

Marek Strzala*

Uniwersytet Jagielloński

POWIERNICZE NABYCIE NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ PRZEZ OSOBĘ PRAWNĄ ZWIĄZKU WYZNANIOWEGO

WPROWADZENIE

Obecnie obowiązująca ustawa regulująca zasady obrotu nieruchomościami rolnymi¹, wskutek nowelizacji w 2016 roku², przewiduje istotne ograniczenia w nabywaniu nieruchomości rolnych. Wśród nich należy wymienić ograniczenie podmiotowe w zakresie zdolności nabywania nieruchomości rolnych do rolników indywidualnych (art. 2a ust. 1 u.k.u.r.), a w przypadku ich sprzedaży prawo pierwokupu nieruchomości rolnej przysługujące działającemu na rzecz Skarbu Państwa Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (w braku uprawnionego z tytułu pierwokupu dzierżawcy lub niewykonywania przez niego uprawnienia, art. 3 ust. 4 w zw. z art. 3 ust. 1 u.k.u.r.) oraz prawo nabycia nieruchomości rolnej przysługujące działającemu na rzecz Skarbu Państwa Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa w przypadku nabycia nieruchomości rolnej w wyniku innej czynności prawnej niż umowa sprzedaży lub w drodze zdarzenia prawnego (art. 4 ust. 1 u.k.u.r. *in corpore*). W odniesieniu do każdej z tych instytucji³ przewidziano wyjątki odnośnie do „osób prawnych działających na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania”, które na potrzeby niniejszego artykułu nazywane będą osobami prawnymi związków wyznaniowych⁴.

* ORCID 0000-0003-1341-3464, e-mail: marek.strzala@uj.edu.pl

- 1 Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 507 (dalej: u.k.u.r.).
- 2 Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz. U. z 2016 r. poz. 585.
- 3 Zob. art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d; art. 3 ust. 5 pkt 3; art. 4 ust. 4 pkt 4 u.k.u.r.
- 4 Szczegółowa analiza rodzajów osób prawnych mieszczących się w katalogu „osób prawnych działających na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach

Możliwość nabywania nieruchomości rolnych przez osoby prawne związków wyznaniowych otwiera hipotetyczną możliwość tzw. powierniczego (fiducyjnego) nabywania przez nie tego rodzaju nieruchomości, a więc w swoim imieniu, lecz w interesie podmiotu trzeciego (faktycznego nabywcy). Zagadnienia związane z ograniczeniami w obrocie nieruchomościami rolnymi były już przedmiotem licznych opracowań⁵. Przedmiotem zainteresowania doktryny był również szczególny status osób prawnych związków wyznaniowych w odniesieniu do zasad ograniczeń obrotu nieruchomości rolnymi⁶. Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie konsekwencji mających zastosowanie w przypadku powierniczego nabywania nieruchomości rolnych przez osoby prawne związków wyznaniowych oraz potencjalnych trudności z tym związanych, które to zagadnienia jak dotąd nie były przedmiotem osobnego opracowania.

I. KONSTRUKCJA POWIERNICZEGO NABYCIA NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ PRZEZ OSOBĘ PRAWNĄ ZWIĄZKU WYZNANIOWEGO

Na wstępie należy wskazać, że tak jak uznaje się za zgodne z prawem tzw. przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie⁷, powiernicze nabywanie nieruchomości (tzw. typu zarządzającego) również jest co do zasady uznawane za dopuszczalne⁸. Nie ma też powodu, by możliwości powierniczego nabywania nieruchomości (gruntowych, lokalowych czy budynkowych) odmówić osobom prawnym związków wyznaniowych jako takim. Jednocześnie na gruncie u.k.u.r.

wolności sumienia i wyznania” wykracza poza temat niniejszego opracowania i nie jest niezbędna dla toku dalszych wywodów.

- 5 Obszerny wykaz literatury w tym zakresie podaje P. Wojciechowski [w:] *Prawo rolne. Obrót nieruchomościami rolnymi. Komentarz*, red. P. Popardowski, Warszawa 2021, s. 207–210, 443–444.
- 6 Zob. J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 103–104, tezy 16–17; P. Blajer, *Neue Regelungen über den Grundstücksverkehr in Polen: Rückkehr in die Vergangenheit?*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2016, nr 1 (18), s. 67; P. Blajer, W. Gonet, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020, s. 175–179, 308; T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2022, s. 176, tezy 81–84, s. 289, teza 63, oraz s. 342, teza 25; P. Blajer, W. Gonet, dz. cyt., s. 91–94; *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego: komentarz*, red. K. Borówka i in., Gdańsk 2016, s. 78; K. Maj, *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.* „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, t. 1, nr 2, s. 82, 105; *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego: komentarz*, red. K. Borówka i in., dz. cyt., s. 47–48; P. Wojciechowski, *Nabywanie nieruchomości rolnych przez kościelne i wyznaniowe osoby prawne w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Studia Iuridica” 2021, nr 87, s. 495–514; tenże [w:] *Prawo rolne...*, dz. cyt., s. 260–270.
- 7 Zob. m.in. E. Gniewek, *Nabywanie i utrata własności* [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 316–318; K. Zaradkiewicz, *Powiernicze przeniesienie własności nieruchomości w obrocie konsumenckim*, „Nieruchomości@” 2021, nr 1, s. 15 i n.
- 8 Zob. m.in. S. Gurgul, *Powiernicze (fiducyjne) zlecenie nabycia własności nieruchomości*, „Nieruchomości” 2014, nr 8, s. 9. Zob. też: uchwała SN z 11 listopada 1983 r., III CZP 42/83, „OSP i KA” 1984/12 poz. 246; wyrok SN z 9 września 2020 r., II CSK 757/18, „OSNC” 2021, nr 6 poz. 41.

Powiernicze nabycie nieruchomości rolnej przez osobę prawną związku wyznaniowego

osoby prawne związków wyznaniowych mogą nabywać nieruchomości rolne dla dowolnych celów⁹.

Źródeł motywacji powierzenia osobie prawnej związku wyznaniowego fidejucyjnego nabycia nieruchomości rolnej można zasadniczo upatrywać w niemożności nabycia nieruchomości rolnej przez powierzającego – czy to na skutek braku po jego stronie statusu rolnika indywidualnego, czy też braku przesłanek wyłączających zasadę możliwości nabywania nieruchomości rolnej wyłącznie przez rolników indywidualnych¹⁰. Impulsem do wykorzystania powiernictwa może być również niemożność nabycia nieruchomości rolnej, które spowodowałoby przekroczenie limitu 300 hektarów użytków rolnych, o którym mowa w art. 2a ust. 2 u.k.u.r.

Podstawą ewentualnego powierniczego nabycia nieruchomości rolnej przez osobę prawną związku wyznaniowego najczęściej będzie umowa powiernictwa pomiędzy nią a powierzającym, którą niekiedy kwalifikuje się¹¹ w kategoriach umowy zlecenia (art. 734 i n. k.c.¹²). Z uwagi na dyspozytywny charakter większości przepisów regulujących umowę zlecenia oraz zasadę swobody umów (art. 353¹ k.c.) strony takiej umowy dysponują szerokim zakresem autonomii w zakresie uregulowania wzajemnych praw i obowiązków.

Istotą powierniczego nabycia nieruchomości rolnej najczęściej będzie zobowiązanie osoby prawnej związku wyznaniowego do nabycia na podstawie umowy sprzedaży¹³ (najczęściej z góry określonej) nieruchomości rolnej, przy czym cena może zostać z góry wskazana, ustalona za pomocą określonego przez strony mechanizmu albo z zastrzeżeniem, że ostateczna zostanie podana lub zaakceptowana przez powierzającego. Środki finansowe na zapłatę ceny (oraz pozostałe koszty nabycia, np. koszty ewentualnej wyceny, taksy notarialnej, podatku od czynności cywilnoprawnych, opłat sądowych w postępowaniu wieczysto-księgowym, usług prawniczych) mogą pochodzić zarówno z majątku osoby prawnej związku wyznaniowego¹⁴,

⁹ P. Wojciechowski [w:] *Prawo rolne...*, dz. cyt., s. 261, teza 124.

¹⁰ Tj. braku przesłanek wyłączających stosowanie przepisów u.k.u.r. (art. 1a–1c u.k.u.r.), braku przesłanek wyłączających spod przepisów u.k.u.r. niektórych nieruchomości rolnych (art. 2 pkt 1 u.k.u.r.), braku przesłanek wyłączeń przedmiotowych (art. 2a ust. 3 pkt 1a–13 u.k.u.r.) oraz braku przesłanek wyłączeń podmiotowych (art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. a–l u.k.u.r.).

¹¹ Zob. m.in. cytowany wyżej wyrok SN z 9 września 2020 roku, II CSK 757/18.

¹² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610.

¹³ Hipotetycznie możliwa jest także umowa nabycia powierniczego na podstawie innej czynności prawnej lub zdarzenia prawnego (np. w drodze darowizny lub zasiedzenia). W takim przypadku poniższe uwagi znajdują zastosowanie *mutatis mutandis*.

¹⁴ W takim przypadku elementem umowy powierniczej będzie najczęściej zobowiązanie powierzającego do zapłaty na rzecz osoby prawnej związku wyznaniowego kwoty odpowiadającej równowartości kosztów nabycia nieruchomości rolnej. Z uwagi na ryzyko takiego rozwiązania dla osoby prawnej związku wyznaniowego celowe byłoby odpowiednie zabezpieczenie roszczenia o zwrot kosztów nabycia nieruchomości rolnej. Zabezpieczenia takie mogłyby przyjąć postać m.in. zastrzeżenia odsetek maksymalnych za opóźnienie (art. 481 § 21 k.c.), odszkodowania umownego na wypadek

jak i z majątku powierzającego¹⁵. W każdym przypadku zasadna jest analiza regulacji prawnopodatkowych celem ustalenia wynikającego ewentualnie z nich obowiązku podatkowego i momentu jego powstania¹⁶, jak również możliwości zaliczenia kosztów nabycia do kosztów podatkowych oraz (nie)możliwości odliczenia tych kosztów od dochodu powierzającego¹⁷.

Powierniczy charakter analizowanego typu umowy przejawiać się będzie nadto ze skorelowanym z zobowiązaniem osoby prawnej związku wyznaniowego do nabycia nieruchomości rolnej obowiązkiem przeniesienia prawa jej własności na rzecz powierzającego (np. w określonym czasie, pod określonymi warunkami, na żądanie powierzającego)¹⁸. Obowiązek taki może być ukształtowany jako zobowiązanie do zawarcia umowy rzeczowej (bez skutku rzeczowego) albo może być wynikiem zobowiązania z umowy przedwstępnej (art. 389 § 1 k.c.). W pierwszym przypadku pod rygorem nieważności bezwzględnej zobowiązanie takie musiałoby zostać zaciągnięte w formie aktu notarialnego (art. 158 w zw. z art. 73 § 1 k.c.). W drugim zobowiązanie do zawarcia umowy obligacyjnej stanowiącej kauzę przeniesienia własności na powierzającego, choć nie wymaga formy szczególnej, to jednak, aby mogło być dochodzone w drodze powództwa cywilnego na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 189 w zw. z art. 1047 k.p.c.¹⁹, musi zostać złożone w postaci aktu notarialnego (art. 390 § 2 w zw. z art. 158 k.c.). Ponadto, aby zabezpieczyć powierzającego przed możliwością zbycia nieruchomości rolnej

niewykonania w terminie lub nienależytego wykonania zobowiązania do zwrotu kosztów nabycia nieruchomości rolnej, weksla własnego powierzającego (częściowo wypełnionego, pozostawiającego kwotę weksla do uzupełnienia, w szczególności zgodnie z deklaracją wekslową, która w takim przypadku powinna być częścią umowy powierniczej) czy ustanowienie hipoteki na będącej własnością powierzającego nieruchomości. W tym ostatnim przypadku umowa powiernicza musiałaby zostać zawart. w formie aktu notarialnego do skuteczności ustanowienia hipoteki (art. 245 § 2 k.c.), jeśli ustanowienie hipoteki miałoby być jej elementem, a nie osobnym oświadczeniem.

- ¹⁵ W tym wypadku zastosowanie znajdzie art. 356 § 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli wierzytelność pieniężna jest wymagalna, wierzyciel (zbywca nabywanej powierniczo nieruchomości) nie może odmówić przyjęcia świadczenia od osoby trzeciej, chociażby działała bez wiedzy dłużnika.
- ¹⁶ Przykładowo przekazanie tych środków tytułem osobnej darowizny (o ile uznać je za dopuszczalne) skutkowałoby powstaniem przychodu po stronie osoby prawnej związku wyznaniowego. Zazwyczaj przychód tego rodzaju zostałby opodatkowany podatkiem od osób prawnych na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm. (dalej: u.p.d.o.p.). W przypadku osób prawnych związków wyznaniowych ma miejsce jednak zwolnienie z opodatkowania ich przychodów, o ile stanowią one przychody z działalności niegospodarczej zgodnie z art. 13 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 265.
- ¹⁷ Przykładowo w przypadku przekazania tych środków tytułem osobnej darowizny, w świetle art. 18 ust. 1 pkt 1 i 7 u.p.d.o.p., nie byłoby możliwości odliczenia tego rodzaju darowizny od dochodu, gdyż darowizna taka nie zostałaby dokonana na cele określone w art. 4 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 571, ani na cele kultu religijnego.
- ¹⁸ A. Kłos, *Umowa powiernictwa w prawie polskim*, „Państwo i Społeczeństwo” 2015, t. 15, nr 1, s. 70 i 78.
- ¹⁹ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.

Powiernicze nabycie nieruchomości rolnej przez osobę prawną związku wyznaniowego

na rzecz innego podmiotu przez osobę prawną związku wyznaniowego, powierający prawdopodobnie będzie dążył (obok innych postanowień umownych²⁰) do ujawnienia swojego uprawnienia w księdze wieczystej, co wymaga co najmniej formy z podpisami notarialnie poświadczonymi (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.²¹).

Ponieważ z formalnego punktu widzenia po nabyciu nieruchomości rolnej przez osobę prawną związku wyznaniowego staje się ona właścicielem ze wszystkimi uprawnieniami przysługującymi właścicielowi, w szczególności prawem korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób (art. 140 k.c.), sytuacja stwarza dla powierzającego ryzyko pogorszenia rzeczy, obciążenia jej prawami na rzecz osób trzecich lub braku możliwości korzystania z niej do chwili przeniesienia własności nieruchomości rolnej na jego rzecz. Stąd umowy powierniczego nabycia nieruchomości częstokroć przewidują, na zasadzie swobody umów (art. 353¹ k.c.), zobowiązania powiernika (najczęściej obwarowane licznymi karami umownymi, co do których dodatkowo zastrzega się, że mogą być one kumulowane) do: niekorzystania z rzeczy, nieobciążania rzeczy prawami na rzecz osób trzecich (wyłączenie lub ograniczenie takiego prawa jest nieważne z mocy art. 57 § 1 k.c. w zw. z art. 56 k.c.) oraz ustanowienia określonych praw na rzecz powiernika (np. użytkowania) czy zawarcia z nim określonych umów (np. dzierżawy). Jednak nie wszystkie tego rodzaju postanowienia umowne będą dopuszczalne w przypadku nieruchomości rolnych podlegających reżimowi ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

II. POWIERNICZE NABYCIE NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ PRZEZ OSOBĘ PRAWNĄ ZWIĄZKU WYZNANIOWEGO W KONTEKŚCIE OGRANICZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O KSZTAŁTOWANIU USTROJU ROLNEGO

Przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie wyłączają nieruchomości osób prawnych związków wyznaniowych z wszelkich ograniczeń wynikających z tej ustawy. Kluczowy w tym zakresie art. 2b ust. 1 u.k.u.r. przewiduje obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna przez co najmniej pięć lat od dnia nabycia nieruchomości. W tym samym okresie nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom (art. 2b ust. 2 u.k.u.r.).

W konsekwencji osoba prawna związku wyznaniowego, która powierniczo nabyła nieruchomość rolną (o ile nie zachodzą wyłączenia przewidziane ustawą,

²⁰ W umowach powierniczych spotkać można instytucje zastrzeżenia prawa pierwokupu (art. 596 k.c.), zastrzeżenie prawa odkupu (art. 593 § 1 k.c.), różnego rodzaju kary umowne (art. 483 § 1 k.c.), w tym zabezpieczone weksłami własnymi *in blanco*.

²¹ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984.

o których mowa w art. 2b ust. 4 u.k.u.r.), zobowiązana będzie prowadzić działalność rolniczą na nabytej nieruchomości²². Zarazem nie będzie możliwe oddanie nabytej powierniczo nieruchomości w posiadanie powierzającemu przez pięć lat od dnia nabycia nieruchomości, gdyż jak się wskazuje w literaturze²³, zakaz ten obejmuje również zawieranie umów, na podstawie których inny podmiot niż nabywca mógłby z niej korzystać.

Osoby prawne związków wyznaniowych nie s. również w całości wyjęte spod regulacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego dotyczących prawa pierwokupu oraz prawa nabycia Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. W obu przypadkach wyłączenie tych uprawnień dotyczy wyłącznie sprzedaży lub przeniesienia własności nieruchomości rolnej pomiędzy osobami prawnymi tego samego związku wyznaniowego (art. 3 ust. 5 pkt 3; art. 4 ust. 4 pkt 4 u.k.u.r.).

W konsekwencji, nawet gdy po upływie opisanego powyżej pięcioletniego okresu karencji osoba prawna związku wyznaniowego chciałaby przenieść na powierzającego własność nabytej powierniczo nieruchomości rolnej (przy założeniu możliwości nabywania tego rodzaju nieruchomości przez powierzającego), Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nadal będzie dysponował możliwościami wynikającymi z prawa pierwokupu oraz prawa nabycia, o ile nie będą zachodzić przesłanki wyłączające te uprawnienia. Także na wcześniejszym etapie – powierniczego nabywania nieruchomości przez osobę prawną związku wyznaniowego – prawo pierwokupu lub prawo nabycia nie jest wyłączone²⁴.

III. CZYNNOŚCI PRAWNE OBEJMUJĄCE ZAWARCIE I WYKONANIE POWIERNICZEGO NABYCIA NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ W ŚWIELE NORM USTROJOWYCH OSÓB PRAWNYCH ZWIĄZKÓW WYZNANIOWYCH

Cechą charakterystyczną wyznaniowych osób prawnych jest szeroki zakres autonomii w zakresie regulowania wewnętrznego ich ustroju. Dotyczy to zarówno związków wyznaniowych wpisanych do rejestru Kościołów i innych związków

²² P. Blajer, W. Gonet, dz. cyt., s. 176–177. Zob. P. Wojciechowski, *Nabywanie...*, dz. cyt., s. 506.

²³ T. Czech, dz. cyt., s. 239–240, tezy 56–58; P. Wojciechowski [w:] *Prawo rolne...*, dz. cyt., s. 379, tezy 43 i 44.

²⁴ P. Blajer, *Umowy handlowe w działalności rolniczej* [w:] *Prawo umów handlowych*, red. M. Stec, Warszawa–Kraków 2020, s. 1064, teza 2. Zob. postanowienie Sądu Okręgowego w Kielcach z 6 listopada 2023 r., II Ca 1090/23, LEX nr 3636090. W tym kontekście problematyczna jest regulacja art. 54 ust. 2 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1347 ze zm., zgodnie z którą przy nabywaniu nieruchomości lub ich części przez kościelne osoby prawne od osób trzecich prawo pierwokupu może być stosowane jedynie w przypadkach, gdy inwestor państwowy lub spółdzielczy uzyskał wcześniej decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na tej nieruchomości lub jej części. Zob. szerzej: P. Blajer, W. Gonet, dz. cyt., s. 176–179; *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, red. K. Borówka i in., dz. cyt., s. 78–79.

Powiernicze nabycie nieruchomości rolnej przez osobę prawną związku wyznaniowego

wyznaniowych²⁵, jak i związków wyznaniowych działających na podstawie źródeł prawa powszechnie obowiązującego²⁶, regulującego ich status w sposób indywidualny. W odniesieniu do tych pierwszych osoby prawne działają na podstawie statutów rejestrowanych i zmienianych w trybie decyzji administracyjnej, podczas gdy w przypadku tych drugich ich osoby prawne działają co do zasady według prawa własnego wspólnoty religijnej, które traktowane jest przez judykaturę bądź w kategoriach analogicznych do statutu, bądź ustawy. Powoduje to, że naruszenie wymogów wynikających ze wspomnianych statutów lub prawa własnego prowadzić będzie do wadliwości czynności prawnych (w przypadku umów do bezskuteczności zawieszzonej zgodnie z art. 39 § 1 k.c. lub nieważności bezwzględnej zgodnie z art. 58 § 1 k.c.)²⁷.

Przepisy ustrojowe osób prawnych związków wyznaniowych obu tych kategorii wspólnot religijnych mogą istotnie wpływać na możliwość zawarcia umowy powierniczego nabycia nieruchomości rolnej oraz wykonania wynikających z niej zobowiązań. W pierwszej kolejności rozważenia wymagają regulacje mogące mieć zastosowanie w przypadku nabywania nieruchomości rolnej.

W przypadku tych osób prawnych Kościoła katolickiego, których ustrój regulowany jest normami Kodeksu Prawa Kanonicznego²⁸, nie przewiduje on

²⁵ Zob. art. 30 *in fine* oraz art. 35 ust. 1 i art. 34 ust. 1 u.g.w.s.w.

²⁶ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. o stosunku Państwa do Wschodniego Kościoła Staroobrzędowego, nie posiadającego hierarchii duchownej, Dz. U. Nr 38 poz. 363 ze zm.; Ustawa z dnia 21 kwietnia 1936 r. o stosunku Państwa do Muzułmańskiego Związku Religijnego w Rzeczypospolitej Polskiej, Dz. U. Nr 30 poz. 240 ze zm.; Ustawa z dnia 21 kwietnia 1936 r. o stosunku Państwa do Karańskiego Związku Religijnego w Rzeczypospolitej Polskiej, Dz. U. Nr 30 poz. 241 ze zm.; Ustawa z dnia 4 lipca 1991 r. o stosunku Państwa do Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego, tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1726 ze zm.; Ustawa z dnia 13 maja 1994 r. o stosunku Państwa do Kościoła ewangelicko-augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 43 ze zm.; Ustawa z dnia 13 maja 1994 r. o stosunku Państwa do Kościoła ewangelicko-Reformowanego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 483; Ustawa z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła ewangelicko-Methodystycznego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 85; Ustawa z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Chrześcijan Baptystów w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 169 ze zm.; Ustawa z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Adwentystów Dnia Siódmego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2616; Ustawa z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Polskokatolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 51; Ustawa z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do gmin wyznaniowych żydowskich w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1798; Ustawa z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła katolickiego Mariawitów w RP w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 8; Ustawa z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła Starokatolickiego Mariawitów w RP w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 47; Ustawa z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła Zielonoświątkowego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 13.

²⁷ Zob. M. Strzała, *Oświadczenie woli wyznaniowej osoby prawnej*, Kraków 2019, s. 478–479.

²⁸ *Codex Iuris Canonici auctoritate Ioannis Pauli PP. II promulgatus* (25.01.1983 r.), AAS 75 (1983), pars II, s. 1–317; tekst polski w: *Kodeks prawa kanonicznego*, przekład zatwierdzony przez Konferencję Episkopatu, Poznań 1984 (dalej: KPK).

zakazu powierniczego nabywania nieruchomości rolnych. W zakresie nabywania dóbr zasadą wynikająca z kan. 1259 KPK jest, że można nabywać dobra doczesne każdym sprawiedliwym sposobem wynikającym z prawa zarówno naturalnego, jak i pozytywnego, jakim dobra wolno nabywać²⁹. Dopóki zatem powiernicze nabycie nieruchomości rolnej nie jest sprzeczne z prawem pozytywnym, dopóty jest ono również zgodne z KPK.

Niemniej ograniczenia w zakresie nabywania nieruchomości (w tym nieruchomości rolnych) wynikać mogą także z patrymonialnego prawa partykularnego. Zgodnie z kan. 1281 § 1 i 2 KPK nieważne są czynności prawne, które przekraczają granice i sposób zwyczajnego zarządu bez wcześniejszego pisemnego upoważnienia od ordynariusza, przy czym katalog tych czynności określają bądź własne statuty osób prawnych, bądź subsydiarnie dekret biskupa diecezjalnego. Dekrety te niejednokrotnie zaś przewidują, że nabycie nieruchomości (w tym także rolnej) wymaga upoważnienia³⁰.

Poza Kościołem katolickim także inne związki wyznaniowe przewidują ograniczenia w nabywaniu nieruchomości, w tym rolnych. Ze związków wyznaniowych o sytuacji prawnej uregulowanej w osobnym akcie prawa powszechnie obowiązującego można wymienić Muzułmański Związek Religijny w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym podejmowanie decyzji o nabywaniu majątku nieruchomego tylko do pewnej wysokości należy do Najwyższego Kolegium Muzułmańskiego. W przypadku Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego uchwały zebrania parafialnego w sprawach dotyczących nabycia lub wydzierżawienia majątku kościelnego wymagają zatwierdzenia biskupa diecezjalnego. W odniesieniu do Kościoła ewangelicko-augsburskiego należy wskazać, że nabycie nieruchomości przez parafię zgodnie z prawem własnym musi być przedmiotem uchwały zgromadzenia parafialnego, zatwierdzonej przez konsystorz. Podobne regulacje obowiązują w Kościele ewangelicko-reformowanym i w Kościele ewangelicko-metodystycznym. W przypadku Kościoła Adwentystów Dnia Siódmego nabycie

²⁹ Zob. szerzej: D. Walencik, *Nabywanie dóbr doczesnych przez osoby prawne Kościoła katolickiego w świetle prawa polskiego i prawa kanonicznego*, „Studia z Prawa Wyznaniowego” 2005, t. 7, s. 171 i n.

³⁰ Zob. np. § 1 pkt 1 Dekretu ogólnego Arcybiskupa Krakowskiego z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie określenia czynności, które przekraczają granice i sposób zwyczajnego zarządzania (nr 3366/2020), oirp.krakow.pl, https://oirp.krakow.pl/media/782badd399d345ba9962debc4dd8894c/za%C5%82-nr-2-Nowy_dekret-o-alienacjach.pdf [dostęp: 10.08.2023]; pkt 10 Dekretu Biskupa Elbląskiego z dnia 1 października 2014 r. ustalający czynności prawne przekraczające granice i sposób zwyczajnego zarządzania kościelnymi publicznymi osobami prawnymi podlegającymi Biskupowi Elbląskiemu (L. dz. 281/2014), diecezja.elblag.pl, <https://diecezja.elblag.pl/assets/PRAWO-DIECEZJALNE-DOKUMENTY/Dekret-ustalajacy-czynnoci-tekst-z-aneksem.doc> [dostęp: 10.08.2023]. Regulacje w zakresie spraw majątkowych mogą zawierać również normy wydawane w trakcie synodów. W Archidiecezji Gnieźnieńskiej przepisy III Powojennego Synodu Archidiecezji Gnieźnieńskiej (*Statuty III Powojennego Synodu Archidiecezji Gnieźnieńskiej*, Gniezno 2001) przewidują zezwolenie arcybiskupa na nabycie nieruchomości (kan. 387).

Powiernicze nabycie nieruchomości rolnej przez osobę prawną związku wyznaniowego

nieruchomości oraz zaciągnięcie zobowiązań majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu dokonuje się na podstawie uchwały Rady Kościoła. W Kościele polskokatolickim nabycie nieruchomości przez diecezję może nastąpić jedynie za zgodą Rady Synodalnej. Prawo własne Kościoła katolickiego Mariawitów w RP przewiduje, że uchwały w sprawie „kupna” nieruchomości przez Kościół jako całość wymagają osobnej uchwały Rady Przełożonych (*mutatis mutandis* jest w odniesieniu do uchwał Rady Kościoła w przypadku Kościoła Starokatolickiego Mariawitów w RP, które dla nieruchomości dodatkowo wymagają zatwierdzenia przez kapitułę; w parafiach uchwały takie podejmuje zebranie parafialne, zatwierdza zaś biskup diecezjalny)³¹.

W przypadku związków wyznaniowych wpisanych do rejestru Kościołów i innych związków wyznaniowych ich statuty mogą przewidywać dodatkowe wymogi w przypadku nabywania nieruchomości jako takich, a zatem wliczając w to również nieruchomości rolne lub czynności związane z ich nabywaniem³².

³¹ Zob. M. Strzała, dz. cyt., s. 510–516.

³² W odniesieniu do związków wyznaniowych jako całość zob.: § 28 ust. 1 pkt 4, § 37 ust. 2 statutu Zrzeszenia Wolnych Badaczy Pisma Świętego w Rzeczypospolitej Polskiej (R. Brożyniak, M. Winiarczyk-Kossakowska, *Mniejszości wyznaniowe w Polsce: prawo wewnętrzne (statutowe)*, Warszawa 2014, s. 161–169); art. 17 pkt 6 statutu Kościoła Jezusa Chrystusa Świętych w Dniach Ostatnich (tamże, s. 191–194); § 27 pkt 6 i § 33 ust. 3 statutu Buddyjskiego Związku Diamentowej Drogi linii Karma Kagyu (tamże, s. 224–228); § 6 ust. 2 pkt 2 statutu Zboru Ewangelicznych Chrześcijan w Duchu Apostolskim (tamże, s. 408–411); art. 39 ust. 2 statutu Islamskiego Zgromadzenia Ahl-ul-Bayt (tamże, s. 438–445); § 31 ust. 4 statutu Zborów Bożych Chrześcijan Dnia Siódmego (tamże, s. 469–475); art. 21 lit. e) statutu Wspólnoty „Drzewo Oliwne” (tamże, s. 552–556); § 23 ust. 2 pkt 4 i § 30 ust. 3 statutu Chrześcijańskiego Kościoła Pełnej Ewangelii „Duch i Moc” (tamże, s. 568–572); § 21 ust. 5 pkt 6 statutu Kościoła Chrześcijańskiego w Warszawie (tamże, s. 675–679); § 39 ust. 1 statutu Chrześcijańskiego Kościoła Dobra (tamże, s. 680–684); § 14 pkt 6 statutu Biblijnego Kościoła Baptystycznego (tamże, s. 706–711); art. 22 ust. 4 pkt 7 statutu Ursynowskiej Społeczności Ewangelicznej (tamże, s. 726–731); § 15 ust. 5 lit. e) statutu „Misji dla Polski” (tamże, s. 739–742); § 15 pkt 10 statutu Zgromadzenia Braci i Sióstr Politeistów (tamże, s. 813–816); § 22 pkt 6 statutu Unii Ewangelikalnej w Rzeczypospolitej Polskiej (tamże, s. 915–924); § 27 ust. 5 lit. c) statutu Kościoła Armia Zbawienia w Rzeczypospolitej Polskiej (tamże, s. 936–940); art. 19 ust. 3 statutu Beit Polska – Związku Postępowych Gmin Żydowskich (tamże, s. 994–1005); § 18 ust. 2 pkt 2 i § 39 statutu Związku Buddyjskiego „Dzogcien Kunzang Cziuling w Rzeczypospolitej Polskiej” (tamże, s. 1021–1027). W odniesieniu do jednostek organizacyjnych związków wyznaniowych zob.: § 11 ust. 2 statutu Ewangelicznej Wspólnoty Zielonościowej (tamże, s. 202–206); § 54 statutu Szkoły Zen Kwan Um w Polsce; § 57 ust. 4–5, § 91 ust. 1–2 i § 95 ust. 1–2 statutu Kościoła Chrystusowego w Rzeczypospolitej Polskiej (tamże, s. 272–291); § 30 ust. 1 pkt 1 lit. b) i § 32 ust. 1 statutu Kościoła Chrześcijan Wiary Ewangelicznej w Rzeczypospolitej Polskiej (tamże, s. 292–304); § 49 ust. 1 pkt 9 zd. 2 i § 53 ust. 2 statutu Kościoła Ewangelicznych Chrześcijan w Rzeczypospolitej Polskiej (tamże, s. 305–323); § 11 ust. 6 zd. 2 statutu Międzynarodowego Towarzystwa Świadomości Kryszny (tamże, s. 337–351); art. 14 ust. 5 i art. 15 ust. 4 statutu Zboru ewangelicko-baptystycznego w Katowicach (tamże, s. 405–407); art. 29 ust. 5 statutu Wiary Bahá’i (tamże, s. 490–495); § 38 statutu Medytacyjnego Stowarzyszenia Najwyższej Mistrzyni Czing Hai (tamże, s. 514–517); § 35 ust. 9 pkt d) statutu Kościoła „Chrystus dla Wszystkich” w Rzeczypospolitej Polskiej (tamże, s. 523–529); § 39 statutu Kościoła Starokatolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (tamże, s. 664–670); art. 33 ust. 2 statutu Kościoła Anglikańskiego w Polsce (tamże, s. 685–689); § 40 pkt 2 Chrześcijańskiego Kościoła „Maranatha” w Wiśle; § 67 pkt 6 statutu Związku Buddystów Czan; § 27, 42 i 48 ust. 3 statutu Ligi Muzułmańskiej w Rzeczypospolitej

Znacznie częściej niż nabycie nieruchomości rolnej przedmiotem obostrzeń w normach regulujących zasady działania osób prawnych związków wyznaniowych może być jej późniejsze przeniesienie na powierzającego. W przypadku Kościoła katolickiego alienacja *sensu stricto* (obejmująca przeniesienie własności), jak i alienacja *sensu largo* (obejmująca m.in. zobowiązanie do przeniesienia własności) dotyczące majątku stałego (*patrimonium stabile*) w świetle kan. 1292 KPK wymagać będą, w zależności od wartości, bądź zgody biskupa diecezjalnego udzielonej za zgodą rady do spraw ekonomicznych i kolegium konsultorów (przy transakcjach powyżej 100 000 euro) oraz zainteresowanych osób, bądź dodatkowo zgody Stolicy Apostolskiej (przy transakcjach powyżej 1 700 000 euro). Mając na względzie, że nabyta powierniczo nieruchomość rolna nie stanowi majątku nabytego „na stałe” (w celu trwałego realizowania misji osoby prawnej), można argumentować, iż nie zalicza się ona do majątku stałego i jako taka nie podlega procedurom alienacyjnym³³. Celem uniknięcia ryzyka ewentualnej odmiennej interpretacji zasadne może być jednak wystąpienie o ewentualne zgody właściwych władz kościelnych.

Jednak nawet jeśli przyjąć, że zbycie nabytej powierniczo nieruchomości rolnej nie stanowi alienacji *patrimonium stabile*, nie oznacza to, że nie znajdą zastosowania ograniczenia wynikające ze statutów osób prawnych Kościoła katolickiego lub dekretów określających tzw. czynności nadzwyczajnego zarządzania. Te ostatnie bardzo często przewidują obowiązek uzyskania uprzedniego upoważnienia w przypadku zbywania każdej nieruchomości³⁴ lub nieruchomości o konkretnej wartości (bez formułowania warunku przynależności do majątku stałego³⁵). Statuty związków wyznaniowych wpisanych do rejestru Kościołów i innych związków wyznaniowych, także częściej niż ma to miejsce w przypadku nabywania,

Polskiej (tamże, s. 902–909; § 18 ust. 3 statutu Sangha „Dogen Zenji” (tamże, s. 989–993); art. 35 ust. 3 statutu Beit Polska – Związku Postępowych Gmin Żydowskich; art. 48 ust. 3 statutu Związku Wyznaniowego „Wyznawcy Słońca” (tamże, s. 1028–1034).

33 Odnosnie do definicji majątku stałego zob. R.T. Kennedy, *The temporal goods of the Church* [w:] *New commentary on the Code of Canon Law*, red. J.P. Beal, J.A. Coriden, T.J. Green, New York 2000, s. 1496.

34 Zob. np. § 1 pkt 1 Dekretu ogólnego Arcybiskupa Krakowskiego z dnia 23 listopada 2020 r.; pkt 1 Zarządzenia Biskupa Bielsko-Żywieckiego z dnia 1 grudnia 2015 r. [kopia elektroniczna w posiadaniu autora]; pkt 3 Dekretu Biskupa Elbląskiego z dnia 1 października 2014 r.; pkt 1 Dekretu Arcybiskupa Warmińskiego z dnia 17 lutego 2012 r. ustalający wykaz czynności prawnych przekraczające granicę i sposób zwyczajnego zarządzania kościelnych publicznych osób prawnych podlegającymi Arcybiskupowi Warmińskiemu [I Synod Archidiecezji Warmińskiej (2006–2012), Olsztyn 2012, s. 215–216]. Zob. też: Zarządzenie Biskupa Ordynariusza z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie sprzedaży parafialnych dóbr kościelnych, „Kronika Diecezji Włocławskiej” 2005, nr 1, s. 18–19.

35 Tak w odniesieniu do nieruchomości o wartości powyżej 100 000 euro stanowi pkt 1 Zarządzenia Arcybiskupa Katowickiego z dnia 15 stycznia 2013 r. (VA I–7270/13) w sprawie ustalenia aktów nadzwyczajnego zarządu w odniesieniu do parafii Archidiecezji Katowickiej, archidiecezja.katowice.pl, www.archidiecezja.katowice.pl/images/stories/kuria/Dokumenty/Zarzadzenie.pdf [dostęp: 14.06.2016].

przewidują ograniczenia dotyczące zbywania nieruchomości (a więc i nieruchomości rolnej) lub dokonywania czynności związanych z takim zbywaniem³⁶.

³⁶ W odniesieniu do związków wyznaniowych jako całość zob.: § 28 ust. 1 pkt 4, § 37 ust. 2 statutu Zrzeszenia Wolnych Badaczy Pisma Świętego w Rzeczypospolitej Polskiej; art. 17 pkt 6 statutu Kościoła Jezusa Chrystusa Świętych w Dniach Ostatnich; § 51 zd. 2 statutu Szkoły Zen Kwan Um w Polsce (R. Brożyniak, M. Winiarczyk-Kossakowska, dz. cyt., s. 213–216); § 27 pkt 6 i § 33 ust. 4 statutu Buddyjskiego Związku Diamentowej Drogi linii Karma Kagyu; art. 11 ust. 2 zd. 2 statutu Lectorium Rosicrucianum Międzynarodowej Szkoły Złotego Różokrzyża (tamże, s. 246–249); art. 26 ust. 3 statutu Stowarzyszenia Chrześcijańskiej Nauki Związku Wyznaniowego (tamże, s. 389–392); § 6 ust. 2 pkt 2 statutu Zboru Ewangelicznych Chrześcijan w Duchu Apostolskim; art. 39 ust. 2 statutu Islamskiego Zgromadzenia Ahl-ul-Bayt; § 31 ust. 4 statutu Zborów Bożych Chrześcijan Dnia Siódmego; § 4 ust. 5 statutu Kościoła Dobrego Pasterza (tamże, s. 509–513); art. 21 lit. e) statutu Wspólnoty „Drzewo Oliwne”; § 14 ust. 3 pkt 3 i § 30 ust. 4 statutu Chrześcijańskiego Kościoła Pełnej Ewangelii „Duch i Moc”; § 26 ust. 4 statutu „Misji Na Wschód” we Wrocławiu (tamże, s. 624–628); § 13 ust. 3 pkt 3, 7 statutu Kościoła Chrześcijańskiego „Wieczernik” (tamże, s. 650–656); § 12 ust. 3 pkt 7 statutu Centrum Chrześcijańskiego „Nowa Fala” (tamże, s. 690–693); art. 13 ust. 1 pkt 6 statutu Kościoła Panteistycznego „Pneuma” (tamże, s. 694–697); § 14 pkt 6 statutu Biblijnego Kościoła Baptystycznego; § 20 pkt 3 statutu Chrześcijańskiego Kościoła „Maranatha” w Wiśle (tamże, s. 716–721); art. 22 ust. 4 pkt 7 statutu Ursynowskiej Społeczności Ewangelicznej; § 13 ust. 7 pkt 7 statutu Chrześcijańskiego Kościoła „Dobra Nowina” (tamże, s. 735–738); § 15 ust. 5 lit. e) statutu „Misji dla Polski”; art. 13 ust. 1 pkt 3 statutu Chrześcijańskiego Centrum „Pan Jest Sztandarem” – Kościoła w Tarnowie (tamże, s. 743–746); art. 13 ust. 1 lit. d) statutu Polskiego Ewangelicznego Kościoła Braterskiego w Tarnowskich Górach (tamże, s. 747–751); § 19 ust. 1 pkt 11 statutu Zakonu Braci Zjednoczenia Energetycznego (tamże, s. 755–760); § 20 pkt 8 statutu Związku Buddystów Czan (tamże, s. 789–797); art. 17 ust. 2 pkt 5 statutu Izraelickiej Niezależnej Gminy Wyznaniowej w Poznaniu (tamże, s. 853–857); art. 25 ust. 4 statutu Kościoła Miłosierdzia Jezusowego (tamże, s. 858–860); § 22 pkt 6 statutu Unii Ewangelikalnej w Rzeczypospolitej Polskiej; § 27 ust. 5 lit. c) statutu Kościoła Armia Zbawienia w Rzeczypospolitej Polskiej; art. 9 ust. 1 i art. 11 ust. 2 zd. 2 statutu Związku Wyznaniowego Singh Sabha Garudwara w Rzeczypospolitej Polskiej (tamże, s. 965–969); art. 10 ust. 2 zd. 2 statutu Związku Wyznaniowego Hindu Bhvan w Rzeczypospolitej Polskiej (tamże, s. 970–974); art. 19 ust. 3 statutu Beit Polska – Związku Postępowych Gmin Żydowskich; § 18 ust. 2 pkt 2 i § 39 statutu Związku Buddyjskiego „Dzogtzen Kunzang Cziuling w Rzeczypospolitej Polskiej”. W odniesieniu do jednostek organizacyjnych związków wyznaniowych zob.: § 11 ust. 2 statutu Ewangelicznej Wspólnoty Zielonościowej; § 54 statutu Szkoły Zen Kwan Um w Polsce; § 57 ust. 4–5, § 91 ust. 1–2 i § 95 ust. 1–2 statutu Kościoła Chrystusowego w Rzeczypospolitej Polskiej; § 30 ust. 1 pkt 1 lit. b) i § 32 ust. 1 statutu Kościoła Chrześcijan Wiary Ewangelicznej w Rzeczypospolitej Polskiej; § 49 ust. 1 pkt 9 zd. 2 i § 53 ust. 2 statutu Kościoła Ewangelicznych Chrześcijan w Rzeczypospolitej Polskiej; § 11 ust. 6 zd. 2 statutu Międzynarodowego Towarzystwa Świadomości Kryszny; art. 14 ust. 5 i art. 15 ust. 4 statutu Zboru ewangelicko-Baptystycznego w Katowicach; art. 28 pkt 3 statutu Chrześcijańskiej Wspólnoty Ewangelicznej (tamże, s. 412–416); § 38 statutu Medytacyjnego Stowarzyszenia Najwyższej Mistrzyni Czing Hai; § 35 ust. 9 pkt d) statutu Kościoła „Chrystus dla Wszystkich” w Rzeczypospolitej Polskiej; art. 15 ust. 5 statutu Zboru Ewangelicznego Betel w Warszawie (tamże, s. 545–548); § 20 pkt 3 statutu Kościoła Pentakostального w Rzeczypospolitej Polskiej (tamże, s. 643–649); § 39 statutu Kościoła Starokatolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej; § 40 pkt 2 Chrześcijańskiego Kościoła „Maranatha” w Wiśle; § 67 pkt 6 statutu Związku Buddystów Czan; § 27, 42 i 48 ust. 3 statutu Ligi Muzułmańskiej w Rzeczypospolitej Polskiej; § 18 ust. 3 statutu Sangha „Dogen Zenji”; art. 35 ust. 3 statutu Beit Polska – Związku Postępowych Gmin Żydowskich; art. 37 ust. 1 pkt 6, art. 41 pkt 3 statutu Związku Wyznaniowego „Wyznawcy Słońca”. Zob. też: M. Strzała, dz. cyt., s. 692–719.

PODSUMOWANIE

Prezentowane w debatach nad nowelizacjami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z lat 2016 i 2019 przewidywanie, iż osoby prawne związków wyznaniowych (jako podmioty uprawnione do nabywania nieruchomości rolnych na zasadzie wyjątku od zasady, iż ich nabywcą mogą być wyłącznie rolnicy indywidualni), staną się powszechnie wykorzystywanym wehikułem do nabywania nieruchomości rolnych w Polsce, nie ziściło się. Przy powierniczym nabyciu nieruchomości rolnej przez osobę prawną związku wyznaniowego od podmiotu trzeciego nadal co do zasady znajduje zastosowanie prawo pierwokupu (względnie prawo nabycia) nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (pewne wątpliwości zachodzą na gruncie regulacji ustawy indywidualnej Kościoła katolickiego, o czym była mowa powyżej). Osoba prawna związku wyznaniowego, która nabyła nieruchomość rolną, również nie jest zwolniona z obowiązku prowadzenia na niej gospodarstwa rolnego przez pięć lat od chwili nabycia. Zastosowanie do niej znajduje także zakaz zbywania oraz oddawania w tym okresie nabytej nieruchomości rolnej w posiadanie innym podmiotom.

Nadto, w razie przenoszenia własności nieruchomości rolnej przez osobę prawną związku wyznaniowego na podmiot trzeci niebędący inną osobą prawną tego samego związku wyznaniowego, ponownie co do zasady zastosowanie znajdą instytucje pierwokupu i prawa nabycia przysługujące Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa. Dodatkowe komplikacje powstają na gruncie prawa własnego wspólnot religijnych, które niejednokrotnie przewidują szczególne procedury postępowania w przypadku nabywania i zbywania nieruchomości, wprowadzając różnego rodzaju ograniczenia w tym zakresie. Wszystko powyższe znacząco zmniejsza atrakcyjność zawierania umów powierniczego nabycia nieruchomości rolnych przez osoby prawne związków wyznaniowych, nie można jednak wykluczyć, że w konkretnym układzie okoliczności opisana konstrukcja prawa znajdzie zastosowanie³⁷.

BIBLIOGRAFIA

- Bieluk J., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2019.
 Blajer P., *Neue Regelungen über den Grundstücksverkehr in Polen: Rückkehr in die Vergangenheit?*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2016, nr 1 (18), s. 65–79.

³⁷ Np. gdy powierzający liczy na zniesienie ograniczeń występujących w u.k.u.r. bądź godzi się np. na ryzyko skorzystania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa z przysługujących mu uprawnień i/lub na pięcioletni okres karencji dla zawarcia umowy dzierżawy, a osoba prawna związku wyznaniowego zgadza się na prowadzenie działalności rolniczej przez ten okres na nabytej nieruchomości rolnej.

Powiernicze nabycie nieruchomości rolnej przez osobę prawną związku wyznaniowego

- Blajer P., *Umowy handlowe w działalności rolniczej* [w:] *Prawo umów handlowych*, red. M. Stec, Warszawa–Kraków 2020, s. 1019–1144.
- Blajer P., Gonet W., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2020.
- Brożyniak R., Winiarczyk-Kossakowska M., *Mniejszości wyznaniowe w Polsce. Prawo wewnętrzne (statutowe)*, Warszawa 2014.
- Czech T., *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2022.
- Gniewek E., *Nabycie i utrata własności* [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 253–409.
- Gurgul S., *Powiernicze (fiducyjne) zlecenie nabycia własności nieruchomości*, „*Nieruchomości*” 2014, nr 8, s. 9–12.
- Kennedy R.T., *The temporal goods of the Church* [w:] *New commentary on the Code of Canon Law*, red. J.P. Beal, J.A. Coriden, T.J. Green, New York 2000, s. 1449–1525.
- Kłos A., *Umowa powiernictwa w prawie polskim*, „*Państwo i Społeczeństwo*” 2015, t. 15, nr 1, s. 69–86.
- Maj K., *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, „*Krakowski Przegląd Notarialny*” 2016, t. 1, nr 2, s. 49–106.
- Strzała M., *Oświadczenie woli wyznaniowej osoby prawnej*, Kraków 2019.
- Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, red. K. Borówka i in., Gdańsk 2016.
- Walencik D., *Nabywanie dóbr doczesnych przez osoby prawne Kościoła katolickiego w świetle prawa polskiego i prawa kanonicznego*, „*Studia z Prawa Wyznaniowego*” 2005, t. 7, s. 157–179.
- Wojciechowski P. [w:] *Prawo rolne. Obrót nieruchomościami rolnymi. Komentarz*, red. P. Popardowski, Warszawa 2021.
- Wojciechowski P., *Nabywanie nieruchomości rolnych przez kościelne i wyznaniowe osoby prawne w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „*Studia Iuridica*” 2021, nr 87, s. 495–514.
- Zaradkiewicz K., *Powiernicze przeniesienie własności nieruchomości w obrocie konsumenckim*, „*Nieruchomości@*” 2021, nr 1, s. 9–28.

ŹRÓDŁA PRAWA

- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. o stosunku Państwa do Wschodniego Kościoła Staroobrzędowego, nie posiadającego hierarchii duchownej, Dz. U. Nr 38 poz. 363 ze zm.
- Ustawa z dnia 21 kwietnia 1936 r. o stosunku Państwa do Karaimskiego Związku Religijnego w Rzeczypospolitej Polskiej, Dz. U. Nr 30 poz. 241 ze zm.
- Ustawa z dnia 21 kwietnia 1936 r. o stosunku Państwa do Muzułmańskiego Związku Religijnego w Rzeczypospolitej Polskiej, Dz. U. Nr 30 poz. 240 ze zm.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610.

- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984.
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 265.
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1347 ze zm.
- Ustawa z dnia 4 lipca 1991 r. o stosunku Państwa do Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego, tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1726 ze zm.
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2587.
- Ustawa z dnia 13 maja 1994 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 43 ze zm.
- Ustawa z dnia 13 maja 1994 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Reformowanego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 483.
- Ustawa z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Adwentystów Dnia Siódmego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2616.
- Ustawa z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Chrześcijan Baptystów w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 169 ze zm.
- Ustawa z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Metodystycznego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 85.
- Ustawa z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Polskokatolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 51.
- Ustawa z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do gmin wyznaniowych żydowskich w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1798.
- Ustawa z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła katolickiego Mariawitów w RP w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 8.
- Ustawa z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła Starokatolickiego Mariawitów w RP w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 47.
- Ustawa z dnia 20 lutego 1997 r. o stosunku Państwa do Kościoła Zielonoświątkowego w Rzeczypospolitej Polskiej, tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 13.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 507.
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 571.

Powiernicze nabycie nieruchomości rolnej przez osobę prawną związku wyznaniowego

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

ORZECZNICTWO

Uchwała SN z 11 listopada 1983 r., III CZP 42/83, „OSPika” 1984/12 poz. 246.
Wyrok SN z 9 września 2020 r., II CSK 757/18, „OSNC” 2021, nr 6 poz. 41.
Postanowienie Sądu Okręgowego w Kielcach z 6 listopada 2023 r., II Ca 1090/23, LEX nr 3636090.

STRESZCZENIE

Ustawa z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, poczynając od nowelizacji w 2016 roku, przewiduje, że nieruchomości rolne mogą nabywać wyłącznie rolnicy indywidualni. Ustawodawca uczynił jednak wyjątek w odniesieniu do „osób prawnych działających na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania”. Wspomniane wyłączenie otwiera możliwość tzw. powierniczego (fiducjarnego) nabycia przez osoby prawne związków wyznaniowych nieruchomości rolnych. Praktyczne zastosowanie takiego nabycia ograniczają jednak: prawo pierwokupu (względnie prawo nabycia) nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (zarówno na etapie nabycia, jak i zbycia przez osobę prawną związku wyznaniowego), obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego przez pięć lat od chwili nabycia nieruchomości rolnej, zakaz zbywania oraz oddawania w tym okresie nabytej nieruchomości rolnej w posiadanie innym podmiotom. Zarazem prawo własne wspólnot religijnych niejednokrotnie przewiduje szereg dodatkowych wymogów w odniesieniu do czynności prawnych mających za swój przedmiot nieruchomości (w tym nieruchomości rolne). Wszystko powyższe znacząco zmniejsza atrakcyjność zawierania umów powierniczego nabycia nieruchomości rolnych przez osoby prawne związków wyznaniowych, nie można jednak wykluczyć, że w konkretnym układzie okoliczności może dojść do takiego zakupu.

Słowa kluczowe: nieruchomości rolne, Kościoły, związki wyznaniowe, kształtowanie ustroju rolnego, powiernictwo, fiducjarne nabycie nieruchomości

SUMMARY

TRUST ACQUISITION OF AGRICULTURAL REAL ESTATE BY A DENOMINATIONAL
LEGAL ENTITY IN POLAND

The Law of April 11, 2003 on the Formation of the Agricultural System, beginning with the 2016 amendments, stipulates that, as a rule, only individual farmers may acquire agricultural lands. However, the lawmakers made an exception with regard to “legal persons acting on the basis of regulations on the relationship of the State to the Catholic Church in the Republic of Poland, on the relationship of the State to other churches and religious associations and on guarantees of freedom of conscience and religion.” The aforementioned exemption creates possibility of fiduciary acquisition of agricultural real estate by legal entities of religious associations. However, the practical application of such acquisition is limited by the following: the pre-emption right (or the right to acquire) of agricultural real estate by the National Agricultural Support Center (both at the stage of acquisition and disposal by a legal person of a religious association), the obligation to conduct agricultural activities during first 5 years after the acquisition of agricultural real estate, the prohibition of entitle to use, as well as transfer possession of the acquired agricultural real estate to other entities during the aforementioned period. At the same time, the internal laws of religious communities often provides for a number of additional requirements for legal transactions dealing with real estates (including agricultural real estates). All of the above significantly reduces the attractiveness of entering into trust agreements for the acquisition of agricultural real estate by legal entities of religious associations, but it cannot be ruled out that in a particular situation it will be concluded.

Keywords: agricultural land, churches, religious associations, Law on the Formation of the Agricultural System, trusteeship, fiduciary activities, trust, agricultural real estate