





Wydawca  
**Bożena Kućmierowska**

Recenzenci tomu I  
**Dr hab. prof. UG Jerzy Ciszewski**  
**Prof. dr hab. Jan Głuchowski (tekst II 5 i II 6)**  
**Dr hab. prof. UMCS Andrzej Korybski**  
**Prof. dr hab. Leszek Kubicki (tekst II 8)**  
**Prof. dr hab. Leszek Leszczyński**

Redaktor merytoryczny  
**Anna Goryńska**  
**Anita Sosnowska**

Projekt okładki, stron tytułowych i opracowanie typograficzne  
**Janusz Fajto**

Copyright © by Wydawnictwa Akademickie i Profesjonalne Spółka z o.o.  
Copyright © by Akademia Leona Koźmińskiego  
Warszawa 2009

Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, przedrukowywanie i rozpowszechnianie całości lub fragmentów niniejszej publikacji bez zgody wydawcy jest zabronione.

ISSN 2080-1084  
ISBN 978-83-61408-38-3  
ISBN 978-83-89437-07-5

Wydawnictwa Akademickie i Profesjonalne Spółka z o.o.  
Grupa Kapitałowa WSiP S.A.  
00-696 Warszawa ul. J. Pankiewicza 3  
[www.waip.com.pl](http://www.waip.com.pl)

Akademia Leona Koźmińskiego  
03-301 Warszawa ul. Jagiellońska 57/59  
[www.kozminski.edu.pl](http://www.kozminski.edu.pl)

Dr Andrij Kosyło\*

## **Własność i użytkowanie nieruchomości gruntowych na Ukrainie**

W ZSSR, do składu którego należała również i Ukraina, zgodnie z obowiązującym prawem jedynym właścicielem nieruchomości gruntowych było państwo. Art. 3 Kodeksu Gruntów Ukraińskiej Radzieckiej Socjalistycznej Republiki głosił, że „grunty przebywają wyłącznie we własności państwa i mogą być przekazane tylko na warunkach dzierżawy”<sup>1</sup>.

W warunkach powstałych wraz z upadkiem systemu komunistycznego zaistniała potrzeba uregulowania na nowo stosunków prawa własności nieruchomości gruntowych. Nowa redakcja Kodeksu Gruntów z dnia 13 marca 1992 r. powołała na Ukrainie trzy równoprawne formy własności nieruchomości gruntowej: państwową, kolektywną i prywatną<sup>2</sup>.

Niezmiernie ważnym momentem reformy prawa własności nieruchomości gruntowych na Ukrainie było uchwalenie Konstytucji Ukrainy w dniu 28 czerwca 1996 r., której art. 14 głosił, że prawo własności gruntów jest gwarantowane<sup>3</sup>. Z kolei w 2001 r. został uchwalony nowy Kodeks Gruntów a w 2004 r. wszedł w życie nowy Kodeks Cywilny, które w oparciu o Konstytucję na nowo uregulowały obrót nieruchomościami gruntowymi na Ukrainie według zasad gospodarki rynkowej<sup>4</sup>.

### ***Prawo własności nieruchomości gruntowych***

Prawo własności nieruchomości gruntowych w prawie ukraińskim jest rozumiane jako prawo posiadania, użytkowania oraz rozporządzania gruntami. Kodeks Gruntów (dalej – KG) przewiduje, że grunty na Ukrainie mogą przebywać we własności prywatnej, gminy bądź państwowej (art. 78 KG).

Grunty na Ukrainie nie są zwracane osobom którym zostały one odebrane w okresie panowania komunizmu. Wynika to z art. 78 KG, który głosi, że osobom (ich spadkobiercom), którzy byli właścicielami gruntów do dnia 15 maja 1992 r. (data wejścia w życie KG) nieruchomości gruntowe nie są zwracane.

W prawie ukraińskim podmiotami prawa własności gruntów mogą być:

- obywatele<sup>5</sup> oraz osoby prawne – co do gruntów własności prywatnej,
- gminy<sup>6</sup>, które realizują swoje prawo bezpośrednio bądź przez organy samorządu terytorialnego – co do gruntów własności gmin,
- państwo, które realizuje to prawo przez organy władzy państwowej – co do gruntów własności państwowej (art. 80 KG).

---

\* Autor jest adwokatem prowadzącym Kancelarię Adwokacką (Warszawa-Lwów-Luck-Kijów) specjalizującą się w obsłudze prawnej polskich przedsiębiorców inwestujących na Ukrainie oraz kierownikiem studiów podyplomowych Ukraińskie Prawo Handlowe na WSPiZ imienia Leona Koźmińskiego; a\_kosylo@yahoo.com

<sup>1</sup> Земельний кодекс Української РСР, затверджений Законом Української РСР від 8 липня 1970 р. // Відомості Верховної Ради УРСР від 17.07.1970 - 1970 р., № 29, ст. 205.

<sup>2</sup> Zob. art. 3 Kodeksu Gruntów Ukrainy z dnia 18 grudnia 1990 r. W redakcji ustawy z 13 marca 1992 r. Земельний кодекс України N 561-XII від 18.12.1990 р. (зі змінами від 13.03.1992р.) // Відомості Верховної Ради України, 1992, № 25, ст. 354

<sup>3</sup> Конституція України від 28 червня 1996 р. // Вісник Конституційного Суду України, 2006, N5-6 від 15.12.2006 р.

<sup>4</sup> Kodeks Gruntów Ukrainy z dnia 25 października 2001 r. (Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України, 2002 р., N 3-4, ст.27); Kodeks Cywilny Ukrainy z dnia 16 stycznia 2003 r. (Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України, 2003 р., N 40-44, ст. 356)

<sup>5</sup> Kodeks Gruntów przez pojęcie „obywatel” rozumie obywatela Ukrainy, obywatela innego państwa (cudzoziemca) oraz osobę nie posiadającą żadnego obywatelstwa.

<sup>6</sup> Pojęcie „gmina” w ukraińskiej terminologii prawniczej jest używane jako „wspólnota terytorialna” – ukr. територіальна громада.

Grunty na Ukrainie wedle przeznaczenia celowego klasyfikowane są w następujący sposób: grunty rolne; grunty mieszkaniowej i społecznej zabudowy; grunty rezerwatów przyrodniczych; grunty przeznaczone dla celów uzdrowiskowych; grunty przeznaczone dla celów rekreacyjnych; grunty dla celów historyczno-kulturalnych; grunty leśne; grunty wodne; grunty przemysłowe, dla celów rozmieszczenia infrastruktury transportu, komunikacji, energetyki, obrony państwa oraz przeznaczone dla innych celów. Przepisy przewidują odrębny status prawny dla każdej z tych kategorii gruntów (art. 19 KG)<sup>7</sup>.

### ***Nabycie gruntów przez obywateli Ukrainy, ukraińskie osoby prawne***

Obywatele Ukrainy nabywają prawo własności do gruntów na podstawie:

- umów kupna-sprzedaży, renty, darowizny, zamiany, innych umów cywilnoprawnych,
- bezpłatnego przekazania im gruntów państwowych lub należących do gminy;
- prywatyzacji gruntów, które wcześniej były w ich posiadaniu,
- spadkobrania,
- wydania w naturze przynależnych im części gruntów (paj)<sup>8</sup>.

Osoby prawne (założone przez obywateli Ukrainy bądź ukraińskie osoby prawne) mogą nabywać grunty, w tym grunty rolne<sup>9</sup>, w celu prowadzenia działalności przedsiębiorczej w następujących wypadkach:

- na podstawie umów kupna-sprzedaży, renty, darowizny, zamiany, innych umów cywilnoprawnych,
- wniesienia gruntu jako aportu do kapitału założycielskiego firmy,
- spadkobrania,
- w innych przypadkach przewidzianych w ustawie<sup>10</sup>.

Ukraińskie prawo gruntów zawiera interesujące regulacje dotyczące bezpłatnego przekazania obywatelom Ukrainy gruntów z zasobów państwowych lub gminy. W szczególności, każdemu obywatelowi przysługuje prawo otrzymania bezpłatnie na własność gruntów w takich rozmiarach dla następujących celów:

- dla prowadzenia gospodarstwa rolniczego – w **rozmiarze** działki, którą na terytorium danej gminy otrzymał każdy obywatel-członek zreformowanego gospodarstwa rolnego,
- dla prowadzenia prywatnego gospodarstwa wiejskiego – nie więcej niż 2 ha,
- dla prowadzenia sadownictwa – nie więcej niż 0,12 ha,
- dla budownictwa budynku mieszkalnego na wsi – do 0,25 ha, w małych miejscowościach – do 0,15 ha, w mieście – do 0,10 ha,
- dla budownictwa dachy – 0,10 ha,
- dla budownictwa garażu – 0,01 ha.

Obywatel, który jest zainteresowany bezpłatnym przekazaniem mu na własność gruntów z zasobów państwowych lub gminy dla ww. celów składa odpowiedni wniosek do rejonowej administracji państwowej (w przypadku gruntów państwowych) lub rady gminy (w przypadku

---

<sup>7</sup> Zmiana przeznaczenia (kategorii) gruntów uregulowana jest w Trybie zmiany przeznaczenia celowego gruntów, które są we własności obywateli lub osób prawnych zatwierdzonym Postanowieniem Gabinetu Ministrów Ukrainy z dnia 11 kwietnia 2002 r. Nr 502. Zgodnie z tym aktem prawnym, wniosek o zmianie przeznaczenia celowego (odniesieniu gruntu do innej kategorii) rozpoznaje odpowiednia rada gminy na terenie której znajduje się ta działka. Jeżeli grunt znajduje się poza granicami gminy, to wniosek rozpoznaje administracja państwowa w rejonie (odpowiednik powiatu). Z kolei odniesienie do innej kategorii gruntów rolnych, lasów, gruntów przeznaczonych dla celów rekreacyjnych – to już kompetencja Gabinetu Ministrów Ukrainy (Постанова Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 р. N 502 «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб» // Офіційний Вісник України 2002, N 15, ст. 818).

<sup>8</sup> Pojęcie „paj” (ukr. – пай) używa się w ukraińskiej terminologii prawniczej w celu oznaczania części (udziału) we wspólnym mieniu ruchomym oraz nieruchomym przedsiębiorstwa rolnego, spółdzielni produkcyjnej, spółdzielni mieszkaniowej i in.

<sup>9</sup> Obecnie istnieje zakaz nabycia gruntów rolnych na podstawie umów cywilnoprawnych. Zakaz będzie istniał do uchwalenia ustaw o państwowym kadastrze gruntów oraz o rynku gruntów (pkt. 15 Przepisów przejściowych KG).

<sup>10</sup> Zob. art. 81, 82 Kodeksu Gruntów Ukrainy z dnia 25 października 2001 r. (Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України, 2002 р., N 3-4, ст.27).

gruntów gminy). Odpowiednia administracja czy rada gminy rozpoznaje wniosek i podejmuje decyzję o udzieleniu zezwolenia na wykonanie projektu technicznego. Po sporządzeniu projektu technicznego administracja lub rada gminy w terminie jednego miesiąca podejmuje decyzję o przekazaniu gruntu na własność. Odmowa organu przekazania gruntu na własność może być zaskarżona na drodze sądowej<sup>11</sup>.

### ***Nabycie gruntów przez cudzoziemców, zagraniczne osoby prawne, inne państwa***

Cudzoziemcy oraz osoby nie posiadające żadnego obywatelstwa mogą nabywać prawo własności do wszystkich gruntów oprócz gruntów rolnych w granicach obszaru zabudowanego miejscowości, a także poza tym obszarem na których znajdują się nieruchomości budowlane stanowiące ich własność prywatną<sup>12</sup>.

Podstawą do nabycia prawa własności do gruntów przez cudzoziemców oraz osoby nie posiadające żadnego obywatelstwa mogą być: umowy cywilnoprawne, nabycie gruntu na którym znajduje się nieruchomość budowlana oraz spadkobranie.

W wypadku, kiedy już doszło do nabycia gruntu rolnego przez cudzoziemca lub osobę nie posiadającą żadnego obywatelstwa w drodze spadkobrania, to w terminie jednego roku taki grunt powinien być zbyty.

Zagraniczne osoby prawne mogą nabywać prawo własności do gruntów, oprócz gruntów rolnych, w granicach obszaru zabudowanego miejscowości, w przypadku nabycia nieruchomości budowlanych lub w celu budownictwa obiektów związanych z prowadzeniem działalności przedsiębiorczej na Ukrainie. Poza obszarem zabudowanym zagraniczne osoby prawne mogą nabyć grunty wyłącznie w wypadku nabycia nieruchomości budowlanej, która na nich się znajduje.

Osoby prawne w których założycielem (wspólnikiem) jest przynajmniej jeden cudzoziemiec bądź zagraniczna osoba prawna mogą nabywać grunty na terytorium Ukrainy na tych samych zasadach co i zagraniczne osoby prawne. Grunty rolne nabyte w drodze spadkobrania przez zagraniczne osoby prawne powinny być zbyte w terminie jednego roku.

Sprzedaż gruntów stanowiących własność państwową, oprócz gruntów na których się znajdują obiekty podlegające prywatyzacji, na rzecz innych państw oraz zagranicznych osób prawnych jest prowadzona przez Gabinet Ministrów i powinna być uzgodniona z Radą Najwyższą. Z kolei sprzedaż gruntów stanowiących własność państwową na których znajdują się obiekty podlegające prywatyzacji jest dokonywana przez urząd prywatyzacji z uzgodnieniem tej kwestii z Gabinetem Ministrów.

Sprzedaż gruntów stanowiących własność gminy na rzecz innych państw oraz zagranicznych osób prawnych jest prowadzona przez odpowiednie rady oraz powinna być uzgodniona z Gabinetem Ministrów. Należy zauważyć, że sprzedaż gruntów stanowiących własność państwową lub własność gminy na rzecz zagranicznych osób prawnych jest dopuszczalna tylko po dokonaniu rejestracji na terytorium Ukrainy stałego przedstawicielstwa (oddziału) z prawem prowadzenia działalności gospodarczej.

Inne państwa, zainteresowane nabyciem gruntów stanowiących własność państwową bądź własność gminy składają w tym celu wniosek do Gabinetu Ministrów. Natomiast zagraniczne osoby prawne w takim wypadku składają wniosek do rady odpowiedniego samorządu terytorialnego oraz do urzędu w sprawach prywatyzacji. Do wniosku należy dołączyć umowę dzierżawy gruntu oraz kopię świadectwa o rejestracji na terytorium Ukrainy stałego przedstawicielstwa (oddziału) z prawem prowadzenia działalności gospodarczej. Rozpoznanie wniosku i sprzedaż gruntów stanowiących własność gminy jest prowadzona przez odpowiednią radę gminy po otrzymaniu zgody Gabinetu Ministrów. Rozpoznanie wniosku i sprzedaż gruntów stanowiących własność państwową na których

---

<sup>11</sup> Zob. art. 118 oraz 121 Kodeksu Gruntów Ukrainy z dnia 25 października 2001 r. (Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України, 2002 р., N 3-4, ст.27).

<sup>12</sup> W celu określenia pojęcia „obszar zabudowany” w ukraińskiej terminologii prawniczej używa się pojęcia „zasiedlony punkt” – укр. населений пункт.

znajdują się obiekty podlegające prywatyzacji jest prowadzona przez urząd prywatyzacji po otrzymaniu zgody Gabinetu Ministrów<sup>13</sup>.

### ***Dzierżawa oraz użytkowanie wieczyste gruntu***

Wedle definicji zawartej w KG, - prawo dzierżawy gruntu – to oparte na umowie odpłatne posiadanie i użytkowanie na czas oznaczony gruntu, który jest niezbędny dzierżawcy do prowadzenia przedsiębiorczej lub innej działalności (*art. 93 KG*).

Grunty mogą być dzierżawione przez obywateli oraz osoby prawne Ukrainy, cudzoziemców oraz osoby nie posiadające żadnego obywatelstwa, zagraniczne osoby prawne, zrzeszenia oraz organizacje międzynarodowe, a także inne państwa. Dzierżawa gruntów może być krótkoterminowa – na okres do 5 lat, lub długoterminowa – na okres do 50 lat. Jeżeli na to wyrazi zgodę wydzierżawiający, dzierżawiony grunt lub jego część może być przekazany przez dzierżawcę do użytkowania innej osobie (poddzierżawa). Przekazanie w dzierżawę gruntów, które stanowią własność państwowa bądź własność gminy jest dokonywane na podstawie decyzji odpowiedniego organu władzy państwowej lub samorządu terytorialnego poprzez zawarcie umowy dzierżawy. Nabycie prawa dzierżawy gruntów stanowiących własność państwową lub gminy odbywa się wyłącznie poprzez przeprowadzenie przetargu publicznego. Wyjątek stanowią grunty na których znajdują się nieruchomości budowlane, gdyż w tym wypadku właściciel takich nieruchomości posiada prawo pierwszeństwa dzierżawy gruntu (*art. 124 KG*). Bardziej szczegółowe regulacje dotyczące dzierżawy gruntów na Ukrainie zostały zawarte w ustawie o dzierżawie gruntów<sup>14</sup>.

Umowa dzierżawy gruntu jest zawierana w formie pisemnej i na życzenie jednej ze stron może być poświadczona notarialnie.

Ustawa o dzierżawie gruntów przewiduje minimalną wysokość czynszu za dzierżawę gruntów stanowiących własność państwową lub własność gminy. Czynsz za dzierżawę gruntów rolnych nie może być mniejszy niż kwota podatku od gruntów a za dzierżawę innych gruntów – trzykrotnej wysokości podatku od gruntów<sup>15</sup>.

Przy dzierżawie gruntów stanowiących własność państwa lub gminy dla inwestora bardzo ważnymi są gwarancje stabilności uzgodnionej wysokości czynszu, - uniknięcia sytuacji, kiedy wydzierżawiający (w tej sytuacji organ państwowy lub gmina) będą sztucznie podwyższali mu czynsz. Dlatego też trzeba pamiętać o tym, że chociaż wysokość czynszu zgodnie z ustawą może być weryfikowana co 3 lata, to tryb weryfikacji można uregulować w umowie dzierżawy (*art. 23 ustawy o dzierżawie gruntów*).

Zmiana warunków umowy dzierżawy jest dopuszczalna wyłącznie za wzajemną zgodą stron. Natomiast, jeżeli strony nie dojdą do zgody spór może być rozpoznany w drodze sądowej<sup>16</sup>.

Umowa dzierżawy wygasa w następujących wypadkach:

- upływu terminu na który została zawarta,
- wywłaszczenia gruntu dla potrzeb społecznych i przymusowego zbycia gruntu ze względu na interes społeczny w trybie przewidzianym przez ustawę,
- połączenia w jednej osobie właściciela i dzierżawcy,

<sup>13</sup> Zob. art. 129 Kodeksu Gruntów Ukrainy z dnia 25 października 2001 r. (Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України, 2002 р., N 3-4, ст.27).

<sup>14</sup> Ustawa o dzierżawie gruntów z dnia 6 października 1998 r. (Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року // Відомості Верховної Ради України, 1998 р., N 46-47, ст. 280)

<sup>15</sup> Wysokość podatku od gruntów jest uregulowana w ustawie o opłacie za grunty z dnia 3 lipca 1992 r. i jest ustalana na podstawie normatywno-pieniężnej wyceny gruntów przeprowadzonej przez Gabinet Ministrów. Wysokość rocznego czynszu nie może przekraczać 12% od normatywno-pieniężnej wyceny gruntów, chyba że wyższy rozmiar czynszu był zaproponowany w drodze przetargu publicznego – zob. art. 21 ww. ustawy (Закон України "Про плату за землю" від 3 липня 1992 року // Відомості Верховної Ради України 1992, N38, ст. 560)

<sup>16</sup> Zob. art. 20 Ustawy o dzierżawie gruntów z dnia 6 października 1998 r. (Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року // Відомості Верховної Ради України, 1998 р., N 46-47, ст. 280)

- śmierci osoby fizycznej-dzierżawcy, skazania go na karę pozbawienia wolności, pod warunkiem odmowy od zawarcia umowy dzierżawy przez członków jego rodziny lub osoby, które wspólnie użytkowali z dzierżawcą gruntu,
- likwidacji osoby prawnej-dzierżawcy,

Umowa dzierżawy gruntu może być rozwiązana na podstawie wspólnej decyzji stron. Na żądanie jednej ze stron umowa może być rozwiązana na podstawie orzeczenia sądu. Rozwiązanie umowy dzierżawy z inicjatywy tylko jednej ze stron jest niedopuszczalne, z wyjątkiem wypadków, kiedy inaczej stanowi ustawa bądź umowa. Podstawą do rozwiązania umowy dzierżawy na żądanie jednej ze stron w drodze sądowej może być nie wywiązanie się przez nią ze swych obowiązków, uszkodzenie przedmiotu dzierżawy, które uniemożliwia użytkowanie gruntu zgodnie z celem przewidzianym w umowie.

Po upływie terminu na jaki umowa dzierżawy gruntu została zawarta, dzierżawca który należycie wykonywał swe obowiązki zgodnie z umową dzierżawy, posiada prawo pierwszeństwa na wznowienie umowy. W wypadku wznowienia umowy dzierżawy na nowy okres warunki umowy mogą być zmienione na podstawie wzajemnej zgody stron. Jeżeli dzierżawca użytkuje grunty po upływie terminu na jaki została zawarta umowa, to w wypadku braku pisemnych zaprzeczeń wydzierżawiającego w terminie jednego miesiąca po jej wygaśnięciu podlega ona wznowieniu na ten sam okres i na tych samych warunkach. Pisemne zaprzeczenie wydzierżawiającego powinno być dokonane w formie listu-zawiadomienia<sup>17</sup>.

Podstawy przekazania gruntów w użytkowanie wieczyste (na okres nieokreślony) są w prawie ukraińskim ograniczone. Użytkowanie wieczyste dotyczy tylko gruntów stanowiących własność państwową bądź gminy, które zostały przekazane na czas nieokreślony państwowym czy komunalnym przedsiębiorstwom, instytucjom bądź organizacjom. Grunty mogą być przekazane także w użytkowanie wieczyste na rzecz organizacji pozarządowych inwalidów, ich przedsiębiorstwom, instytucjom, organizacjom<sup>18</sup>.

### ***Prywatyzacja gruntów rolnych***

W 1992 r. na mocy nowej redakcji Kodeksu Gruntów zdecydowano o bezpłatnym przekazaniu gruntów rolnych przedsiębiorstwom rolniczym powstałym w skutek restrukturyzacji kolchozów, sowchozów oraz innych socjalistycznych przedsiębiorstw rolniczych.

Bardzo ważną ustawą, która uregulowała prawo własności na większość gruntów rolnych na Ukrainie poprzez przekazanie ich we własność kolektywną nowopowstałym przedsiębiorstw rolnych była ustawa o kolektywnym przedsiębiorstwie rolnym z dnia 14 lutego 1992 r.<sup>19</sup> Dzięki przeprowadzonej reformie byli pracownicy kolchozów i państwowych przedsiębiorstw rolnych zostali współwłaścicielami mienia tych przedsiębiorstw oraz dzierżawionych przez nie gruntów rolnych. Jednakże, *de-facto* nowopowstałe kolektywne przedsiębiorstwa rolne nadal działały podobnie jak i kolchozy. W 1995 r. na mocy Ukazu Prezydenta został przeprowadzony kolejny etap reformy rolnej – wszystkim członkom kolektywnych przedsiębiorstw rolniczych wydano certyfikaty o prawie na części

---

<sup>17</sup> Zob. także pkt. 8 Postanowienia Plenum Sądu Najwyższego Ukrainy z dnia 16 kwietnia 2004 r. O praktyce stosowania przez sądy prawa gruntów w trakcie rozpoznawania spraw cywilnych (Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ»// Вісник Верховного Суду України 2004, №6, від 21.06.2004 р.)

<sup>18</sup> Zob. art. 81, 82 Kodeksu Gruntów Ukrainy z dnia 25 października 2001 r. (Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України, 2002 р., N 3-4, ст.27). Także zob. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego Ukrainy w sprawie użytkowania wieczystego gruntów z dnia 22 września 2005 r. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22 вересня 2005 року // Вісник Конституційного Суду України 2005, N5 від 30.11.2005 р.

<sup>19</sup> Закон України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» від 14 лютого 1992 року // Відомості Верховної Ради України 1992, № 20 від 19.05.1992 р.



gruntu (paj)<sup>20</sup>. Przewidywało to, że grunty, które przebywały we własności kolektywnej każdego przedsiębiorstwa rolnego zostały podzielone w równych częściach pomiędzy wszystkich jego członków oraz emerytów-byłych członków. Jednakże, działki nie zostały wydane w naturze. Od tego momentu każdy właściciel certyfikatu w przypadku wyjścia ze składu członków przedsiębiorstwa rolniczego mógł się domagać wydania mu jego działki w naturze. Chociaż prawo przewidywało możliwość wyjścia z takiego przedsiębiorstwa i założenie własnego gospodarstwa rolnego, jednakże takie wypadki zdarzały się nie często. Sytuacja zmieniła się w 1999 r., kiedy na mocy kolejnego Ukazu Prezydenta zostało przeprowadzone obligatoryjne wydanie każdej działki posiadaczom certyfikatów w naturze<sup>21</sup>. Wskutek dokonanej reformy każdy posiadacz certyfikatu został właścicielem konkretnej działki. Także została przeprowadzona reorganizacja kolektywnych przedsiębiorstw rolniczych w spółki prawa handlowego i spółdzielnie produkcyjne. Odtąd firmy rolnicze były zmuszone dzierżawić grunty od ich właścicieli wyłącznie na podstawie umów dzierżawy, a czynsz za dzierżawę gruntów nie mógł być mniejszy niż jeden procent od wyceny wartości działki. Obecnie przepisy przewidują minimalny rozmiar czynszu za dzierżawę gruntów rolnych w wysokości trzech procent wartości dzierżawionej działki<sup>22</sup>.

### ***Obrót nieruchomościami gruntowymi***

Grunty w rozumieniu art. 181 Kodeksu Cywilnego Ukrainy są rzeczami nieruchomymi. I jako rzecz nieruchoma grunty mogą być przedmiotem różnego rodzaju umów cywilnoprawnych, w szczególności: kupna-sprzedaży, renty, darowizny, zamiany, hipoteki, i innych. Podobny przepis został również umieszczony w art. 131 KG. Umowy zbycia nieruchomości powinny być sporządzone w formie aktu notarialnego i podlegają rejestracji państwowej. Jak już zostało zasygnalizowane, ograniczenia co do obrotu nieruchomościami gruntowymi zgodnie z przepisami KG dotyczą w szczególności:

- gruntów stanowiących własność państwową bądź własność gminy, które mogą być zbywane tylko w drodze przetargów publicznych,
- gruntów rolnych, co do zbycia których istnieje chwilowy zakaz do momentu uchwalenia ustaw o państwowym katastrze gruntów oraz o rynku gruntów<sup>23</sup>,
- nabycia gruntów przez cudzoziemców, zagraniczne osoby prawne oraz inne państwa.

Kodeks cywilny (art. 325) przewiduje, że na mocy ustawy może być przewidziana maksymalna ilość gruntów, które mogą być w posiadaniu jednej osoby fizycznej lub prawnej. Takie ograniczenie, przynajmniej chwilowo, istnieje do roku 2015. Do tego czasu osoby fizyczne i prawne mogą nabywać nieruchomości rolne tylko o powierzchni do 100 ha, a ilość ta może być zwiększona tylko wskutek spadkobrania ustawowego<sup>24</sup>.

---

<sup>20</sup> Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р.

<sup>21</sup> Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 року // Офіційний вісник України від 24.12.1999 - 1999 р., № 49, стор. 11

<sup>22</sup> Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» від 19 серпня 2008 р.

<sup>23</sup> Zob. pkt. 15 Przepisów przejściowych Kodeksu Gruntów Ukrainy z dnia 25 października 2001 r. (Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України, 2002 р., N 3-4, ст.27).

<sup>24</sup> Zob. pkt. 13 Przepisów przejściowych Kodeksu Gruntów Ukrainy z dnia 25 października 2001 r. (Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України, 2002 р., N 3-4, ст.27).