

Dr Mirosław Gdesz
Sędzia WSA w Warszawie

Podział nieruchomości rolnych w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Wprowadzenie

Ograniczenie właścicieli nieruchomości w dowolności geodezyjnych podziałów jest nierozłącznym elementem większości systemów prawa zagospodarowania przestrzeni. Narzucenie zasad geodezyjnego podziału nieruchomości ma na celu kształtowanie racjonalnej i planowej zabudowy. Brak takich regulacji prowadzi do zaburzenia zrównoważonego rozwoju przestrzeni.

Polskie prawo nieruchomości wymóg uzyskania decyzji zezwalającej na podział nieruchomości przez kilkadziesiąt lat wiązało tylko z terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Poczynając od rozporządzenia z 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli¹, a na ustawie z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości² kończąc – wszystkie akty regulujące instytucję decyzji o podziale nieruchomości pozostawiały poza zakresem takiej decyzji tereny rolne nieprzeznaczone pod zabudowę. W takich przypadkach podział mógł być dokonany dowolnie, a nowo powstała działka rolna nie musiała mieć dostępu do drogi pu-

¹ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz.U. R.P. z 1939 r. Nr 34, poz. 216) – art. 52-53.

² Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) – art. 10 ust. 1.

blicznej. Natomiast ograniczenia prawa własności wobec właścicieli nieruchomości rolnych miały inny wymiar i dotyczyły dopuszczalności zbywania i nabywania nieruchomości rolnych³.

Ta dychotomia została jednak w ostatnich latach zaburzona poprzez regulację zawartą w art. 92-93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴. Na tle tej ustawy od kilku lat zaobserwować można proces sukcesywnego zwiększania zakresu ingerencji publiczno-prawnej w sferę podziałów nieruchomości rolnych. Najważniejszym etapem tego procesu była nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana w 2007 r.⁵, wprowadzająca zakaz podziału nieruchomości rolnych na działki mniejsze niż 3000 m², od którego ustawodawca przewidział tylko nieliczne wyjątki.

Nieruchomości rolne a zakres przedmiotowy art. 92 u.g.n.

Pierwotna wersja art. 92 u.g.n. – określającego zakres uregulowania administracyjnoprawnego zezwolenia na podział nieruchomości – brzmiała następująco: „Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg.” Nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2003 r. rozszerzyła jednak treść art. 92 poprzez wprowadzenie w ust. 1 następującego sformułowania: „Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha”.

³ Ograniczenia dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi zapoczątkowane zostały ustawą z dnia 29 czerwca 1963 r. o ograniczeniu podziału gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 28, poz. 168) i „pielęgowane” w czasach PRL przez art. 160-165 k.c.

⁴ Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. (dalej: u.g.n.).

⁵ Ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 173, poz. 1218).

Uzasadnienie do rządowego projektu nowelizacji z 2003 r. stwierdza, że „(...) zmiana ta ma na celu zapobieżenie niekontrolowanemu dzieleniu nieruchomości rolnych na działki rzekomo rolne, ale o wielkości i kształcie działek budowlanych, w celu późniejszego ich przekształcenia w działki przeznaczone pod zabudowę”⁶.

Trudno nie podzielić tej argumentacji, podział nieruchomości rolnych również powinien podlegać kontroli, jednak w takim przypadku przywołana przez ustawodawcę granica 3000 m² wydaje się całkowicie przypadkowa. Jeżeli już konieczne jest wprowadzanie „normy obszarowej”, to powinna ona korespondować z normą gospodarstwa rolnego przyjętą w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, a więc powinna wynosić 1 ha. Ponadto brak jest jakiegokolwiek związku pomiędzy celem zakładanym przez ustawodawcę, tj. ograniczeniem niekontrolowanego podziału nieruchomości rolnych, a wprowadzonym w praktyce pozornym zakazem podziału nieruchomości rolnych.

Ustawodawca wprowadził zatem swoistą **geodezyjną normę obszarową**, uznając, że podział działek rolnych i leśnych na mniejsze niż ta powierzchnia wymaga uzyskania decyzji zatwierdzającej podział, przy czym w wyniku nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonanej w 2007 r. doprecyzowano, że norma obszarowa została określona jako 0,3000 ha, a nie jak dotychczas – 0,3 ha, co miało na celu uniemożliwienie zaokrąglania wielkości działek, np. do 3300 m². W świetle art. 92 ust. 1 u.g.n. każde wydzielenie działki rolnej o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha wymaga wydania decyzji o zatwierdzeniu podziału.

Druga z przesłanek („chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych”) w praktyce nie znajduje zastosowania. Jeżeli bowiem jest wydzielana nowa droga publiczna, to z uwagi na realizację dróg w oparciu o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej, która zatwierdza podział, zapis ten jest bezprzedmiotowy. Natomiast wydzielenie działki pod nową drogę wewnętrzną o powierzchni większej niż 3000 m² nie wymaga wydania decyzji podziałowej; ponieważ działka wydzielana pod nową drogę nie ma jeszcze użytku „dr” tylko „R”, tym samym dla służb geodezyjnych

⁶ Druk sejmowy nr 1421 z 12 marca 2003 r.

przyjmujących dokumentację nie ma znaczenia, czy to będzie w przyszłości droga, czy też nie. Jeżeli natomiast działka wydzielana pod drogę ma powierzchnię mniejszą niż norma geodezyjna, to i tak konieczne jest wydanie decyzji podziałowej.

Definicja nieruchomości rolnej

W zakres analizowanego pojęcia wchodzi nieruchomości przeznaczone w planie na cele rolne, a w przypadku braku planu – faktycznie wykorzystywane na cele rolne. O ile przeznaczenie nieruchomości na cele rolne, w tym usługowo rolne, w planie jest jednoznaczne i nie rodzi wątpliwości interpretacyjnych, to dużo trudniej przychodzi zrozumieć treść pojęcia „nieruchomość wykorzystywana na cele rolne” w sytuacji, kiedy plan miejscowy nie obowiązuje.

Zgodnie z treścią art. 92 ust. 2 u.g.n. za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Tak naprawdę nie ma więc żadnego znaczenia to, w jaki sposób nieruchomość jest wykorzystywana. Decyduje tylko i wyłącznie zapis użytku w ewidencji gruntów. Do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne zaliczmy działki ujawnione w ewidencji gruntów jako: R, S (S-R, S-L, S-Ps), Ł, Ps, B-R, B-S, B-Ps, Wsr, W. Dodatkowo, jeżeli wchodzi w skład gospodarstwa rolnego, działki oznaczone jako: K, N i dr.

Jednakże podstawowy problem z ustaleniem treści tej przesłanki wynika z końcowego sformułowania zawartego w art. 92 ust. 2 u.g.n. – „**jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy**”. Tym samym w sytuacji, gdy nieruchomość jest objęta decyzją o warunkach zabudowy, to automatycznie traci charakter wykorzystania na cele rolne. Prowadzi to do podważenia sensu całego uregulowania zasad podziału nieruchomości rolnych, ponieważ uzyskanie dla terenu rolnego decyzji o warunkach zabudowy, np. pod budowę stodoły, powoduje, że w rozumieniu tego przepisu działka traci charakter rolny w ramach postępowania podziałowego. W kontekście obostrzeń zawartych w art. 93 ust. 2a u.g.n.,

zakazujących podziałów nieruchomości rolnych na działki mniejsze niż 3000 m², nie pozostaje nic innego jak wystąpić o decyzję o warunkach zabudowy, aby do podziału nie miała zastosowania norma obszarowa. Ta regulacja wymaga pilnej nowelizacji w celu likwidacji wskazanej luki, jeżeli faktycznie ma być osiągnięty cel zamierzony przez ustawodawcę.

Zakaz podziału nieruchomości rolnych na działki mniejsze niż 0,3000 ha i wyjątki od tego zakazu

Najistotniejsze znaczenie dla obostrzeń podziału nieruchomości rolnych ma art. 93 ust. 2a u.g.n. Przepis ten w zasadzie wprowadza zakaz podziału nieruchomości rolnych na działki mniejsze niż 0,3000 ha. W świetle tego uregulowania dopuszczalne jest wydzielenie z nieruchomości rolnej działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, tylko pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub w celu dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, przy czym w takim przypadku w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości określa się termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

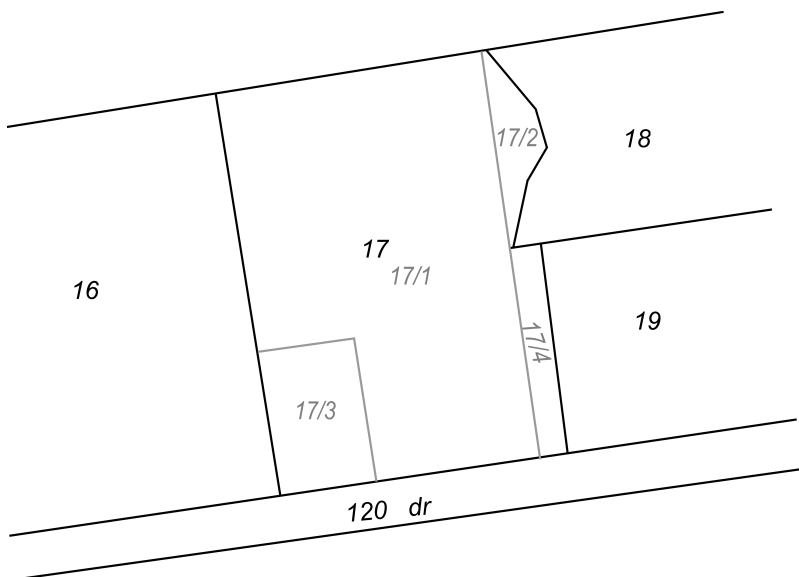
W pierwotnej wersji art. 93 ust. 2a u.g.n. zawarte było sformułowanie „w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości”, które w 2007 r. zostało zastąpione przez „pod warunkiem”. Takie ujęcie tego przepisu sugeruje, że mamy do czynienia z decyzją warunkową.

Dlatego też należy przeanalizować, czy zapis zawarty w tym przepisie stanowi warunek skuteczności powstania nowych działek ewidencyjnych. W doktrynie prawa administracyjnego przyjmuje się, że warunek to „takie oświadczenie woli organu administracyjnego dodane do decyzji jako jej postanowienie uboczne – ale pozostające z nią w ścisłym związku, na podstawie którego moc wiążąca w czasie decyzji (rozpoczęcie lub ustanie jej obowiązywania) zostaje uzależniona od zdarzenia przyszłego, niepewnego”⁷. Przy czym art. 162 § 1 pkt 2 k.p.a. stanowi, że organ administracji publicznej, który wydał decyzję w pierwszej instancji, stwierdza jej wy-

⁷ T. Woś, *Termin, warunek i zlecenie w prawie administracyjnym*, Państwo i Prawo 1994, nr 6, s. 28.

gaśnięcie, jeżeli decyzja została wydana z zastrzeżeniem dopełnienia przez stronę określonego warunku, a strona nie dopełniła tego warunku. Co do charakteru warunku zawartego w art. 162 § 1 pkt 2 k.p.a. – tj. czy chodzi o warunek zawieszający, czy rozwiązujący – zgody w doktrynie nie ma⁸.

Moim zdaniem zapis zawarty w art. 93 ust. 2a u.g.n. nie stanowi warunku zawieszającego wobec decyzji podziałowej. Jeżeli bowiem decyzja podziałowa nie byłaby wykonalna od daty jej ostateczności, to właściciel albo użytkownik wieczysty nie mógłby wydzielonej działki zbyć, ponieważ po prostu działki tej ewidencyjnie by nie było. Z drugiej strony należy się zastanowić, czy można analizowany zapis uznać za warunek rozwiązujący. Jednak, czy decyzja administracyjna – w szczególności podziałowa – może być wydana pod warunkiem rozwiązującym? Skoro skutek decyzji o podziale nieruchomości nastąpił z dniem, kiedy decyzja o podziale stała się ostateczna i powstałe działki mogły być podstawą dokonania kolejnych podziałów, to trudno sobie wyobrazić wygaszenie takiej decyzji ze skutkiem *ex tunc*.



⁸ J. Borkowski, J. Jendrośka, R. Orzechowski, A. Zieliński, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, wyd. II, Warszawa 1989; aneks Warszawa

Zobrazujmy to następującym przykładem – z działki nr 17 wydzielono działkę nr 17/3 o powierzchni 400 m² w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości – działki nr 16 oraz dodatkowo z działki nr 17/1 o pow. 2800 m², działkę 17/2 o pow. 150 m² – w celu uregulowania granic oraz 17/4 o pow. 200 m² pod drogę wewnętrzną. W takiej sytuacji, jeżeli po 2 miesiącach od dnia, kiedy pierwotny podział stał się ostateczny, działka nr 17/1 zostanie sprzedana, to trudno sobie wyobrazić wygaszenie czy uchylene decyzji o podziale ze skutkiem deklaratoryjnym. Wydaje się więc, że w odniesieniu do decyzji administracyjnych o charakterze rzeczowym, gdzie zamierzony skutek decyzji nie jest rozciągnięty w czasie, ale następuje jednorazowo, trudno jest mówić o warunku rozwiązującym. Z takim warunkiem rozwiązującym mamy do czynienia przykładowo w ramach pozwolenia na budowę, którego skutek jest rozciągnięty w czasie, oraz wszelkiego rodzaju koncesjach. Natomiast zaistnienie skutku decyzji podziałowej z dniem, kiedy decyzja stała się ostateczna, powoduje, że tak naprawdę nie możemy mówić o decyzji wydanej pod warunkiem. Sformułowanie to należy traktować jako niezręczność redakcyjną ustawodawcy. Zapis ten należy rozumieć jako zlecenie dokonania określonej czynności przez wnioskodawcę podziału. Jednak samo zlecenie nie wpływa na skuteczność decyzji podziałowej. Jeżeli strona nie dokona w określonym terminie zbycia nieruchomości na rzecz sąsiada, będzie to powodowało obowiązek uchylene decyzji, jednak nie jej wygaszenie. Wygaśnięcie decyzji zgodnie z art. 162 § 1 k.p.a. miałyby skutek deklaratoryjny, czyli eliminowałyby skutki podziału.

W takim przypadku mamy do czynienia raczej z ostateczną decyzją wywołującą zamierzony skutek – podział od dnia, kiedy stała się ostateczna – i jej wyeliminowanie z obrotu prawnego po upływie 6 miesięcy w przypadku niedokonania zbycia na rzecz sąsiada powinno następować w trybie art. 162 § 2 k.p.a., to jest uchylene decyzji, która została wydana z zastrzeżeniem dopełnienia określonych czynności, a strona nie dopełniła tych czynności w wyznaczonym terminie.

Również sama restrykcyjność omawianej regulacji budzi kontrowersje. Przekroczenie terminu 6 miesięcy i zbycie nieruchomości po np. 8 miesiącach nie grozi w praktyce niczym właścicielowi, jeżeli do tego

1991, s. 269). Z. Janowicz, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, wyd. II, Warszawa, s. 462).

czasu organ nie uchyli decyzji podziałowej. Czynność zbycia nieruchomości będzie w praktyce nie od odwrócenia i nie będzie możliwości uchylenia tej decyzji w trybie art. 162 § 2 k.p.a.

W związku z tym, że działka mniejsza niż 0,3000 ha jest wydzielona i jest ujawniona w ewidencji gruntów, to działka ta może być ujawniona w dziale I księgi wieczystej. Sąd wieczystoksięgowy jednak nie ujawnia w księdze wieczystej „warunku” zbycia działki na rzecz sąsiada. Dlatego przy sporządzeniu aktu notarialnego działki rolnej o powierzchni mniejszej niż geodezyjna norma obszarowa, notariusz powinien sprawdzić, czy w decyzji podziałowej nie istnieje zastrzeżenie zbycia nieruchomości wyłącznie na rzecz sąsiada. W innym przypadku powstaje duże prawdopodobieństwo, że działka ta może być zbyta na rzecz dowolnej osoby. Można oczywiście postawić pytanie, czy taki akt notarialny jest do podważenia.

Z drugiej strony zbycie nieruchomości na rzecz sąsiada w terminie 6 miesięcy i potem odsprzedaż tej nieruchomości z powrotem powodują, że pierwotny właściciel działki mniejszej niż norma obszarowa może już ją zbyć dowolnej osobie. Również nabywca wydzielonej działki może ją zbyć dowolnie, czyli jego sytuacja jest lepsza niż pierwotnego właściciela, który mógł zbyć dzieloną działkę na rzecz sąsiada.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w tym zakresie nie jest również skorelowana z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego⁹, która przewiduje pierwokup dzierżawcy względnie Skarbu Państwa w odniesieniu do sprzedawanych nieruchomości rolnych. Ustawa o gospodarce nieruchomościami stoi w sprzeczności z powołaną ustawą, nakazując zbyć nieruchomość na rzecz sąsiada. Przy tym w świetle art. 93 ust. 2a u.g.n. właściciel nieruchomości sąsiedniej nie musi spełniać żadnych warunków, aby mógł nabyć taką sąsiednią działkę. Co więcej, działka taka może być wydzielona w celu powiększenia np. nieruchomości przeznaczonej pod komercyjną zabudowę.

Drugie odstępstwo od zakazu wydzielania działek mniejszych niż 0,3000 ha to podział nieruchomości w celu regulacji granic, jednak zmiana granicy też jest w praktyce powiększeniem sąsiedniej nieruchomości. Jeżeli natomiast regulacja granic następuje w wyniku realizacji roszczeń, to podział nastąpi

⁹ Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592).

w trybie art. 95, w ramach którego nie obowiązuje żadna norma obszarowa. Bardzo trudno w praktyce ocenić, czy podział służy regulacji granic, czy też nie. Na zamieszczonym powyżej rysunku działka nr 17/2 służy regulacji granic, ale jest to równocześnie powiększenie sąsiedniej nieruchomości. Nie wiadomo, na czym ma polegać czynność regulacji granic w ciągu tych 6 miesięcy. Jednym takim sensownym przykładem zastosowania tej przesłanki jest podział w trybie art. 98b u.g.n. – tzw. małe scalenie i podział.

Droga wewnętrzna

Trzeci wyjątek od zakazu podziału nieruchomości rolnych na działki mniejsze niż 0,3000 ha zawarty jest w art. 93 ust. 3a u.g.n. i daje możliwość wydzielenia działek rolnych mniejszych niż geodezyjna norma obszarowa, jeżeli działka jest wydzielana pod drogi wewnętrzne, przy czym nie musi to być niezbędna droga dojazdowa do wydzielanych działek. Nie ma też żadnych wymogów co do maksymalnej szerokości drogi wewnętrznej. Strona jedynie wskazuje, że zamierza wydzielaną działkę przeznaczyć pod drogę wewnętrzną. Działka ta po podziale będzie wciąż stanowić użytek dotychczasowy np. „R”. Dlatego też przepis ten w wielu przypadkach daje możliwość wydzielania dowolnej wielkości działek rolnych. W takiej sytuacji działka ta nie może być zbyt dowolnie i bez żadnego zastrzeżenia zbycia działki przez właściciela.

Podział uproszczony – art. 95 u.g.n.

Formalnego zakazu podziału nieruchomości rolnych nie stosuje się również, co jest jak najbardziej zrozumiałe, w ramach podziału dokonywanego w trybie art. 95 u.g.n. – tzw. podział uproszczony. To daje właścicielom kolejną możliwość wydzielenia działek rolnych o powierzchni mniejszej niż 3000 m². W świetle tego przepisu wydzielenie działki budowlanej zabudowanej budynkiem mieszkalnym czy też zniesienie współwłasności umożliwia podział na działki mniejsze niż 3000 m². Przykładowo więc rolnik zamierzający przekazać następcy – synowi gospodarstwo rolne i jednocześnie chcąc zatrzymać dom, w którym mieszka, z działką 1200 m², może wnioskować o dokonanie podziału w trybie art. 95 pkt 7 u.g.n.

Zakończenie

Konstrukcja art. 92-93 u.g.n., a w szczególności art. 93 ust. 2a u.g.n. powoduje wiele możliwości omijania ograniczeń tam zawartych. Dlatego należy zadać pytanie, czy ustawodawca powinien utrzymywać taki stan złudzenia, że hamuje podział nieruchomości rolnych, czy też wprowadzić całkiem inne regulacje, które bardziej skutecznie będą realizować zakładane przez ustawodawcę cele.

Jest również inny aspekt dotyczący regulacji zawartej w art. 93 ust. 2a u.g.n., a mianowicie, czy norma ta nie stanowi nadmiernej ingerencji w prawo własności nieruchomości – ogranicza bowiem możliwość zbycia wydzielonej działki rolnej tylko do sąsiada. W przypadku ograniczania prawa własności – zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP¹⁰ może to nastąpić tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza ona prawa własności. Jednak materialne warunki ograniczenia prawa własności określa art. 31 ust. 3 Konstytucji, stanowiący, że ograniczenia praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo praw i wolności innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw¹¹. Budzi istotne wątpliwości, czy regulacja ograniczająca możliwości zbywania części nieruchomości tylko wobec pierwotnego właściciela nie stanowi takiej zbytnej ingerencji, dotycząc rdzenia prawa własności. Właściciel nie ma żadnego wyboru, a nabywca, mając tego świadomość, może wykorzystać to w negocjacjach dotyczących ceny nabycia. Ten „nabywca – sąsiad” później może natomiast już dowolnie tą nieruchomością dysponować.

¹⁰ Dz.U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.

¹¹ W tym zakresie najpełniej swoje stanowisko przedstawił Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 12 stycznia 1999 r., P 2/98 (OTK 1999, nr 1, poz. 2), stwierdzając ponadto, że „interpretacja zakazu naruszania istoty ograniczanego prawa lub wolności nie powinna sprowadzać się jedynie do płaszczyzny negatywnej, akcentującej odpowiednie miarkowanie dokonywanych ograniczeń. Należy widzieć w nim również stronę pozytywną, związaną z dążeniem do wskazania – choćby przykładowo – pewnego nienaruszalnego rdzenia danego prawa lub wolności, który pozostawiać winien wolny od ingerencji prawodawcy nawet w sytuacji, gdy działa on w celu ochrony wartości wskazanych w art. 31 ust. 3 konstytucji”.

Konieczne jest ponowne przemyślenie przez ustawodawcę kwestii kontroli podziału nieruchomości rolnych i opracowanie nowego kompleksowego podejścia do ochrony terenów rolnych. Przykładowo w Stanach Zjednoczonych instrumentem ograniczania dopuszczalności podziałów są *agriculture conservation easement* – dobrowolne negatywne służebności. W innym przypadku komedia pozorów polegająca na uzyskiwaniu fikcyjnych decyzji o warunkach zabudowy, podziałów w celu zniesienia współwłasności i wydzielania działek o pow. 3000 m² będzie trwała nadal.