



Przemysław Szalkowski

SWPS Uniwersytet Humanistycznospołeczny, Polska

ORCID: 0000-0001-9214-3866

szalkowski.p@interia.pl

Pozycja prawna osób prawnych w obrocie nieruchomościami rolnymi w Polsce w kontekście definicji rolnika zawodowego (indywidualnego) na tle regulacji w wybranych krajach zachodnioeuropejskich

The legal position of legal persons in the agricultural properties trading in Poland in the context of the adopted legal definition of “professional farmer”, against the background of regulations in selected western-European countries

Abstract: As a consequence of introducing the amendment to the Act of the structuring of the agrarian system from 2016, the Polish Legislator has adopted a regulation, stating that the purchasers of agricultural properties should primarily be “individual farmers” (clearly understood as natural persons). The regulation as implemented results in a substantial impairment for legal persons as potential purchasers of agricultural properties.

In the study, the Polish legal definition of an “individual farmer” and “professional farmer”, and those that have been assumed in selected Western European legal systems (German, Austrian and Swiss) are subjected to analysis. The scope of the work is to provide an answer to the question of whether it is possible to recognize legal persons as “individual farmers” in the Polish reality, and if that could be considered righteous from the point of view of agricultural laws, as well as from the point of view of the “professional farmers”

themselves. The study also considers what the possible terms and conditions are under which that could be done.

Keywords: Poland, Germany, Austria, Switzerland, legal persons, property market, purchaser, professional farmer, legal definition, limits, administrative decision

Abstrakt: Polski ustawodawca, w wyniku nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 2016 r., przyjął jako zasadę, że nabywcą nieruchomości rolnych mogą być przede wszystkim rolnicy indywidualni, rozumiani jako osoby fizyczne. Jednak prowadzenie efektywnego gospodarstwa rolnego nie musi być uzależnione od jego formy organizacyjnej, na co wskazują przykłady płynące z innych krajów.

W artykule poddano analizie prawno-porównawczej polską definicję rolnika indywidualnego oraz definicje rolników zawodowych przyjęte na gruncie wybranych systemów zachodnioeuropejskich, tj. niemieckiego, austriackiego i szwajcarskiego. W jej wyniku Autor udziela odpowiedzi, czy w polskich realiach jest możliwe objęciem definiensem pojęcia rolnik indywidualny również osób prawnych, czy zabieg ten można by uznać za słuszny z punktu widzenia ustroju rolnego państwa i interesów samych rolników zawodowych, a także pod jakimi warunkami mogłoby to nastąpić.

Słowa kluczowe: Polska, Niemcy, Austria, Szwajcaria, osoby prawne, nieruchomości rolne, obrót, nabywca, rolnik zawodowy, elementy konstrukcyjne, ograniczenia, decyzja administracyjna

1. Uwagi wstępne

W ostatnim czasie ugruntował się pogląd, że niczym nieograniczona aktywność osób prawnych lub jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, którym ustawy przyznają zdolność prawną w obszarze rolnictwa, może wywierać niekorzystny wpływ na równowagę i stabilność produkcji, a także zrównoważony rozwój obszarów wiejskich¹. Na poparcie tego poglądu przywołuje się szereg argumentów, z których dwa wydają się być szczególnie przekonujące. Nie bez racji wskazuje się bowiem, że oso-

1 Uwagi dotyczące osób prawnych poczynione w dalszej części artykułu będą odnosić się również do jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, którym ustawy przyznają zdolność prawną.

by prawne, zwłaszcza zorganizowane w formie spółek prawa handlowego, bywają często wykorzystywane do dokonywania inwestycji kapitałowych². Te zaś w sektorze rolnictwa, szczególnie w obrocie nieruchomościami rolnymi, można uznać za niezmiernie szkodliwe, albowiem w prostej linii, poprzez wywieranie presji rynkowej prowadzą do zawyżania cen gruntów rolnych przez co stają się one niedostępne dla rolników zawodowych, utrzymujących się przede wszystkim z pracy w rolnictwie, która – jak wiadomo – nie należy do najbardziej zyskownych form zarobkowania. Zwraca się także uwagę, że tego typu działania prowadzą również do wyłączania gruntów z produkcji rolniczej, gdyż inwestorzy szukający wyłącznie wysokich stóp zwrotu z reguły nie są nią zainteresowani, ani też nie są kompetentni do jej kontynuowania.

Jako drugi istotny argument przywołuje się zagrożenia wynikające z ekspansji wielkotowarowych gospodarstw rolnych, które tworzone są przez osoby prawne o rozbudowanych strukturach organizacyjnych³. Stają się one właścicielami gospodarstw rolnych o powierzchniach sięgających setek, a nawet tysięcy hektarów. Wprawdzie ich działalność gospodarcza koncentruje się na produkcji rolnej, jednakże często przybiera ona charakter wąskiej specjalizacji wynikającej nie tyle z potrzeb konsumentów, ile z rentowności produkcji. Przy wysokiej koncentracji gruntów rolnych, do której bez wątpienia przyczynia się aktywność osób prawnych w obszarze rolnictwa, może dochodzić do deficy-

2 Zob. rezolucja z dnia 27 kwietnia 2017 r. C 298/112 w sprawie aktualnego stanu koncentracji gruntów rolnych w UE: jak ułatwić rolnikom dostęp do gruntów? (2016/214 (INI)), pkt. Q, AJ i AP, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52017IP0197&from=PL>, [dostęp: 20.11.2021]; zob. również P. Popardowski [w:] P. Popardowski (red.), *Prawo rolne. Obrót nieruchomościami rolnymi. Komentarz*, Komentarze Prawa Prywatnego, t. 9, C.H. Beck, Warszawa 2021, s. 24-25. Autor określa to pojęcie jako zawłaszczanie ziemi, polegające na przejmowaniu kontroli nad gruntami rolnymi w sposób masowy (w szczególności w wymiarze transgranicznym). Zjawisko to jest zwykle inicjowane przez duże, międzynarodowe korporacje, przejmujące wielkie areale uprawne przede wszystkim w ubogich państwach, gdzie ceny nieruchomości rolnych są zazwyczaj stosunkowo niskie. Autor podkreśla globalny wymiar procesu zawłaszczania ziemi, zob. również R. Pastuszko, *Land grabbing. Podstawowe zagadnienia prawne*, „Studia Iuridica Lublinensia” 2017, t. XXVI, nr 1, s. 148-150, <https://www.doi.org/10.17951/sil.2017.26.1.147>; A. Zawojska, *Zjawisko zagrabiania ziemi w kontekście własności*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2014, nr 361, s. 270, <https://www.doi.org/10.15611/pn.2014.361.27>; A. Zawojska, *Globalna grabież ziemi rolniczej*, „Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu” 2014, t. 16, nr 4, s. 369-370, <https://rnseria.com/api/files/download/540508.pdf> [dostęp: 17.05.2022].

3 Tamże.

tów produktów rolnych, które są wprawdzie pożądane przez konsumentów, ale nierentowne z punktu widzenia procesów produkcyjnych. W kontekście zjawiska koncentracji nie bez znaczenia jest również fakt, że tworzenie dużych jednostek produkcyjnych prowadzi do wypierania małych i średnich gospodarstw rolnych, a tym samym wyludniania obszarów wiejskich⁴.

Mając na uwadze powyższe aspekty, w wielu krajach europejskich, w tym również w Polsce, przyjęta została słuszna zasada, że podstawę ustroju rolnego stanowią gospodarstwa rodzinne. Model taki jako właściwy i priorytetowy został zaakceptowany również na szczelbu polityki unijnej w ramach wspólnej polityki rolnej⁵. Przemawia za nim niezaprzeczalna korzyść, jaką jest możliwość stworzenia w obszarze rolnictwa warunków do funkcjonowania wielu mniejszych jednostek gospodarczych, których niezagrożony byt zapewnia prowadzenie zrównoważonej gospodarki rolnej, różnorodność produkcji, zachowanie miejsc pracy, a tym samym społeczności wiejskiej.

W celu ukształtowania wyżej opisanego modelu ustroju rolnego ustawodawcy krajowi przyjmują w aktach prawnych regulujących zasady obrotu nieruchomościami rolnymi różnego rodzaju instrumenty prawne, mające nierzadko charakter ograniczający możliwość zakupu nieruchomości podmiotom, które uznaje się za niewskazane z punktu widzenia polityki rolnej. Jednym z takich ograniczeń jest wprowadzanie utrudnień w nabywaniu nieruchomości rolnych przez podmioty nieprofesjonalne w obszarze rolnictwa i ukształtowanie obrotu na korzyść rolników zawodowych, gdyż dają oni rękojmię właściwego wykorzystania gruntów rolnych. Przyjmując jako słuszną wspomnianą zasadę preferencji rolników zawodowych jako podmiotów, dla których w pierwszym rzędzie powinny być zarezerwowane grunty rolne, należy zauważyć, że są oni odmiennie definiowani w różnych europejskich systemach prawnych.

Pomimo istniejących rozbieżności na poziomie definicyjnym warto odnotować, że zakresem pojęciowym rolnika zawodowego nie są obejmowane wyłącznie osoby fizyczne, albowiem przy spełnieniu określonych przesłanek mogą stać się nim również osoby prawne. Stanowi to istotną różnicę w stosunku do obecnie obowiązujących rozwiązań w Polsce, gdyż na gruncie polskiego prawa rolnego za rolnika zawodowego, określanego jako indywidualnego,

4 Zob. Rezolucja z dnia 27 kwietnia 2017 r. C 298/112 (2016/214 (INI)), pkt. V, W, X, Y, AH; zob. również R. Pastuszko, *Land grabbing...*, s. 153-154.

5 Zob. A. Jurcewicz, *Charakterystyka Wspólnej Polityki Rolnej*, [w:] A. Jurcewicz, B. Kozłowska, E. Tomkiewicz, *Wspólna polityka rolna. Zagadnienia prawne*, LexisNexis, Warszawa 2007, s. 46.

może zostać uznana wyłącznie osoba fizyczna prowadząca produkcję rolną w ramach gospodarstwa rodzinnego i świadcząca w nim osobiście własnoręczną pracę. Tym samym za rolnika zawodowego (indywidualnego) nie mogą zostać uznane osoby prawne. Skutkuje to pozbawieniem ich możliwości uzyskania uprzywilejowanej pozycji w obrocie nieruchomościami rolnymi przyznanej przez polskiego ustawodawcę wyłącznie rolnikom zawodowym (indywidualnym), co odnosi się również do osób prawnych o długich tradycjach, prowadzących specjalistyczną, profesjonalną i efektywną działalność produkcyjną w obszarze rolnictwa.

W tym kontekście warto jednak zastanowić się bliżej, czy zawężenie przez polskiego ustawodawcę rozumienia pojęcia rolnika zawodowego (indywidualnego) wyłącznie do osób fizycznych jest zabiegiem słusznym, czy też możliwe i celowe byłoby przyznanie pod określonymi warunkami tego statusu również osobom prawnym, jak ma to miejsce w innych krajach europejskich.

Niniejszy artykuł ma na celu przedstawienie aktualnej pozycji osób prawnych w obrocie nieruchomościami rolnymi w Polsce w kontekście przyjęcia zasady ustawowej nabywania nieruchomości rolnych przez rolnika indywidualnego będącego osobą fizyczną i prowadzącego osobiście gospodarstwo rodzinne, a także udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy definicją legalną rolnika zawodowego, wzorem rozwiązań stosowanych w innych systemach prawnych, mogłyby zostać objęte również osoby prawne. Zagadnienie to wydaje się być niezwykle istotne, gdyż możliwość objęcia definiensem pojęcia rolnika zawodowego (indywidualnego) osób prawnych powodowałoby, że również i one stałyby się beneficjentami korzyści płynących z uprzywilejowanego ukształtowania obrotu nieruchomościami rolnymi na rzecz rolników zawodowych. Mając na uwadze wspomniane wyżej zagrożenia związane z aktywnością osób prawnych w obszarze rolnictwa, w szczególności w zakresie nadmiernej koncentracji gruntów rolnych i ich potencjalnego wyłączenia z aktywnej produkcji, celem artykułu jest również ustalenie, czy przyznanie osobom prawnym statusu rolnika zawodowego (indywidualnego) może odbyć się bez uszczerbku dla struktury agrarnej kraju, a zarazem z korzyścią dla osób fizycznych działających zawodowo w obszarze rolnictwa. Aby zrealizować tak sformułowane cele, w pierwszej kolejności przedstawiona zostanie aktualna interpretacja pojęcia rolnika zawodowego (indywidualnego), wynikająca z mających zastosowanie przepisów polskiej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego⁶, a także korzyści w obrocie nieruchomościami rolnymi przyznanymi mu przez polskiego ustawodawcę.

6 Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz.U. 2021, poz. 234.

Powyższe stanowić będzie punkt wyjścia do omówienia w następnej części rozważań ukształtowanej obecnie pozycji prawnej krajowych osób prawnych jako nabywcy gruntów rolnych. Następnie na tle przyjętych przez polskiego ustawodawcę rozwiązań zostaną zaprezentowane odpowiednie regulacje stosowane w krajach zachodnioeuropejskich. Analizie poddane zostanie w szczególności różne rozumienie definicji rolnika zawodowego oraz przyjęte elementy konstrukcyjne tego pojęcia, od posiadania których uzależnione jest nabycie szczególnego statusu. Dzięki temu, przy wykorzystaniu metody prawno-porównawczej, będzie możliwe wskazanie zasadności całkowitego wyłączenia osób prawnych z zakresu obecnie przyjętej w prawie polskim definicji rolnika indywidualnego oraz zaproponowanie ewentualnych zmian *de lege ferenda*.

2. Zasada nabywania nieruchomości w Polsce przez rolników zawodowych (indywidualnych)

W myśl zasady wyrażonej w art. 2a ust. 1 i 2 u.k.u.r., nabywcą nieruchomości rolnych może być wyłącznie rolnik indywidualny. Jest to niezwykle istotne uprawnienie, albowiem, z zastrzeżeniem ustawowo określonych wyjątków, w obecnym stanie prawnym żaden inny podmiot prawa nie może być po stronie kupującej uczestnikiem rynku obrotu nieruchomościami o przeznaczeniu rolnym. Spełnienie niezbędnych kryteriów, określonych w art. 6 ust. 1 u.k.u.r., skutkuje uzyskaniem szczególnie uprzywilejowanego statusu podmiotowego. Przywołany przepis stanowi, że rolnikiem indywidualnym może zostać osoba fizyczna, która jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 300 hektarów użytków rolnych, posiadająca kwalifikacje rolnicze, zamieszkująca od minimum pięciu lat w gminie miejsca położenia jednej z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, a nadto prowadząca to gospodarstwo przez wskazany, pięcioletni okres czasu.

To rozwiązanie przyjęte przez ustawodawcę odpowiada generalnej zasadzie wyrażonej w art. 23 Konstytucji RP, w myśl której podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne. W doktrynie zwraca się jednak uwagę, że poza regulacjami zawartymi w u.k.u.r., przyjmującymi zasadniczo środki restrykcyjne lub ograniczające, brak jest na gruncie polskiego prawa rolnego regulacji kształtujących w sposób kompleksowy zasady funkcjonowania tego ustroju, w szczególności w oparciu o rodzinny charakter gospodarstw⁷. Wska-

7 E. Klat-Górska, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, LexisNexis, Warszawa 2014, s. 22-23.

zanego deficytu nie niweluje w żaden sposób brzmienie preambuły u.k.u.r., odwołującej się do takich klauzul generalnych jak wzmocnienie ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, zapewnienie zagospodarowania ziemi rolnej i bezpieczeństwa żywnościowego społeczeństwa, czy też wspieranie zrównoważonego rozwoju rolnictwa i ochronę środowiska naturalnego.

Niewątpliwie efektem zastosowania wspomnianych ustawowych środków o skutku ograniczającym, a w szczególności przyjęcia ogólnej zasady nabywania nieruchomości rolnych przez rolników indywidualnych, jest znaczące zawężenie obrotu *inter vivos*, gdyż wyłączone z niego pozostają podmioty prawa niespełniające przesłanek określonych w art. 6 u.k.u.r.⁸ Należy zauważyć, że wspomniane ograniczenie obrotu zostało wprowadzone do polskiego prawa w wyniku nowelizacji z 26 kwietnia 2016 roku ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 26 kwietnia 2016 r. Jej przyjęcie należy wiązać z upływem uzgodnionego w Traktacie Akcesyjnym dwunastoletniego okresu, liczonego od dnia przystąpienia Polski do struktur unijnych, kiedy to obywatele państw członkowskich Unii Europejskiej wciąż zobowiązani byli do uzyskiwania zgody na nabywanie nieruchomości rolnych i leśnych wydawanej przez ministra właściwego do spraw administracji⁹. Upływ wskazanego okresu miał otworzyć dla nich również ten rynek.

Wprowadzona w 2016 r. zmiana legislacyjna była o tyle istotna, że do tychczas stosowany model obrotu nieruchomościami rolnymi określony w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego był oparty na zasadzie swobody kontraktowania. Oznaczało to, że niemal każdy podmiot prawa, bez względu na przygotowanie zawodowe lub formę organizacyjną, mógł w sposób nieograniczony stać się właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub posiadaczem nieruchomości rolnych¹⁰. Wprawdzie przyjęta już w 2003 r. u.k.u.r. w swym

8 Zob. Rządowe uzasadnienie do projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z projektami aktów wykonawczych, Druk sejmowy nr 293, s. 2, <https://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/druk.xsp?nr=293> [dostęp: 20.11.2021].

9 Na podstawie art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Dz.U. 2017, poz. 2278.

10 Stało się to możliwe na skutek nowelizacji k.c. z 28 lipca 1990 r. (Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. 1990 Nr 55, poz. 321), mocą której za wyjątkiem prawa pierwokupu uregulowanego w art. 166 § 1 k.c., zniesiono dotychczasowe ograniczenia dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi, ograniczenia przy zniesieniu współwłasności oraz przy dziale spadku, zob. A. Oleszko, *Obrót nieruchomościami rolnymi na podstawie kodeksu cywilnego (obróć powszechny)*, [w:] A. Oleszko (red.), *Prawo rolne*, Wolters Kluwer, Warszawa 2009, s. 290.

pierwotnym brzmieniu posługiwała się również definicją rolnika indywidualnego rozumianego jako osoba fizyczna, niemniej jednak z posiadaniem tego statusu nie był związany przywilej wyłącznego nabywania nieruchomości rolnych. Wskutek czynności *inter vivos* ich właścicielami mogły stać się również inne podmioty prawa, w tym osoby prawne, na które nie został nałożony obowiązek autoryzacji administracyjnej dokonywanego rozporządzenia nieruchomością. Dla działającej wówczas Agencji Nieruchomości Rolnych, której obecnym następcą prawnym jest Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, jako instrument interwencyjny, zostało zastrzeżone jedynie prawo pierwokupu oraz prawo wykupu.

Dokonując głębokiej nowelizacji, polski ustawodawca kierował się bez wątplenia względami politycznymi, zwłaszcza obawą przejmowania przez podmioty zagraniczne atrakcyjnych cenowo i stosunkowo łatwo dostępnych, krajowych gruntów rolnych. Niemniej jednak zmiany dokonane nowelizacją spowodowały, że wiele podmiotów, także prowadzących działalność profesjonalną w obszarze rolnictwa, zostało zasadniczo wykluczonych z dalszego udziału w rynku jako podmiot nabywający. Efekty tych zmian odczuły osoby prawne, a także jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawy jednak przyznają zdolność prawną. Dodać należy, że jakkolwiek przyjęcie opisanych regulacji podyktowane było obawami przed zaburzeniem konkurencji na rzecz silniej dotowanych od polskich podmiotów zagranicznych¹¹, w tym osób prawnych, to ich skutki dotknęły także polskich rolników. Należy bowiem zauważyć, że również krajowe podmioty aktywne w obszarze rolnictwa nierzadko działają w formie grupowych form organizacyjnych¹², zaś wskutek przyjęcia ostatnich zmian legislacyjnych w znaczący sposób ograniczona została możliwość nabywania przez nie nieruchomości rolnych¹³. Tym

11 Rządowe uzasadnienie do projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z projektami aktów wykonawczych, Druk sejmowy nr 293, s. 2.

12 Zgodnie z danymi statystycznymi publikowanymi przez Eurostat już w 2010 r., łączna powierzchnię użytków rolnych pozostających we własności osób prawnych przekroczyła 10%. Zob. A. Majchrzak, *Ziemia rolnicza w krajach Unii Europejskiej w warunkach ewolucji wspólnej polityki rolnej*, PWN, Warszawa 2015, s. 267.

13 W doktrynie wyrażany jest pogląd, że prowadzenie gospodarstwa rodzinnego w formie spółki kapitałowej jest rozwiązaniem wątpliwym. Gospodarstwo rodzinne oparte jest bowiem z zasady na osobistej pracy rolnika i jego rodziny, a zatem osób powiązanych szczególnymi więzami pokrewieństwa, nie zaś więzami korporacyjnymi. Dlatego daleko bardziej przekonujące jest zorganizowanie gospodarstwa rodzinnego w formie spółki osobowej, czy też spółki cywilnej, w tych bowiem przypadkach relacje mogą zostać

samym dalszy rozwój ich gospodarstw został co do zasady uzależniony od uzyskania decyzji administracyjnej Dyrektora Generalnego KOWR lub ograniczony do pozyskiwania gruntów rolnych wyłącznie na podstawie stosunków o charakterze obligacyjnym, np. umowy dzierżawy.

3. Aktualna sytuacja prawna osób prawnych w obrocie nieruchomościami w Polsce

Przyjęcie generalnej zasady, że nabywcą nieruchomości oraz gospodarstw rolnych może być wyłącznie rolnik indywidualny, każe zastanowić się, czy doszło do eliminacji osób prawnych z obrotu, a jeśli tak, to czy ma ona charakter trwały i nieusuwalny. Z tego względu konieczne jest rozważenie najpierw ograniczeń możliwości rozwoju działalności osób prawnych w sektorze rolniczym, a następnie – możliwości udziału tych podmiotów w obrocie nieruchomościami.

3.1. Ograniczenia udziału w obrocie nieruchomościami osób prawnych

Obowiązujące obecnie regulacje z pewnością nie prowadzą do wyłączenia z dalszej działalności w sektorze rolniczym istniejących osób prawnych, jednak zostają one w istotny sposób ograniczone w możliwości dalszego rozwoju. Zwiększanie powierzchni posiadanych przez nie gospodarstw stało się problematyczne, gdyż każdorazowe nabycie gruntów rolnych o powierzchni przekraczających 1 ha na własność lub w użytkowanie wieczyste uzależnione zostało od uprzedniego uzyskania decyzji administracyjnej Dyrektora Generalnego KOWR. Rygoryzm obowiązujących regulacji łagodzi fakt, że ustawa w nowym brzmieniu co do zasady nie ingeruje w stosunki o charakterze obligacyjnym, a zatem osobom prawnym nie została zamknięta droga do rozwoju powierzchniowego gospodarstw przykładowo na podstawie umowy dzierżawy. Za tym rozwiązaniem przemawiają również liczne głosy doktryny wskazujące na konieczność upo-

oparte na wzajemnym zaufaniu współników. Postuluje się nawet stworzenie specjalnej spółki dedykowanej wyłącznie gospodarstwom rolnym. Zob. B. Rakoczy, A. Bień-Kacała, *Gospodarstwo rodzinne jako podstawa ustroju rolnego w świetle Konstytucji RP z 1997 roku*, „Przegląd Prawa Ochrony Środowiska” 2015, nr 3, s. 21-22. Tego typu poglądy trudno jednak zaakceptować bez zastrzeżeń, mając w szczególności na uwadze stałe powiększanie gospodarstw prowadzących produkcję rolną na coraz większą skalę. Spółki kapitałowe ułatwiają pozyskanie kapitału niezbędnego na rozwój, a ponadto służą ograniczaniu odpowiedzialności współników-rolników w przypadku niepowodzenia gospodarczego.

wszechniania w realiach polskiej wsi takiej formy władania gruntem¹⁴, a także doświadczenia płynące z innych krajów zachodnioeuropejskich, w których nierzadko właśnie dzierżawa rolna stanowi podstawę gospodarowania w rolnictwie¹⁵. Niewątpliwie jednak umowy dzierżawy stanowią słabszą formę władania aniżeli prawa rzeczowe, zwłaszcza prawo własności, które umożliwia planowanie długookresowej i trwałej działalności produkcyjnej.

W ocenie Autora wprowadzone u.k.u.r. ograniczenia o charakterze podmiotowym w zakresie nabywania praw rzeczowych do nieruchomości rolnych przez osoby prawne należy również rozważyć przez pryzmat ingerencji w swobodę działalności gospodarczej, gdyż osoby prawne zostały niemal całkowicie wyłączone z obrotu po stronie nabywcy. Wyłączenie to ujawnia się we wszystkich sposobach nabycia praw do nieruchomości rolnych, gdyż nie ogranicza się wyłącznie do czynności prawnych *inter vivos*, tj. zawarcia umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, *datio in solutum* itp. Podkreślenia wymaga, że ustawodawca dość konsekwentnie posługuje się w u.k.u.r. terminem „nabycie”, pod którym to w myśl art. 2 pkt 7 u.k.u.r. należy rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości o takim przeznaczeniu nie tylko wskutek dokonania czynności prawnej, ale także w wyniku orzeczenia sądu, organu administracji publicznej lub innego zdarzenia prawnego. Dodać należy, że na podstawie art. 2c u.k.u.r. te same zasady odnoszą się do prawa użytkowania wieczystego albo udziału w użytkowaniu wieczystym, jak również udziału we współwłasności nieruchomości rolnej. Można zatem stwierdzić, że niezwykle silne ograniczenie możliwości nabywania nieruchomości rolnych przez osoby prawne ma charakter kompleksowy, gdyż dotyczy wszelkich sposobów przewidzianych prawem skutkujących przeniesieniem praw do tego typu nieruchomości.

3.2. Dopuszczalne przypadki nabywania przez osoby prawne

Mając na uwadze powyżej przedstawione ograniczenia, szczególną uwagę należy zwrócić na przypadki, gdy ustawa dopuszcza nabywanie nieruchomości rolnych

14 Zob. m.in. A. Lichorowicz, *O potrzebie prawnego uregulowania dzierżawy rolnej w Polsce (na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej)*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2010, nr 2(7), s. 63-78; R. Markus-Bielska, R. Kisiel, J. Danilczuk, *Dzierżawa jako podstawowa forma zagospodarowania popegeerowskiego mienia*, Ośrodek Badań Naukowych im. Wojciecha Kętrzyńskiego, Olsztyn 2006; B. Tańska-Hus, *Dzierżawa rolnicza jako instrument przekształceń strukturalnych w rolnictwie*, „Zeszyty Naukowe Akademii Rolniczej we Wrocławiu” 2000, t. 170, nr 383.

15 Zob. dane statystyczne Eurostat opublikowane w: A. Majchrzak, *Ziemia rolnicza...*, s. 125 i 272-272.

lub gospodarstw rolnych przez osoby prawne. Można je grupować pod względem podmiotowym, przedmiotowym, jak i trybu nabycia¹⁶. Zważywszy wyjątkowo rozbudowane i kazuistyczne regulacje zamieszczone w art. 2a ust. 3 u.k.u.r. nie sposób w tym miejscu przedstawić je wszystkie z odpowiednią szczegółowością.

Na potrzeby dalszych rozważań wystarczające jest wskazanie, że wśród osób prawnych, wyodrębnionych od strony podmiotowej, jako uprawnionych do nabywania w sposób uprzywilejowany, ustawodawca wyróżnił m.in. jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa, podmioty działające w sektorze energetycznym mające istotne znaczenie dla gospodarki i bezpieczeństwa energetycznego państwa, przedsiębiorców posiadających koncesję na wydobycie kopaliny, osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa Polskiego do Kościoła Katolickiego, a także do innych kościołów i związków wyznaniowych, parki narodowe, spółdzielnie produkcyjne, czy też spółkę celową, o której mowa w ustawie o Centralnym Porcie Komunikacyjnym z dnia 10 maja 2018 r.¹⁷ Wskazane podmioty mają co do zasady charakter publiczny lub wykonują funkcję o takim charakterze. Zatem krąg uprzywilejowanych osób prawnych wyróżnionych od strony podmiotowej jest raczej wąski i nie wpływa w sposób znaczący na poprawę sytuacji osób prawnych w obrocie nieruchomościami rolnymi.

Wyjątek stanowią tu spółdzielnie produkcyjne, które w katalogu uprzywilejowanych osób prawnych zostały uwzględnione dopiero na podstawie ostatniej nowelizacji ustawy z 26 kwietnia 2019 r. Mogą one nabywać wkłady gruntowe w przypadku ich zbycia przez członków spółdzielni lub korzystać z przysługującego im prawa pierwokupu na podstawie art. 147 § 2 prawa spółdzielczego¹⁸. Nowelizacja, korygująca w pewnym sensie trudny do wytłumaczenia rygoryzm zastosowany we wcześniejszej zmianie legislacyjnej, była jak najbardziej zasadna, gdyż do momentu jej przyjęcia w praktyce nie było możliwe wykonanie wspomnianego prawa pierwokupu, a także zbycia wkładu przez jej członka na rzecz spółdzielni, co pozbawione było racjonalnych podstaw w sytuacji, gdy członek rezygnował z członkostwa i występował ze spółdzielni.

16 Szczegółowe omówienie każdego z przypadków omawianego tu nabycia zob. P. Blajer, W. Gonet, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa 2020, s. 89-110.

17 Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, t.j. Dz.U. 2020, poz. 234 ze zm.

18 Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, t.j. Dz.U. 2021, poz. 648.

Obok wyjątków o charakterze podmiotowym, ustawa przewiduje również wyłączenia wyróżnione od strony przedmiotowej, przy zaistnieniu których osoby prawne mogą nabywać nieruchomości rolne w sposób co do zasady nieograniczony. Można wskazać na nieruchomości rolne, co do których ustawa nie znajduje zastosowania na podstawie art. 1a, a zatem nieruchomości o powierzchni poniżej trzech tysięcy metrów kwadratowych, nieruchomości stanowiące drogi wewnętrzne, a także grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami i stanowiące przynajmniej 70% powierzchni nieruchomości. Wyjątkiem o charakterze przedmiotowym na podstawie art. 11 ust. 2 u.w.s.n.r. są również grunty rolne zabudowane stanowiące tzw. działki siedliskowe, o maksymalnej powierzchni nieprzekraczającej 5 000 m², zajęte w dniu 30 kwietnia 2016 r., tj. w dniu wejścia w życie ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw¹⁹ pod budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane do produkcji rolniczej wraz z gruntami do nich przyległymi, a nadto nieruchomości rolne objęte w całości w dniu wejścia w życie przywołanej wyżej ustawy ostatecznymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na inne cele, aniżeli rolne.

Wypada wspomnieć również o nieruchomościach rolnych, których nabycie jest wprawdzie dopuszczalne przez wszystkie podmioty prawa, w tym również osoby prawne, z tym jednak ograniczeniem, że ustawodawca co do zasady swobodny obrót nimi powiązał z prawem pierwokupu przyznanym dzierżawcy oraz KOWR. Chodzi tu w pierwszym rzędzie o nieruchomości o powierzchni od 0,3 do 0,9999 ha, nieruchomości rolne położone w obszarach górniczych, jak również nieruchomości położone na obszarach ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 17 u.o.g.r.l.²⁰

Ostatnią grupą nieruchomości, których nabycie jest możliwe przez inne podmioty prawa, niż tylko uprzywilejowane, a więc również przez osoby prawne, można wyróżnić ze względu na tryb nabycia. Wskazać tu można na nieruchomości nabywane w drodze dziedziczenia lub zapisu windykacyjnego; podziału, przekształcenia, bądź łączenia się spółek prawa handlowego; w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego; w toku postępowania egzekucyjnego oraz upadłościowego; nabycie

19 Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U. 2016, poz. 585.

20 Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, t.j. Dz.U. 2017, poz. 1161 ze zm.

nieruchomości rolnych na podstawie zgody wydawanej w formie decyzji administracyjnej przez Dyrektora Generalnego KOWR.

Wydaje się, że w szczególności nabywanie nieruchomości w postępowaniach egzekucyjnych, restrukturyzacyjnych oraz upadłościowych może mieć istotne znaczenie praktyczne dla obrotu z udziałem osób prawnych. Rozluźnienie rygoryzmu u.k.u.r. w tym obszarze nastąpiło również w ramach ostatniej nowelizacji ustawy z 26 kwietnia 2019 r. Przemawiały za tym istotne przesłanki pragmatyczne. Z reguły celem wskazanych postępowań jest bowiem zbycie majątku dłużnika lub jego części i osiągnięcie jak najwyższej ceny, aby w ten sposób w możliwie największym stopniu zaspokoić wierzycieli. Uzależnienie możliwości nabycia w wymienionych postępowaniach od posiadania co do zasady statusu rolnika indywidualnego skutkowało daleko idącym ograniczeniem kręgu zainteresowanych kupujących, co z kolei prowadziło do dodatkowego uprzywilejowania rolników kosztem interesów wierzycieli.

Niemniej istotnymi dla praktycznego obrotu z udziałem osób prawnych są czynności prawne dokonywane za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR. W tym przypadku należy zauważyć, że u.k.u.r. przewiduje pięć sytuacji prawnych, gdy taka zgoda może zostać wydana, przy czym cztery z nich dotyczą zgód wydawanych na wniosek nabywcy, zaś piąta odnosi się do przypadków, gdy może być ona wydana na wniosek zbywcy. W kontekście omawianego tu zagadnienia przypadki wydania zgody na wniosek nabywcy można pominąć, gdyż dotyczą nabycia przez osoby fizyczne planujące utworzenie lub powiększenie gospodarstw rolnych, a nadto przez uczelnie lub podmioty realizujące inwestycje celu publicznego.

Uwagi wymaga natomiast nabycie nieruchomości rolnych na wniosek zbywcy. Stosownie do art. 2a ust. 4 pkt 1 u.k.u.r. Dyrektor Generalny KOWR może wydać zgodę na nabycie nieruchomości przez dowolny podmiot prawa, o ile zbywca wykaze, że nie miał możliwości sprzedaży należącej do niego nieruchomości na rzecz rolnika indywidualnego, nabywca tej nieruchomości zobowiąże się do utrzymania na niej działalności rolniczej, a nadto w wyniku dokonanego rozporządzenia nieruchomością nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. Kluczowe znaczenie będzie mieć tu wykazanie przez zbywcę, że nie miał możliwości sprzedaży należących do niego gruntów rolnych na rzecz uprzywilejowanych rolników indywidualnych. Do tego celu ma służyć ustawowo ukształtowany mechanizm obligatoryjnego ogłoszenia o zamiarze zbycia nieruchomości rolnej, które zbywca musi zamieścić w prowadzonym przez KOWR systemie teleinformatycznym. Ogłoszenie to powinno spełniać ustawowo zdefiniowane przesłanki, odnoszące się przykładowo do

minimalnego czasu jego ekspozycji, czy też maksymalnej ceny oferowanej nieruchomości. O ile w zastrzeżonym czasie nie zostanie zgłoszona przez rolnika indywidualnego odpowiedź na ogłoszenie stanowiąca ofertę nabycia tej nieruchomości, zbywca może wnioskować o wyrażenie zgody na jej sprzedaż na rzecz innych podmiotów, aniżeli rolnik indywidualny, w tym również na rzecz osób prawnych.

3.3. Porównanie sytuacji rolnika zawodowego (indywidualnego) i osoby prawnej uczestniczącej w obrocie nieruchomościami rolnymi

Podsumowując dotychczasowe rozważania, należy stwierdzić, że rolnicy indywidualni zostali uprzywilejowani przez ustawodawcę w dwojaki sposób. Z jednej bowiem strony, obrót nieruchomościami rolnymi został po stronie nabywcy w sposób bezpośredni ograniczony mocą wyrażonej dyspozycji art. 2a ust. 1 u.k.u.r. do rolników indywidualnych. Aby jednak nie uniemożliwić całkowicie rozporządzenia nieruchomością przez właściciela, w przypadku braku zainteresowania zakupem po ich stronie, ustawodawca przewidział model obrotu z udziałem innych podmiotów za zgodą KOWR, pod jego ścisłą kontrolą oraz po przyznaniu rolnikom indywidualnym swego, dodatkowego prawa pierwszeństwa zakupu tej nieruchomości za ustawowo regulowaną cenę. Należy również dostrzec, że określając przesłanki warunkujące wydanie zgody przez KOWR ustawodawca posłużył się zwrotem niedookreślonym, odnoszącym się do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych. Brak w ustawie jakichkolwiek wskazówek interpretacyjnych definiujących bliżej obszar, przy którym można mówić o spełnieniu tej przesłanki negatywnej. Z całą pewnością nie jest to norma obszarowa 300 ha użytków rolnych. W związku z tym KOWR przyznany został szeroki luz decyzyjny, umożliwiający określoną interwencję w zależności od wielkości niezdefiniowanego ustawowo obszaru nieruchomości należących do podmiotu, na rzecz którego ma nastąpić rozporządzenie.

Należy również wspomnieć o przyjętej mocą ustawy zasadzie, w myśl której na nabywcę nieruchomości rolnej nałożony jest obowiązek utrzymania produkcji rolnej przez okres przynajmniej pięciu lat licząc od dnia nabycia. W przypadku nieuczynienia zadość temu zobowiązaniu po stronie KOWR powstaje roszczenie o nabycie nieruchomości. Reguła ta znajduje również zastosowanie do osób prawnych.

Przedstawiona powyżej analiza skłania do wniosku, że jakkolwiek przyjęcie zasady nabywania nieruchomości rolnych przez rolników indywidualnych i inne kazuistycznie wymienione w ustawie podmioty uprzywilejowane nie

doprowadziło do usunięcia z obszaru działalności rolniczej osób prawnych, to jednak w bardzo wyraźny sposób ograniczyło możliwość rozwoju czy nawet utrzymania produkcji rolniczej przez te podmioty. W ustawie dostrzec można inne mechanizmy służące ich wypieraniu z obszaru produkcji rolnej. Wskazać można przykładowo na prawo pierwokupu udziałów lub akcji w spółkach kapitałowych przysługujące KOWR z mocy art. 3a u.k.u.r. KOWR może skorzystać z tego uprawnienia, jeśli spółka jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni co najmniej 5 ha lub nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni wynoszącej co najmniej 5 ha. Realizując powyższe uprawnienie, KOWR wstępuje do spółki na prawach wspólnika lub akcjonariusza.

Przewidziana w ustawie ingerencja KOWR na poziomie spółek nie ogranicza się tylko do spółek kapitałowych. Ujawnia się ona także w odniesieniu do spółek osobowych. Przy czym ustawodawca, mając zapewne na uwadze względy pragmatyczne wynikające z odpowiedzialności wspólnika przystępującego do spółki za jej dotychczasowe zobowiązania czy też określone ograniczenia podmiotowe – jak ma to miejsce w odniesieniu do spółek partnerskich – nie zdecydował się na przyznanie KOWR prawa pierwokupu udziałów w takich spółkach. Wprowadził natomiast uprawnienie do nabycia nieruchomości rolnych za zapłatą ich równowartości rynkowej. Uprawnienie to przysługuje KOWR w przypadku zmiany wspólnika lub przystąpienia do spółki nowego wspólnika, o ile spółka ta jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości rolnej o powierzchni 5 ha lub powierzchni nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni co najmniej 5 ha, a także w przypadku podjęcia przez wspólników spółki akcyjnej uchwały o wejściu na giełdę.

Należy zauważyć, że ustawa w żaden sposób nie uzależnia aktualizacji wspomnianych powyżej praw pierwszeństwa od prowadzonej przez spółkę aktualnej działalności rolniczej czy też stosunku wartości nieruchomości rolnych należących do spółki do wartości jej pozostałych aktywów. Ponadto w przypadku prawa nabycia nie zobowiązuje KOWR do wykonania tego prawa w stosunku do wszystkich nieruchomości rolnych, a zatem *a contrario* możliwe jest nabycie tylko wybranych, szczególnie cennych nieruchomości. Wobec powyższego należy spodziewać się, że w obawie przed przystąpieniem przez podmiot państwowy do spółki, w przypadku spółek kapitałowych, lub utraty szczególnie cennych aktywów, w przypadku spółek osobowych lub wchodzących na giełdę, będą one skłonne raczej do wyzbywania się takich aktywów, o ile nie będą one niezbędne do dalszego prowadzenia działalności gospodarczej. Mechanizmy te, mające w zamierzeniu ustawodawcy objęcie kontrolą również pozaksięgowych form przenoszenia własności nieruchomości rolnych, będą w dłuższej perspektywie

prowadzić pośrednio do dalszej marginalizacji roli osób prawnych w obrocie. Rozwiązania te kazań zastanowić się, czy nie niosą ryzyka naruszenia ładu korporacyjnego spółek oraz czy są proporcjonalne.

4. Osoba prawna jako rolnik zawodowy w obrocie nieruchomościami rolnymi w wybranych krajach zachodnioeuropejskich

Zagadnienie obrotu nieruchomościami rolnymi z udziałem osób prawnych w innych krajach europejskich należy, podobnie jak w Polsce, rozpatrywać z punktu widzenia roli, jaką podmioty zawodowo zajmujące się rolnictwem odgrywają w kształtowaniu pożądanego ustroju rolnego. Produkcja żywności ma niezwykle istotne znaczenie dla właściwego funkcjonowania społeczeństwa, dlatego obowiązujące akty prawne regulujące zasady rozporządzania prawami do nieruchomości rolnych zawierają przepisy uzależniające możliwość ich nabycia od odpowiedniego przygotowania zawodowego kupującego, które powinno stanowić podstawę rękojmi dalszego prowadzenia właściwej i efektywnej produkcji rolnej. W tym celu ustawodawcy z reguły posługują się, podobnie jak ma to miejsce w polskiej ustawie, różnymi instrumentami prawnymi regulującymi obrót nieruchomościami rolnymi i poddającymi go kontroli administracyjnej.

Taką rolę odgrywa stosowanie definicji legalnych rolnika zawodowego, gdyż z zasady regulacje zachodnioeuropejskich systemów prawnych uzależniają możliwość nabycia nieruchomości rolnych od posiadania przez nabywcę tego statusu. Przy tym rolnik zawodowy określany jest w różny sposób, jako gospodarz rolny lub samodzielny gospodarz. Pomijając kwestię nazewnictwa, w kontekście omawianego tu zagadnienia o wiele istotniejsze są przesłanki definicji rolnika zawodowego, od spełnienia których uzależnione jest preferencyjne traktowanie uczestników obrotu. Są one również istotne w takich systemach prawnych, gdzie właściwe ustawy nie zawierają odpowiedniej definicji rolnika zawodowego, albowiem w tych przypadkach zaistniała luka wypełnia orzecznictwo sądowe. Warto zatem ustalić, czy polska definicja rolnika zawodowego (indywidualnego) przyjęta na gruncie u.k.u.r. jest zbieżna z modelami przyjętymi w innych wybranych krajach. Poniżej przedstawiono regulacje przyjęte w Niemczech, Szwajcarii i Austrii.

4.1. Regulacje w Niemczech

Jako przykład systemu prawa, w którym pojęcie rolnika zawodowego w dużym stopniu sprecyzowało orzecznictwo, należy wskazać na Niemcy. Ustawa

o nabywaniu nieruchomości rolnych (Grundstücksverkehrsgesetz, GrdstVG) nie zawiera definicji rolnika zawodowego. Jedynie pomocniczo stosowana jest definicja zamieszczona w ustawie o ubezpieczeniu emerytalnym rolników (Gesetz über die Altershilfe für Landwirte, ALG)²¹, w której stosownie do § 1 ust. 2, 4, 5 i 7 ALG, za rolnika uznaje się osobę kierującą w chwili określonego zdarzenia prawnego gospodarstwem rolnym ukierunkowanym na uprawę gruntów rolnych, ponoszącą ryzyko gospodarcze prowadzonej działalności oraz wykonującą aktywnie czynności zawodowe jako samodzielny przedsiębiorca. Bez znaczenia jest przy tym, czy w gospodarstwie pracuje on osobiście, świadcząc własnoręczną pracę fizyczną oraz wykorzystując należące do niego maszyny i urządzenia, czy też posługuje się pracą najemną pracowników rolnych i wypożyczonym sprzętem. Nieistotna jest również wysokość dochodów uzyskiwanych przez niego z pozarolniczej działalności zawodowej. Natomiast warunkiem koniecznym dla uznania za rolnika jest zachowanie kompetencji kierowniczych, wyrażających się m.in. w podejmowaniu decyzji i zawieraniu przez niego umów związanych z bieżącą działalnością gospodarstwa²².

Powyższa definicja rolnika została uzupełniona w wyniku wspomnianej już działalności orzeczniczej sądów. Na gruncie niemieckiego prawa rolnego wykształcone zostały w ten sposób takie pojęcia, jak zawodowy rolnik zajmujący się rolnictwem jako zawodem głównym (*Haupterwerbslandwirt*), rolnik traktujący rolnictwo jako zawód dodatkowy (*Nebenerwerbslandwirt*), rolnik hobbysta (*Hobbylandwirt*), a także osoba niebędąca rolnikiem (tzw. nierolnik, *Nichtlandwirt*). Co istotne, orzecznictwo tylko dwóm pierwszym kategoriom przyznało uprzywilejowany status efektywnego rolnika²³, z którym związane są szczególne uprawnienia. Po pierwsze status ten niewątpliwie ułatwia uzyskanie niezbędnej decyzji kompetentnego organu zezwalającego na przeniesienie prawa do nieruchomości rolnej na nabywcę, co jest możliwe przy braku m.in. przesłanki o charakterze negatywnym, jakim jest niezdrowy podział gruntów (*ungesunde Verteilung des Grund und Bodens*), o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt. 1 GrdstVG. Po drugie przemawia on za określonym rozstrzygnięciem organu

21 Gesetz über die Altershilfe für Landwirte vom 29. Juni 1994, BGBl. 1994 I, s. 1890-1891, znowelizowana ostatnio przez Siebtes Gesetz zur Änderung des Vierten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze vom 12. Juni 2020, BGBl. 2020 I, s. 1248-1276.

22 J. Netz, *Grundstückverkehrsgesetz. Praxiskommentar, Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlichen Betriebe*, Agricola-Verlag GmbH, Butjadingen-Stollhamm 2018, s. 856.

23 M. Düsig, J. Martinez (red.), *Agrarrecht*, C.H. Beck, München 2016, s. 499.

w przypadku konkurencji z osobą niebędącą rolnikiem. W niemieckim prawie rolnym przyjmuje się bowiem jako regułę, że niezdrowy podział gruntów nastąpi w szczególności, jeśli kupującym nieruchomości rolną miałaby zostać osoba niebędąca rolnikiem lub rolnik hobbysta, mimo iż zbywaną nieruchomością byłby zainteresowany rolnik zawodowy, wykazujący pilną potrzebę powiększenia swojego gospodarstwa. W tym miejscu zauważyć wypada, że nabywcą nieruchomości rolnych może być również podmiot spoza rolnictwa, także osoba prawna. Niemniej rolnikom zawodowym przyznane zostało swoje pierwszeństwo.

Z punktu widzenia pojęcia efektywnego rolnika lub rolnika zajmującego się rolnictwem jako zawód główny lub zawód dodatkowy niezmiernie istotne jest to, że zarówno ustawodawstwo, jak i orzecznictwo traktują na równi osoby fizyczne i osoby prawne, jeśli tylko spełniają wyżej określone wymagania. Jest to jak najbardziej uzasadnione, skoro od rolnika nie jest wymagane własnoręczne, osobiste wykonywanie prac rolnych, lecz jedynie sprawowanie nadzoru nad nimi oraz zarządzanie i kierowanie gospodarstwem rolnym. Na poziomie osoby prawnej wszystkie te czynności, od których uzależnione jest uzyskanie pozycji rolnika, realizować będzie osoba lub osoby uprawnione do prowadzenia jej spraw i składania oświadczeń woli w jej imieniu.

Podkreślenia wymaga fakt, że obecnie żaden z niemieckich przepisów nie narzuca, w jakiej formie prawnej powinno być prowadzone gospodarstwo rolne, co jednocześnie nie oznacza, że system prawa niemieckiego nie reglamentuje obrotu nieruchomościami rolnymi. Z uwagi na fakt, że kwestia ta wykracza poza zakres przedmiotowy niniejszego opracowania, nie będzie przedmiotem szerszych rozważań. Warto jednak odnotować, że w myśl art. 2 ust. 1 GrdstVG, z zastrzeżeniem ustawowych wyjątków, niemal każde przeniesienie własności nieruchomości rolnej, bez względu na to, czy nabywcą jest rolnik zawodowy, czy też osoba niezajmująca się profesjonalnie rolnictwem, wymaga uprzedniego uzyskania zezwolenia (*Genehmigung*) w formie decyzji administracyjnej wyrażającej zgodę na rozporządzenie nieruchomością. Zezwolenie to może zostać wydane, jeśli zbycie nie prowadzi do wspomnianego już wyżej niezdrowego podziału gruntów, w szczególności poprzez sprzedaż na rzecz osoby niebędącej rolnikiem w sytuacji, gdy rolnik zawodowy wykazuje pilną potrzebę powiększenia swojego gospodarstwa rolnego oraz wyraża gotowość zapłaty ceny uzgodnionej przez strony. Ponadto ustawa GrdstVG uzależnia uzyskanie decyzji administracyjnej od zachowania właściwej wysokości świadczenia wzajemnego, w czym przejawia się instrument administracyjnej regulacji cen.

Istotnym elementem kontroli obrotu na gruncie prawa niemieckiego jest również przyznanie na mocy § 4 ustawy o osadnictwie (*Reichsiedlungsgesetz*) przedsiębiorstwom osadniczym (*Landgesellschaften*) ustawowego prawa pierwokupu, z którego mogą skorzystać w przypadku, gdy sprzedaż nieruchomości nie jest objęta zwolnieniem z obowiązku uzyskania zezwolenia, a zarazem spełnione są przesłanki do odmowy jego udzielenia.

Jak wspomniano powyżej, przyjęte w prawie niemieckim ograniczenia nie odnoszą się jednak w sposób bezpośredni do formy prawnej nabywcy. Ponadto ustawa o obrocie nieruchomościami w żaden sposób nie uzależnia od niej możliwości wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych. Kupującym może być zatem również spółka kapitałowa, jeśli prowadzi typowo rolniczą działalność, a nabycie jest zgodne z głównym celem ustawy GrdstVG – tj. zachowaniem i poprawą struktury agrarnej kraju. O równowadze stron świadczy fakt, że w sytuacji zaistniałej konkurencji między osobą fizyczną zajmującą się rolnictwem jako zawód główny, a spółką, tak osobową, jak i kapitałową, lecz prowadzącą gospodarstwo rolne, przepisy niemieckie traktują na równi oba podmioty prawa. Potwierdzają to liczne orzeczenia Federalnego Trybunału Konstytucyjnego²⁴ jak i wyższych sądów okręgowych²⁵. Koniecznym warunkiem jest jednak to, aby głównym celem działalności spółki było prowadzenie gospodarstwa rolnego. Warto dodać, że uznanie spółki za rolnika nie oznacza, że jest nim również jej wspólnik. To właśnie spółka jako odrębny podmiot prawa uznana jest w tym przypadku za rolnika. Jej wspólnicy mogą natomiast uzyskać ów status tylko wtedy, jeśli zajmują się prowadzeniem spraw tej spółki. Z tego też względu nabycie nieruchomości rolnej przez wspólnika spółki o rolniczym profilu działalności, ale niezajmującego się rolnictwem ani sprawami spółki, może zostać uznane w postępowaniu administracyjnym za prowadzące do niezdrowego podziału gruntów²⁶. Niemniej w orzecznictwie dostrzeżono, że nabycie nieruchomości rolnej przez wspólnika, w celu jej

24 Zob. w szczególności orzeczenie Federalnego Trybunału Konstytucyjnego Niemiec z 26 listopada 2010 r., V BLw 14/09, openJur 134082 i orzeczenie Federalnego Trybunału Konstytucyjnego Niemiec z 25 listopada 2016 r., V BLw 4/15, openJur 1698.

25 Zob. orzeczenie Wyższego Sądu Okręgowego w Brandenburgii z 26 kwietnia 2012 r., 5 W (Lw) 5/11, openJur 68102.

26 Z drugiej strony nabycie dla własnych potrzeb przez wspólnika spółki traktowanej jako rolnik, będzie uznane za nabycie przez nierolnika, co może skutkować odmową wydania zezwolenia, zob. J. Martinez, *Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG) vom 28.07.1961*, [w:] M. Düsing, J. Martinez (red.), *Agrarrecht*, C.H. Beck, München 2016, s. 497.

następczego wniesienia do spółki może być uzasadnione z punktu widzenia podatkowego. Uwzględniając interes podatników, jak również mając na uwadze kształtowanie ustroju rolnego, sądy wypracowały zasadę, zgodnie z którą wspólnik spółki niebędący rolnikiem posiada w drodze wyjątku pozycję taką, jak rolnik, jeśli nabywa nieruchomości w celu jej następczego wniesienia do spółki dla potrzeb prowadzenia działalności rolniczej²⁷. Jest to jednak możliwe tylko wówczas, jeśli ów wspólnik nie będzie wyłączony od prowadzenia spraw spółki, a zatem musi posiadać prawo współdecydowania w zakresie bieżącej działalności bądź wykonywać pracę w spółce jako zawód główny lub dodatkowy.

Swoista liberalizacja zasad obrotu w prawie niemieckim sięga głębiej. Możliwości nabywania nieruchomości rolnych przez osoby prawne nie ograniczono wyłącznie do podmiotów, które same w sobie mogą zostać objęte pojęciem rolnika zawodowego. Warto w tym miejscu wspomnieć o tzw. funduszach gruntowych, których funkcjonowanie w drodze wyjątku po raz pierwszy dopuszczono w 2007 r. na terenie Meklemburgii–Pomorza Przedniego. Pod względem prawnym są to zwykle spółki komandytowe, zajmujące się nabywaniem i zarządzaniem nieruchomościami rolnymi, a także ich wydzierżawianiem dla celów związanych z produkcją rolną. Fundusze te, podobnie jak każdy inny podmiot prawa, zobowiązane są do uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnych, jednakże w ich przypadku brak statusu rolnika co do zasady nie stanowi przeszkody w uzyskaniu pozytywnej decyzji administracyjnej. Zawierają one bowiem z rolnikami zawodowymi długoletnie umowy dzierżawy mające za przedmiot nabyte nieruchomości. W efekcie nie dochodzi do niezdrowego podziału gruntów, gdyż zachowana zostaje długotrwała produkcja rolnicza, co stanowi główny cel GrdstVG. Istotną okolicznością jest również to, że komandytariuszami tych funduszy są często sami rolnicy dzierżawcy.

Warto również krótko wspomnieć o tzw. przedsiębiorstwach właścicielskich (*Besitzunternehmen*)²⁸. Pod tym pojęciem należy rozumieć podmioty, które nie zajmują się rolnictwem w sensie faktycznym, lecz jedynie uczestniczą w zarządzaniu przedsiębiorstwem zależnym, będącym rolnikiem zawodowym, poprzez przejęcie funkcji menadżerskich, administracyjnych, czy też przez świadczenie innych usług tj. dostarczanie materiału siewnego, pasz i środków ochrony roślin, czy też zbyt wytworzonych produktów. *Prima facie* wydawać by się mogło, że nabycie nieruchomości rolnych przez tego typu przedsiębiorstwa

27 J. Netz, *Grundstückverkehrsgesetz...*, s. 897.

28 J. Martinez, *Gesetz über Maßnahmen...*, s. 497.

może prowadzić do niezdrowego podziału gruntów. Niemniej w postanowieniu z 26 listopada 2010 r.²⁹ Federalny Trybunał Konstytucyjny orzekł, że nabywanie nieruchomości rolnej przez przedsiębiorstwo właścicielskie nie jest sprzeczne z celami GrdstVG, jeśli przedsiębiorstwo to należy do rodziny prowadzącej działalność rolniczą i spełniającej kryteria rolników zawodowych.

Zgodnie z przywołanym orzeczeniem przedsiębiorstwo właścicielskie może nabywać nieruchomości rolne, jeśli jest częścią większego podmiotu należącego do członków jednej rodziny, w skład którego wchodzi również jednostka produkcyjna, zajmującej się *stricte* rolnictwem. W takim wypadku zadaniem przedsiębiorstwa właścicielskiego jest poza sprawowaniem wyżej wspomnianych funkcji pomocniczych lub usługowych, również nabywanie lub wydzierżawienie nieruchomości rolnych na potrzeby członków rodziny³⁰. Konieczny jest więc podział przedsiębiorstwa tj. na część tzw. właścicielską i jednostkę produkcyjną. Z reguły podział ten ukształtowany jest w taki sposób, że jednostka produkcyjna przyjmuje formę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i dzierżawi lub bierze w najem niezbędne do produkcji nieruchomości rolne lub maszyny rolnicze od przedsiębiorstwa właścicielskiego, które zazwyczaj ma formę prawną spółki osobowej. Wskazany podział przedsiębiorstwa na dwie jednostki jest jak najbardziej racjonalny, gdyż w przypadku upadłości spółki z ograniczoną odpowiedzialności jej wierzyciele co do zasady nie mogą zaspokoić się z majątku przedsiębiorstwa właścicielskiego³¹. Przyjmuje się jednak jako zasadę, że nabycie nieruchomości rolnych przez przedsiębiorstwa właścicielskie tylko wtedy nie będzie prowadzić do niezdrowego podziału gruntów, jeśli właściciele obu jednostek są tożsami, a nadto na poziomie wewnętrznej struktury przedsiębiorstwa zagwarantowane jest za pomocą odpowiednich instrumentów prawnych przekazanie jednostce produkcyjnej do wykorzystania rolniczego nabytych przez przedsiębiorstwo właścicielskie nieruchomości rolnych.

Przyjęty w Niemczech model obrotu z udziałem osób prawnych co do zasady uniemożliwia uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą w innych działach gospodarki niż rolnictwo, jeśli zbywanymi nieruchomościami zainteresowany jest rolnik zawodowy. Co więcej, stosownie do obecnie przyjętej linii orzeczniczej, przesłanka niezdrowego podziału gruntów może wystąpić także wtedy, gdy nieruchomości rolne są wprawdzie nabywane przez osoby prawne z obszaru rolnictwa, jednak w celach innych niż rolnicze, zaś gotowość ich nabycia

29 Zob. orzeczenie Federalnego Trybunału Konstytucyjnego Niemiec z 26 listopada 2010 r., V BLw 14/09.

30 J. Martinez, *Gesetz über Maßnahmen...*, s. 497.

31 J. Netz, *Grundstückverkehrsgesetz...*, s. 904-906.

zgłosi rolnik zawodowy wykazujący pilną potrzebę powiększenia swojego gospodarstwa, który jest skłonny zapłacić żadaną przez zbywającego cenę. Taka sytuacja wystąpi przykładowo, gdy osoba prawna zamierza nabyć nieruchomości rolną na potrzeby turystyczne lub rekreacyjne w związku z planowaną zmianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia z rolniczej na inwestycyjną, czy też w celu tworzenia rezerw gruntowych.

Na zakończenie uwag poświęconych uwarunkowaniom niemieckim wypada wspomnieć, że zwiększone zainteresowanie nieruchomościami rolnymi przez inwestorów prywatnych, w tym również przez osoby prawne, powodowane poszukiwaniem korzystnych form lokaty kapitału, wywołało również w Niemczech ożywioną dyskusję nad potrzebą zmian w ustawie o obrocie nieruchomościami. Na poziomie komisji stanowiącej wspólną grupę roboczą, powołanej w 2014 r. przez rząd federalny przy udziale poszczególnych krajów związkowych w celu rozważenia możliwych rozwiązań, za warte głębszej analizy uznano m.in. objęcie obowiązkiem uzyskania zezwolenia również nabycie udziałów w spółkach, jeśli są one właścicielami nieruchomości rolnych. Dotychczas jednak proponowane rozwiązania nie zmierzały tak daleko, aby wprowadzić generalny zakaz sprzedaży nieruchomości rolnych osobom prawnym, w tym również niezajmującym się zawodowo rolnictwem³².

4.2. Regulacje w Szwajcarii

Określenie przesłanek uznania podmiotu za rolnika zawodowego, od których zależy szczególna pozycja prawna w obrocie nieruchomościami rolnymi, następuje często przy wykorzystaniu definicji legalnej zamieszczonej w akcie prawnym regulującym zasady tego obrotu. Definicja taka zawarta jest dla przykładu w szwajcarskiej ustawie o rolniczym prawie gruntowym (Bäuerliche Bodengesetz, BGG), która wprowadza zasadę samodzielnego gospodarowania przez rolnika, określonego w ustawie jako samodzielny gospodarz (*Selbstbewirtschafter*), na należących do niego gruntach rolnych. Ma to prowadzić do osiągnięcia nadrzędnego celu ustawy, jakim jest umacnianie własności gruntów rolnych, w szczególności poprzez tworzenie gospodarstw rodzinnych, stanowiących podstawę szwajcarskiego rolnictwa (art. 1 BGG). Należy przy tym zauważyć, że ustawowe zdefiniowanie samodzielnego gospodarza, który z zastrzeżeniem nielicznych wyjątków, jest wyłącznie uprawniony do nabywania nieruchomości i gospodarstw rolnych,

32 R. Giesen, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnych*, [w:] P. Książek, J. Mikołajczyk (red.), *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Wolters Kluwer, Warszawa 2017, s. 51-52.

stanowi jeden z licznych instrumentów regulujących obrót. Jako przykłady innych mechanizmów można w szczególności wskazać na ścisłą kontrolę administracyjną na szczeblach władz kantonów wszelkiego typu rozporządzeń prowadzących do przeniesienia własności, kontrolę sądową w postępowaniu wieczystoksięgowym o konstytutywny wpis do księgi wieczystej nabywcy czy zakaz podziałów gospodarstw rolnych. Do mechanizmów tych należy również niezwykle rozbudowana instytucja ustawowego prawa pierwokupu, poczynając od oryginalnego rozwiązania szwajcarskiego, jakim jest pierwokup rodzinny, poprzez prawo pierwokupu dzierżawcy i współwłaścicieli, skończywszy na pierwokupie przysługującym poszczególnym kantonom.

Wydaje się jednak, że realizacji wskazanego wyżej postulatu ustawowego umacniania własności gruntów rolnych i tworzenia gospodarstw rodzinnych ma służyć przede wszystkim ukształtowanie uprzywilejowanej pozycji samodzielnego gospodarza w zakresie nabywania nieruchomości rolnych. Zgodnie z art. 63 BGG, jako jedną z trzech zasadniczych podstaw odmowy wydania obligatoryjnego zezwolenia administracyjnego na nabycie nieruchomości rolnej jest brak po stronie nabywcy statusu samodzielnego gospodarza³³. Tym samym ustawodawca wyłączył z obrotu wszystkie podmioty, które nie mogą być objęte definicją legalną samodzielnego gospodarza. Dopuszczył natomiast wszelkie inne, które spełniają przesłanki przedmiotowej definicji. Warto zatem przeanalizować te niezbędne przesłanki definicyjne w celu ustalenia, czy osoby prawne mogą zostać uznane za samodzielnego gospodarza.

Zgodnie z art. 9 BGG, samodzielnym gospodarzem jest ten, kto pracuje osobiście na gruncie rolnym, a w przypadku gospodarstwa rolnego – sam nim kieruje. Pojęcie kierowania gospodarstwem rolnym nie zostało zdefiniowane ustawowo, a orzecznictwo rozumie je w sposób szeroki. Po pierwsze, dla uznania, że samodzielny gospodarz kieruje gospodarstwem konieczne jest, aby podejmował on wszelkie kluczowe decyzje z nim związane, jak na przykład odnoszące się do rodzaju zasiewów, formy upraw, programów hodowlanych, czy nakładów inwestycyjnych. Po drugie, o kierowaniu gospodarstwem może być mowa tylko, jeśli to na gospodarzu spoczywa całe ryzyko ekonomiczne prowadzonej działalności rolniczej. Trzecią a zarazem ostatnią przesłanką

33 Jedynie uzupełniająco należy wspomnieć, że pozostałymi dwiema autonomicznymi przesłankami uzasadniającymi bezwzględną odmowę wydania zezwolenia jest uzgodnienie przez strony umowy zawyżonej ceny, a także ustalenie przez właściwy organ w postępowaniu administracyjnym, że nabywana nieruchomość rolna jest położona w zbyt dużej odległości od głównej siedziby gospodarstwa kupującego, co uniemożliwia jej racjonalne rolnicze wykorzystanie.

jest występowanie przez samodzielnego gospodarza na zewnątrz w stosunkach cywilnoprawnych i administracyjnych w sprawach związanych z bieżącą działalnością gospodarstwa³⁴. Tylko kumulatywne spełnienie przez właściciela gospodarstwa rolnego wszystkich trzech wymienionych wyżej warunków powoduje, że można uznać, że kieruje on gospodarstwem. Wydaje się jednak, że najistotniejszą przesłanką, od której zależy uzyskanie statusu samodzielnego gospodarza, jest świadczenie osobistej pracy. Ustawa wymaga bowiem, aby to samodzielny gospodarz wykonywał własnoręcznie prace rolne.

Przywołane wyżej elementy konstrukcyjne definicji samodzielnego gospodarza sugerują, że co do zasady może nim zostać osoba fizyczna, skoro od gospodarza wymaga się osobistego świadczenia pracy. Taki również model gospodarowania dominuje obecnie w Szwajcarii. Fakt ten potwierdza struktura własnościowa w rolnictwie, z której wynika, że do osób prawnych należy zaledwie 3% powierzchni gruntów rolnych, kolejnych 7% jest natomiast własnością kantonów albo szwajcarskich gmin samorządowych, pozostałe 90% powierzchni nieruchomości rolnych stanowi własność osób fizycznych³⁵.

Należy jednakże zaznaczyć, że żaden z przepisów BGGB ani też jakiegokolwiek innej ustawy szwajcarskiej nie wyłącza w sposób bezpośredni możliwości nabycia nieruchomości rolnych lub gospodarstw rolnych przez osoby prawne. Wręcz przeciwnie, można przykładowo przywołać brzmienie art. 4 ust. 2 BGGB, który stanowi, że przepisy ustawy dotyczące gospodarstw rolnych należy stosować odpowiednio do udziałów większościowych w osobach prawnych posiadających w swych aktywach głównych gospodarstwa rolne, co jednoznacznie wskazuje, że mogą one również nabywać nieruchomości rolne, a więc zostać uznane za samodzielnych gospodarzy. W orzecznictwie przyjmuje się jednak jako warunek, aby główny udziałowca, bądź akcjonariusz w określonej osobie prawnej spełniał wymagania wymienione w art. 9 BGGB. Ponadto w szwajcarskiej doktrynie za bezsporne uznaje się, że kryteria te mogą spełnić spółki akcyjne, komandytowo-akcyjne, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółdzielnie, a nadto stowarzyszenia i fundacje³⁶.

Należy zauważyć, że na gruncie obowiązujących przepisów obrót ziemią rolną z udziałem osób prawnych należy analizować w dwóch zasadniczych

34 E. Hofer [w:] E. Hofer (red.), *Das bäuerliche Bodengesetz. Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4 Oktober 1991*, Sekretariat des Schweizerischen Bauernverbandes, Brugg 1995, s. 206.

35 Tamże.

36 F. Wolf, *Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken oder Gewerben durch das Gemeinwesen oder dessen Anstalten*, „Jusletter“ z 11.10.2010 r., s. 4.

aspektach. Można rozpatrywać nabycie przez osobę prawną nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego. W ustawie BGBB jest ono traktowane na równi z rozporządzeniem na rzecz osoby fizycznej, o ile właściciel większościowy udziałów w osobie prawnej spełnia kryteria istotne dla samodzielnego gospodarowania. Taka osoba prawna jest wówczas traktowana jak samodzielny gospodarz, a zatem możliwe jest spełnienie niezbędnych przesłanek do uzyskania zezwolenia (*Bewilligung*) na nabycie nieruchomości rolnej³⁷. Warunkiem jest, by struktura kapitału osoby prawnej była ukształtowana w taki sposób, by istniał właściciel większościowy, do którego będą mogły zostać odniesione wymagania istotne dla samodzielnego gospodarza³⁸.

W drugim aspekcie przedmiot obrotu może stanowić pakiet większościowy udziałów lub akcji w spółce będącej właścicielem nieruchomości rolnych lub gospodarstwa rolnego. Chodzi tu zatem o obrót pozaksięgowy, gdyż nie dochodzi do zmiany właściciela nieruchomości, lecz większościowego udziałowcy. Na mocy wspomnianego wyżej art. 4 ust. 2 BGBB konieczne jest uzyskanie zezwolenia, o ile tylko spełniona zostanie wspomniana przesłanka aktywów głównych³⁹. Będzie to jednak możliwe tylko wtedy, gdy nabywca wypełni ustawowe kryteria, w szczególności odnoszące się do samodzielnego gospodarowania. Warto odnotowania jest fakt, że przepisy BGBB znajdują zastosowanie nie tylko przy jednorazowym przeniesieniu pakietu większościowego, lecz także przy czynności prawnej, mocą której obecny udziałowiec nabywa kolejne udziały dające mu status udziałowca większościowego. Oznacza to zatem, że nie każde nabycie udziałów wymaga uzyskania zezwolenia administracyjnego. Obowiązek taki nie powstaje w szczególności przy nabyciu udziałów mniejszościowych.

Z powyższych rozważań wynika, że podstawowym warunkiem nabycia przez osobę prawną nieruchomości rolnych lub gospodarstwa rolnego, bądź też pakietu większościowego udziałów lub akcji w innej osobie prawnej posiadającej tego typu aktywa główne jest spełnienie przez jej udziałowca większościowego wymagań określonych w art. 9 BGBB. Musi on zatem spełniać wymagane przesłanki w postaci kierowania gospodarstwem i świadczenia w nim w niezbędnym zakresie własnoręcznej pracy. Dał temu wyraz Federalny Sąd Najwyższy (Schweizerisches Bundesgericht) w orzeczeniu BGE 115 II 181

37 C. Bandli [w:] Hofer E. (red.), *Das bauerliche Bodengesetz*..., s. 208-209.

38 E. Hofer, B. Studer, *Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe durch juristische Personen*, „Blätter für Agrarrecht“ 2012, nr 1, s. 58-59.

39 C. Rampini, *Die Bewilligungspflicht nach bauerlichem Bodenrecht bei Unternehmenskäufen*, „Schweizerische Zeitschrift für Gesellschafts- und Kapitalmarktrecht sowie Umstrukturierungen“ 2015, nr 2, s. 1.

(E. 2 c.)⁴⁰, wskazując że nie można twierdzić, jakoby osoba prawna nie mogła być uznana za samodzielne gospodarza, jeśli tylko jej udziałowcy bądź wspólnicy wypełniają kryteria ustawowe. Pogląd ten Trybunał potwierdził w wyroku z 7 lutego 2003 r.⁴¹, stwierdzając, że właściciel pakietu większościowego jest samodzielnym gospodarzem, jeśli dysponuje gospodarstwem jak właściciel i używa go osobiście jako środek produkcji rolnej.

4.3. Regulacje w Austrii

Definicję legalną rolnika zawodowego stosuje również system prawa austriackiego. Jednakże należy zauważyć, że definicji tych jest kilka, albowiem z racji federacyjnego ustroju Austrii, na mocy porozumienia zawartego między władzami centralnymi i krajami związkowymi, w zakresie obrotu nieruchomościami nastąpiło rozdzielenie kompetencji ustawodawczych pomiędzy parlament krajowy i parlamenty lokalne⁴². W związku z tym na terenie tego państwa stosowanych jest obecnie dziewięć odrębnych ustaw o obrocie nieruchomościami, niemniej regulacje w nich zawarte są z natury rzeczy zbliżone, gdyż zakres kompetencji do autonomicznego stanowienia prawa przyznany lokalnym ustawodawcom został znacząco ograniczony.

Co do zasady pod pojęciem gospodarza rolnego (*Landwirt*) należy rozumieć osobę, która gospodaruje osobiście, przy udziale członków swojej rodziny lub przy pomocy pracowników najemnych w gospodarstwie rolnym stanowiącym samodzielną jednostkę gospodarczą. Wprawdzie wszystkie ustawy austriackie z posiadaniem statusu gospodarza rolnego nie wiążą bezpośredniego uprawnienia do nabywania nieruchomości rolnych, niemniej jednak możliwość wykazania przywołanych cech podmiotowych w znaczący sposób ułatwia uzyskanie niezbędnego zezwolenia władz administracyjnych. Podobnie jak ma to miejsce w przypadku prawa niemieckiego i szwajcarskiego, zezwolenie to wydawane jest po ustaleniu, że zostały spełnione określone przesłanki ustawowe. Ustawy austriackie wyróżniają je od strony pozytywnej za pomocą klauzul generalnych odwołujących się m.in. do utrzymania

40 Orzeczenie szwajcarskiego Federalnego Sądu Najwyższego z 8 maja 1989 r., BGE 115 II, s. 181-186.

41 Zob. orzeczenie szwajcarskiego Federalnego Sądu Najwyższego z 7 lutego 2003 r., 5A.22/2002 (E.2.2), https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?highlight_docid=aza%3A%2F%2F07-02-2003-5A-22-2002&lang=de&type=show_document&zoom=YES& [dostęp: 14.11.2021].

42 Grundstücksverkehr-Vereinbarung (Bund-Länder), BGBl. 1993 Nr 260, s. 2453.

i wzmacniania gospodarstw rolnych, a nadto od strony negatywnej, gdyż jako przesłankę decydującą o odmowie wydania zezwolenia wskazują rozporządzenia na rzecz podmiotu niebędącego rolnikiem, o ile nieruchomością rolną zainteresowany jest rolnik zawodowy⁴³. Jest to zatem rozwiązanie zbliżone do przyjętego na gruncie niemieckim i odwołującego się do niezdrowego podziału gruntów. Posiadanie statusu gospodarza rolnego jest niezmiernie istotne, gdyż od niego może zależeć uzyskanie zezwolenia administracyjnego.

Należy zauważyć, że żadna z definicji legalnych zawartych w ustawach austriackich krajów związkowych nie ogranicza pojęcia gospodarza rolnego wyłącznie do osób fizycznych. Oznacza to, że mogą nim być również osoby prawne. Podobnie żaden z przepisów prawa nie zobowiązuje rolników zawodowych do prowadzenia gospodarstwa rolnego w formie jednoosobowej działalności gospodarczej. Zasadne będzie więc założenie, że za dopuszczalną należy uznać każdą formę gospodarowania w rolnictwie, w tym również w formie osoby prawnej lub jako jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, wyposażona w zdolność prawną.

Część ustaw austriackich wprost definiuje niezbędne przesłanki, od spełnienia których uzależnione jest uznanie osoby prawnej za gospodarza rolnego. Dla przykładu można przywołać ustawę z dnia 28 września 1993 r. o obrocie nieruchomościami Styrii (GVG-St), która w § 8a⁴⁴ stanowi, że za gospodarza rolnego należy uznać osobę prawną prowadzącą jako spółka produkcyjną działalność rolną lub leśną. Przepis ten zawiera ponadto drugą niezbędną przesłankę, którą jest posiadanie przez osobę zarządzającą tą spółką wykształcenia rolniczego lub przynajmniej dwuletniego doświadczenia w pracy w rolnictwie.

Wobec przyjętej szerokiej wykładni pojęcia gospodarza rolnego, akceptowanej także przez austriacką doktrynę⁴⁵, dopuszczalność nabycia nieruchomości rolnych lub leśnych przez osoby prawne należy ocenić przez pryzmat spełnienia przesłanek przewidzianych w ustawach, a odwołujących się do wspomnianych klauzul generalnych. O ile zatem dokonywana przez osobę prawną czynność prawna służy utrzymaniu, wzmacnianiu, czy też tworzeniu silnej społeczności rolniczej, a nadto kształtowaniu korzystnej i wydajnej struktury własnościowej gruntów rolnych i leśnych, to organ administracyjny nie będzie miał podstaw do odmowy wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnej przez gospodarza

43 G. Holzer, *Grundverkehrsrecht*, [w:] R. Norer (red.), *Handbuch des Agrarrechts*, Verlag Österreich, Wien 2012, s. 686-687.

44 Gesetz vom 28 September 1993 mit dem der Grundverkehr in der Steiermark geregelt wird (Steiermarkisches Grundverkehrsgesetz), LGBl. 1993, poz. 134.

45 G. Holzer, *Grundverkehrsrecht...*, s. 689.

rolnego będącego osobą prawną. W praktyce zgody takie będą wydawane, jeśli wnioskujące osoby prawne faktycznie prowadzą działalność rolniczą ukierunkowaną na uzyskanie dochodu służącego utrzymaniu bytu współnika tej osoby prawnej lub jego rodziny. Ponadto niezbędnym warunkiem zezwolenia będzie samodzielne, własnoręczne i osobiste lub przy współdziale rodziny świadczenie przez współnika pracy o charakterze rolniczym, lub osobiste kierowanie gospodarstwem z równoczesnym powierzeniem faktycznego wykonywania prac rolnych zatrudnionym pracownikom.

Co do zasady w myśl obowiązujących przepisów należy wykluczyć możliwość nabycia praw do nieruchomości lub gospodarstwa rolnego przez osoby prawne nieposiadające statusu gospodarza rolnego i niezamierzające prowadzić samodzielnie działalności w sektorze rolnictwa. W tym przypadku znajdzie przede wszystkim zastosowanie instrument określany jako klauzula podmiotu zainteresowanego (*Interessentenregelung*), sprowadzający się do przyznania rolnikom zawodowym swoistego pierwszeństwa do zakupu gruntu. Powstaje zarazem wątpliwość, czy nabycie nie sprzeciwia się klauzulom generalnym odwołującym się do interesu publicznego, co dawałoby podstawę do odmowy wydania zezwolenia przez właściwy organ administracyjny. Z pewnością uzyskanie zezwolenia administracyjnego przez osobę prawną w opisanych wyżej warunkach będzie bardzo utrudnione, jakkolwiek w dalszym ciągu teoretycznie możliwe.

Podobnie jak ma to miejsce na gruncie prawa szwajcarskiego, odrębne zagadnienie stanowi nabywanie praw udziałowych w istniejących osobach prawnych, które posiadają w swych aktywach również nieruchomości o przeznaczeniu rolnym. Kwestia ta została szczegółowo uregulowana na gruncie niemal każdej ustawy austriackiej, w których jako regułę przyjęto obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie udziałów w spółkach kapitałowych oraz praw udziałowych w spółkach osobowych lub spółdzielniach⁴⁶. W wyniku interwencji Komisji Europejskiej, która zakwestionowała proporcjonalność przyjętych środków o skutku ograniczającym, obecnie stosowane regulacje austriackie zawężają obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie praw udziałowych tylko do takich osób prawnych, dla których produkcja rolna jest dominującym obszarem działalności gospodarczej. Często ustawy te posługują się dodatkową przesłanką powierzchniową. Dla przykładu można wskazać ustawę obowiązującą na terenie Tyrolu, gdzie do aktualizacji obowiązku uzyskania zezwolenia

46 Zob. § 4 ust. 1 lit. h Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996), LGBI. 1996, poz. 222.

konieczne jest również, aby osoby prawne były właścicielami nieruchomości rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 5 000 m², stanowiących zarazem istotną część ich majątku. Wskazany próg powierzchniowy jest różny w zależności od kraju związkowego i niekiedy może być dość okazały⁴⁷.

Na zakończenie warto nadmienić, że zarówno orzecznictwo⁴⁸ jak i doktryna⁴⁹ stoją na stanowisku, że obowiązkiem uzyskania zezwolenia nie są objęte procesy przekształcania spółek posiadających w swym majątku nieruchomości rolne, a także ich łączenia i podziały.

5. Podsumowanie

We wstępie niniejszego artykułu wspomniano, że działalność osób prawnych jako podmiotów uczestniczących w obrocie nieruchomościami rolnymi zaczęła wzbudzać istotne wątpliwości. Ich aktywność stała się przedmiotem powszechnej debaty prowadzonej również w krajach europejskich o rozwinętych strukturach agrarnych, przeradzającej się niekiedy nawet w konkretne prace o charakterze legislacyjnym. Jednak pomimo zgłaszanych wątpliwości, z zaprezentowanych powyżej uwag wynika, że żaden z przedstawionych zachodnioeuropejskich systemów prawnych nie zawiera przepisów wykluczających osoby prawne z obrotu *inter vivos*. Tego typu regulacji nie przewidują nawet ustawy w takich krajach jak Szwajcaria czy Austria, gdzie przyjęte rozwiązania służące ochronie rodzinnych gospodarstw rolnych w żaden sposób nie można uznać za nadmiernie liberalne.

Zresztą przykłady innych krajów, których systemy prawne dopuszczają do obrotu nieruchomościami rolnymi również osoby prawne, można mnożyć. Warto wskazać na Francję, gdzie również stosowane są określone mechanizmy regulujące obrót nieruchomościami rolnymi, jak na przykład instrument ustawowego prawa pierwokupu przyznany Spółkom Urządzeń i Osadnictwa Rolnego (SAFER, fr. Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement

47 Dla przykładu ustawa Górnej Austrii ustanawia ten próg powierzchniowy na minimum 2 ha.

48 Zob. przykładowo w przedmiocie łączenia się spółek: orzeczenie austriackiego Sądu Najwyższego z 10 maja 2005 r., 5 Ob 97/05h, „Urteile und Beschlüsse des OGH” 2005, poz. 3963.

49 J. Müller, *Burgenland*, [w:] G. Lienbacher, J. Müller, G. Putz, K. Schöffmann, T. Schön von Wiesentreu, H. Wiesinger, E. Wischenbart (red.), *Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer. Grundverkehrsgesetze, Verordnungen, Durchführungsbestimmungen, Formulare, Gebühren und Abgaben*, t. 2, Juridica, MANZ Verlag Wien, Wien 2019, s. 50, pkt 17.

Rural), czy też obowiązek uzyskania decyzji administracyjnej na założenie, powiększenie lub połączenie gospodarstw rolnych, o ile w wyniku dokonanego rozporządzenia miałyby powstać gospodarstwa o powierzchni przekraczającej próg obszarowy określony w tzw. regionalnym planie ogólnym dla gospodarstw rolnych (fr. *le schéma directeur régional des exploitations agricoles*, S.D.R.E.A). Pomimo stosowanych już od dłuższego czasu instrumentów regulujących obrót nieruchomościami rolnymi, francuski ustawodawca nie tylko umożliwił nabywanie praw do nieruchomości rolnych spełniającym ustawowe przesłanki osobom prawnym, w tym także spółkom kapitałowym, ale wręcz stworzył w kodeksie rolnym⁵⁰ specjalne formy wspólnego gospodarowania, jakimi są rolnicze zespoły gruntowe (fr. *groupement foncier agricole*, GFA), wspólne zespoły rolnicze (fr. *groupement agricole d'exploitation en commun*, GAEC), czy też gospodarstwa rolne z ograniczoną odpowiedzialnością (fr. *entreprise agricole a responsabilite limitee*, EARL)⁵¹.

Można również przywołać przykład angielski, gdzie brak jest jakichkolwiek przepisów ograniczających obrót prawami do nieruchomości, w tym o przeznaczeniu rolnym, a ich nabywcą może być każdy podmiot prawa bez względu na formę prawną lub kraj pochodzenia.

Co szczególnie interesujące, dopuszczenie w tych krajach osób prawnych jako aktywnych uczestników rynku nieruchomości rolnych nie kłóci się z obowiązującą również i tam zasadą, że podstawą ustroju rolnego są gospodarstwa rodzinne. Należy także zauważyć, że podobnie jak ma to miejsce w Polsce, kształtujące ustrój rolny akty prawne porównywanym państw odwołują się do pojęcia rolnika zawodowego, wyodrębniając przy pomocy definicji legalnych konieczne przesłanki, od spełnienia których uzależnione jest szczególne uprzywilejowanie w obrocie. Tylko w drodze wyjątku ugruntowanie tego pojęcia następuje wskutek działalności orzeczniczej sądów, niemniej niezbędne przesłanki uznania za rolnika określone są tu również w sposób dość precyzyjny.

Przeprowadzona analiza wskazuje, że przesłanki definicji rolnika zawodowego mogą spełniać również osoby prawne, uzyskując pozycję w obrocie porównywalną z tą, którą posiadają osoby fizyczne. Wynika to z faktu, że dla przyznania tego uprzywilejowanego statusu nie ma znaczenia forma prawna jednostki produkcyjnej, ale raczej rzeczywiste prowadzenie efektywnej go-

50 Art. R322-1 Code rural et de la pêche maritime, JORF z 17.03.21996 r. ze zm. [dostęp: 14.11.2021].

51 Bliżej na temat wspólnych form gospodarowania zob. A. Lichorowicz, *Status prawny gospodarstw rodzinnych w ustawodawstwie krajów Europy Zachodniej*, Temida2, Białystok 2000, s. 64-69.

spodarki rolnej. Przy tym nierzadko przyjmuje się za warunek konieczny, aby przesłanki konstrukcyjne definicji rolnika zawodowego, mogące być z natury rzeczy przypisane wyłącznie osobie fizycznej, jak chociażby odnoszące się do określonego poziomu wykształcenia rolniczego, spełniała osoba faktycznie zarządzająca osobą prawną, podejmująca w niej kluczowe decyzje, czy też organizująca i kierująca pracą pracowników najemnych. Nierzadko od takich osób wymaga się również świadczenia osobistej, własnoręcznej pracy. Przy spełnieniu tak określonych przesłanek, osoba prawna może uzyskać niezbędne zezwolenia administracyjne na nabycie nieruchomości rolnych na takich samych zasadach, jak rolnik będący osobą fizyczną. Podsumowując można zatem stwierdzić, że przyjęta forma organizacyjna nie stanowi przeszkody do uznania osoby prawnej za rolnika zawodowego, jeśli prowadzi ona działalność rolniczą, zaś osoba kierująca nią posiada wymagane cechy podmiotowe.

Tylko na marginesie należy zauważyć, że niektóre systemy prawne przyjmują daleko bardziej liberalne regulacje. Można wskazać przykładowo na wspomniane niemieckie fundusze gruntowe, czy też przedsiębiorstwa właścicielskie, które zostały dopuszczone do obrotu jako nabywcy pomimo niespełniania przesłanek definiujących rolnika zawodowego. Organy administracyjne uznały jednak w ich przypadku, że zabezpieczenie trwałego wykorzystania gruntów na cele rolne jest wystarczające, aby dokonać autoryzacji takiego nabycia, bowiem w wyniku przeniesienia praw do nieruchomości struktura agrarna kraju nie doznaje uszczerbku.

Takie podejście jest niewątpliwie spowodowane przyjętą i utrwaloną linią orzecniczą TSUE, na której ukształtowanie szczególnie istotny wpływ wywarł wyrok w sprawie *Margarethe Ospelt i Schlössle Weissenberg Familienstiftung*⁵². Trybunał uznał w nim obowiązek osobistego świadczenia pracy przez nabywcę nieruchomości rolnej za środek nieproporcjonalny. Za wystarczający środek uznał natomiast zagwarantowanie przez nowego właściciela zachowania rolniczego wykorzystania gruntów, np. poprzez zawarcie z rolnikami zawodowymi długoletniej umowy dzierżawy. Wyrok, wychodzący naprzeciw unijnej zasadzie swobody przepływu kapitału, otworzył drogę do nabywania nieruchomości rolnych przez osoby prawne niezajmujące się w sposób zawodowy rolnictwem, ale zobowiązującym się za pomocą odpowiednich środków prawnych do zachowania na nich dalszej produkcji rolnej.

52 Wyrok TSUE z 23 września 2003 r., C-452/01, *Margarethe Ospelt i Schlössle Weissenberg Familienstiftung*, ECLI:EU:C:2003:493.

Na tym tle przyjęte rozwiązania na gruncie u.k.u.r. należy uznać za szczególnie restrykcyjne. Z przedstawionej analizy wynika, że mają one na celu daleko idące wykluczenie jako nabywców osób prawnych w obrocie nieruchomościami. Nie mogąc spełnić przesłanek uznania za rolnika zawodowego (indywidualnego), osoby prawne mają w obrocie nieruchomościami rolnymi niewspółmiernie gorszą pozycję niż osoby fizyczne. Utrzymanie przyjętych regulacji będzie w dłuższej perspektywie prowadzić do systematycznego ograniczenia roli osób prawnych w obszarze rolnictwa. Polski model obrotu nie ogranicza się tylko do wprowadzenia zasady pierwszeństwa w nabywaniu nieruchomości rolnych przez rolników indywidualnych. Jak wykazano w niniejszym opracowaniu, możliwość swobodnego nabywania nieruchomości rolnych przez osoby prawne została zastrzeżona w formie wyjątków tylko na rzecz wybranych i co do zasady publicznych podmiotów wyliczonych w ustawie w sposób kazuistyczny. Poza nawiasem pozostawiono natomiast większość prywatnych osób prawnych, których udział w obrocie poddany został nie tylko zasadzie pierwszeństwa nabycia przez rolników indywidualnych, ale także ścisłej kontroli i reglamentacji sprawowanej przez KOWR. Interwencyjna polityka państwa sięga głębiej, ingerując również w ład korporacyjny spółek poprzez przyznanie KOWR prawa pierwokupu udziałów lub akcji w przypadku spółek kapitałowych lub prawa nabycia określonych nieruchomości rolnych w przypadku spółek osobowych lub spółek akcyjnych wchodzących na giełdę. Na potencjalnie niekorzystne konsekwencje takich regulacji wskazano powyżej.

W uzasadnieniu do nowelizacji u.k.u.r. z 2016 r. został wyrażony argument, że ostatnie zmiany legislacyjne miały na celu zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego kraju poprzez wyeliminowanie praktyk spekulacyjnych w obszarze nieruchomości rolnych, jak również urzeczywistnienie konstytucyjnej zasady oparcia polskiego ustroju rolnego na gospodarstwach rodzinnych⁵³. Wydaje się jednak, że były one spowodowane głównie obawą przed wykupywaniem polskich gruntów rolnych przez zagraniczne podmioty z krajów Unii Europejskiej, w szczególności spółki o rozbudowanych strukturach organizacyjnych, na co wprost wskazuje się w przywołanym uzasadnieniu⁵⁴.

W tym kontekście należy zauważyć, że w wyniku przeprowadzenia głębokich zmian w u.k.u.r. obejmujących m.in. regulacje odnoszące się do szczególnej pozycji rolnika indywidualnego i daleko idącej marginalizacji

53 Druk sejmowy nr 293, s. 13.

54 Tamże.

osób prawnych w obrocie po stronie nabywcy, określonym wyżej rygoryzmem dotknięte zostały również krajowe przedsiębiorstwa posiadające długą tradycję i doświadczenie w prowadzeniu efektywnej produkcji rolnej. Pozycji prawnej osób prawnych w obrocie w żaden sposób nie poprawia ich specjalizacja w obszarze rolnictwa, a nadto ukształtowanie struktury udziałowej w taki sposób, że należy ona do rolnika zawodowego utrzymującego siebie i swoją rodzinę z pracy w rolnictwie, czy nawet wykonywanie w ramach należącej do niego osoby prawnej własnoręcznej pracy rolniczej. Jak przedstawiono w niniejszym artykule, te pragmatyczne aspekty są kluczowe, a zarazem wystarczające dla objęcia osób prawnych definicją rolników zawodowych w zachodnioeuropejskich systemach prawnych.

Należy przypomnieć, że na zagrożenia związane z potencjalnym wykupywaniem polskich aktywów przez podmioty pochodzące z innych krajów członkowskich UE wskazywano również w odniesieniu do rynków nieruchomości o innym, aniżeli rolnym przeznaczeniu, które w chwili przystąpienia Polski do struktur unijnych zostały co do zasady otwarte. Efekt ich masowego wykupywania jednak nie nastąpił, zaś zaangażowanie zagranicznych podmiotów np. w obszarze inwestycji przemysłowych stało się pożądane tak na szczeblu samorządowym, jak i krajowym⁵⁵.

Korzyści prowadzenia gospodarstwa rolnego w formie osoby prawnej jest wiele. Wskazać można przykładowo na możliwość tworzenia większych jednostek produkcyjnych przez określoną grupę rolników, a zatem zwiększenie produkcji i jej rentowności, ułatwienie dostępu do kapitału na rozwój gospodarstwa rolnego, ograniczenie odpowiedzialności za ryzyko niepowodzenia gospodarczego, czy też ułatwienie międzypokoleniowego przekazania gospodarstw rolnych. Dlatego też *de lege ferenda* warto zastanowić się nad zmianą obecnie przyjętej na gruncie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego definicji rolnika indywidualnego w taki sposób, aby mogły nią zostać objęte również osoby prawne. Mając na uwadze przykłady płynące z innych krajów wydaje się, że taki zabieg jest możliwy.

O uprzywilejowanym statusie nie powinno rozstrzygać to, czy gospodarstwo rolne jest zorganizowane w formie jednoosobowej działalności gospodarczej, lecz to czy w jego ramach prowadzona jest efektywna produkcja rolna, a także czy jest zarządzane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje rolnicze. Przy ustalaniu przesłanek definicji rolnika zawodowego (indywidualnego)

55 Zob. m.in. M. Wypych, *Inwestycje zagraniczne w Polsce w warunkach destabilizacji makroekonomicznej*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska” 2015, t. XLIX, nr 4, s. 719-724, <http://dx.doi.org/10.17951/h.2015.49.4.719>.

niezbędne wymagania podmiotowe mogłyby zostać odniesione do osób kierujących takim gospodarstwem lub do właścicieli udziałów lub akcji w osobach prawnych. Natomiast inne istotne przesłanki odnoszące się np. do zachowania rolniczego charakteru gruntów mogłyby być zabezpieczone odpowiednimi sankcjami administracyjnymi. Wydaje się, że takie rozwiązanie w sposób skuteczny i wystarczający wyłączałoby możliwość użycia gruntów rolnych dla celów spekulacyjnych, w szczególności jako inwestycje kapitałowe podmiotów niezwiązanych z rolnictwem. Natomiast nadmierny rozwój gospodarstw rolnych, do którego może przyczyniać się aktywność osób prawnych, może być w dalszym ciągu ograniczany obowiązującą obecnie normą obszarową wynoszącą 300 ha użytków rolnych. W tym wypadku konieczne okazałoby się jednak przyjęcie dodatkowych regulacji, które uniemożliwiłyby wykorzystanie rozbudowanych struktur korporacyjnych do obejścia przepisów ustawy o maksymalnej normie powierzchniowej gospodarstwa rolnego. Dopuszczalny próg obszarowy musiałby podlegać sumowaniu na wszystkich poziomach takich struktur, a zatem obejmować wszystkie podmioty zależne i dominujące.

Bibliografia

Akty prawne

- Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, t.j. Dz.U. 2017, poz. 2278.
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, Dz.U. 2021, poz. 648.
- Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. 1990 Nr 55, poz. 321.
- Grundstücksverkehr-Vereinbarung (Bund-Länder), BGBl. 1993 Nr 260, s. 2453.
- Gesetz vom 28 September 1993 mit dem der Grundverkehr in der Steiermark geregelt wird (Steiermarkisches Grundverkehrsgesetz), LGBl. 1993, poz. 134.
- Gesetz über die Altershilfe für Landwirte, BGBl. 1994 I, s. 1890-1891.
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, t.j. Dz.U. 2017, poz. 1161 ze zm.
- Code rural et de la pêche maritime, JORF z 17.03.21996 r. ze zm. [dostęp: 14.11.2021].
- Gesetz vom 3. Juli 1996 über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol (Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996), LGBl. 1996, poz. 222.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, Dz.U. 2021, poz. 234.

Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U. 2016, poz. 585.

Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, t.j. Dz.U. 2020, poz. 234 ze zm.

Siebttes Gesetz zur Änderung des Vierten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze vom 12. Juni 2020, BGBl. 2020 I, s. 1248-1276.

Orzecznictwo

Orzeczenie szwajcarskiego Federalnego Sądu Najwyższego z 8 maja 1989 r., BGE 115 II, s. 181-186.

Orzeczenie szwajcarskiego Federalnego Sądu Najwyższego z 7 lutego 2003 r., 5A.22/2002 (E.2.2), https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?highlight_docid=aza%3A%2F%2F07-02-2003-5A-22-2002&lang=de&type=show_document&zoom=YES& [dostęp: 14.11.2021].

Wyrok TSUE z 23 września 2003 r., C-452/01, *Margarethe Ospelt i Schlössle Weissenberg Familienstiftung*, ECLI:EU:C:2003:493.

Orzeczenie austriackiego Sądu Najwyższego z 10 maja 2005 r., 5 Ob 97/05h, „Urteile und Beschlüsse des OGH” 2005, poz. 3963.

Orzeczenie Federalnego Trybunału Konstytucyjnego Niemiec z 26 listopada 2010 r., V BLw 14/09, openJur 134082.

Orzeczenie Wyższego Sądu Okręgowego w Brandenburgii z 26 kwietnia 2012 r., 5 W (Lw) 5/11, openJur 68102.

Orzeczenie Federalnego Trybunału Konstytucyjnego Niemiec z 25 listopada 2016 r., V BLw 4/15, openJur 1698.

Dokumenty urzędowe

Rezolucja z dnia 27 kwietnia 2017 r. C 298/112 w sprawie aktualnego stanu koncentracji gruntów rolnych w UE: jak ułatwić rolnikom dostęp do gruntów? (2016/214 (INI)), <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/PDF/?uri=CELEX:52017IP0197&from=PL> [dostęp: 20.11.2021].

Rządowe uzasadnienie do projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z projektami aktów wykonawczych, Druk sejmowy nr 293.

Literatura

- Blajer P., Gonet W., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa 2020.
- Düsig M., Martinez J. (red.), *Agrarrecht*, C.H. Beck, München 2016.
- Giesen R., *Przeniesienie własności nieruchomości rolnych*, [w:] P. Książek, J. Mikołajczyk (red.), *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Wolters Kluwer, Warszawa 2017, s. 39-55.
- Hofer E., Studer B., *Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe durch juristische Personen*, „Blätter für Agrarrecht“ 2012, nr 1 s. 35-59.
- Hofer E. (red.), *Das bäuerliche Bodengesetz. Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4 Oktober 1991*, Sekretariat des Schweizerischen Bauernverbandes, Brugg 1995.
- Holzer G., *Grundverkehrsrecht*, [w:] R. Norer (red.), *Handbuch des Agrarrechts*, Verlag Österreich, Wien 2012, s. 674-701.
- Jurcewicz A., *Charakterystyka Wspólnej Polityki Rolnej*, [w:] A. Jurcewicz, B. Kozłowska, E. Tomkiewicz, *Wspólna polityka rolna. Zagadnienia prawne*, LexisNexis, Warszawa 2007.
- Klat-Górska E., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, LexisNexis, Warszawa 2014.
- Lichorowicz A., *O potrzebie prawnego uregulowania dzierżawy rolnej w Polsce (na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej)*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2010, nr 2(7), s. 63-78.
- Lichorowicz A., *Status prawny gospodarstw rodzinnych w ustawodawstwie krajów Europy Zachodniej*, Temida2, Białystok 2000.
- Majchrzak A., *Ziemia rolnicza w krajach Unii Europejskiej w warunkach ewolucji wspólnej polityki rolnej*, PWN, Warszawa 2015.
- Markus-Bielska R., Kisiel R., Danilczuk J., *Dzierżawa jako podstawowa forma zagospodarowania popegeerowskiego mienia*, Ośrodek Badań Naukowych im. Wojciecha Kętrzyńskiego, Olsztyn 2006.
- Martinez J., *Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz – GrdstVG) vom 28.07.1961*, [w:] M. Düsing, J. Martinez (red.), *Agrarrecht*, C.H. Beck, München 2016, s. 473-507.
- Müller J., *Burgenland*, [w:] G. Lienbacher, J. Müller, G. Putz, K. Schöffmann, T. Schön von Wiesentreu, H. Wiesinger, E. Wischenbart (red.), *Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer. Grundverkehrsgesetze, Verordnungen, Durchführungsbestimmungen*,

- Formulare, Gebühren und Abgaben*, T. 2, Juridica, MANZ Verlag Wien, Wien 2019.
- Netz J., *Grundstückverkehrsgesetz. Praxiskommentar, Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlichen Betriebe*, Agricola-Verlag GmbH, Butjadingen-Stollhamm 2018.
- Oleszko A., *Obrót nieruchomościami rolnymi na podstawie kodeksu cywilnego (obrot powszechny)*, [w:] A. Oleszko (red.), *Prawo rolne*, Wolters Kluwer, Warszawa 2009, s. 285-305.
- Pastuszko R., *Land grabbing. Podstawowe zagadnienia prawne*, „Studia Iuridica Lublinensia” 2017, t. XXVI, nr 1, s. 148-156, <https://www.doi.org/10.17951/sil.2017.26.1.147>.
- Popardowski P. (red.), *Prawo rolne. Obrót nieruchomościami rolnymi. Komentarz*, Komentarze Prawa Prywatnego, t. 9, C.H. Beck, Warszawa 2021.
- Rakoczy B., Bień-Kacała A., *Gospodarstwo rodzinne jako podstawa ustroju rolnego w świetle Konstytucji RP z 1997 roku*, „Przegląd Prawa Ochrony Środowiska” 2015, nr 3, s. 9-33.
- Rampini C., *Die Bewilligungspflicht nach bäuerlichem Bodenrecht bei Unternehmenskäufen*, „Schweizerische Zeitschrift für Gesellschafts- und Kapitalmarktrecht sowie Umstrukturierungen“ 2015, nr 2, s. 276-294.
- Tańska-Hus B., *Dzierżawa rolnicza jako instrument przekształceń strukturalnych w rolnictwie*, „Zeszyty Naukowe Akademii Rolniczej we Wrocławiu” 2000, t. 170, nr 383.
- Wolf F., *Der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken oder Gewerben durch das Gemeinwesen oder dessen Anstalten*, „Jusletter“ z 11.10.2010 r., s. 4.
- Wypych M., *Inwestycje zagraniczne w Polsce w warunkach destabilizacji makroekonomicznej*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska” 2015, t. XLIX, nr 4, s. 719-724, <http://dx.doi.org/10.17951/h.2015.49.4.719>.
- Zawojska A., *Globalna grabież ziemi rolniczej*, „Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu” 2014, t. 16, nr 4, s. 369-376, <https://rnseria.com/api/files/download/540508.pdf> [dostęp: 17.05.2022].
- Zawojska A., *Zjawisko grabiania ziemi w kontekście własności*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2014, nr 361, s. 269-280, <https://www.doi.org/10.15611/pn.2014.361.27>.

