej spółki osób (wymienionych w powyższych dwóch przypadkach, mające siedzibę za granicą), 4) osoby prawne i spółki handlowe nieposiadające osobowości prawnej mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowane bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w trzech powyższych przypadkach. Dodatkowo art. 1 ust. 3 u.n.n.c. wskazuje, że ustawa określa mianem kontrolowanej spółki handlowej, spółkę, w której cudzoziemiec (lub cudzoziemcy) ma pozycję dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych<sup>22</sup>.

Przedmiotem ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest nabycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości oraz nabycie drugiego domu, czyli nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca. Ustawa wyłącza ze swojego zakresu nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>23</sup>.

Zasadnicze znaczenie dla praktycznego stosowania ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ma procedura uzyskiwania zezwolenia przez cudzoziemców. Podstawowym obowiązkiem cudzoziemca w procesie nabywania przez niego nieruchomości oraz podstawowym warunkiem tego nabycia jest uzyskanie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji, jeśli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rol-

---

<sup>22</sup> Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 18 ze zm.); M. Złoto-Małołepszy, *Procesy...*, s. 2.

<sup>23</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.

nych – minister właściwy do spraw rolnictwa i rozwoju wsi. Jest to pierwszy ważny wyróżnik, oddzielający nabycie zwykłych nieruchomości od rolnych. Brak definicji legalnej nieruchomości rolnej nastręcza wielu problemów oraz skazuje interpretatorów ustawy na odwołanie się do innych aktów prawnych<sup>24</sup>.

Zezwolenie wydawane jest w postępowaniu administracyjnym, prowadzonym przez wskazanego ministra w formie decyzji administracyjnej. Jednocześnie, z racji tego, że minister jest organem naczelnym i centralnym, od jego decyzji nie przysługuje odwołanie do organu wyższej instancji, lecz jedynie możliwość wniesienia wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy i zaskarżenia decyzji w postępowaniu sądowoadministracyjnym. Minister Obrony Narodowej i minister właściwy ds. rozwoju wsi mogą wnieść sprzeciw wobec wydania zezwolenia. Ministrowie są uprawnieni do wystosowania swoich sprzeciwów w terminie 14 dni od dnia doręczenia im wystąpienia ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji. Termin ten w szczególnie uzasadnionych wypadkach może zostać wydłużony do 2 miesięcy, na wniosek organu zainteresowanego. Odmowa wydania zezwolenia przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji nie wymaga zgłoszenia sprzeciwu przez wymienionych ministrów. Sprzeciwy ministrów wyrażane są w drodze postanowień.

Przed wydaniem samego zezwolenia minister ma prawo zwrócić się do cudzoziemca o udzielenie dodatkowych informacji i przedstawienie dodatkowych dowodów potrzebnych do rozpatrzenia sprawy<sup>25</sup>. Możliwością ministra jest także zbadanie, czy zachodzą przeszkody uniemożliwiające pozytywne rozpatrzenie sprawy. Cięży na nim ponadto powinnośc sprawdzenia, czy zaistniały przesłanki materialne do wydania pozwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca. Przesłanki te są wymienione w art. 1a ust. 1 pkt 1 i 2 u.n.n.c. Przepis ten stanowi, że zezwolenie dla cudzoziemca jest wydawane, jeżeli nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także nie sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej i zdrowia społeczeństwa oraz wykaże on, że zachodzą okoliczności potwierdzające jego więzi z Rzeczpospolitą Polską. Wymienione warunki muszą zostać spełnione kumulatywnie.

Przeszkody uniemożliwiające wydanie decyzji pozytywnej są wyszczególnione w pkt 2 ust. 1 tego samego artykułu, w którym wskazany jest obowiązek przedstawienia informacji i dowodów na żądanie organu. Przeszkodami tymi są spowodowanie nabyciem nieruchomości zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także niezgodność nabycia z interesem państwa. Sam wniosek, jak również wydana decyzja powinny czynić zadość wymogom przewi-

---

<sup>24</sup> M. Orlewski, *Nabywanie nieruchomości rolnych w Polsce przez cudzoziemców*, „Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu” 2008, t. X, z. 1, s. 2.

<sup>25</sup> M. Złoto-Małołepszy, *Procesy...*, s. 3.

dzianym przez ustawę z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego<sup>26</sup> oraz ustawę o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Należy także nadmienić, że minister może żądać spełnienia dodatkowych specjalnych warunków od wnioskodawcy, od których uzależni wydanie decyzji. Sama ustawa reguluje jeszcze kwestie cząstkowe, takie jak przypadki zawieszenia postępowania, nieważności postępowania czy promesy<sup>27</sup>. Zezwolenie wydawane jest na okres 2 lat. Terminu nie przedłuża się ani nie zawiesza.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie zawiera definicji legalnej nieruchomości rolnej, co przysparza licznych trudności doktrynie i zmusza do stosowania definicji zawartych w innych ustawach. Brakuje ponadto korelacji pomiędzy przepisami tej ustawy a ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego, choćby w zakresie wymogu uzyskania zezwolenia. Artykuł 8 ust. 2 u.n.n.c. wskazuje, że nie jest obowiązkowe i wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, którzy są obywatelami lub przedsiębiorcami obcych państw, będących stronami umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub Konfederacji Szwajcarskiej. Od tej zasady ustawa przewiduje jednak wyjątki. Dotyczą one wymogu uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych i leśnych przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. Początkiem tego terminu była data przystąpienia Polski do UE, czyli 1 maja 2004 r. Wspomniany okres przejściowy zakończył się z dniem 1 maja 2016 r. Od tego momentu ustawa zezwala cudzoziemcom ze wskazanych państw nabywać nieruchomości rolne bez zezwolenia. Artykuł 8 ust. 2a u.n.n.c., stanowiący normę *lex specialis* wobec poprzedzającego ją ust. 2, stanowi w pkt 1, że cudzoziemcy nie muszą uzyskać zezwolenia wtedy, gdy chcą nabyć nieruchomość rolną uprzednio dzierżawioną przez 3 lata lub 7 lat, jeżeli przez okres dzierżawy osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej<sup>28</sup>. W ustępie 3 tego artykułu są wskazane kolejne wyjątki od braku wymogu uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości. Mianowicie zwolnień dla obywateli EOG

---

<sup>26</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.).

<sup>27</sup> Zob. art. 3d u.n.n.c. – promesa to pewnego rodzaju przyrzeczenie władzy publicznej zachowania się z góry w określony sposób. W wypadku materii regulowanej przez ustawę o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest to oświadczenie ministra, który zobowiązuje się w nim do wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości. Ma charakter uznaniowej decyzji administracyjnej. Promesa ma moc, jeżeli zostaną spełnione warunki narzucone na odbiorcę promesy, czyli cudzoziemca. Promesa jest ważna rok od jej wydania.

<sup>28</sup> D. Stankiewicz, *Nabywanie ziemi rolniczej przez cudzoziemców w Polsce*, Biuro Analiz Sejmowych Kancelarii Sejmu „Infos” 2015, nr 7(190), s. 2.

i Szwajcarii nie stosuje się do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 hektar.

Oceniając przedstawione uregulowania dotyczące ograniczeń w nabyciu nieruchomości przez cudzoziemców, należy stwierdzić, że ustawodawca stworzył wskazany akt prawny, mając na celu istotny interes państwa, jakim była ochrona polskiej ziemi przed jej nadmiernym wykupem przez osoby i podmioty pochodzenia zagranicznego. W czasach po upadku systemu demokracji ludowej regulacje ustawy na nowo stały się tematem powszechnym w dyskursie prawniczym, czego dowodem jest wiele ustaw zmieniających z lat 90. XX w. i początków XXI w., a w szczególności ustawa z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców<sup>29</sup>. Ustawa ta obszernie znowelizowała ustawę o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Jednak dopiero nowelizacja z dnia 3 lutego 2001 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy – Ordynacja podatkowa – w związku z dostosowaniem do prawa Unii Europejskiej<sup>30</sup> – miała szczególne znaczenie; nie tylko dostosowywała polskie przepisy do prawa unijnego, lecz także zachęcała podmioty zagraniczne do inwestowania w Polsce<sup>31</sup>. Patrząc na obecne czasy, jak również na liczbę wydawanych zezwoleń, śmiało można stwierdzić, że ustawa jako narzędzie reglamentacyjne straciła swoje istotne znaczenie. Przykładowo w 2023 r. MSWiA wydał jedynie 1206 zwolnień, a dla porównania Dyrektor Generalny KOWR w tym samym roku wydał aż 3104 decyzje pozytywne (liczba wniosków, które wpłynęły do tych organów jest jeszcze bardziej rozbieżna)<sup>32</sup>. Powyższe cząstkowe dane prowadzą do wniosku, że ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców straciła swoje limitacyjne znaczenie na rzecz innych ustaw, takich jak np. ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Warto zadać sobie w tym miejscu pytanie, czy kwestia zasiedzenia powinna podleżeć reżimowi tej ustawy.

#### 4. ZASIEDZENIE W USTAWIE O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego reguluje obrót nieruchomościami rolnymi, mając na celu m.in. przeciwdziałanie ich nadmiernej koncentracji oraz wspieranie gospodarstw rodzinnych. Jednym z głównych mechanizmów ustawy jest ogranicze-

<sup>29</sup> Dz.U. nr 45, poz. 198.

<sup>30</sup> Dz.U. nr 16, poz. 166.

<sup>31</sup> M. Złoto-Małołepszy, *Procesy...*, s. 3.

<sup>32</sup> P.A. Blajer, *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców. Komentarz*, Warszawa 2025, s. 32–33.

nie kręgu podmiotów mogących nabywać nieruchomości rolne. Zasadniczo, nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie osoba posiadająca status rolnika indywidualnego. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego ingeruje od 2016 r. także w możliwość nabycia nieruchomości przez zasiedzenie.

Zgodnie z art. 46<sup>1</sup> k.c. nieruchomościami 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. Według art. 2 pkt 1 u.k.u.r. przez „nieruchomość rolną” należy rozumieć nieruchomość w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Po wejściu w życie ustawy nowelizującej z dnia 14 kwietnia 2016 r.<sup>33</sup>, zgodnie z art. 2a ust. 1 u.k.u.r., tylko rolnik indywidualny mógł nabyć nieruchomość rolną. Nowelizacja ta dodała ponadto § 3 do art. 172 k.c. Przepis ten stanowił, że: „Nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli – ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 tej ustawy – powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych”.

Według art. 6 ust. 1 u.k.u.r. rolnikiem indywidualnym jest osoba fizyczna będąca właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadająca kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkała w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, i prowadząca przez ten okres osobiście to gospodarstwo. W konsekwencji, osoby niebędące rolnikami indywidualnymi nie mogły zasiedzieć nieruchomości rolnych, nawet jeżeli spełniały przesłanki posiadania samoistnego przez odpowiedni, wymagany w ustawie czas. Zasiedzenie było uzależnione od spełnienia kryteriów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W praktyce prowadziło to do trudności i wydłużenia biegu zasiedzenia, ponieważ nie liczył się czas posiadania osób niebędących rolnikami indywidualnymi. Następstwem tego mogła być nawet niemożność zasiedzenia nieruchomości. Osoby, które przez dekady władają gruntem rolnym jak właściciele, nie mogły nabyć go przez zasiedzenie, jeżeli nie spełniały formalnych kryteriów rolnika indywidualnego<sup>34</sup>.

<sup>33</sup> Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jedn. Dz.U. z 2025 r., poz. 559).

<sup>34</sup> R. Michałowski, *Kwestie związane z zasiedzeniem nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego*, „Studia Iuridica Lublinensia” 2017, Vol. XXVI, nr 1, DOI: 10.17951/sil.2017.26.1.115.

Na tle stosowania ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego dochodziło do sytuacji budzących wątpliwości interpretacyjne i praktyczne kontrowersje. Pomimo uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnej na podstawie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego mogła pozbawić cudzoziemca możliwości nabycia nieruchomości rolnej. Duże wątpliwości narastały bowiem wokół kwestii, czy cudzoziemiec w ogóle może posiadać status rolnika indywidualnego i według jakich kryteriów należy go oceniać (np. czy cudzoziemiec może prowadzić gospodarstwo poza granicami Polski i jakie grunty – położone tylko w Polsce czy poza – podlegają zaliczeniu do limitu 300 ha).

W październiku 2023 r. nastąpił istotny przełom. Ustawą z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw<sup>35</sup>, która weszła w życie 5 października 2023 r., wprowadzono wiele zmian, między innymi znowelizowano art. 172 k.c., który reguluje zasady nabywania nieruchomości przez zasiedzenie. Uchyłono art. 172 § 3 k.c. ograniczający zasiedzenia nieruchomości rolnych przez osoby niebędące rolnikami. W następstwie nowelizacji z dnia 13 lipca 2023 r. w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego zlikwidowano cywilnoprawny wymóg, aby zasiedzenie nieruchomości rolnej było całkowicie uzależnione od posiadania statusu rolnika indywidualnego. Na tym polu dochodziło do kolizji przepisów Kodeksu cywilnego z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w której statusu rolnika indywidualnego nie wymaga się do nabycia nieruchomości rolnej przez m.in. osobę bliską zbywcy, jednostkę samorządu terytorialnego czy Skarb Państwa lub działający na jego rzecz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa<sup>36</sup>.

Przepis art. 172 § 3 k.c. nie przewidywał żadnych wyjątków, które umożliwiałyby zasiedzenie nieruchomości rolnej. W związku z tym zmiany, które nastąpiły po wejściu w życie 5 października 2023 r. nowelizacji z dnia 13 lipca 2023 r., w świetle powyższych rozważań należy uznać za krok w dobrym kierunku. Miały one szczególnie doniosłe znaczenie dla osób starszych, spadkobierców, mieszkańców miast oraz właścicieli nieruchomości rolnych, którzy faktycznie nie prowadzili działalności rolniczej, lecz utrzymywali grunty w dobrej kulturze rolnej. Nowe przepisy wzmacniają ochronę prawa własności oraz zasadę stabilności stosunków prawnych, co ma ogromne znaczenie w kontekście licznych spraw o zasiedzenie toczących się przed sądami powszechnymi. Nowelizacja z dnia 13 lipca 2023 r. umożliwia bowiem skuteczne zakończenie takich spraw na korzyść wnioskodawców, niezależnie od ich statusu zawodowego czy miejsca zamieszkania.

<sup>35</sup> Dz.U. z 2023 r., poz. 1933; dalej: nowelizacja z dnia 13 lipca 2023 r.

<sup>36</sup> Art. 2a ust. 3 pkt 1 u.k.u.r.

Pomimo braku uzależnienia kwestii zasiedzenia nieruchomości rolnych od statusu rolnika indywidualnego, ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego nie pozostaje bez wpływu na sytuację podmiotu zasiadającego nieruchomości. Nadal w mocy pozostawiona została regulacja z art. 4 ust. 1 u.k.u.r., tj. prawo nabycia przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, działający na rzecz Skarbu Państwa, nieruchomości rolnej za zapłatą oznaczonej sumy. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa jest agencją wykonawczą, która podlega Ministerstwu Rolnictwa i Rozwoju Wsi<sup>37</sup>. Zgodnie z art. 4 u.k.u.r., jeżeli nieruchomość rolna jest nabywana przez osobę niebędącą rolnikiem indywidualnym (również w drodze zasiedzenia), to KOWR może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości, działając na rzecz Skarbu Państwa, za cenę odpowiadającą wartości rynkowej tej nieruchomości. Dotyczy to każdego nabycia nieruchomości rolnej, jeżeli nabywca nie jest rolnikiem indywidualnym lub nie ma zastosowania inny wyjątek z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>38</sup>. Powyższe uprawnienie nie przysługuje przykładowo, jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje przez osobę bliską zbywcy<sup>39</sup>. KOWR nie ma obowiązku skorzystania z tego prawa. Jest to jego uprawnienie fakultatywne. W sytuacji, gdy cena nieruchomości rolnej nie została wskazana w treści orzeczenia sądu, decyzji administracyjnej lub innego aktu prawnego, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa określa jej wartość. Wycena ta opiera się na wartości rynkowej ustalonej zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie operatu szacunkowego przygotowanego przez rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem istniejących obciążeń nieruchomości<sup>40</sup>. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może skorzystać z prawa nabycia, składając oświadczenie o nabyciu danej nieruchomości rolnej w terminie miesiąca od otrzymania stosownego zawiadomienia.

## 5. PODSUMOWANIE

Regulacje dotyczące nabywania nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce mają na celu przede wszystkim ochronę krajowego rynku nieruchomości. Szczególnie istotne jest to w kontekście gruntów rolnych, które są postrzegane jako zasób o kluczowym znaczeniu społecznym, gospodarczym oraz strategicznym z punktu widzenia interesu publicznego i bezpieczeństwa żywnościowego. Historycznie, impulsem do sformułowania tych przepisów była trudna sytuacja gospodarcza Polski i dążenie do tego, aby ziemia krajowa pozostała w rękach obywateli II Rzeczypospolitej.

<sup>37</sup> Zob. <https://www.gov.pl/web/kowr/podstawowe-informacje> (dostęp: 1.07.2025 r.).

<sup>38</sup> Art. 4 ust. 1 u.k.u.r.

<sup>39</sup> <https://www.gov.pl/web/kowr/czesto-zadawane-pytania> (dostęp: 1.07.2025 r.).

<sup>40</sup> Art. 4 ust. 2 u.k.u.r.

Obecnie ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców stanowi głównie narzędzie reglamentacji wykupu nieruchomości polskich przez kapitał zagraniczny.

Zasiedzenie to pierwotny sposób nabycia prawa własności wskutek upływu czasu i długotrwałego, samoistnego oraz nieprzerwanego posiadania rzeczy jak właściciel. Celem instytucji jest stabilizacja stosunków własnościowych. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemców, w tym przez zasiedzenie, co do zasady wymaga uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych i administracji. Zezwolenie wydawane jest, jeśli nabycie nie zagraża bezpieczeństwu państwa i cudzoziemiec wykaże więzi z Polską. Obywatele EOG i Szwajcarii są zwolnieni z tego wymogu, lecz dla nieruchomości rolnych obowiązywał okres przejściowy do 1 maja 2016 r. Począwszy od 30 kwietnia 2016 r. w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadzono rozbudowane ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych, które objęły także zasiedzenie. Konsekwencją tego były problemy powstałe na linii ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców a ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego i nasuwające się pytanie, czy zasiedzenie powinno podlegać reżimom obydwu ustaw. Ważna zmiana w tym zakresie nastąpiła 5 października 2023 r. Uchylono wówczas art. 172 § 3 k.c. Wskutek tego do zasiedzenia nieruchomości rolnej przestał być wymagany status rolnika indywidualnego. Mimo to KOWR nadal zachował prawo nabycia, które razem z obowiązkiem uzyskania zezwolenia przez cudzoziemca tworzą dwuetapowy poziom ingerencji w prawo zasiedzenia nieruchomości rolnej przez cudzoziemca.

Dokonując oceny wskazanych zagadnień, należy zadać pytanie, czy przedstawione w artykule regulacje obejmujące nabycie nieruchomości przez cudzoziemców mają sens w obecnym świecie. Odpowiedź powinna być twierdząca ze względu na to, że polska ziemia jest cennym przedmiotem obrotu i stanowi dobro publiczne, w szerokim tego słowa znaczeniu, które powinno być chronione przed niekontrolowanym nabywaniem. Jednak czy w odniesieniu do zasiedzenia nieruchomości przez cudzoziemców konieczna jest dwuetapowa kontrola? Tu już odpowiedź jest bardziej kłopotliwa. Warto bowiem mieć na uwadze, z jednej strony, postulat zapewnienia pewnej ekonomiki postępowania, z drugiej natomiast – udział ministra właściwego do spraw rolnictwa i rozwoju wsi w procesie uzyskiwania zezwolenia przez cudzoziemca.

## REFERENCES

- Blajer P.A., *Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców. Komentarz*, Warszawa 2025  
Czechowski P. (red.), *Prawo rolne*, Warszawa 2022  
Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022  
Górski A. (red.), *Zasiedzenie nieruchomości w praktyce*, Warszawa 2022

<https://www.gov.pl/web/kowr/czesto-zadawane-pytania> (dostęp: 1.07.2025 r.)

<https://www.gov.pl/web/kowr/podstawowe-informacje> (dostęp: 1.07.2025 r.)

Łata M., *Sytuacja prawna cudzoziemca – spadkobiercy nabywającego nieruchomość rolną położoną w Polsce w drodze sukcesji mortis causa*, (w:) D. Łobos-Kotowska (red.), *Współczesne problemy prawa rolnego i żywnościowego*, Katowice 2019

Michałowski R., *Kwestie związane z zasiedzeniem nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego*, „*Studia Iuridica Lublinensia*” 2017, Vol. XXVI, nr 1

Orlewski M., *Nabywanie nieruchomości rolnych w Polsce przez cudzoziemców*, „*Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu*” 2008, t. X, z. 1

Stankiewicz D., *Nabywanie ziemi rolniczej przez cudzoziemców w Polsce*, Biuro Analiz Sejmowych Kancelarii Sejmu „*Infos*” 2015, nr 7(190)

Sylwestrzak A., Balwicka-Szczyrba M. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2024

Wolak G., *O accessio possessionis z art. 176 § 2 k.c. Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 14 czerwca 2019 r., III CSK 126/17*, „*Kwartalnik Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury/Quarterly of the National School of Judiciary and Public Prosecution*” 2021, z. 1(41)

Złoto-Małołepczy M., *Procesy nabywania nieruchomości przez cudzoziemców*, Politechnika Częstochowska, Wydział Zarządzania, 2013