

Streszczenie popularnonaukowe

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z 11 kwietnia 2003 roku, w wersji obowiązującej od 30 kwietnia 2016 roku, wprowadziła w Polsce bardzo rozbudowany reżim publicznoprawnej kontroli obrotu nieruchomościami rolnymi w drodze czynności prawnych *inter vivos*. Ustawa ta przewiduje szereg instrumentów istotnie ingerujących w wartości konstytucyjne, tj. w szczególności w prawo własności oraz zasadę wolności gospodarczej.

Podstawowym powodem, dla którego zostały podjęte badania realizowane w ramach projektu jest zatem dążenie do wskazania, na ile kontrowersyjne instrumenty kontroli przewidziane w polskiej ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego odpowiadają zasadniczym rozwiązaniom modelowym określającym kształt publicznoprawnej ingerencji w obrót nieruchomościami rolnymi w innych systemach prawnych.

Zasadniczym celem projektu jest przeprowadzenie kompleksowej, a jednocześnie syntetycznej analizy podstawowych modeli publicznoprawnej reglamentacji obrotu *inter vivos* nieruchomościami rolnymi. W powyższym zakresie badania prowadzone w ramach projektu koncentrują się na rozwiązaniach przyjętych w Europie kontynentalnej, które generalnie przyporządkować można do dwóch modeli. Pierwszym z nich jest model kontroli opierającej się o instrumenty administracyjnoprawne, zakładające przede wszystkim wprowadzenie systemów zezwoleń administracyjnych na nabycie nieruchomości. Często jest on ponadto wzbogacony o obowiązek prowadzenia na nabytej nieruchomości rolnej działalności rolniczej, przez ustawowo określony czas. Podstawowe rozwiązania charakterystyczne dla tego modelu przyjmowane są obecnie na Węgrzech i w Polsce, ale również w Niemczech i Szwajcarii. Drugi model zakłada szersze wykorzystanie instrumentów o charakterze cywilnoprawnym, w tym w szczególności różnych form prawa pierwokupu. Model ten zaadaptowany został w szczególności we Francji, Hiszpanii i Włoszech, toteż regulacje przyjmowane w tych państwach mogą służyć za punkt wyjścia dla jego charakterystyki.

Dalsze badania prowadzone w ramach projektu zakładają konfrontację założeń obu wymienionych modeli przyjmowanych w Europie kontynentalnej z liberalnym modelem angloamerykańskim, rezygnującym z jakichkolwiek form publicznoprawnej ingerencji w obrót nieruchomościami rolnymi i wprowadzającym w to miejsce system bodźców finansowych i fiskalnych dla osób zainteresowanych w nabyciu nieruchomości rolnych. W powyższym kontekście za szczególnie interesujące należy uznać aksjologiczne uzasadnienie przyjmowania tak krańcowo odmiennych stanowisk co do potrzeby wprowadzania ograniczeń w możliwości nabywania nieruchomości rolnych.

Do spodziewanych efektów realizacji projektu należy zaliczyć sformułowanie wniosków co do konieczności i racjonalności utrzymywania odrębnego reżimu prawnego w zakresie publicznoprawnej kontroli obrotu nieruchomościami rolnymi. Wnioski te mogą stanowić z kolei głos w dyskusji nad kształtem tzw. europejskiego modelu rolnictwa opartego o gospodarstwa rodzinne. W aspekcie wewnętrznym realizacja projektu powinna umożliwić odpowiedź na pytanie o celowość utrzymywania odrębnego reżimu prawnego dla obrotu nieruchomościami rolnymi w Polsce, a w przypadku odpowiedzi pozytywnej - przyczynić się do sformułowania optymalnego modelu takiej regulacji.