

NIERUCHOMOŚCI ROLNE W PRAKTYCE NOTARIALNEJ

redakcja naukowa
Paweł Księżak, Joanna Mikołajczyk

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA



Wolters Kluwer

NIERUCHOMOŚCI ROLNE W PRAKTYCE NOTARIALNEJ

**redakcja naukowa
Paweł Księżak, Joanna Mikołajczyk**

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

Stan prawny na 1 czerwca 2017 r.

Wydawca
Izabella Matecka

Redaktor prowadzący
Joanna Maż

Opracowanie redakcyjne i łamanie
Violet Design

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer Polska SA, 2017

ISBN: 978-83-8107-540-4

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wstęp	13

Małgorzata Pyziak-Szafnicka

Zasadnicze problemy prawne związane z nowym unormowaniem obrotu nieruchomościami rolnymi	15
---	-----------

Część I Nieruchomości rolne w obcych systemach prawnych

Fabienne Labelle-Pichevin

Status rolnika francuskiego w odniesieniu do nieruchomości rolnych	23
---	-----------

Richard Giesen

Przeniesienie własności nieruchomości rolnych w prawie niemieckim	39
--	-----------

Część II Kształtowanie ustroju rolnego – zagadnienia ogólne

Paweł Blajer

Z rozważań nad tzw. prawem nabycia w świetle znowelizowanych ustaw o kształtowaniu ustroju rolnego i o lasach	59
--	-----------

Krzysztof Kurosz

**Prawo nabycia Agencji Nieruchomości Rolnych
i zasada nabywania nieruchomości rolnej jedynie
przez rolnika indywidualnego a zniesienie współwłasności
nieruchomości rolnej 92**

Konrad Marciniuk

**Zgoda administracyjna jako przesłanka nabycia
nieruchomości rolnej 119**

Paweł Księżak

**Nabycie nieruchomości rolnej wskutek sukcesji *mortis causa*
w świetle przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego 147**

Katarzyna Czerwińska-Koral

Zabudowane nieruchomości rolne jako przedmiot obrotu 160

Joanna Mikołajczyk

**Pojęcie osoby bliskiej w ustawie o kształtowaniu
ustroju rolnego 184**

Jerzy Bieluk

**Sankcja nieważności w ustawie o kształtowaniu
ustroju rolnego 203**

Część III

Kształtowanie ustroju rolnego – zagadnienia szczegółowe

Elwira Marszałkowska-Krześ, Izabella Gil

**Wpływ wszczęcia postępowań restrukturyzacyjnych
na obrót nieruchomościami rolnymi 223**

Szymon Byczko

**Ustawowe prawo pierwokupu udziałów i akcji spółek
będących właścicielami nieruchomości rolnych 236**

Aneta Suchoń

**Użytkowanie wieczyste i dzierżawa nieruchomości rolnych
po zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego 247**

Andrzej Jan Szereda

**Notarialne doręczenia związane z ustawą o kształtowaniu
ustroju rolnego po nowelizacji z kwietnia 2016 roku 268**

Dominik Sęczkowski

Nabywanie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców 283

Patryk Bender

Ograniczenie sumy hipoteki na nieruchomości rolnej 306

Bibliografia 335

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459)
k.k.	– ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2016 r. poz. 1137 ze zm.)
Konstytucja	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. poz. 483 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2015 r. poz. 2082 ze zm.)
k.s.h.	– ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1578 ze zm.)
p.p.s.a.	– ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2016 r. poz. 718 ze zm.)
pr.bud.	– ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.)
pr.not.	– ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2016 r. poz. 1796 ze zm.)
pr.restr.	– ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2016 r. poz. 1574 ze zm.)
pr.up.	– ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2016 r. poz. 2171 ze zm.)
r.e.g.b.	– rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2016 r. poz. 1034 ze zm.)

u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.)
u.k.u.r.	– ustawa z 11.04.2013 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 2052 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.)
u.l.	– ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2015 r. poz. 2100 ze zm.)
u.n.n.c.	– ustawa z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2016 r. poz. 1061 ze zm.)
u.o.g.r.l.	– ustawa z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.)
u.w.s.n.	– ustawa z 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. poz. 585)

Publikatory orzecznictwa i czasopisma

JO	– Journal Officiel
KPN	– Krakowski Przegląd Notarialny
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego
MoP	– Monitor Prawniczy
NP	– Nowe Prawo
NPN	– Nowy Przegląd Notarialny
ONSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
OSA	– Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSNKW	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Karna i Wojskowa
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPC	– Orzecznictwo Sądów Polskich. Izba Cywilna
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Seria A
PiP	– Państwo i Prawo
PPH	– Przegląd Prawa Handlowego
PPR	– Przegląd Prawa Rolnego
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
SIA	– Studia Iuridica Agraria

Inne

ANR, Agencja	– Agencja Nieruchomości Rolnych
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
TK	– Trybunał Konstytucyjny

WSTĘP

Prezentowana monografia stanowi odpowiedź na sygnalizowane przez środowisko praktyków, zwłaszcza notariuszy, problemy w procesie poznania i stosowania prawa rolnego po jego radykalnej zmianie, która miała miejsce w 2016 r.

Celem opracowania jest analiza konstrukcji normatywnych ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego po obszernej nowelizacji, obowiązującej od 30.04.2016 r. Wskazana materia ustawowa ma fundamentalne znaczenie – dotyczy niemalże wszystkich nieruchomości rolnych w Polsce, a na skutek daleko posuniętej ingerencji administracyjnej w prawo własności, stworzyła zupełnie nową sytuację w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi, wywołując liczne problemy praktyczne, zwłaszcza w obrocie notarialnym.

W publikacji poddano analizie najważniejsze aspekty obrotu nieruchomościami rolnymi, m.in. związane z wymogami stawianymi przed nabywcami nieruchomości rolnych, uprawnieniami Agencji Nieruchomości Rolnych i obowiązkami, jakie w związku z tym obciążają obecnie notariuszy.

Równocześnie konfrontacja rozwiązań funkcjonujących w systemach francuskiego i niemieckiego prawa rolnego z regulacjami przyjętymi przez polskiego ustawodawcę pozwoliła na dokonanie swoistego przewartościowania rodzimych unormowań. Jest to cenna wskazówka interpretacyjna z punktu widzenia ewentualnych zmian w zakresie kształtowania ustroju rolnego w Polsce.

Wyrażamy nadzieję, że niniejsza monografia spotka się z życzliwym przyjęciem, stanowiąc tym samym przyczynek do dalszych rozważań na złożoną problematykę obrotu nieruchomościami rolnymi w praktyce notarialnej. Doktryna winna bowiem w szerokim zakresie podejmować problemy i zagadnienia, które sygnalizuje praktyka, w tym te, wskazane przez przedstawicieli środowiska notarialnego.

Należy odnotować, że z dniem 1.09.2017 r. wejdzie w życie ustawa z dnia 10.02.2017 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, która wprowadza zmiany m.in. w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego. Na mocy art. 17 tej regulacji kompetencje Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych sprawować będzie Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka.

Łódź, luty 2017 r.

*Paweł Księżak
Joanna Mikołajczyk*

Małgorzata Pyziak-Szafnicka

ZASADNICZE PROBLEMY PRAWNE ZWIĄZANE Z NOWYM UNORMOWANIEM OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI

1. Dnia 14.04.2016 r. została uchwalona ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. poz. 585) – dalej ustawa z 14.04.2016 r., która weszła w życie po dwóch tygodniach od publikacji, tj. 30.04.2016 r. Wprowadzone przez nią nowe rozwiązania prawne wzbudziły żywe zainteresowanie opinii publicznej i burzliwe debaty polityków, a także stały się przedmiotem dyskusji prawniczej. W dyskusji tej szczególnie donośnie brzmią głosy praktyków, przede wszystkim notariuszy, ale również sędziów i referendarzy sądowych, adwokatów i radców prawnych, wyrażnie zaniepokojonych zarówno niejasnym sformułowaniem licznych przepisów, jak i wynikającą z nich daleko idącą ingerencją władzy publicznej w obrót nieruchomościami rolnymi. W ocenie wszystkich tych środowisk zawodowych znowelizowane przepisy dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi pilnie wymagają wyjaśnień i racjonalnej wykładni.

Jak wiadomo, impulsem do uchwalenia ustawy z 14.04.2016 r. był upływ dwunastoletniego okresu ochronnego na obrót nieruchomościami rolnymi i leśnymi, przewidzianego w pkt 4 załącznika nr XII do traktatu akcesyjnego (Akt dotyczący warunków przystąpienia Republiki Czeskiej, Republiki Estońskiej, Republiki Cypryjskiej,

Republiki Łotewskiej, Republiki Litewskiej, Republiki Węgierskiej, Republiki Malty, Rzeczypospolitej Polskiej, Republiki Słowenii i Republiki Słowackiej oraz dostosowań w Traktatach stanowiących podstawę Unii Europejskiej, Dz.Urz. UE L 236 z 23.09.2003, s. 33 ze zm.). W konsekwencji właśnie z dniem 30.04.2016 r. obywatele państw członkowskich Unii Europejskiej uzyskali możliwość nabywania w Polsce nieruchomości rolnych i leśnych bez potrzeby uzyskania zezwolenia administracyjnego przewidzianego w ustawie z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2016 r. poz. 1061 ze zm.). W uzasadnieniu ustawy z 14.04.2016 r. wskazano, że jej celem jest zabezpieczenie Polski przed ryzykiem spekulacji gruntami rolnymi, które – po otwarciu rynku ziemi dla podmiotów zagranicznych – niewątpliwie wzrosło, ze względu na cenę ziemi i zamożność obcokrajowców. O realności zagrożenia świadczy fakt, że 21.01.2014 r. Europejski Komitet Ekonomiczno-Społeczny przyjął opinię w sprawie: „Masowy wykup gruntów rolnych – dzwonek alarmowy dla Europy i zagrożenie dla rolnictwa rodzinnego” (2015/C 242/03) (Dz.Urz. UE C 242 z 23.7.2015, s. 15). W dokumencie tym Komitet zalecał podjęcie działań zabezpieczających przed masowym wykupem ziemi rolnej, który jest zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia europejskiej polityki rolnej, opartej na gospodarstwie rodzinnym, a także – polityki środowiskowej.

Niebezpieczne praktyki w tym zakresie ujawniały się w Polsce już od jakiegoś czasu. Ich sygnałem były docierające do Rzecznika Praw Obywatelskich (dalej RPO) skargi indywidualnych rolników i ich zrzeszeń, w których wykazywano nieprawidłowości w funkcjonowaniu Agencji Nieruchomości Rolnych, polegające na wyraźnym preferowaniu nabywców będących wielkopowierzchniowymi przedsiębiorstwami. W skargach tych rolnicy kwestionowali skuteczność przepisów ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016 r. poz. 1491 ze zm.) i domagali się wprowadzenia przepisów antykoncentracyjnych, o czym RPO informował Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (pismo RPO: IV.7005.23.2014).

Potrzeba uchwalenia stosownych regulacji prawnych, zabezpieczających przed niepożądanymi zjawiskami gospodarczymi, nie ulega

zatem wątpliwości. Budzi je natomiast odpowiedź na pytanie, czy ustawa z 14.04.2016 r., a ściślej – zmiany wprowadzone przez nią do kilku ustaw, przede wszystkim do ustawy z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 2052 ze zm.) oraz do Kodeksu cywilnego – stanowią odpowiednią regulację?

2. Nowelizacja dokonana ustawą z 14.04.2016 r. – co do zasady – utrzymała podstawowe pojęcia funkcjonujące w dotychczas obowiązujących przepisach, w szczególności pojęcie nieruchomości rolnej, definiowanej przez odesłanie do Kodeksu cywilnego (art. 46¹ k.c.), oraz pojęcie rolnika indywidualnego. Modyfikacja tych kluczowych dla obrotu rolnego pojęć sprawiła jednak, że tylko pozornie mamy do czynienia z ciągłością regulacji. W rzeczywistości rozszerzenie zakresu terminu „nieruchomość rolna” i zawężenie zakresu terminu „rolnik indywidualny” spowodowały daleko idący wzrost ingerencji władzy administracyjnej w gospodarowanie ziemią. Dokonało się to przede wszystkim na skutek objęcia szczególnym reżimem ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nieruchomości już o pow. 0,3 ha, przy jednoczesnym zachowaniu niejednoznacznego kryterium „możliwości wykorzystania do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie (...)” oraz na skutek ograniczenia możliwości nabycia nieruchomości rolnej do rolników indywidualnych spełniających ściśle określone warunki w okresie 10 lat po nabyciu nieruchomości. Tej redefinicji pojęć kluczowych dla obrotu ziemią rolną towarzyszyło objęcie szczególnym reżimem tego obrotu wszystkich przypadków przejścia własności nieruchomości rolnej, a nie tylko – jak dotąd – umownego zbycia nieruchomości. Nie sposób też pominąć surowych sankcji przewidzianych na wypadek uchybienia nowym, restrykcyjnym przepisom – są nimi nieważność czynności prawnej, a nawet wywłaszczenie.
3. Wiele rozwiązań prawnych wprowadzonych ustawą z 14.04.2016 r. budzi istotne zastrzeżenia natury konstytucyjnej. Do Trybunału Konstytucyjnego Rzeczypospolitej Polskiej (dalej TK) wpłynęły cztery wnioski, w których uprawnione podmioty (RPO, dwie grupy posłów i grupa senatorów) domagają się kontroli zgodności licznych przepisów tejże ustawy (lub ustaw nią zmienianych) z Konstytucją. Wszystkie wnioski, ujawnione na stronie internetowej TK, zostały połączone pod wspólną

sygnaturą K 36/16 i mają być rozpoznane przez pełny skład TK. Niewątpliwie najobszerniejszą argumentację przedstawił RPO, który ujął zarzuty w dwóch pismach procesowych (z 11.07 i 12.08.2016 r.), stanowiących niejako część ogólną i szczegółową wniosku inicjującego kontrolę konstytucyjną.

W pierwszym wniosku RPO krytykuje przede wszystkim formalną stronę nowelizacji. Wskazuje, że brak jednoznacznych definicji centralnych pojęć, w szczególności nieruchomości rolnej, tworzy stan braku pewności prawa, co – przy totalnej kontroli i surowych sankcjach w razie uchybienia ustawowym wymaganiom – pociąga za sobą tzw. efekt mrozący, tj. ograniczenie obrotu, spadek cen, który już obserwujemy, a w dłuższej perspektywie może doprowadzić do nieformalnego obrotu ziemią.

Zdaniem RPO, wprowadzona regulacja nie tylko narusza zasady przyzwoitej legislacji i zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez niego prawa, wywodzone z art. 2 Konstytucji, lecz także godzi w podstawy ustroju Rzeczypospolitej Polskiej, do których należy – przewidziane w art. 20, 21 i 22 Konstytucji – oparcie gospodarki na wolności działalności gospodarczej i prywatnej własności. Rzecznik Praw Obywatelskich twierdzi wręcz, że uchwalenie ustawy z 14.04.2016 r. to próba odwrócenia, mocą ustawy zwykłej, konstytucyjnych podstaw ustroju społeczno-gospodarczego państwa.

4. Te bardzo poważne zarzuty natury konstytucyjnej są powtarzane i uszczegóławiane w skierowanych do TK pismach pozostałych wnioskodawców. Na ich weryfikację w odpowiedniej procedurze i wyrok Trybunału na pewno przyjdzie poczekać. W praktyce, a także w dyskusji prawniczej prowadzonej na tle nowych rozwiązań prawnych, należy kierować się domniemaniem zgodności z Konstytucją ustaw uchwalonych i opublikowanych w odpowiednim trybie. Zadaniem przedstawicieli doktryny jest podjęcie próby prokonstytucyjnej, racjonalnej wykładni przepisów budzących wątpliwości, tak by prawnicy stosujący je w praktyce uzyskali mocny punkt oparcia dla ocen prawnych, których muszą dokonywać, doradzając klientom, formułując akty notarialne, rozstrzygając o ujawnieniu prawa w księdze wieczystej, czy rozstrzygając spory dotyczące

prawa własności. W ten sposób, tj. interpretując przepisy w sposób zmierzający do nadania regulacji charakteru wewnętrznie spójnego i zgodnego z Konstytucją, przedstawiciele nauki mogą pomóc praktykom: notariuszom, sędziom, referendarzom sądowym, adwokatom, radcom prawnym i urzędnikom administracji publicznej stosującym na co dzień znowelizowane ustawy.

Część I
NIERUCHOMOŚCI ROLNE
W OBCYCH SYSTEMACH
PRAWNYCH

Fabienne Labelle-Pichevin

STATUS ROLNIKA FRANCUSKIEGO W ODNIESIENIU DO NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH*

Potrzeby polityki żywnościowej¹, jak również względy ochrony środowiska, sprawiają, że prawo rolne zajmuje dziś ważne miejsce w aktualnościach legislacyjnych we Francji. Ze względu na to, że ziemia jest kluczowa dla prowadzenia działalności rolniczej, prawo rolne odnosi się zarówno do gruntów (fr. *territoires*), jak i gospodarstw rolnych (fr. *exploitations*). Ustawa z 27.07.2010 r. o modernizacji rolnictwa², odnosząc się zarówno do obszarów [rolnych], jak i działalności rolniczej, uwzględnia powyższą dynamikę, dążąc tym samym do zapewnienia trwałego rozwoju.

Prawo rolne ewoluuje, korzystając z mechanizmów wypracowanych przez prawo gospodarcze, a zarazem kontynuując swego rodzaju uchylanie się od poddania się prawu gospodarczemu ze względu na szczególne wymogi właściwe produkcji rolnej³.

* Tytuł oryginalny: *Le statut de l'exploitant agricole français au regard des immeubles ruraux*. Przekład z języka francuskiego dr Katarzyna Pfeifer-Chomiczewska, adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego WPiA UŁ.

¹ Zarówno w wymiarze ilościowym, jak i jakościowym.

² Ustawa nr 2010-874 z 27.07.2010 r. o modernizacji rolnictwa, *Journal Officiel* (dalej JO) z 28.07. 2010 r.

³ Działalność rolnicza dotycząca organizmów żywych, na którą wpływ ma klimat, w warunkach zależności rynkowych jest bardziej niż jakakolwiek inna działalność wystawiona na ryzyko i niepewność.

Problem gruntowej własności rolnej (fr. *propriété foncière*) jest w centrum zainteresowania przepisów ww. ustawy, albowiem pomimo rozwoju technik produkcji rolnej (hodowla i uprawy niezależne od ziemi) ziemia pozostaje podstawą działalności rolniczej.

Historycznie rzecz ujmując, rewolucja francuska popierając dostęp do własności ziemi, obaliła system feudalny, w którym władza i własność ziemi były nierozzerwalnie związane. Należy jednak zaznaczyć, że dla rolnika (fr. *exploitant*) dostęp do nieruchomości rolnych nie zawsze był jednak łatwy. Konieczne stało się zatem wypracowanie środka dającego prowadzącemu gospodarstwo rolne możliwość trwałego korzystania z ziemi i jej uprawiania. W prawie francuskim rolnik niekoniecznie jest bowiem właścicielem ziemi, którą eksploatuje. Niezbędne jest natomiast, by mógł on korzystać z tej ziemi w sposób umożliwiający mu rozwijanie swojej działalności. Panowanie nad ziemią ma więc swe źródło w prawie trwałego użytkowania ziemi. Stąd instytucja dzierżawy (fr. *fermage*), zwana również najmem rolnym, ogłoszona w 1946 r., zapewniająca rolnikowi solidną ochronę. Oryginalny charakter umów dzierżawy polega na zapewnieniu podmiotowi prowadzącemu gospodarstwo rolne dużej swobody w działaniu i stabilności (trwałości) sytuacji w odniesieniu do gruntów rolnych. Korzyścią płynącą z takiej umowy jest to, że nic nie stoi na przeszkodzie, by rolnik docelowo nabył grunty, którymi władza i z których korzysta.

Zupełnie inną kwestią jest z kolei, wciąż aktualne, zainteresowanie nieruchomościami rolnymi wśród inwestorów nieruchomości. Nieruchomości rolne mogą być przedmiotem spekulacji, ze szkodą dla indywidualnych interesów poszczególnych rolników, a w konsekwencji – zbiorowego interesu obywateli. Uzasadnione są zatem obawy dotyczące niekorzystnych działań na obszarach wiejskich czy zmniejszenia produkcji rolnej.

Dążenie do zapewnienia prawidłowego zarządzania obszarami wiejskimi doprowadziło do stworzenia specjalnych organizmów mających realizować ten cel – Spółek Zagospodarowania Ziemi i Urządzania Obszarów Wiejskich (w skrócie: SAFER)⁴. Cele realizowane przez te spółki

⁴ *Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural* powołane zostały do życia ustawą nr 60-808 z 5.08.1960 r. SAFER tworzone są w formie spółek prawa

ewoluowały wraz ze zmianami, jakie przechodziła polityka rolna we Francji. Początkowo spółki te skupiały się na zwiększaniu produktywności, a w rezultacie powierzchni gospodarstw rolnych. Dzisiaj skupiają się one na ochronie obszarów wiejskich (rolnych) przed nadmierną urbanizacją⁵. Podstawowym narzędziem SAFER, służącym realizacji wskazanych wyżej zadań, jest przysługujące im prawo pierwokupu gruntów rolnych. Z powyższego wynika, że każda czynność prawna dotycząca nieruchomości rolnej musi być analizowana z punktu widzenia interesu zbiorowego, a działania publiczne w sferze rolnictwa mają na celu zabezpieczenie interesu zbiorowego⁶. Umowa sprzedaży lub najmu/dzierżawy gruntów rolnych podlega zatem normom prawnym dyktowanym przez kolejne założenia określonej polityki rolnej.

Można powiedzieć, że w prawie francuskim robi się wszystko, by prowadzący gospodarstwo rolne mógł sprawować określone władztwo nad gruntem, który jest podstawą działalności rolniczej. Stawiając się w sytuacji rolnika, przeanalizować należy mechanizmy, które mają na celu zapewnić owo władztwo nad gruntem.

Tytułem wstępu konieczne jest także przedstawienie obowiązującej we Francji regulacji tzw. kontroli struktur, która nie dotyczy dziś nieruchomości rolnych. Owa „kontrola struktur” oznacza dzisiaj zespół reguł określających dostęp do zawodów rolniczych. Jest to aparat normatywny służący wspieraniu rozpoczynania działalności przez rolników, utrzymywania gospodarstw rolnych (fr. *exploitations agricoles*) i zapobieganiu ich rujnowaniu. W praktyce kontrola strukturalna polega na wdrażaniu administracyjnej procedury autoryzacji na prowadzenie gospodarstwa rolnego (działalności rolnej). Sprawdzeniu podlega spełnienie przez rolnika wszystkich kryteriów, jakie musi on spełniać, by prowadzić i rozwijać swoją działalność. Kryteria subiektywne odgrywają równie ważną rolę,

prywatnego, jednakże korzystają z delegowania władzy publicznej. Są administracyjnie upoważnione do działania i następnie kontrolowane w trakcie swojego funkcjonowania, pod rygorem utraty powierzonej władzy.

⁵ Walcząc z problemem znikania gruntów rolnych na skutek urbanizacji obszarów, ustawodawca wprowadził podatek od sprzedaży terenów niezabudowanych pod zabudowę. Celem takiego rozwiązania jest zapobieganie spekulacjom nieruchomościami rolnymi (art. 1605 *nonies CGI*; fr. *Code Général des Impôts*, pl. Kodeks Główny Podatkowy).

⁶ Tak samo, jak wszystkie umowy w rolnictwie.

jak kryteria obiektywne. W aktach prawnych ustalana jest przede wszystkim minimalna powierzchnia gruntów, by móc je eksploatować w sensie rolnym. Wskazać należy, że początkowo ustawodawca francuski chronił model rodzinnych gospodarstw rolnych. Cel ten doprowadził ustawodawcę francuskiego do kontrolowania sposobu zwiększania wartości gruntów rolnych i kontrolowania struktur, które tymi gruntami zarządzają. Stosownie do prowadzonej w danym okresie polityki rolnej, ustawodawca francuski raz zaostrza, raz łagodzi kontrolę działalności rolnej przez władzę publiczną. Zaznaczyć jednak trzeba, że kontrola struktur rolniczych nie wpływa na prawo użytkowania gruntów rolnych. Zezwolenie wydane rolnikowi przez prefekta, daje mu prawo rozwijania posiadanego przedsiębiorstwa rolnego (fr. *fonds agricole*). Nie ma natomiast ono wpływu na wyłączne prawo, jakim jest prawo własności, czy prawa najemcy, pozwalające rolnikowi na korzystanie z nieruchomości rolnej.

W rezultacie możliwa jest sytuacja, w której rolnik może uzyskać zezwolenie na prowadzenie gospodarstwa rolnego przy jednoczesnym braku realnej możliwości używania gruntu rolnego, wskazanego w *dossier* badanym na potrzeby udzielenia ww. zezwolenia. Rzeczywisty właściciel danego gruntu nie jest bowiem zobowiązany do zawarcia umowy najmu/dzierżawy z osobą, która uzyskała zezwolenie na prowadzenie gospodarstwa rolnego (na danym gruncie). Co więcej, właściciel gruntu może dać prawo użytkowania tego gruntu osobie niemającej zezwolenia na prowadzenie działalności (gospodarstwa) rolnej. Przepisy regulujące kontrolę struktur nie wpływają również na zdolność nabycia prawa rzeczowego czy ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest użytkowanie nieruchomości rolnej.

Podkreślenia wymaga również to, że francuskie prawo rolne nie neguje własności prywatnej. Władza publiczna nie może tego prawa naruszać, nawet w imię udzielania prawa do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Francuskie prawo rolne uwzględnia zatem fakt, że względy ekonomiczne nie zawsze pozwalają rolnikowi nabyć ziemię niezbędną do prowadzenia działalności rolnej. Jednocześnie prawo rolne robi wszystko, by rolnik mógł tę działalność spokojnie prowadzić. A zatem analiza statusu rolnika wymaga przedstawienia z jednej strony możliwości najmu/dzierżawy gruntów, a z drugiej – możliwości ich nabycia.

I. Dzierżawa nieruchomości rolnej na cele rolnicze

Ponad 70% powierzchni rolnej we Francji jest eksploatowana przez rolników w oparciu o najem, co wskazuje na dużą rolę, jaką ta umowa odgrywa w prowadzeniu działalności rolnej. Wniosek ten dodatkowo potwierdza fakt, że średnia powierzchnia gospodarstw rolnych nie przestaje rosnąć.

Tzw. statut dzierżaw rolnych stanowi zespół przepisów znajdujących swoje zastosowanie do wszelkich umów, których przedmiotem jest oddanie rolnikowi w używanie parceli ziemi i budynków gospodarczych. Przepisy te są przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Same przepisy, jak również ich orzecznicza interpretacja, nie zostawiają stronom umowy zbyt wiele swobody. Od francuskich notariuszy, mających za zadanie zagwarantować skuteczność określonych czynności prawnych, wymaga się ostrożności w redagowaniu aktów tych umów i ich sprawdzania. W konsekwencji strony nie mogą uchylić się od podlegania określonej regulacji dzierżawy rolnej, jeśli w ich przypadku znajduje ona zastosowanie. Zastąpienie przepisów bezwzględnie obowiązujących odmiennymi postanowieniami umownymi spotyka się z surową sankcją, jaką jest uznanie danej klauzuli umownej za niezawartą⁷.

Poniżej przedstawiona zostanie klasyczna umowa dzierżawy rolnej, od której francuskie prawo rolne przewiduje pewne odstępstwa, w postaci np. długotrwałych umów najmu (dzierżawy) zawieranych na okres 18 lub 25 lat.

1. Przesłanki stosowania przepisów o dzierżawie rolnej

Aby móc zastosować przepisy o dzierżawie rolnej, konieczne jest spełnienie następujących przesłanek:

- udostępnienie gruntu lub budynków – oznaczające przeniesienie przez właściciela na dzierżawcę prawa użytkowania. Samo faktyczne zajmowanie gruntu lub budynku jest tutaj niewystarczające;

⁷ Art. L. 411-1 Kodeksu rolnego (fr. *Code rural*).

- odpłatność udostępnienia – odpłatność ta przybrać może różne postaci. Może to być zapłata czynszu, wykonanie określonych prac na rzecz wynajmującego (dzierżawiącego) lub dostarczenie towarów do spółdzielni etc.;
- przedmiotem dzierżawy musi być nieruchomość przeznaczona na użytek rolny lub mogąca mieć takie przeznaczenie. Dzierżawa może zatem dotyczyć gruntów, budynków, silosów, piwnic przeznaczonych na produkcję wina etc.;
- celem dzierżawy nieruchomości musi być prowadzenie działalności rolnej w rozumieniu przepisu art. L. 311-1 Kodeksu rolnego. Jest to kryterium subiektywne, albowiem konieczne jest, by nieruchomość, która z natury swej jest nieruchomością o charakterze rolnym, była przez strony umowy wykorzystywana wyłącznie do celów rolnych. Rzeczywistym celem dzierżawy nie może być zatem prowadzenie campingu czy stworzenie pola golfowego.

Kumulatywne spełnienie tych ustawowych przesłanek pozwala na stosowanie przepisów o dzierżawie rolnej.

Podsumowując, celem przepisów regulujących dzierżawę rolną jest umożliwienie prowadzenia gospodarstwa rolnego (działalności rolnej) w możliwie jak najlepszych warunkach. Wydzierżawiający musi uczynić zadość wielu ważnym obowiązkom, jak chociażby respektować minimalny okres, na jaki taka umowa może być zawarta – tj. na 9 lat. Istnieje jednak możliwość przedłużenia czasu związania umową, co z kolei jest rozwiązaniem chroniącym dzierżawcę⁸.

2. Zbycie dzierżawy rolnej

Cechą charakterystyczną umowy dzierżawy rolnej jest możliwość jej przeniesienia, pomimo że nie jest to kwestia oczywista.

Przepis art. L. 411-35 Kodeksu rolnego wyraźnie bowiem zakazuje zbycia prawa dzierżawy rolnej. Zakaz ten wskazuje na charakter prawa

⁸ Art. L. 411-46 Kodeksu rolnego.

dzierżawy jako ściśle związanego z osobą, a przez to niezbywalnego, bez możliwości określenia jego ostatecznej, finalnej wartości. Ponadto sankcją za zbycie prawa dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego jest bezwzględna nieważność czynności prawnej zbycia.

Tymczasem przeniesienie prawa dzierżawy rolnej rozważane jest nie tylko między żywymi, ale także na wypadek śmierci. Ten wyjątek uzasadniany jest wolą utrwalenia powierzchni gospodarstwa rolnego na korzyść rolnika prowadzącego to gospodarstwo oraz jego spadkobierców. Prawo dzierżawy może być przeniesione w pierwszej kolejności przy okazji zbycia przedsiębiorstwa rolnego (fr. *fonds agricole*). W ten sposób dochodzi do jego przeniesienia na rzecz nowego rolnika, który będzie nowym dzierżawcą. Ponadto istnieje możliwość zbycia dzierżawy, za uprzednią zgodą, na rzecz rodziny dzierżawcy. Dzierżawca może zatem przenieść przysługujące mu prawo dzierżawy na rzecz swojego małżonka, partnera z zarejestrowanego związku partnerskiego, pełnoletniego zstępnego (dzieci i wnuki). Dzierżawca może nawet, nie wyzbywając się przysługującego mu prawa dzierżawy, uczynić ww. członków rodziny współnikami dzierżawy (współdzierżawcami). Należy jednak podkreślić, że każde zbycie lub „włączenie” w prawo dzierżawy wymaga uprzedniej zgody wydzierżawiającego. Warto także zaznaczyć, że wniesienie prawa dzierżawy do spółki również wymaga zgody wydzierżawiającego⁹.

Gdy chodzi natomiast o przeniesienie na wypadek śmierci, należy podkreślić, że śmierć dzierżawcy nie oznacza końca umowy dzierżawy. Dzierżawa może przejść na określone kategorie osób. Szczególnym przypadkiem jest sytuacja, kiedy dzierżawca pozostawił po sobie małżonka lub partnera z zarejestrowanego związku partnerskiego, wstępnych lub zstępnych, którzy uczestniczą w prowadzeniu gospodarstwa

⁹ Istnieje również możliwość przeniesienia prawa korzystania z dzierżawy bez zmiany podmiotowej po stronie dzierżawcy, z czym będziemy mieli do czynienia w przypadku poddzierżawy (podnajmu) lub oddania w zarząd w postępowaniu upadłościowym. Przypadki te należą jednak do rzadkości. Co do zasady poddzierżawa jest zakazana, chyba że wydzierżawiający wyrazi na to zgodę. Warunkiem poddzierżawy jest to, by dotyczyła ona parceli obrzeżnych, które nie są niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa rolnego lub budynków – tytułem sezonowego wynajmowania.

rolnego lub uczestniczyli w ciągu 5 ostatnich lat przed śmiercią dzierżawcy. Przepis art. L. 411-34 Kodeksu rolnego stanowi, że dzierżawa jest wówczas kontynuowana na korzyść ww. osób w drodze nietypowego spadkobrania. Ustawa przewiduje swego rodzaju współuprawnienie z tytułu spadkobrania. Osoba, która chce wyjść z owego przymusowego współuprawnienia, musi zażądać przyznania jej wyłącznego prawa dzierżawy.

Jeśli zmarły dzierżawca nie pozostawił po sobie ww. osób, prawo dzierżawy przechodzi na spadkobierców ustawowych lub zapisobierców uniwersalnych zgodnie z ogólnymi zasadami prawa spadkowego, którzy dla kontynuowania prowadzenia gospodarstwa rolnego muszą respektować wymogi stawiane przez kontrolę struktur rolniczych. Wskazuje się, że samo prawo dzierżawy nie przedstawia wartości rynkowej. Prawo to bez świadczenia wzajemnego wchodzi do masy podlegającej działowi. W takim przypadku, wydzierżawiający może, w ciągu 6 miesięcy od śmierci dzierżawcy, zgłosić sprzeciw wobec kontynuacji dzierżawy rolnej.

3. Wygaśnięcie dzierżawy rolnej

Przyczyny wygaśnięcia dzierżawy rolnej są ograniczone, ponieważ dzierżawca może korzystać z odnowienia/przedłużenia dzierżawy lub może przenieść przysługujące mu prawo. Przyczyny wygaśnięcia dzierżawy ograniczają się zatem do przypadków rozwiązania umowy za porozumieniem stron lub z winy dzierżawcy, lub zmiany przeznaczenia rzeczy dzierżawionej. Właściciel nieruchomości rolnej (a zatem wydzierżawiający) może oczywiście również, pod pewnymi warunkami, podjąć kroki mające na celu odzyskanie nieruchomości oddanej w dzierżawę. Wydzierżawiający może uczynić to np. w wypadku, kiedy sam chce eksploatować daną nieruchomość. Dzierżawa może wygasnąć także na skutek skorzystania przez dzierżawcę z przysługującego mu prawa pierwokupu w sytuacji, gdy wydzierżawiający chce zbyć parcelę rolną na rzecz osoby trzeciej. Korzystając z tego prawa, dzierżawca może stać się właścicielem nieruchomości rolnej.

II. Nabycie nieruchomości rolnej na cele rolne

W dziedzinie nabywania gruntów, stworzone ponad 50 lat temu i działające w interesie ogółu, SAFER odgrywają fundamentalną rolę. Należy zauważyć, że SAFER mogą interweniować tylko w przypadku odpłatnego przenoszenia nieruchomości rolnych. SAFER nie prowadzą natomiast żadnej kontroli, jeśli do zmiany właściciela nieruchomości miałyby dojść na skutek darowizny lub spadkobrania. Jest to jednak sytuacja szczególnie niebezpieczna dla rodzinnego gospodarstwa rolnego, gdyż może ona prowadzić do jego rozczłonkowania. Spadkobierca prowadzący gospodarstwo rolne chroniony jest w tym przypadku przez mechanizm przyznania preferencyjnego (fr. *attribution préférentielle*), łączącego prawo spadkowe z prawem rolnym. Najczęściej jednak przeniesienie własności nieruchomości rolnej na użytek rolny pod tytułem darnym stanowi zwykle przedmiot czynności prawnych poprzedzających spadkobranie i różnych innych mechanizmów mających na celu utrzymanie jedności gospodarstwa rolnego.

1. Mechanizmy nabywania nieruchomości przez SAFER

SAFER mają możliwość nabycia dóbr lub gospodarstw rolnych, jak również parceli gruntów. Nabycie takie może nastąpić w drodze umowy (sprzedaż/zamiana) lub w drodze przetargu/licytacji. SAFER są uprawnione do swobodnego nabywania w drodze umowy ww. dóbr rolnych, jeśli ich cena nie przekracza 75 000 euro. W przeciwnym wypadku, SAFER muszą uzyskać zgodę komisarza rządowego. SAFER może nabyć każde dobro zwane „rolnym”, może zatem nabywać nie tylko nieruchomości rolne już przeznaczone na prowadzenie gospodarstwa rolnego.

Podstawowym mechanizmem prawnym, który SAFER wykorzystują do realizacji ww. celów, jest prawo pierwokupu w odniesieniu do nieruchomości rolnych. To z kolei sprawia, że SAFER muszą być informowane o wszelkich planach zbycia nieruchomości rolnych. Prawo pierwokupu przyznane SAFER wynika z odpowiedniego zezwolenia/upoważnienia podlegającego odnowieniu co 5 lat. Regulacje znajdujące

zastosowanie do SAFER w poszczególnych departamentach czy regionach Francji różnią się między sobą. Zwykle jest to dekret, który określa strefy, w których SAFER ma prawo pierwokupu i progi/kryteria (w szczególności minimalną powierzchnię zbywanej parceli), które pozwalają skorzystać im z tego prawa.

Dla notariusza najistotniejszą kwestią jest ustalenie, czy dana nieruchomość może być nabyta przez SAFER w drodze pierwokupu. Stąd też informuje on SAFER o każdej planowanej transakcji sprzedaży danej nieruchomości rolnej, by umożliwić SAFER skorzystanie z prawa pierwokupu i ewentualnie dokonać tzw. oczyszczenia/uwolnienia danej nieruchomości od prawa pierwokupu przysługującego SAFER (fr. *purger le droit de préemption*). Całą procedurę zbycia nieruchomości rolnej dodatkowo spowalniają terminy nałożone na SAFER na udzielenie odpowiedzi po zakomunikowaniu jej projektu zbycia nieruchomości rolnej. Nie ulega jednak wątpliwości, że prawo pierwokupu, z którego korzystają SAFER, jest kamieniem węgielnym misji, jaką im powierzono. SAFER mogą bowiem nabyć nieruchomość rolną, by następnie przyznać ją innej osobie, która rzeczywiście będzie korzystać z tej nieruchomości w sposób zgodny z polityką zagospodarowania rolnego.

Innym mechanizmem wykorzystywanym przez SAFER jest pełnienie funkcji pośrednika w transakcjach sprzedaży. W takim przypadku SAFER może być beneficjentem przyrzeczenia sprzedaży zawierającego klauzulę podstawienia na korzyść docelowego rolnika, który ostatecznie kupi daną parcelę. By zapewnić korzystanie z nieruchomości rolnych, docelowy rolnik-nabywca zobowiązany jest do respektowania tzw. zeszytu obciążeń/obowiązków (fr. *cahier des charges*), przewidującego m.in. obowiązek zachowania przeznaczenia rolnego danej nieruchomości przez okres minimum 10 lat.

Prawo pierwokupu znajduje zastosowanie tylko w odniesieniu do odpłatnego zbywania gruntów rolnych zabudowanych i niezabudowanych. Nieodpłatne przeniesienie własności, pod warunkiem że nie mamy do czynienia z oszustwem, nie jest objęte prawem pierwokupu. Wszelkie podziały w ramach spadkobrania również nie są objęte prawem pierwokupu przysługującym SAFER.

SAFER nie mogą natomiast korzystać ze swojego prawa pierwokupu w przypadku sprzedaży nieruchomości w ramach postępowania upadłościowego, jak również wyłączenia i zbycia umownego na cele użyteczności publicznej. Należy również zwrócić uwagę na przypadki, gdy prawo pierwokupu SAFER jest wyłączone ze względu na określone kategorie osób, które miałyby być beneficjentami planowanej sprzedaży. Chodzi tutaj przede wszystkim o sprzedaż nieruchomości na rzecz członka rodziny. Wyłączenie prawa pierwokupu ma na celu ochronę gospodarstw rodzinnych przed utratą właśnie tego rodzinnego charakteru. Ponadto SAFER nie może korzystać z prawa pierwokupu w przypadku rozpoczynania lub ponownego rozpoczynania działalności rolniczej przez profesjonalnego rolnika, np. w przypadku rozpoczynania działalności przez osobę będącą do tej pory pracownikiem rolnym.

SAFER może nabyć własność nieruchomości rolnej, co do której przysługuje jej prawo pierwokupu i nie ciąży na niej obowiązek negocjowania ceny. Jeśli SAFER uzna, że cena jest wygórowana, może przedstawić ofertę zakupu danej nieruchomości na swoich warunkach. Swoją ofertę przekazuje notariuszowi, który będzie redagował ostateczny akt. Celem takiej kontroferty jest zapobieganie spekulacjom w odniesieniu do działek rolnych. Należy jednak zaznaczyć, że sprzedawca zachowuje swobodę i może on zaakceptować warunki przedstawione przez SAFER albo w ogóle wycofać swoją ofertę sprzedaży.

Naruszenie powyższych zasad skutkuje nieważnością dokonanej czynności prawnej.

Wcielenie w życie prawa pierwokupu jest etapem poprzedzającym dokonanie właściwej już czynności nabycia własności.

2. Sposoby nabywania własności nieruchomości rolnej

Francuski rolnik, który chce zostać właścicielem nieruchomości rolnej, może nabyć ją w pojedynkę albo wspólnie z innymi osobami.

2.1. Indywidualne nabycie nieruchomości rolnej

Mimo iż postęp technologiczny w rolnictwie umożliwił hodowle i uprawy w oderwaniu od ziemi, ziemia w dalszym ciągu jest kluczowa dla większości gospodarstw rolnych. Prawo rolne ściśle reguluje sposoby nabywania ziemi. Sposób nabycia własności uzależniony jest od celu, jaki nabywca chce zrealizować, ale również od jego osobistych kwalifikacji.

Umowa sprzedaży jest klasycznym sposobem przeniesienia własności. Reżim sprzedaży nieruchomości rolnej jest dość specyficzny. Na sprzedawcy ciążyą określone obowiązki, a sama umowa sprzedaży uzależniona jest od spełnienia rygorystycznych wymogów formalnych. Tytułem przykładu, sprzedawca może być zmuszony do „niesprzedawania” nieruchomości lub spełnienia określonych obowiązków, które mogą znacząco utrudnić proces sprzedaży. Z taką sytuacją mamy do czynienia, gdy:

- sprzedawca nabył własność ziemi po zakończeniu dzierżawy rolnej, korzystając z przysługującego mu wówczas, jako dzierżawcy, prawa pierwokupu, lub
- gdy sprzedawca, jako dotychczasowy wydzierżawiający, skorzystał z prawa odebrania ziemi dzierżawcy, lub
- gdy sprzedawca wniósł o przyznanie mu własności nieruchomości na wyłączność, tytułem przyznania preferencyjnego, po śmierci swojego wstępnego.

We wszystkich wyżej wymienionych przypadkach sprzedawca jest często zobowiązany do samodzielnego prowadzenia gospodarstwa rolnego przez czasem dość długi okres¹⁰, w trakcie którego nie może nieruchomości rolnej (gospodarstwa rolnego) sprzedać¹¹.

¹⁰ Jeśli mimo to dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży, to nie będzie ona dotknięta nieważnością. Sprzedawca może natomiast odpowiadać za naruszenie obowiązku osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego. Dzierżawca pozbawiony swojego prawa przez wydzierżawiającego będzie mógł np. żądać przywrócenia dzierżawy rolnej i tym samym będzie mógł kontynuować władanie ziemią. Nie ulega również wątpliwości, że nabywca, który ostatecznie nie będzie mógł korzystać z nabytego dobra rolnego zgodnie z jego przeznaczeniem, może żądać rozwiązania umowy sprzedaży.

¹¹ Z wyjątkiem siły wyższej uniemożliwiającej osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego lub gdy budynek jest w szczególnie złym stanie, lub gdy sprzedaż dotyczy parceli niewielkich rozmiarów.