



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Ewa Spasowski

EU - medborgares möjlighet till förvärv
av polska jordbruksfastigheter i ljuset
av Polens anslutningsförhandlingar
med EU

Examensarbete
20 poäng

Handledare
Aleksander Peczenik

EG-rätt

Termin
VT2002

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
1 INLEDNING	2
1.1 Bakgrund	2
1.2 Syfte	3
1.3 Avgränsning	3
1.4 Metod och material	3
1.5 Disposition	3
2 ANSLUTNINGSFÖRHANDLINGAR	5
3 EG-RÄTTENS INGRIPANDE I EGENDOMSORDNINGEN INOM JORDBRUKET.	8
3.1 Romfördraget art 222	8
3.2 Harmonisering av polska bestämmelser beträffande EU-medborgares förvärv av jordbruksfastigheter.	10
4 UTLÄNDSKA MEDBORGARES RÄTT ATT FÖRVÄRVA JORDBRUKSFÄSTIGHETER ENLIGT POLSK RÄTT	12
4.1 Inledande kommentarer	12
4.2 Reglering av handel med jordbruksmark i övriga medlemsländer	12
4.3 Polska lagen från 1920 om utländska medborgares förvärv av fastigheter	15
4.3.1 Genes	15
4.3.2 Lagändring 1996	15
4.3.3 Lagändring 2001	16
5 HUVUDBEGREPP FÖRBUNDNA MED MÖJLIGHETER TILL FÖRVÄRV AV JORDBRUKSFÄSTIGHETER OCH PROBLEMATIKEN KRING DESSA	18
5.1 Definition av utländsk person	18
5.1.1 Utgångspunkt	18
5.1.2 När fysisk person utländsk medborgare?	18
5.1.3 När är ett bolag med säte i utlandet utländskt bolag?	19
5.1.3 När är ett handelsbolag med säte i Polen utländskt?	20
5.1.4 Vilka andra juridiska personer än handelsbolag är utländska?	20

5.1.5	Begreppet "utländsk medborgare" enligt 1920 års lag i jämförelse med andra lagbestämmelser.	21
5.1.6	Resident – icke-resident	21
5.2	Definition av jordbruksfastighet och utvecklingsjordbruk	22
5.2.1	Definition av jordbruksfastighet enligt EG-rätten	22
5.2.2	Definition av jordbruksfastighet enligt polsk rätt	23
6	PROBLEMATIKEN KRING TILLSTÅNDSGIVANDE	25
6.1	Inledande anmärkning	25
6.2	Tillstånd	25
6.3	Skriftligt löfte (<i>promesa</i>)	29
6.4	Tillstånd i fall av arv	29
6.5	Inrikes- och administrationsministrernas roll vid tillståndsgivande	30
7	PRO CONTRA – POSITIVA OCH NEGATIVA INSTÄLLNINGAR BETRÄFFANDE FÖRSÄLJNING AV JORDBRUKSMARK TILL UTLÄNDSKA MEBORGARE	33
7.1	Huvuddrag i diskursen om försäljning av mark till utländska medborgare	33
7.2	Opinion bland bönder	33
7.3	Andra gruppers opinion beträffande fri handel med mark	35
7.4	Bakomliggande orsaker till befolkningens inställning till markfrågan - särskilt bönder	36
8	DISKUSSION KRING NY LAG OM HANDEL MED JORDBRUKSMARK	38
9.	MINISTRARNAS UTVÄRDERING AV 1920 ÅRS LAGS TILLÄMPNING	40
10.	AVSLUTNING	45
	LITERATURFÖRTECKNING	47
	RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	51

Sammanfattning

Frågan om försäljning av polsk mark till utländska medborgare har länge varit politiskt laddad och utgjorde ett av de svåraste hindren i Polens anslutningsförhandlingar med EU. Svårigheten bestod i rädslan hos den polska befolkningen för att deras mark skulle bli uppköpt av EU-medborgare vid ett inträde. Den protektionistiska hållningen är inte främmande för andra länder i Europa, men orsakerna till Polens ståndpunkt beror på speciella historiska och samhällsekonomiska förhållanden i landet vilket även EU:s chefsförhandlare Günter Verheugen bekräftade i sina uttalanden. Ett bevis för förståelsen av Polens specifika förhållande till marken var den 12 åriga övergångsperioden, vilken var den längsta period som tilldelades ett kandidatland beträffande försäljning av jordbruksfastigheter.

Försäljning av mark till utländska medborgare regleras i Polen av 1920 års lag som är en av de äldsta lagarna i Polens lagstiftning. Den ursprungliga lagen var mycket lakonisk och därför blev den föremål för flera ändringar. De viktigaste ändringarna skedde 1996 och 2001. Just nu förbereds lagförslag om ny inhemsk lag om handel med jordbruksmark. Lagstiftaren måste å ena sidan ta hänsyn till harmoniseringen med EG-rätten och å andra sidan till folkopinionen beträffande markförsäljningen till utländska medborgare.

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Under Sveriges ordförandeskap våren 2001 fattades beslut om Europeiska Unionens utvidgning år 2004. Ett av kandidatländerna var Polen. I ljuset av Polens anslutningsförhandlingar ökade EU-medborgarnas intresse för förvärv av mark i Polen. Marken är billigare än i EU-länderna och än så länge kan marken förvärvas utan större kontroll. I samband med förhandlingar har frågan om den polska lagens harmonisering med EG-rätten aktualiserats. Detta innebär bland annat att EU-medborgare kommer att kunna förvärva jordbruksfastigheter på samma villkor som polska medborgare, vilket i sin tur väcker fruktan för massuppköp av polsk mark bland den polska befolkningen. Denna rädsla har påverkat förhandlingarna och påskyndar dessutom arbetet med den nationella skyddslagstiftningen om handel med jordbruksmark. Polen ansökte om längre övergångsperiod än andra kandidatländer beträffande fri rörlighet för kapital inom området för utländska medborgares förvärv av jordbruksfastigheter och förhandlade fram en övergångsperiod på 12 år.

Enligt artikel 56 Romfördraget utgör förvärv av fastigheter en form av kapitalinvesteringar och omfattas därmed av EG-bestämmelser om fri rörlighet för kapital. Den polska regeringen är fullt medveten om betydelsen av fri rörlighet för kapital både med hänsyn till integrationen på den gemensamma marknaden och de ekonomiska konsekvenserna förbundna med införandet av gemenskapsrätten. Den polska rätten beträffande utländska medborgares förvärv av jordbruksfastigheter strider dock mot EG-rätten. Därför kommer dessa begränsningar att i ljuset av harmoniseringen av den polska rätten med EG-rätten att gradvis avskaffas.

Idag regleras utländska medborgares förvärv av fastigheter i Polen av *lagen av 24 mars 1920 om utländska medborgares förvärv av fastigheter*¹ (hädanefter kallad 1920 års lag). Denna lag kommer att gälla under hela övergångsperioden. Vid lagens ikraftträdande var syftet att försvåra förvärv av fastigheter för utländska medborgare för att förhindra uppköp av polsk mark². Lagen innehåller bestämmelser av *lex specialis* karaktär och stadgar att utländska medborgares förvärv av fastigheter kräver tillstånd från inrikes- och administrationsministern. Det är denna form av åtskillnad mellan inhemska och utländska medborgare som strider mot EG-rätten.

Den protektionistiska hållningen är inte främmande för andra länder i Europa, men orsakerna till Polens ståndpunkt beror på speciella

¹ Ustawa z dnia 24 marca o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 1996 r. nr 54 poz. 245 med senare ändringar)

² Z. Truskiewicz: *Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z komentarzem (Lagen om utländska medborgares förvärv av fastigheter med kommentar)*, Wydawnictwo Centrum Prawne, Kraków 1996, s 9

historiska och samhällsekonomiska förhållanden i landet. Dessa förhållanden leder till att den polska folkopinionen är särskilt känslig i markfrågan. Frågan har länge varit politiskt laddad och utgjorde ett av de svåraste hindren i förhandlingarna, ett problem som delvis fick sin lösning genom beslutet om den långa övergångsperioden.

1.2 Syfte

Syftet med mitt arbete är att framställa EU-medborgares möjlighet till förvärv av polska jordbruksfastigheter i ljuset av harmoniseringen av den polska rätten med EG-rätten beträffande handel med jordbruksfastigheter. Jag vill även undersöka de historiska och samhällsekonomiska förhållanden som påverkar utländska medborgares möjligheter att förvärva mark i Polen idag och kommer att påverka i framtiden.

1.3 Avgränsning

Jag kommer i mitt arbete att begränsa mig till två problemområden beträffande försäljning av mark till utländska medborgare i Polen. Det första området berör den polska lagen om utländska medborgares förvärv av fastigheter, som kommer att fortsätta gälla EU-medborgare under övergångsperioden. Den andra aspekten gäller i vilken mån diskursen i det polska samhället kan påverka den framtida regleringen.

1.4 Metod och material

Metoden som har använts vid skrivande av denna uppsats är studier av den polska juridiska doktrinen såväl i bok- som artikelform, polsk rättspraxis och andra relevanta dokument såsom ministrarnas utvärderingar av 1920 års lag samt olika dokument beträffande anslutningsförhandlingar. I ljuset av den polska harmoniseringen med EG-rätt har jag också använt mig av EG-rättsligt material liksom rättspraxis. Eftersom uppsatsen även anknyter till den sociologiska och historiska aspekten av markfrågan i Polen har jag använt mig av sociologiska undersökningar och litteratur samt historisk litteratur. Den korta presentation om hur diskussionen kring en ny lag om handel med jordbruksmark skall se ut bygger jag på massmedia och intervju då det ännu inte finns några officiella lagförslag.

1.5 Disposition

I det inledande kapitlet ville jag betona hur komplex frågan om försäljning av mark till utländska medborgare har blivit i samband med Polens

anslutningsförhandlingar. I följande kapitel om anslutningsförhandlingarna illustrerar jag hur parterna valde att lösa frågan. Svårigheten bestod som sagt i rädslan hos den polska befolkningen för att deras mark skulle bli uppköpt av EU-medborgare vid ett inträde. Kapitel tre innehåller en redogörelse för artikel 222 Romfördraget samt vad denna innebär för ingripanden i egendomsordningen inom jordbruket. Den polska rätten beträffande utländska medborgares förvärv av jordbruksfastigheter får en allmän presentation i kapitel fyra. De två följande kapitlen berör problematiken kring huvudbegrepp förbundna med möjlighet till förvärv av jordbruksfastigheter respektive tillståndsgivande. I kapitel sju presenterar jag diskursen i det polska samhället beträffande försäljning av mark till utländska medborgare då denna diskussion hade ett avgörande inflytande på förhandlingarna kring markfrågan. Kapitel åtta utgör en kort redogörelse kring diskussionen beträffande den kommande lagen om handel med jordbruksmark. Avslutningsvis presenterar jag regeringens officiella utvärdering av 1920 års lag, något som kan ge en uppfattning om hur den nya regleringen kommer att se ut.

2 Anslutningsförhandlingar

Den 25 maj 1990 ansökte Polen officiellt om EU-medlemskap. Den 16 december 1991 undertecknades ett associeringsavtal mellan EU och Polen, som senare fick namnet Europaavtalet³ och trädde i kraft den 1 februari 1994. Detta avtal utgör nu den rättsliga grunden för Polens förbindelser med Unionen. Avtalets ställning inom den polska rättsordningen blev klar i samband med den nya konstitutionens ikraftträdande 1997. Traktat som undertecknats av den polska staten före konstitutionens ikraftträdande den 2 april 1997 räknas, efter uttryckt godkännande i lag, till kategorin ratificerade avtal. Därmed utgör de rättskällor inom den polska rättsordningen. I händelse av konflikt mellan avtal och godkännande lag kommer traktaten att ha företräde.⁴

Den 21-22 juni 1993 fattade Europeiska Rådet beslut om Central- och Östeuropas möjlighet att anslutas till Unionen efter uppfyllande av de så kallade Köpenhamnskriterierna. Som ovan nämnt trädde Europaavtalet i kraft 1 februari 1994. Den 13 december 1997 beslutade Europeiska Rådet om påbörjande av anslutningsprocessen med 11 kandidatländer (Ungern, Bulgarien, Cypern, Tjeckien, Estland, Litauen, Lettland, Polen, Rumänien, Slovenien och Slovakien). Det beslutades också om påbörjande av konkreta anslutningsförhandlingar med den så kallade Luxembourggruppen; Tjeckien, Estland, Polen, Slovenien, Ungern och Cypern. Dessa förhandlingar påbörjades den 31 mars 1998.

Vid toppmötet i Göteborg våren 2001 beslutades om att den första utvidgningen skulle vara genomförd år 2004. Polen anses vara ett av de länder med störst möjlighet till anslutning. Förhandlingarna med EU skall vara slutförda vid 2002 års utgång. Något som hotade denna tidsgräns för Polens del var kapitlet om utländska medborgares förvärv av jordbruksfastigheter.

I början erbjöd kommissionen EU-länderna en övergångsperiod på 5-7 år beträffande fri rörlighet för kapital⁵. Enligt kommissionen var utgångspunkten för förhandlingarna med Polen en övergångsperiod på 7 år för förvärv av jordbruks- och skogsfastigheter, 5 år för förvärv av fritidsfastigheter och fem år för förvärv av fastigheter för investeringsändamål. Polen ställde dock krav på en 18-årig övergångsperiod för jordbruksfastigheter och fryste därigenom förhandlingarna för lång tid framöver. Brytpunkten kom då premiärministern Leszek Millers nya regering presenterade en mildare förhandlingsposition i frågan om Polens

³ *Europaavtalet om upprättande av en associering mellan Europeiska gemenskaperna och deras medlemsstater, å ena sidan, och Republiken Polen, å andra sidan.* EGT L 348 , 31/12/1993, s.2 - 180

⁴ Zdzisław Brodecki, Ewa Gromnicka: *Układ Europejski z komentarzem (Europa avtalet med kommentarer)*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2002, s 10 f

⁵ *Europeiska unionens gemensamma ståndpunkt* CONF PL64/01, 11/04/2001

EU-inträde. Enligt regeringens förslag skulle EU-medborgare kunna förvärva polska jordbruks- och skogsfastigheter efter en övergångsperiod på 12 år. Förslaget innebar vidare en övergångsperiod på sju år för köp av fritidsfastigheter och att Polen gav upp övergångsperioden helt för förvärv av fastigheter för investeringsändamål. Beträffande dessa fastigheter skulle 1920 års lag gälla EU-medborgare under övergångsperioden.⁶

Regeringens nästa förslag innebar ett undantag från den tolvåriga övergångsperioden vad gäller redan fast bosatta jordbrukare från EU-länder. Dessa skulle få köpa jordbruksfastigheter efter tre års arrende, vilket blev en oklar och mycket debatterad fråga. Det diskuterades om denna treårs period gällde före eller efter EU-inträdet. Den 18 december 2001 presenterade regeringen ett nytt modifierat förslag vilket innebar att en sjuårig arrendetid skulle gälla i åtta län i nordvästra Polen. Det rörde sig om områden där det tidigare fanns stora statliga kollektiv jordbruk och där marken var som mest attraktiv. I resterande delar av landet skulle arrende tiden förbli tre år.⁷

I denna fråga hade den polska regeringen och EU skilda ståndpunkter. Den polska regeringen förespråkade att tiden skulle räknas från och med inträdet medan EU ville att tiden skulle räknas från och med arrendeavtalets ingående. Polens chefsförhandlare Günter Verheugens besökte Polen varefter Polen gick med på EU:s villkor.

Motiveringen till det polska förslaget var följande:

”på grund av denna frågas särskilda vikt för landsbygdsbefolkningen samt för den allmänna opinionen i Polen, vilket bekräftas av den intensiva diskussion som utspelat sig i Polen under de sista veckorna, anser Polen det nödvändigt att egenföretagare inom jordbruket skall erhålla rätt till förvärv av jordbruksfastigheter efter en arrendeperiod”.

Villkoren i sin tur för denna arrendeperiod motiverade Polen i det ovan nämnda dokumentet från den 18 december 2001 på följande vis;

”Jordbrukare som är medborgare i Europeiska Unionens medlemsländer, som är bosatta inom polskt territorium och som har sysselsättning inom jordbruk i form av egenföretagare kommer ha rätt att förvärva jordbruksfastigheter med undantag av kraven i ”lagen från 24 mars 1920 om utländska medborgares förvärv av fastigheter”. En förutsättning är att de tidigare arrenderat och självständigt brukat marken samt har varit varaktigt bosatta i Polen. Arrendetiden måste ha pågått oavbrutet i 3 år respektive 7 år i länen: *warminko-*

⁶ *Zmiany stanowiska negocjacyjnego Polski w obszarze "Swobodny przepływ kapitału" przyjęta na podstawie decyzji Radu Ministrów z dnia 15 listopada 2001 r. (Ändring av Polens förhandlingsståndpunkt inom området för "fri rörlighet för kapital" antaget av polska ministerrådet den 15 november 2001).*

⁷ *Zmiany stanowiska negocjacyjnego Polski w obszarze "Swobodny przepływ kapitału" przyjęta na podstawie decyzji Radu Ministrów z dnia 18 grudnia 2001 r. (Ändring av Polens förhandlingsståndpunkt inom området för "fri rörlighet för kapital" antaget av polska ministerrådet den 18 december 2001).*

*mazurskim, pomorskim, kujawsko-pomorskim, zachodniopolskim, lubuskim, dolnoslaskim, opolskim och wielopolskim[...]*⁸

Motiveringen för en längre arrendetid i de åtta nämnda län var att det i dessa regioner fanns en stark koncentration av äganderättsomvandlingar. Det gällde särskilt försäljning och arrendetransaktioner av jordbruksfastigheter till utländska medborgare. Till grund för motiveringen hänvisades till statistik från det statliga organet för förvaltning av jordbruksmark (AWRSP). Det framgick att dessa län procentuellt utgjorde störst andel av den sålda eller arrenderade arealen av hela landets territorium: försäljning av fastigheter till utländska medborgare utgjorde 89,2 %, försäljning till bolag utgjorde 86,1 %, utarrendering av fastigheter till utländska medborgare utgjorde 98,0 % och utarrendering till bolag utgjorde 88,4 %.⁹

Polen bekräftade genom sina åtgärder att objektiva, stabila, klara och offentligt tillgängliga kriterier för erhållande av tillstånd för utländska medborgares förvärv av fastigheter under övergångsperioden kommer att införas fram till dagen för anslutning. Dessa kriterier kommer att vara identiska för alla EU-länders medborgare och bolag.¹⁰

De svåra förhandlingarna om utländska medborgares förvärv av polska jordbruksfastigheter avslutades under mars månad 2002 och EU accepterade den tolvåriga övergångsperioden för handel med jordbruks- och skogsfastigheter under den 17:e förhandlingssessionen i Bryssel den 21 mars 2002. Polen uppmanas dock till gradvis liberalisering av tillträde för EU-medborgare och förväntar sig en presentation av en liberaliseringsplan innan utvärderingen av situationen på fastighetsmarknaden i Polen sker under det tredje året av övergångsperioden.¹¹

I ljuset av anslutningsförhandlingarna diskuteras samtidigt ett nytt internt lagförslag beträffande handel med jordbruksmark. Polen bekräftade i sina ståndpunkter att denna lag inte kommer att göra åtskillnad mellan förvärv med hänsyn till medborgarskap, nationalitet, språk eller kön.¹²

⁸ De flesta av dessa områden motsvarar de gamla tyskmarkerna, ör en mer detaljerad beskrivning kan man läsa bland annat Gerard, Labuda: *The territorial, Ethnical and demographic aspects of Polish –German Relations in the past (X-XX centuries)*, Offprint from "Polish Western Affairs", 1962, Vol. III, No. 2, Poznan, 1962 eller Manfred Lachs: *The Polish-German Frontier*, PWN – Polish Scientific Publishers, Warszawa 1964

⁹ *Zmiany stanowiska negocjacyjnego Polski w obszarze "Swobodny przepływ kapitału" przyjęta na podstawie decyzji Radu Ministrów z dnia 18 grudnia 2001 r. (Ändring av Polens förhandlingsståndpunkt inom området för "fri rörlighet för kapital" antaget av polska ministerrådet den 18 december 2001).*

¹⁰ ibidem

¹¹ Aktualności 26.03.2002 Internetowy service Głównego Negocjatora, Departament Uni Europejskiej i Obsługi Negocjacji Akcesyjnych Minsiterstwo Spraw Zagranicznych, (Aktuelt 26.03.2002 Huvudförhandlarens internet service, Departamentet för Europeiska Unionen och anslutningsförhandlingar Utrikesdepartamentet (www.negocjacje.gov.pl.)

¹² *Zmiany stanowiska negocjacyjnego Polski w obszarze "Swobodny przepływ kapitału" przyjęta na podstawie decyzji Radu Ministrów z dnia 18 grudnia 2001 r. (Ändring av Polens*

3 EG-rättens ingripande i egendomsordningen inom jordbruket.

3.1 Romfördraget art 222

I samband med harmonisering av den polska rätten med EG-rätten har Romfördragets art 222 en avgörande betydelse för frågan om EG-rättens ingripande i egendomsordningen inom jordbruket. Bestämmelsen utesluter prima facie att Romfördraget inte i något hänseende skall ingripa i medlemstaternas egendomsordning. Ett närmare studium och kännedom om bestämmelsens tillkomsthistoria leder dock till motsatt slutsats.

Art 222 infördes i Romfördraget under den sista förhandlingsfasen som ett skydd för medlemsstaterna mot tendenser till nationalisering som vid denna tid visade sig i Frankrike och Italien. Andra länder i vilka sådana tendenser inte förekom (t ex Tyskland och Beneluxländerna) ville skydda sig mot framtida oönskade förändringar inom EG-rätten som skulle kunna leda till nationalisering inom diverse områden.¹³

Art 222 har därför varit föremål för diskussion inom doktrinen och i EG-domstolens rättspraxis och en gemensam ståndpunkt har arbetats fram;

- 1) Begreppet egendom bör , enligt art 222 Romfördraget, tolkas vitt i jämförelse med egendomsbegreppet i art 44 polska *civillagen*.
- 2) Art 222 Romfördraget har skyddskaraktär och gäller i första hand egendomens överförande från privat till statlig sektor samt skydd av ägarens rättigheter i fall av förlust av egendom.
- 3) Medlemsstaternas rättsliga lösningar beträffande tillämpning av ägarens rättigheter faller dock under Romfördragets reglering.¹⁴

Domstolspraxis har bekräftat dessa principer i målet L.Hauer mot Land Rheinland Pfalz¹⁵. Domstolen konstaterade entydigt att EG har

förhandlingsståndpunkt inom området för "fri rörlighet för kapital" antaget av polska ministerrådet den 18 december 2001).

¹³A. Licherowicz: *Problematyka prawna harmonizacji polskiej regulacji obrotu gruntami rolnymi z ustawodawstwem Unii Europejskiej w przedmiocie struktur agrarnych* [w] *II kongress notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania (Rättsliga problematiken kring harmonisering av polsk reglering kring handel med jordbruksfastigheter med Europeiska Unionens rättsreglering inom området för agrara strukturer. [i] II kongressen för Republikens Polens notaries. Referat och bearbetningar),* Poznan 1999, s 158 ff,

¹⁴ ibidem

¹⁵ mål 44/79 Liselotte Hauer mot Land Rheinland Pfalz, REG 1979, s 3727

rätt att begränsa medlemsstaternas medborgares äganderätt bland annat i syfte att förverkliga den gemensamma jordbrukspolitiken, så länge begränsningarna inte rubbar de grundläggande principerna för äganderätt eller strider mot Europeiska gemenskapens syfte med den gemensamma jordbrukspolitiken. Även EG:s och sedan EU:s lagstiftningsarbete inom området för jordbruksstrukturer gick i samma riktning. Ett exempel på sådant lagstiftningsarbete är reglerna för EU-medborgarnas förvärv av jordbruksfastigheter belägna inom EU.¹⁶

A.Carrozza, dagens största kännare inom jordbruksrätten, poängterar tre viktiga aspekter inom detta område:

- 1) Vid utformningen av den nationella jordbrukslagstiftningen kan man se tydlig dominans av EG-rättens källor och principer.
- 2) Inom de nationella, institutionerna för privaträtten med vilkas hjälp EU beslutar om den gemensamma jordbrukspolitiken, börjar i allt större grad element av offentligrättslig karaktär att dyka upp.
- 3) Trots att medlemsländernas jordbrukslagstiftning ingår i den nationella rätten, som inte omfattas av EG-rättens ingripande, blir den föremål för standardisering.¹⁷

Som konsekvens av sådana tendenser inom EG-rätten underströk deltagarna i XV Kongressen för europeiska jordbruksrätten 1989 i Gent, utan att ta hänsyn till art 222 Romfördraget, tydligt nödvändigheten av att bestämma en EG-rättslig reglering som ger grundläggande bestämmelser för jordbruksföretags och jordbruks bildande och verksamhet. Vid den XIX Kongressen för europeiska jordbruksrätten i Bonn 1997 presenterade deltagarna ett förslag till europeiskt arrende program vars syfte var att standardisera grundläggande principer för arrende.¹⁸

Det framgår med andra ord att art 222 Romfördraget inte stadgar några rättsliga hinder för EG-rättens påverkan och ingripande i regleringen av jordbruksegendom. Dessutom sker en harmonisering av den nationella jordbrukslagstiftningen med EG-rätten till och med inom områden där direkt ingripande av Gemenskapens lagstiftare inte förekommer eller har begränsat inflytande. De nyskapade principerna är onekligen bestämmande för gemenskapsrätten. Det är även tydligt att inte heller Polen kan skydda sin nationella rätt mot påtryckningar från EU:s harmoniseringsprocess inom området för handel med jordbruksfastigheter genom att åberopa art 222 Romfördraget.¹⁹

Enligt Europaavtalet art 80 p2 och 3 är Polen skyldig att samarbeta med EU inom området för handel med jordbruksfastigheter, samt att närma den polska lagstiftningen EG-rätten inom detta område. Som konsekvens bör man räkna med att en situation uppstår där allt starkare ekonomiska band mellan Polen och EU, allt frekventare näringsverksamhet inom polskt territorium samt nödvändigheten av att uppfylla EU:s anslutningskrav

¹⁶ Licherowicz, s 158 ff

¹⁷ ibidem

¹⁸ ibidem

¹⁹ ibidem

påverkar anpassningen av polska rätten inom området för handel med jordbruksmark till gemenskapsrätten.²⁰

3.2 Harmonisering av polska bestämmelser beträffande EU-medborgares förvärv av jordbruksfastigheter.

Ett av de viktigaste områdena inom handel med jordbruksmark som är nödvändigt att harmonisera med EG-rätten är EU-medborgares förvärv av jordbruksfastigheter i Polen, eftersom bestämmelserna diskriminerar EU-medborgare. Enligt Romfördraget har EU-medborgare rätt till drivande av näringsverksamhet (art 52, 54) samt rätt till tjänsteutövning (art 59 ff), och därmed även rätt till bosättning inom hela EU. I samband med Polens EU-inträde kommer dessa bestämmelser att gälla även Polen. Dessutom, bör man räkna med EU-medborgares ökade förvärv av jordbruksfastigheter i Polen, eftersom marken är billigare än i EU-länderna och än så länge kan förvärvas utan större kontroll. I denna situation är art. 44 Europaavtalet viktig eftersom den förpliktigar Polen till gradvis likabehandling av EU-medborgarna och polska medborgare inom företagsetableringsområdet. Som konsekvens av denna likabehandling har möjligheten till förvärv av fastigheter inom polskt territorium, som behövs för drivande av näringsverksamhet, blivit föremål för reglering i art 44 st. 7 Europaavtalet. Ur detta stycke framgår att rätten till förvärv och försäljning av fastigheter ”direkt nödvändiga” för bedrivandet av näringsverksamhet för vilken företaget har bildats tillkommer företag inom den gemensamma marknaden som bildats inom polskt territorium. Med andra ord behandlas företag inom den gemensamma marknaden, det vill säga jämställda med landssubjekt, dock med de begränsningar som framgår ur kraven på ”direkt nödvändighet”. Denna princip exkluderar däremot naturtillgångar, jordbruksmark och skog, eftersom företag inom den gemensamma marknaden, som har bildats inom polskt territorium enbart har erhållit rätt till arrende.²¹

Rätten till arrende kräver dock också ”direkt nödvändighet”. Förvärv och arrende av fastighet belägen i Polen anses vara ”direkt nödvändigt” för bedrivande av näringsverksamhet när denna typ av verksamhet inte *kan* drivas utan förvärv av fastighet. Det är utan tvekan ett bedömningskriterium. Man kan generellt anta att det är de faktiska omständigheterna som har den avgörande betydelsen. Detta kriterium har införts för att företag som bildas skall kunna investera i bildande av sitt företag, kontorsbyggnader på sitt område eller nyttja obebyggd mark när verksamheten kräver detta. Förvärv av fastighet måste alltså ske för den planerade verksamhetens ändamål. Förvärv av fastighet med syfte att införa den i form av kapital i bolag som håller på att bildas skulle inte uppfylla detta krav. I sådant fall skulle fastighetsförvärvet bara indirekt vara bundet till bildande av bolag. Till

²⁰ ibidem

²¹ ibidem

exempel kan förvärv av fastighet för förädling av råvaror vara direkt nödvändig för bildande av livsmedelsbolag. Däremot verkar det som om att förvärv av fastigheter för vidareförsäljningsändamål eller ”leasing”, av bolag som förmedlar finansiella tjänster inte uppfyller detta kriterium (Europaavtalets bilaga XII c till art 44,45,49,50). Detta i motsats till förvärv för behov av det bildade företaget, eftersom enbart ett sådant förvärv är förbundet direkt med bildande av företag. Slutsatsen styrks även av art 44 st. 1 tillsammans med bilagan XII d p. 3 av vilken följer att gemenskapens likabehandling av företag inom den gemensamma marknaden med polska subjekt inom verksamhetsområdet som beror av transaktionsoperationer och förmedling inom fastighetshandel samt naturtillgångar, skall införas ”gradvis men inte senare än till slutet av övergångsperioden beskriven i art 6”.²²

Det finns dock inget tvivel om att bedömningen av om kriteriet ”direkt nödvändighet” är uppfyllt vid förvärvet, inte är lämnad endast åt intresserat EU-företag utan är underkastat polska beslutsfattare. Av Europaavtalet framgår inte vem som kontrollerar den direkta nödvändigheten och hur, något som i praktiken verkar tillfalla notarien och fastighetsregistersdomstolen. Avsaknad av de kriterier som räknas upp i art. 44 st.7 leder till att förvärv av fastighet underkastas regleringen i 1920 års lag, som jag kommer presentera närmare i nästa kapitel.²³

²²Gerard Bieniek [et al.] ; red. Stanisław Rudnicki: *Prawo obrotu nieruchomościami (Rätten kring handel med fastigheter)*, 4:e Uppl., Warszawa: C. H. Beck, 2001, s 414ff

²³ ibidem

4 Utländska medborgares rätt att förvärva jordbruksfastigheter enligt polsk rätt

4.1 Inledande kommentarer

För att utländsk medborgare skall kunna förvärva jordbruksfastighet i Polen idag krävs tillstånd enligt 1920 års lag. Denna lag kommer att gälla EU-medborgare, som jag nämnde tidigare, fram till utgången av den 12 åriga övergångsperioden. Fram till dess kommer en ny intern lag om handel med jordbruksfastigheter att träda i kraft och, som Polen bekräftade i sina ståndpunkter,²⁴ kommer inte att göra åtskillnad mellan förvärv med hänsyn till medborgarskap, nationalitet, språk eller kön. Det är också värt att notera att de aktuella juridiska lösningarna i Polen beträffande handel med jordbruksmark avviker avsevärt från de grundläggande lösningarna i de länder som redan är medlemmar i Unionen.

4.2 Reglering av handel med jordbruksmark i övriga medlemsländer

Romfördragets artikel 44 understryker särskilt att likabehandlingsprincipen omfattar även möjligheten för medborgarna i medlemsstaterna att förvärva och bruka fast egendom inom en annan medlemsstats territorium i den utsträckning detta inte strider mot jordbruksnäringens särskilda karaktär i de enskilda medlemsländerna (artikel 33.2). En hel rad särskilda direktiv²⁵ som

²⁴ *Zmiany stanowiska negocjacyjnego Polski w obszarze "Swobodny przepływ kapitału" przyjęta na podstawie decyzji Radu Ministrów z dnia 18 grudnia 2001 r. (Ändring av Polens förhandlingsståndpunkt inom området för "fri rörlighet för kapital" antaget av polska ministerrådet den 18 december 2001).*

²⁵ direktiv 63/261/EEG med detaljbestämmelser för etableringsfrihet på jordbruksområdet inom en medlemsstats territorium för medborgare i andra medlemsstater som har varit anställda som lantarbetare i den medlemsstaten under en sammanhängande period av två år., direktiv 63/262/EEG med detaljbestämmelser för etablering på jordbruk som legat över eller vars mark inte varit uppodlad på mer än två år, direktiv 67/531/EEG om tillämpning av medlemsstaternas lagar om jordbruksarrende på jordbrukare som är medborgare i andra medlemsländer, direktiv 71/18/EEG med detaljbestämmelser för att uppnå etableringsfrihet för egenföretagare som tillhandahåller tjänster inom jordbruk och trädgårdsodling.

har utgivits av EU-kommissionen tar hänsyn till just jordbruksnäringens särskilda karaktär i de olika medlemsländerna.²⁶

Generellt delar sig medlemsländerna i två grupper i frågan om handel med jordbruksmark. Liberal inställning har Belgien, Frankrike, Spanien, Holland, Tyskland, Portugal, Storbritannien, Italien och Luxemborg medan Österrike, Danmark, Grekland, Irland, Finland och Sverige tillhör de länder som är restriktiva. Den belgiska regleringen är särskilt liberal och innehåller inga diskriminerande bestämmelser beträffande utländska medborgare. Både landets medborgare och utländska medborgare kan förvärva jordbruksfastigheter på samma villkor. Frankrike begränsar inte utländska medborgares förvärv av jordbruksfastigheter. De kan förvärva på samma sätt som franska medborgare. Detta berör även förvärv av andelar i bolag som är jordbruksfastighetsägare. Trots det är alla, oberoende av nationalitet och särskilt utländska medborgare kontrollerade med hänsyn till yrkeskvalifikationer. I fall av ändring av verksamhetsort börjar hela proceduren på nytt. Dessutom måste EU-medborgare ha 2 års arbetserfarenhet inom jordbruksverksamhet i Frankrike. Jordbruksdepartementets direktör kan neka jordbruksverksamhet på franskt territorium även om det inte är han som utfärdar tillstånden.²⁷

Spanien stadgar inga begränsningar för utländska medborgares förvärv av fastigheter och därmed inte heller för jordbruksfastigheter. I Holland förvärvar den utländske medborgaren fastigheter på samma villkor som den holländske medborgaren. Det finns inga begränsningar för förvärv av jordbruksfastigheter förutom att jordbruksfastigheterna endast kan utnyttjas för ändamål i enlighet med landets lagstiftning. I Storbritannien tillämpar man principen om ”nationell behandling” enligt vilken utländska medborgare behandlas jämställt med brittiska. Det finns därmed inga begränsningar för förvärv av fastigheter. Detta gäller i synnerhet EU-medborgare samt medborgare från OECD-länderna. Den enda svårigheten i Storbritannien är den extra beskattningen av utländska medborgare. I Italien kan EU-medborgare förvärva fastigheter utan hinder. Tillstånd krävs enbart i fall då jordbruksfastigheter är belägna i gränsområden. Luxemborg har ingen begränsning vid förvärv av fastigheter. Om fastigheten är belägen i gränsområden krävs tillstånd från prefekten för polismyndigheten på orten. I Österrike förekommer särskilt restriktiva bestämmelser för försäljning av mark, särskilt i Tyrolen. För att förvärva jordbruksmark måste förvärvaren vara jordbrukare och garantera att den förvärvade jordbruksfastigheten kommer att nyttjas för jordbruksändamål och att förvärvaren själv kommer att driva jordbruket och skogsverksamheten. Sedan 1986 är förvärv av jordbruksfastighet i Österrike möjligt enbart i fall då den utländske medborgaren kan bevisa ”stark förbindelse” med Österrike så som familjeband, regelbundna semester perioder i Österrike och språkkunskaper.

²⁶ Licherowicz s 162

²⁷ Andrzej Limanski, Mieczysław Syrek: *Integracja ekonomiczna Polski Z Unią Europejską (Polens ekonomiska integration med Europeiska Unionen)*, Warszawa 2001, s 110 ff; Komitet Integracji Europejskiej, Centrum Informacji Europejskiej: *Informator o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, 1:a uppl., Warszawa, 1999, s 6 ff

Utländska medborgares förvärv av fastigheter i landet regleras av bestämmelser som utfärdas av respektive region.²⁸

Danska jordbruksfastighet kan förvärfvas om den utländske medborgaren har jordbruksutbildning, kommer att bo på jordbruksfastigheten (under en period på 8 år) och själv driva jordbruksverksamheten under minst 6 månader. I Grekland var 55% av jordbruksfastigheterna uteslutna från handel med utländska medborgare under perioden från Greklands EU-anslutning 1981 fram till slutet av 1980-talet. Försäljning av jordbruksfastigheter i gränsområden, kustområden samt på öar till utländska medborgare var förbjuden. Greklands lagstiftning på området stred mot EG-fördragets bestämmelser. Den Grekiska regeringen reagerade inte på EU-kommissionens ingripande. 1987 vände sig EU-kommissionen till EG-domstolen. Domstolen konstaterade den grekiska lagstiftningens oförenlighet med EG-rätten. Idag gäller begränsningarna endast fastigheter som har betydelse för landets försvar och Greklands kultur och historia. Dessa begränsningar gäller även greker. I Irland kan jordbruksfastigheter förvärfvas av irländska medborgare, EU-medborgare och personer som vistats i Irland under minst 7 år. Jordbruksfastigheten måste användas för jordbruksändamål. Vid köp av tomt för bebyggelse för bostadsändamål gäller gränsen 5 ha.²⁹

I Sverige kan man inte förvärva jordbruksfastigheter som redan har status av arrende utan tillstånd. Vid utfärdande av tillstånd sker en kontroll om förvärvet av fastigheten inte strider mot samhällsintressen eller om det inte gäller områden där särskild efterfrågan på särskild fastighet finns. Liknande begränsningar finns i Finlands lagstiftning. Tillstånd krävs inte i om den utländske medborgaren är folkbokförd i Sverige och är bosatt där sedan 5 år eller är gift med en person som inte behöver tillstånd.³⁰

Generellt konstateras att principen om likabehandling av EU-medborgare vid förvärv av jordbruksfastigheter efter 1 januari 1970, då övergångsperioden för Romfördragets ikraftträdande löpte ut, har accepterats av medlemsländerna. Detta skedde inte utan motstånd och konflikter. Särskilt motstånd visade Danmark och Grekland. Medlemsländernas erfarenheter visar dock på att fri handel med fastigheter beträffande EU-medborgare inte framkallar negativa samhällskonsekvenser i länder där en rationell reglering av handeln med fastigheter och särskilt jordbruksfastigheter finns. Ett exempel är Österrike och de skandinaviska länderna som innan EU-anslutning skärpte de nationella bestämmelserna kring förvärv av fastigheter, för att förebygga EU-medborgarnas uppköp av attraktiva områden inom sina territorier.³¹

²⁸ ibidem

²⁹ ibidem

³⁰ ibidem

³¹ ibidem

4.3 Polska lagen från 1920 om utländska medborgares förvärv av fastigheter

4.3.1 Genes

Till grund för lösningarna i 1920 års lag ligger hänsyn till samhällsintressen. Syftet med lagen handlar nämligen om att motverka utländska medborgares okontrollerade förvärv av fastigheter inom polskt territorium. Lagens begränsningar har offentlighetsrättslig karaktär. Det är en undantagsreglering i det polska rättssystemet, vilket innebär att förbud mot extensiv lagtolkning bör utgöra huvudriktlinjen för tillämpningen av lagens bestämmelser³².

1920 års lag var mycket lakonisk. Därför blev den ursprungliga lagen föremål för flera ändringar. Ändringarna tog hänsyn till ständigt ökande behov hos det polska näringslivet av utländska investerares kapital samt förändringarna på den europeiska politiska kartan. Vad som styrde var även de historiska omständigheterna särskilt tredelningen av Polen 1795 mellan Ryssland, Österrike och Preussen då Polen förlorade sin självständighet. Germaniseringen och den tyska koloniseringen, i synnerhet, lämnade negativa spår i relationerna mellan Polen och Tyskland. Den längtan efter nationen (som symboliskt alltid förknippats med den polska marken) bland den i världen utspridda *Polonia*³³ samt fruktan hos en del av det polska folket som är beredda att kämpa för varje liten bit av den polska marken, liksom den populära hjälten Jósef Slimak i polsk litteratur kämpade mot tyska koloniserare³⁴. Den polska lagstiftaren strävade efter att anpassa bestämmelserna till den ekonomiska och politiska situationen i Polen och omvärlden. Det har varit en svår balansgång både för lagstiftaren och lagtillämparen att tillfredsställa dessa två stridande intressen men i praktiken var varje lagändring egentligen en liberalisering av 1920 års lag även om ibland en begränsad sådan. De viktigaste ändringarna skedde 1996 och 2000.

4.3.2 Lagändring 1996

Lagändringen av 1920 års lag som skedde i och med *lagen av den 15 mars 1996 om ändring av lagen om utlänningars köp av fastigheter*³⁵ (i samband med anslutningsförhandlingar med OECD) var den mest omfattande. Genom att lagen enbart ändrade 1920 års lag underströk lagstiftaren avsikten att lagen inte var en helt ny rättslig reglering utan fortfarande den gamla

³² Rudnicki s 406

³³ *Polonia* är benämningen för exilpolacker.

³⁴ Jósef Slimak var en romanfigur i den mycket berömda boken *Placówka* skriven av Bolesław Prus.

³⁵ Ustawa z dnia 15 marca 1996 r o zmianie ustawy o nabzwaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U.Nr 45, poz 198)

regleringen men anpassad till övergångsperioden. Den införde ändringar som hade som ändamål att begränsa lagens objektiva och subjektiva tillämpningsområde genom att avskaffa vissa personers plikt att erhålla inrikes- och administrationsministrarnas tillstånd i bestämda fall. Detta innebar begränsad liberalisering av lagen. Samtidigt medförde lagändringen också en ny hittills okänd begränsning, i form av en plikt att erhålla tillstånd för utländska medborgares förvärv av polska fastigheter då den utländske medborgaren är make till polsk medborgare och bosatt i Polen kortare tid än 2 år sedan han/hon erhållit uppehållstillstånd, om fastigheten skall bli gemensam egendom. Dessutom skedde en förenkling av den administrativa proceduren.³⁶

En av ändringarna som tills idag väcker mest oklarheter är ändringen av art 8 som skedde genom art 7 st. 2 och 3 om möjlighet att förvärva fastighet genom arv utan tillstånd, en möjlighet som begränsades till arvtagare enligt lag. (Detta kommer jag utveckla senare i kapitel 6.4)

4.3.3 Lagändring 2001

Den sista lagändringen av 1920 års lag skedde genom *lagen av den 3 februari 2001 om ändring av lagen om utländska medborgares förvärv av polska jordbruksfastigheter och – skattebestämmelser– i samband med anpassningen till EG-rätten*³⁷. En av ändringarna gäller ny definition av begreppet ”utländsk medborgare”, vilket utesluter handelsbolag. Beträffande handelsbolag anknyter bestämmelsen till regleringen i *handelsbolagslagen av den 5 september 2002*³⁸ (stycke 2 och 3 i artikel 1).

Tilläget av art 5 a var av stor betydelse. Artikelns berättigar och förordar vederbörande inrikes minister, till utförande av kontroll av villkoren som stadgas i tillståndet och i fall då tillståndet konstateras ha utnyttjats i strid med lagens bestämmelser – rätt till konstaterandet av icke giltighet av beslutet om tillstånd, under en period på 10 år från dagen för utgivande av tillstånd. Även art 7 a lades till, som reglerar förvärv av fastigheter i Polen av företag inom EU, för att den polska lagen skulle stämma överens med Europaavtalets art 44, som jag redan har presenterat. Artikelns st 1 stadgar att om en företagare inom EU ansöker om tillstånd, och företaget företags avdelning har bildats på polskt territorium, utger ministern ett tillstånd, om detta är direkt nödvändigt för drivande av. Tillstånd nekats om det är motiverat av samhällspolitiska skäl, allmänhetens säkerhet eller allmän hälsa (st 2). Enligt st 3 gäller första stycket inte EU-medborgare som är verksamma i Polen i egenskap av självanställda enligt Europaavtalet. Bestämmelsen i st 1 tillämpas dock inte beträffande naturtillgångar, jordbruks- och skogsfastigheter (st 4), men som jag också

³⁶ Rudnicki, s 406

³⁷ Ustawa z dnia 3 lutego 2001 r o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy – Ordynacja podatkowa – w związku z dostosowaniem do prawa Unii Europejskiej (Dz.U Nr 16, poz. 166)

³⁸ Ustawa z 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U.nr 94, poz. 1037)

påpekade innan får dessa arrenderas och då med samma villkor på direkt nödvändighet som vid förvärv.³⁹

³⁹ Ryszard i Małgorzata Taradejna: *Nabywanie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców (Utländska medborgares förvärv av fastigheter)*, Zielona Góra 2001, s 24

5 Huvudbegrepp förbundna med möjligheter till förvärv av jordbruksfastigheter och problematiken kring dessa

5.1 Definition av utländsk person

5.1.1 Utgångspunkt

Lagens tillämpningsområde omfattar utländska fysiska och juridiska personer.

Enligt definitionen i stycke 1 punkt 2 1920 års är utländsk person/medborgare:

- Fysisk person som inte är polsk medborgare
- Juridisk person med säte utomlands
- Bolag med säte i utlandet som bildats i enlighet med utländska länders rätt och som inte utgör juridisk person samt ägs av personer i antingen punkt 1 eller 2
- Juridisk person och handelsbolag som inte utgör juridisk person med säte inom polskt territorium, som kontrolleras indirekt eller direkt av personer nämnda i punkt 1, 2 och i fall av handelsbolag, anses bolaget kontrollerat om utländsk medborgare har dominerande ställning. För att definiera dominerande ställning tillämpas artikel 4 §1 punkt 4 *handelsbolagslagen*⁴⁰ som definierar begreppet ”dominerande bolag”.

5.1.2 När fysisk person utländsk medborgare?

Fysiska personer definieras som utländska medborgare enligt 1920 års lag endast i fall då de inte har polskt medborgarskap (artikel 1 stycke 2 punkt1). Enbart i fall då fysisk person innehar polskt pass eller polska identitetshandlingar är situationen klar beträffande innehav av polskt medborgarskap. Detta innebär att om en fysisk person innehar både polskt och utländskt medborgarskap samtidigt och till och med har varit varaktigt bosatt i utlandet anses personen inte som utländsk medborgare. Så länge som det polska passet inte har ogiltigförklarats betraktas inte innehavaren som utländsk medborgare. Detta kan vara viktigt för de många miljoner polacker som finns utspridda över världen, eftersom polskt medborgarskap

⁴⁰ Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037)

”ärvs” från föräldrar enligt polska Konstitutionens art 34⁴¹ samt enligt bestämmelserna i art 4 och 6 *lagen av den 15 februari 1962 om polskt medborgarskap*^{42 43}.

Komplicerade problem kan uppstå och i konkreta fall väcka tvivel beträffande medborgarskap hos en fysisk person som deltar i handel med fastigheter belägna i Polen. Detta inträffar vid medborgarskapsdefinitionen i samband med förvärv av fastighet där förvärvaren har föräldrar med olika medborgarskap (art6-9 *lagen om polskt medborgarskap*), är utländsk kvinna som ingått äktenskap med polsk medborgare (art10), är kvinna som förlorat polsk medborgarskap genom förvärv av utländskt medborgarskap som följd av äktenskap (art11), är repatriant⁴⁴ som anlant till Polen och vilka kommunistiska myndigheter berövade polskt medborgarskap på grund av politisk, religiös, nationell eller ras förföljelse (struken art 15 eller motsvarande bestämmelse i stalinistiska *lagen om polskt medborgarskap från 8.1.1951*). I tvivel om medborgarskap är det, enligt art 17 st 4 *lagen om polskt medborgarskap*, borgmästaren som beslutar om innehav eller förlust av medborgarskapet.⁴⁵

5.1.3 När är ett bolag med säte i utlandet utländskt bolag?

Ursprungligen definierade inte 1920 års lag entydigt utländska bolag. I och med ändringen av *lagen om näringsverksamhet med deltagande av utländska subjekt av den 23 december 1988*⁴⁶ definierades begreppet utländsk person. I samband med detta stadgades bland annat uttryckligen att ”juridisk person med säte utomlands” utgör utländsk person (art 1 stycke 2 punkt 2), dock ansågs alltså inte fysisk person med säte utomlands som utländsk person. I samband med den ovan nämnda lagens ändring den 24 mars 2001 infördes bestämmelsen att som utländsk person anses även bolag som består av fysiska personer som inte äger polskt medborgarskap och juridiska personer som har säte utomlands, bildade enligt utländsk lag (art 1 stycke 2 punkt 3).

Ur denna definition kan vissa slutsatser dras. Icke juridiskt bolag som bildas utomlands av polska medborgare utgör inte utländsk person. Om polska medborgare dock bildar flera bolag utomlands som utgör juridiska personer kommer dessa bolag att anses som utländska. Konsekvensen blir att till exempel dotterbolag till de senare kommer också

⁴¹ Denna bestämmelse stadgar att ”Polskt medborgarskap erhålls genom födsel av föräldrar som har polskt medborgarskap.” Andra fall av erhållande av polskt medborgarskap beskrivs i artikel 34 stycke 1 och i st 2 stadgas att ” polsk medborgare inte kan förlora polskt medborgarskap i annat fall än då han/hon avsäger sig det själv. ”

⁴² Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r o obywatelstwie polskim (Dz.U. z 2000 r. Nr 28, poz. 353 i z 2001 r. Nr 42, poz. 475).

⁴³ Taradejna, s 57ff

⁴⁴ person som en gång tvingats eller av fri vilja lämnat landet för att sedan återvända

⁴⁵ Rudnicki s 409 f

⁴⁶ Ustawa z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej z udziałem podmiotów zagranicznych (Dz. U. Nr 41, poz. 325)

anses som utländsk person, trots att de inte utgör juridisk person. Bestämmelsen ger tyvärr inte något svar på frågan om vilka kriterier som kommer att avgöra om ett bolag som inte är en juridisk person och som har bildats av subjekt av blandad karaktär, till exempel polsk medborgare och utländsk medborgare, kan anses som utländskt.⁴⁷

Bestämmelsen ger inte heller svar på frågan om bolag som inte är en juridisk person och som har bildats av andra subjekt än fysiska personer och juridiska personer kan anses vara utländskt (olika länders rätt kan ju tillåta olika rättsliga konstruktioner). Detta är viktigt för utländska subjekt med säte i Polen eftersom en så formulerad definition skapar en känsla av osäkerhet hos utländska investerare beträffande de rättsliga bestämmelserna kring handel. Utländska personer bör inte lita på rättspraxis eftersom beslut beträffande tillstånd kan komma flera år senare. Därför är det bästa i sådana fall att erhålla ett rättsligt utlåtande beträffande bolagets status innan en transaktion kommer till stånd, vilket man a priori vet kommer få avslag. Ett sådant beslut kan man överklaga direkt till NSA (Högsta Administrativa Domstolen).⁴⁸

5.1.3 När är ett handelsbolag med säte i Polen utländskt?

År 2001 i samband med anpassningen till EG-rätt skedde tre ändringar beträffande begreppet utländskt handelsbolag. Begreppet utländsk person omfattar nu även juridiska personer med säte inom polskt territorium som kontrolleras av andra utländska personer (handelsbolag utgörs av aktiebolag och bolag med begränsat ansvar). Även handelsbolag som inte är juridiska personer omfattas (artikel 1 stycke 2 punkt 4). Definitionen av utländska handelsbolag anknöts till bestämmelserna i handelsbolagslagen (ny lydelse av den 23 augusti 2001 artikel 1 stycke 3)⁴⁹. Bedömningen om de ovan nämnda subjekten är utländska kan påverkas av huruvida bolag med säte i utlandet, som inte är juridiska personer och också omfattas av utländsk status ingår i dessa.⁵⁰

En väsentlig ändring av definitionen av utländsk medborgare, som skedde 2001, leder till att många fall kan uppkomma då juridiska personer med säte i Polen som förvärvade fastighet innan 24 mars 2001 och inte definierades som utländska personer, ändå omfattades av definitionen i och med bestämmelsernas ikraftträdande. Lagen innehåller inga övergångsbestämmelser som skulle kunna reglera detta problem, därför kan det hända att olika myndigheter kommer (till och med omedvetet) att tolka gamla rättshandlingar enligt nya bestämmelser.⁵¹

5.1.4 Vilka andra juridiska personer än handelsbolag är

⁴⁷ Tradejna s 59

⁴⁸ Najwyższy Sąd Administracyjny

⁴⁹ Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037)

⁵⁰ Taradejna s 60

⁵¹ ibidem

utländska?

För att bestämma om annan juridisk person än handelsbolag är ”kontrollerad” av utländska personer, krävs en analys av bestämmelser som reglerar juridiska personens status. Kanske är även en granskning av dess stadgar nödvändig eller till och med av dess medlemsammansättning, särskilt juridiska personens styrelsesammansättning. Exempel på sådana juridiska personer är fonder, handelskammaren, andra näringslivssubjekts organisationer, kooperativ och föreningar.⁵²

5.1.5 Begreppet “utländsk medborgare” i 1920 års lag i jämförelse med andra lagbestämmelser.

Man bör komma ihåg att definitionen av utländsk medborgare/person enligt 1920 års lag skiljer sig från liknade begrepp i andra bestämmelser. Detta kan ha betydelse för personer som är verksamma inom näringslivet. Till exempel är fysiska personer som inte har polskt medborgarskap utländska medborgare enligt 1920 års lag – till och med om de var bosatta i Polen efter erhållande av uppehållstillstånd. Om dessa personer dock är fast bosatta i Polen är de inte längre ”utländska personer” enligt *lagen av 19 november 1999 om näringslivsverksamhet* (artikel 4 punkt 3 a).⁵³ De kan med andra ord starta näringsverksamhet enligt bestämmelser i denna lag på samma villkor som polska medborgare.⁵⁴

5.1.6 Resident – icke-resident

Definitionen utländsk medborgare har även samband med definitionen resident, icke-resident. Utländska medborgare, som företar civilrättslig handel, måste även ta hänsyn till reglering i valutabestämmelserna.⁵⁵ Utländskt medborgarskap beror i detta fall inte på vilket medborgarskap personen har, men är beroende av personens fasta bosättningsort⁵⁶. Enligt lagens artikel 4 punkt 3 är en utländsk person fysisk person som har fast bosättningsort utomlands, juridisk person med säte utomlands samt deras

⁵² taradejna s 65

⁵³ Ustawa z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej z udziałem podmiotów zagranicznych (Dz. U. Nr 41, poz. 325)

⁵⁴ Taradejna s 66 f

⁵⁵ Ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r – Prawo dewizowe (Dz.U nr 160. poz. 1063 1999 nr 83, poz. 931)

⁵⁶ fast bosättningsort är även kriterium som förekommer i *lagen av den 19 november 1999 om näringsverksamhet* (Ustawa z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej z udziałem podmiotów zagranicznych (Dz. U. Nr 41, poz. 325))

bolag som inte utgör juridisk person. Däremot utgör ett utländskt företag som driver näringsverksamhet utomlands utländsk person (artikel 4 punkt 4).⁵⁷

Lagen stadgar begreppen resident och icke resident. Resident är en fysisk person som är bosatt inom polskt territorium (artikel 2 stycke 3) och juridisk person som har säte i landet samt annat subjekt som har säte i Polen och kan företa rättsliga handlingar i eget namn (artikel 2 stycke 1 punkt 1 a). En icke-resident är en fysisk person som inte är bosatt i landet och en juridisk person som inte har säte i landet, samt även annat subjekt som inte har säte i landet som kan företa rättshandlingar i eget namn (artikel 2 stycke 1 punkt 2 a). Icke-resident är även en fysisk person som är bosatt i landet och juridisk person med säte i landet samt annat subjekt som har säte i Polen som kan företa rättsliga handlingar i eget namn – när dessa är i form av dotterbolag eller verksamheten på annat sätt drivs genom avdelningar eller agenturer utomlands (artikel 2 stycke 1 punkt 2 b). Icke-resident är även de (artikel 2 stycke 1 punkt 2 c) ovan nämnda personernas och subjektens avdelningar och representanter, som bildats enligt internationella avtal i vilka Polen är part.⁵⁸

5.2 Definition av jordbruksfastighet och utvecklingsjordbruk

5.2.1 Definition av jordbruksfastighet enligt EG-rätten

Hittills har EG-rätten inte lyckats stadga en definition av jordbruksfastighet. I EG-domstolens dom av 28 februari 1978⁵⁹ slog domstolen fast att det inte går att formulera en generell europeisk definition av jordbruksfastighet. Dock definierade domstolen tio år senare i domslut från 13.7 1989⁶⁰ tydligt jordbruksfastighet som potentiella delar av jordbruk som kan utnyttjas till jordbruksproduktion. Denna dom poängterar faktiskt samband mellan produktionsmedel och utesluter deras rättsliga samband. Därför bidrar inte denna definition till att lösa problematiken kring den juridiska definitionen av jordbruksfastighet.. Ett begrepp som EG-rätten har lyckats definiera är dock begreppet utvecklingsjordbruk. Detta begrepp är oerhört viktigt för den polska lagstiftningen eftersom det är förbundet med möjlighet för erhållande av direktstöd från EU. Denna definition som infördes genom direktivet 72/159⁶¹ har genom Rådets förordning 97/950⁶² behållits med smärre förändringar. Definitionen stadgar de villkor som ett jordbruk måste

⁵⁷ taradejna s 203

⁵⁸ taradejna 202 f

⁵⁹ 85/77 Azienda avicola Sant' Anna mot INPS och SCAU, REG 1978, s 527

⁶⁰ 5/88 Wachauf mot Bundesamt für Ernährung und Forstwirtschaft, REG 1989, s 2609

⁶¹ Council directive 72/159/EEC on the modernization of farms

⁶² Rådets förordning Nr 950/97 av den 20 maj 1997 om förbättring av jordbruksstrukturernas effektivitet

uppfylla för att kunna få finansiell hjälp från EU för modernisering och förbättring av sin struktur.⁶³

5.2.2 Definition av jordbruksfastighet enligt polsk rätt

Begreppet fastighet definieras allmänt i artikel 46 polska civillagen⁶⁴. Fastigheter är delar av markytan som utgör avgränsad egendom (fast egendom, jord), liksom byggnader som har stadigvarande förbindelse med jorden eller med en del av sådana byggnader, om de i kraft av särskilda bestämmelser utgör avgränsad del från jordegendom. Denna definition finner man även i *lagen av 1994 om äganderätt av lokaler* (artikel 2) till vilken artikel 8 stycke 1 punkt 2 1920 års lag hänvisar. Den senare bestämmelsen refererar även till artikel 235 civillagen enligt vilken byggnader som uppförts av långtidsnyttjare av jorden – stadgar dennes egendom. Civillagen definierar även begreppet jordbruksfastighet. Enligt artikel 46 avses med jordbruksfastighet egendom som nyttjas eller kan nyttjas inom jordbrukets växt- och djurproduktion, vilket inte utesluter trädgårdsproduktion och fiskproduktion. Polska lagstiftaren har dock inte lyckats åstadkomma något resultat beträffande juridisk definition av utvecklingsjordbruk.⁶⁵

Ett liknade problem finns i samband med bestämmandet av finansiell hjälp för att kunna börja jordbruksverksamhet för unga lantbrukare, som troligen också inom den närmaste framtiden kommer kunna ta del av föranslutningshjälpen från EU.⁶⁶

I samband med försöken att definiera utvecklingsjordbruk eller familj jordbruk kommer den polske lagstiftaren att hamna inför en svår uppgift. Definitionen måste å ena sidan harmoniseras med EU:s lösningar, å andra sidan måste den ta hänsyn till den gällande definitionen. Denna är anpassad till de polska förhållandena och den i jämförelse med europeisk standard omoderna polska jordbruksstrukturen. Vidare är det viktigt att komma ihåg att den antagna definitionen kommer att ha ett avgörande inflytande på dels handeln med jordbruksfastigheter dels i arvsrättsliga sammanhang. Skydds- och stödformerna beträffande förvärv, delning, förköp och arv kommer nämligen att vara beroende av uppfyllande av särskilda villkor i bestämmelserna för utvecklingsjordbruk.

Införande i den polska lagstiftningen av begreppet utvecklingsjordbruk, som har harmoniserats med relevanta kriterier i EG-rätten, innebär utan tvekan ett seriöst steg framåt för den polska rättens harmoniseringsprocess. Samtidigt skulle detta begrepp, som redan konstaterats, enbart indirekt påverka den traditionella jordbruksfastighetshandeln, men just denna handel har en grundläggande betydelse då den har det största inflytandet på jordbruksstrukturer i Polen.

⁶³ Licherowicz s 165 ff

⁶⁴ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z 1971 r. med senare ändringar)

⁶⁵ Taradejna s 68

⁶⁶ Licherowicz s 166 ff

Om Polen vill påskynda moderniseringsprocessen av sina jordbruksstrukturer borde därför betydelsefulla förändringar ske inom dagens gällande lagstiftning beträffande handel med jordbruksfastigheter.⁶⁷

⁶⁷ ibidem

6 Problematiken kring tillståndsgivande

6.1 Inledande anmärkning

Först vill jag konstatera att det i Polen inte finns bestämmelser som förbjuder utländska medborgare att förvärva polska jordbruksfastigheter. Däremot stadgas statlig kontroll av jordbruksfastighetsförvärv i form av artikel 1 stycke 1 1920 års lag, som stadgar att utländsk medborgares förvärv av fastighet kräver tillstånd.

6.2 Tillstånd

Tillstånd utfärdas enligt artikel 1 stycke 1 av berättigad inrikesminister, med samtycke från försvarsministern och i fall av jordbruksfastigheter – även med samtycke från jordbruksministern. Inrikesministern kan begära framställning av handlingar och information som är nödvändig för granskning och kontroll av ansökan. Granskningen görs i syfte att bestämma om den utländske medborgarens förvärv utgör hot mot landets säkerhet, allmän ordning eller strider mot landets intressen. Ministern kan i tillståndet ställa speciella villkor för förvärv (artikel 2 stycke 1 punkt 1 och 2). Tillståndet innehåller förvärvaren, förvärvsobjektet och eventuellt de ovan nämnda speciella villkoren (artikel 3 stycke 1). Tillstånd är även nödvändigt när utländsk medborgare har förvärvat fastighet som ingår i arv enligt testamente (artikel 7 stycke 3). I en sådan situation bör utländsk medborgare ansöka om tillstånd inom ett år från och med dagen för dödsboets öppnande. Denna tidpunkt är prekluderande. Om ansökan inte gjorts inom denna period förvärvas äganderätten eller långtidsnyttjande av fastigheten av personer som var berättigade till arv enligt lag.⁶⁸

Enligt bestämmelsen i artikel 5 är det förbjudet att företa en juridisk handling samt inskrivning av äganderätt och rätt till långtidsnyttjande utan uppvisning av inrikesministerns tillstånd. Artikeln riktar sig med andra ord till parter som företar den juridiska handlingen samt till notarier. Bestämmelserna i artikel 5 riktar sig även till domstolar som för fastighetsböcker. Om en juridisk handling trots förbud ändå skulle utföras, notariehandlingen skulle upprättas eller inskrivning i fastighetsbok skulle ske skulle, skulle en sådan handling enligt artikel 6 stycke 1 vara ogiltig.⁶⁹ Förvärvaren av fastighet (andelar eller aktier) bör därför i eget intresse försäkra sig om att förvärvet inte kräver tillstånd, om alla villkor som har

⁶⁸ Rudnicki s 416

⁶⁹ Taradejna s 120f

beskrivits i tillståndet har uppfyllts i rättsakten som överför fastighetens äganderätt (till exempel försäljningsavtal eller gåvoavtal) samt om alla speciella villkor stadgade i tillståndet är uppfyllda innan förvärvet.⁷⁰

I samband med harmoniseringen 2001 infördes även artikel 5 a, som jag tidigare nämnde. Denna bestämmelse som berättigar vederbörande inrikesminister att konstatera ogiltighet av beslut om tillstånd under en period på 10 år från dagen för beslutets utgivande i fall tillståndet har utnyttjats i strid med lagens bestämmelser, kan ha stora ekonomiska och juridiska konsekvenser för förvärvaren. Den första tveksamheten uppstår beträffande själva idén med konstaterandet av ogiltighet av beslut om tillstånd. *Lagen om administrativt förfarande av den 14 juni 1960*⁷¹, förutser möjligheten att konstatera ogiltighet på grund av brister i detta tillstånd (artikel 111) eller brister i det administrativa förfarandet (artikel 112). Däremot förutser lagen inte ogiltighet på grund av andra faktorer, som kan uppkomma efter utfärdandet av tillstånd. Även de rättsliga följderna som ofta är förbundna med konstaterandet av beslutets ogiltighet bör uppmärksammas (artikel 160 som berör skadeståndskrav). Tillämpning av bestämmelsen ”konstaterandet av ogiltighet av beslut om tillstånd” kommer därför att orsaka onödigt förvirring och tveksamhet. En mycket bättre lösning skulle vara uttrycket ”begränsning av tillståndet” efter förebild i artikel 22 i *lagen av 19 november 1999 om näringslivsverksamhet*⁷²⁷³

Den andra tveksamheten uppstår beträffande om det var nödvändigt att införa denna bestämmelse i lagtextens ordalydelse, eftersom varje förvärv av fastighet (liksom av andelar eller aktier i handelsbolag) är ogiltigt om det har skett i strid med lagens bestämmelser enligt lagens artikel 6. Bestämmelsen skulle kunna vara berättigad om det i tillståndet fanns villkor vilkas uppfyllelse skulle ske först efter förvärvet av fastigheten (andelar eller aktier).⁷⁴

Artikel 1 stycke 4 kungör att förvärv av fastigheter enligt lagen innebär förvärv av äganderätt till fastighet eller rätt till långtidsnyttjande. Till dessa rättshandlingar räknas även förvärv genom besittning. Lagen gäller däremot inte förvärv av begränsade rättigheter eller rättshandlingar som inte innebär överföring av äganderätt. Exempel på sådana situationer utgörs av föravtal, och andra avtal innebärande endast skyldigheter vid till exempel försäljning, gåva eller byte (§23nb3), och även uppdrag om fastighetsförvärv (§24). Först om det kan bevisas att avtalets mål var att kringgå lagen om utländska medborgares förvärv av fastighet, skulle man kunna säga att avtalet enligt 58§ civillagen är ogiltigt. Högsta Domstolens praxis före andra världskriget ger exempel på sådana fall. Avtal slöts mellan utländsk medborgare och polsk medborgare, vilken som bulvan skulle förvärva fastighet i sitt namn och bli inskriven i fastighetsboken. Syftet var dock att den utländska medborgaren skulle äga fastigheten, ha inkomster

⁷⁰ taradejna s 126

⁷¹ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodex postepowania administracyjnego (Dz.U z 2000 r. Nr 98, poz. 1071)

⁷² Ustawa z dnia 19 listopada 1999r - Prawo działalności gospodarczej

⁷³ taradejna s 123

⁷⁴ ibidem

från den och driva fastigheten med den polska medborgarens mellanhand (dom av den 24 februari 1936)⁷⁵ Högsta domstolen intog en liknande ställning i domen av den 7 mars 1938⁷⁶. En polsk medborgare skulle vara mellanhand beträffande förvärv av fastighet för ett fiktivt bolags räkning med begränsat ansvar, bildat av en utländsk medborgare i Polen. I verkligheten tillhörde alla bolagsandelarna den utländske medborgaren.⁷⁷

Artikel 3 e omfattar också utländsk medborgares förvärv eller besittning av andelar eller aktier i ett handelsbolag med säte i Polen, som är ägare eller långtidsnyttjare av fastighet, om :

- 1) Bolaget, som resultat av förvärv eller besittning av andelar eller aktier kommer att bli kontrollerat bolag enligt artikel 1 stycke 3, vilket från och med den 24 mars 2001 innebär utländsk person med dominerande ställning i enlighet med artikel 4 §1 punkt 4 handelsbolagslagen
- 2) bolaget är kontrollerat och andelarna eller aktierna förvärvas eller besitts av utländsk medborgare som varken är delägare eller aktieägare i bolaget.

Utländska medborgare behöver dock inte alltid erhålla tillstånd för förvärv eller övertagande av andelar eller aktier. Till exempel krävs inte tillstånd för förvärv så länge den utländska personen inte har dominerande ställning i bolaget (även i fall då bolagets kapital kommer att höjas), eftersom bolaget inte kommer att vara utländskt enligt 1920 års lag (jämför artikel 1 stycke 2 punkt 4 och stycke 3).⁷⁸ Utländsk medborgare som redan äger andelar eller aktier i ett kontrollerat bolag behöver inte heller erhålla tillstånd för ytterligare förvärv av andelar eller aktier – oberoende av om han förvärvar dem av en annan utländsk person eller polsk person eller om han förvärvar ”nya” andelar eller aktier efter höjning av insatskapital. Bestämmelsen i artikel 3e infördes i samband med lagändringen av den 15 mars 1996 för att eliminera juridiska luckor som möjliggjorde kringgående av lagens bestämmelser. Ändringen av artikel 1 stycke 2 och 3 1920 års lag genom lagen 2001 har också påverkat innehållet i artikel 3 e. Enligt artikel 1 stycke 2 punkt 4 är nu mera en utländsk medborgare inte endast juridisk person som har säte inom polskt territorium, som kontrolleras direkt eller indirekt av andra utländska medborgare, utan även ett handelsbolag som inte utgör en juridisk person och uppfyller dessa villkor. Även artikel 1 stycke 3 har relevant betydelse och stadgar att ”beträffande handelsbolag anses bolaget kontrollerat om utländsk medborgare eller utländska medborgare innehar en dominerande ställning. Den dominerande ställningen bestäms enligt artikel 4 §1 punkt 4 av lagen om handelsbolag. Därför ingår bland annat handelsbolag som direkt eller indirekt disponerar majoriteten av

⁷⁵ orz z 24.2.136r. C III 1648/35, poz. 461

⁷⁶ orz. z 7.3.1938 r., C II 2350/37, poz. 466

⁷⁷ Rudnicki s 416

⁷⁸ Taradejna s 97

rösterna i ett beroende enmannabolag i definitionen ”dominerande bolag” i artikel 4 § 1 punkt 4 e samma lag⁷⁹

Generellt har man från lagens tillämpningsområde också uteslutit förvärv av fastigheter utanför gränsområden samt jordbruksfastigheter med areal som understiger 1 ha (artikel 8 stycke 3).

Enligt artikel 8 krävs inte tillstånd heller vid:

- förvärv av oberoende bostadslokaler, definierade i lagen från den 24 juni 1994 om äganderätt till lokal
 - förvärv av fastighet då utländsk medborgare är bosatt i Polen i minst fem år sedan erhållande av uppehållstillstånd
 - förvärv av fastighet då utländsk medborgare är make till polsk medborgare och bosatt i Polen minst två år sedan erhållande av uppehållstillstånd. Den förvärvade fastigheten skall utgöra giftorätts gods
 - förvärv av fastighet om utländsk medborgare förvärvsdagen är berättigad till arv av fastigheten enligt lag och avyttraren har varit dess ägare eller långtidsnyttjare i minst fem år,
 - förvärv av obebyggd fastighet då bolag förvärvar denna för ändamål enligt stadgar och om fastighetens sammanlagda yta i hela landet inte överstiger 0,4 ha inom stadsområde
 - förvärv av fastighet då den utländska personen är bank och samtidigt hypoteksinnehavare som resultat av verkninglös exekutiv aktion
 - förvärv i fall då bolaget blir börsnoterat
- Vidare krävs inte tillstånd ifall av omvandling av ett kommersiellt bolag eller i fall en bank, som utgör juridisk person enligt artikel 1 stycke 2 punkt 3- förvärvar aktier eller andelar i ett bolag som äger oavbruten nyttjanderätt av fastighet.⁸⁰

I samband med harmoniseringen av de polska bestämmelserna med EG-rätt infördes även art 7 a , som jag beskrev i samband med lagändringen 2001. Denna artikel stadgar att en företagare på den gemensamma marknaden skall beviljas tillstånd om hans företag eller avdelning är bildat inom polskt territorium och fastigheten som han vill förvärva är direkt nödvändig för drivande av näringsverksamheten för vilken företaget eller avdelningen har bildats. Detta krav gäller också för arrende av jordbruksfastigheter.⁸¹

Enligt lagen (artikel 8 stycke 2) är polska ministerrådet behörigt att bestämma även andra fall i vilka tillstånd inte krävs för förvärv av fastigheter. Kraven är att fastigheten inte överstiger 0,4 ha inom stadsområde och 1 ha på landsbygden. Vidare kan rådet besluta att tillstånd inte krävs i fall av utvidgning av fastighet. Fastigheten som önskas utvidgas skall ha förvärvats enligt den juridiska personens stadgar som obebyggd

⁷⁹ Taradejna s 98

⁸⁰ Tradejna s 135 och s 142

⁸¹ ibidem

fastighet, inte överstiga total areal på 0,4 ha i hela landet och utvidgningen får inte överstiga tre gånger arealen av en sådan fastighet.⁸²

6.3 Skriftligt löfte (*promesa*)

För att underlätta för parterna och myndigheten som utfärdar tillstånd införde lagen från 1996 en så kallad *promesa*, det vill säga löfte om tillstånd (art 3 d). Denna juridiska form besparar parterna många förfaranden och kostnader som i värsta fall skulle kunna visa sig onödiga om ett förvärvsavtal inte skulle ske. *Promesan* utfärdas efter administrativt förfarande, på liknande sätt som i fall av utfärdande av tillstånd. Efter utfärdande av *promesan* kan utfärdande av tillstånd ske inom mycket kort tid. En utländsk medborgare som planerar att förvärva en fastighet eller bilda ett bolag kan erhålla *promesa* för sin ansökan. Dess giltighetstid utgör 6 månader från och med dagen för utfärdande. *Promesa* är ”ett löfte om utfärdande av tillstånd”, därför kan man inte under dess giltighetstid vägra utfärdande av tillstånd om inte faktiska omständigheter väsentliga för granskning av fallet har ändrats. Vid utfärdande av *promesa* tillämpas samma principer som vid utfärdande av tillstånd.⁸³

6.4 Tillstånd i fall av arv

Det finns två former för erhållande av fastighet genom arv. Den första är genom arv enligt lag den andra genom arv enligt testamente.

Enligt artikel 7 stycke 2 tillämpas inte lagens bestämmelser på förvärv av fastigheter genom arv av personer som är berättigade till arv enligt lag. Art 7 stycke 3 stadgar att om en utländsk medborgare förvärvar fastighet, som ingår i arv genom testamente och ansöker om tillstånd inom ett år från dagen för öppnande av testamente men samtidigt inte erhåller tillstånd av berättigad myndighet, kommer äganderätten eller långtidsnyttjanderätt till fastigheten att förvärvas av personer som var berättigade till arv enligt lag. Bestämmelsen i artikel 7 stycke 2 överfördes i och med lagändringen 1996 från artikel 8, dock med en långtgående modifikation. Innan ändringen av lagen ”gällde inte lagens bestämmelser äganderättens överföring på arvtagarna”, vilket innebar att varken arvtagare berättigad till arv enligt lag eller enligt testamente behövde inrikesministrarnas tillstånd. Nu har denna krets begränsats till arvtagare berättigade till arv enligt lag. Enligt artikel 7 stycke 2 behöver den arvtagare berättigad till arv enligt lag behöver denne inte heller ansöka om tillstånd i fall av arv enligt testamente.⁸⁴

Tvivel kan uppstå om bestämmelser i artikel 7 stycke 2 tillämpas beträffande personer, för vilka arvlåtaren har förordnat om sin kvarlåtenskap genom testamente (artikel 968-985 civillagen) samt personer

⁸² Rudnicki s 420

⁸³ Rudnicki s 418

⁸⁴ Taradejna s 128 f

som är berättigade till laglott (artikel 991-1011 civillagen). Eftersom man dock i bestämmelsen entydigt har stadgat att ”lagens bestämmelser inte tillämpas på förvärv av fastigheter genom arv”, anses åsikten vara berättigad att de ovan nämnda personerna kommer vara tvungna att ansöka om tillstånd (om de är utländska medborgare), om de skulle vilja förvärva en fastighet genom de ovan nämnda arvsformerna (jämför artikel 991 § 2 civillagen in fine).⁸⁵

Bestämmelsen i artikel 8 (innan lagändring) bidrog till ännu ett tvivel. Eftersom man här talade om överlåtelse av äganderätten på arvtagare, uppstod åsikten att denna bestämmelse tillåter även överlåtelse av äganderätten på arvtagaren under arvlåtarens livstid, (till exempel i form av försäljningsavtal eller gåvoavtal.) Frågan var även föremål för Högsta Domstolens avgörande⁸⁶, dock slog domstolen fast att artikel 8 gäller enbart arv. Den nya artikel 7 stycke 2 ger inte längre upphov till denna form av tvivel.⁸⁷

6.5 Inrikes- och administrationsministerns roll vid tillståndsgivande

Enligt artikel 4 1920 års lag har inrikes- och administrationsministern en plikt att varje år fram till den 31 mars presentera en utvärdering av lagens tillämpning inför Sejmen (polska parlamentets nedre kammare). Inrikes- och administrationsministern skall särskilt redogöra för antalet beviljade tillstånd, fastighetens typ, areal, den territoriella belägenheten som tillståndet rör samt de regler som har tillämpats vid beslutsfattandet.

Lagen om utländska medborgares förvärv av fastigheter stadgar dock inte rekvisiten enligt vilka inrikesministern bör följa vid givande av tillstånd. På så vis har lagstiftaren anförtrott åt ministern att bestämma reglerna som han kommer att tillämpa och kontroll av hans tillvägagångssätt kommer att ske först av Sejmen. Eventuell negativ kritik kan dock inte påverka giltigheten av redan fattade beslut. Sejmens kontroll kan däremot leda till ett lagstiftningsinitiativ som syftar till att precisera lagens bestämmelser.⁸⁸

Eftersom lagen inte stadgar vilka rekvisit inrikesministern skall följa kan många tvivel uppstå (särskilt hos personer som inte är nöjda med beslutet) kring gränserna för ministerns frihet att ge tillstånd. Regleringen i artikel 4 begränsar ministerns frihet eftersom ministern inte godtyckligt kan bortse från regler (särskilt till nackdel för parterna) som han har stadgat och offentligt kungjort samt regler som har godkänts av Sejmen.⁸⁹

⁸⁵ ibidem

⁸⁶ Uchwała z dnia 30 grudnia 1992 r., CZP 153/92 (OSN 1993, Nr 6, poz.99)

⁸⁷ Taradejna s 129

⁸⁸ Taradejna s 102

⁸⁹ Taradejna s 112

Högsta Administrativa Domstolen har behandlat denna fråga i följande fall. I en dom från 25 augusti 1995⁹⁰ avslog Högsta Administrativa Domstolen utländska medborgares talan som rörde ministerns avslag på tillståndsansökan att förvärva fastighet av svärdotter, som var polsk medborgare. Käranden argumenterade bland annat med att de ville förvärva fastigheten från svärdottern för att trygga hennes och familjens levnadsvillkor där, samt att de önskade säkra sonens och sonsonens arbets- och kapitalinsatser på denna fastighet. Ministern hävdade bland annat att ingenting hindrade att kärandens son (som var utländsk medborgare) från att ansöka om förvärvstillstånd av fastigheten med utökning av giftorättsgodset som grund, och att det bästa sättet att trygga livsuppehållet för kärandens familj kvarlämna fastigheten i deras händer.

Domstolen beaktade följande: *”Inrikesministern har brett och övertygande grundat orsakerna till avslag på tillståndsansökan för förvärv av fastighet i Polen från Bozena U.. Han visade på omständigheter under vilka utländska medborgare kan erhålla tillstånd. Dessa omständigheter framgår i och för sig inte av lagens bestämmelser, men Ministern måste ta hänsyn till statens intressen vid bedömningen av sådana fall. Ministerns motivering i denna fråga faller under Sejmens kontroll, inför vilken Ministern framlägger årliga redogörelser. [...]Käranden är tyska medborgare, som inte har för avsikt att bosätta sig i Polen och bedriver inte näringsverksamhet i Polen. De uppfyller alltså inte kriterier, som inrikesministern påpekar, för erhållande av tillstånd för förvärv av fastighet i Polen.”*

Intressant är även Domstolens åsikt i domen av den 27 februari 1996.⁹¹ Domstolen avslog en banks (som var utländskmedborgare) talan som rörde ministerns avslag på förvärvstillstånd av fastighet. Banken hävdade att inrikesministerns beslut stred mot 1920 års lag eftersom hypoteksinnehavare (vilket banken var) inte kan framtas rätten att förvärva fastigheter. Domstolen upprepade motiveringen i förra målet, det vill säga att 1920 års lag inte definierar i vilka fall tillstånd kan eller bör erhållas. Därför lämnar lagen åt ministern att själv bedöma om tillstånd skall utfärdas.

Liknade ståndpunkt intog Domstolen i domen av den 19 november 1993 r.⁹² Käranden var åter utländsk medborgare vilkens talan röde ministerns avslag förvärvstillstånd av fastighet i ett fall då lagen inte begränsade möjlighet till utfärdande av tillstånd men ministern ändå avslog ansökan om förvärv. Domstolen uttryckte följande åsikt *”...det avgörande i målet var frågan: Är det inte så att tillståndsgivande inte faller under några begränsningar i fall lagen stadgar att utländska medborgares förvärv är beroende av tillstånd men inte definierar villkoren för tillståndsgivande,*

⁹⁰ Wyrok z dnia 25 sierpnia 1995 r., sygn. akt I SA 1406/94

⁹¹ Wyrok z dnia 27 lutego 1996 r., sygn. akt I SA 1296/95

⁹² Wyrok z 19 listopada 1993 r., sygn. akt I SA 1573/93⁹²

som käranden påstår, eller är tillståndsgivandet i sådana fall föremål för ministerns bedömning?” Domstolen ansåg att ”kärandens inställning skulle innebära att ministerns uppgift enbart skulle omvandlas till registrering av förvärv vilket naturligtvis skulle strida mot 1920 års lag syfte”. Domstolen slog fast att ” i avsaknad av bestämmelser i lagen beträffande rekvisit för tillståndsgivande lämnar lagen att avgöra villkoren för tillståndsgivande åt ministern.”

Även i andra liknande fall⁹³ biföll Högsta Administrativa Domstolen ministerns beslut beträffande avslag av tillståndsansökan. Slutsatsen skulle kunna vara att ministern i praktiken har en obegränsad möjlighet att avslå tillståndsansökningar eftersom preciserade villkor för tillståndsgivande inte existerar. Inte ens artikel 4 verkar kunna begränsa ministerns frihet beträffande tillståndsgivande.

⁹³ Wyrok z dnia 15 listopada 1995 r., sygn. akt I SA 673/94, Wyrok dnia 13 grudnia 1993 r., sygn akt I SA 2079/93, Wyrok z dnia 11 czerwca 2001 r., sygn akt V SA 3572/00

7 Pro contra – positiva och negativa inställningar beträffande försäljning av jordbruksmark till utländska medborgare

7.1 Huvuddrag i diskursen om försäljning av mark till utländska medborgare

Liberalisering kring försäljning av jordbruksmark till utländska medborgare har orsakat en livlig diskussion i det polska samhället.

Frågan väcker en stor debatt bland både företrädarna för de olika politiska grupperingarna och bland en stor del av landets befolkning. Företrädarna för AWS (Solidaritetsvalaktion) understryker, att man bör vara försiktig med försäljningen av jordbruksmark till utländska medborgare och detta inte enbart på grund av rent ekonomiska skäl, utan även, och i vissa kretsar huvudsakligen, på grund av särskild politisk känslighet bland företrädarna för dessa kretsar som följer av övertygelsen att den nationella egendomen är ett element för deras nationella självständighet. Företrädarna för parite SLD (Socialdemokratiskalliansen) uppmärksammar många svåra problem beträffande försäljning av jordbruksmark till utländska medborgare som huvudsakligen har samband med markpriserna, vilka i EU-länderna i genomsnitt är 8 gånger större än i Polen. Företrädarna för partiet UW (Frihetsunionen) anser försäljningen av mark till utländska medborgare vara en ny form av utländsk expansion. Bondepartiet PSL:s företrädare anser att försäljning av mark till utländska medborgare för näringslivsändamål är möjlig att acceptera, men att den bör ske under kontroll av staten. Enligt regeringen är rädslan för massivt uppköp av polsk mark inte realistisk.⁹⁴

7.2 Opinion bland bönder

83% av landsbygdsbefolkningen och 89% av lantbrukarna uttrycker mer eller mindre motstånd i frågan om försäljning av jordbruksmark till utländska medborgare.⁹⁵ Denna inställning har bidragit till att en öppning av en marknad för jordbruksfastigheter inte enbart blev ett tekniskt förhandlingsproblem utan även ett politiskt. Undersökningar visar att motståndet är av en generell karaktär, det vill säga riktar sig mot alla utländska intressen, oberoende av nation. De skillnader som existerar i

⁹⁴Limanski, 112 f

⁹⁵Källa: Statistik från Institutet för Allmänna frågor (Instytut Spraw Publicznych) 1999

sympatier och antipatier är så små att de ryms inom gränsen för statistiska felmarginaler.⁹⁶

Generellt ser landsbygdsbefolkningen två till tre gånger oftare negativa än positiva konsekvenser utav försäljning av mark till utländska medborgare. Detta gäller särskilt jordbrukare, som oftare än den övriga landsbygdsbefolkningen uttrycker sådana farhågor. De hot som oftast påpekas är tyskars möjlighet till uppköp av polsk mark. Att just detta hot hamnar högst upp på listan borde inte väcka någon förvåning. Tyskar är Polens närmaste, rikaste grannar och dessutom har inte tyskarnas anspråk på landets västra marker slockna ännu. En bestämd majoritet av de tillfrågade (84% av lantbrukarna och 79% av landsbygdsbefolkningen) räknar med tyskarnas uppköp av marken och fruktar viss kolonisering av Polen.⁹⁷ Ett annat hot, även detta generellt fruktat, är att polska bönder inte kommer arbeta för sig själva men för främmande (82% lantbrukare och 75% lantsortsbor).⁹⁸ Från en så välartikulerad farhåga skulle man kunna dra slutsatserna att självständigt, autonomt och kreativt arbete på sin egen gård har stor betydelse. En tolkning av denna undersökning visar att den negativa inställningen snare beror på motviljan att arbeta för ”en privat, främmande ägare”, vilket bland landsbygdsbefolkningen blir likställt med ”för den privata, främmande ägarens vinst”. Denna inställning är så stark att bönder som förlorade sina anställningar till följd av de kollektiva jordbrukens fall inte tog anställning på privata, främmande ägares gods.⁹⁹

Fruktan för uppköp är så stark att de flesta tillfrågade från landsbygden är benägna att ifrågasätta även möjliga makroekonomiska vinster av denna lösning, såsom skapandet av nya arbetstillfällen och modernisering av jordbruket. Lantbrukare stöter bort alla argument som skulle kunna tala för frihandel med mark.¹⁰⁰ Ganska ofta påpekas markprisernas stigning, vilket visar den ökade efterfrågan. Det kan verka underligt att denna självklarhet så sällan uppmärksammas av landsbygdsopinionen, särskilt då de låga priserna används som argument för förbud av utländska medborgares markköp. Den förutsedda markprisstigningen ur jordbrukarnas synvinkel kan ha både positiva och negativa konsekvenser. Å ena sidan kommer prisstigningen öka värdet av deras egendom, å andra sidan kommer det vara svårare att förvärva mark för att öka sin jordbruksmarksareal, vilket kan bidra till att jordbruksutvecklingen hindras.¹⁰¹

⁹⁶Xymena Dolinska red: *Chop, rolnik, farmer? – Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej-nadzieje i obawy polskiej wsi*, Instytut Spraw Publicznych, Warszawa, 2000; Maria Halamskas kapitel: *Rolnicy '99 a ziemia: od mitu do rzeczywistości* s 127 f

⁹⁷Xymena Dolinska red: *Chop, rolnik, farmer? – Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej-nadzieje i obawy polskiej wsi*, Instytut Spraw Publicznych, Warszawa, 2000; Beata Roguskas kapitel: *Ludność wiejska o szansach i zagrożeniach związanych z integracją Polski z Unią Europejską* s206

⁹⁸ källa: Instytut Spraw Publicznych 1999

⁹⁹ halamska s 128

¹⁰⁰ halamska s 129, roguska s 205 f

¹⁰¹ halamska s 129f, roguska s 206f

Den negativa inställningen till frihandel med jordbruksmark förstärks även av den polska kollektivismen som, även om inte fullbordad men samtidigt inte definitivt återkallad, dramatiskt påverkade den protektionistiska inställningen till markfrågan. Slutligen konstaterar undersökningarna att det dock inte verkar som att denna konservativa protektionistiska inställning till markfrågan enbart kan förklaras av historiska skäl. Historiska erfarenheter kan också utgöra en utmärkt grogrund för fobier och fruktan som skickligt sås eller uppviglas. Farhågor för den polska markens öde, som åtminstone i vissa regioner hade rationella grunder, blev skickligt „utnyttjade” av motståndarna till Polens EU-integration. Bondepartiet PSL utnyttjade exempelvis sådana argument i sin propaganda.¹⁰² Lantbrukarnas negativa åsikter säger dock inte mycket beträffande försäljning av jord till utländska medborgare och konsekvenserna därav. Dessa åsikter säger dock inte mycket om deras verkliga förhållande till marken, som inte enbart ses som en nationell symbol, men även betraktas professionellt, som – ”favorit eller tvångs arbetsverkstad”. Bönder kan känna ett nära samband med denna verkstad och utövandet av arbetet men eventuell försäljning och önskan att hitta ett nytt levnadssätt existerar också. Nästan hälften (44%) av tillfrågade bönder är övertygade om att andra lantbrukare skulle vara benägna att sälja sin jord med villkor att de skulle ha möjlighet att finna arbete utanför jordbruket. Samtidigt anser nästan lika många (42%) att bönder troligen inte skulle sälja sin mark.¹⁰³

7.3 Andra gruppers opinion beträffande fri handel med mark

Den generella opinionsundersökningen visar att lantbrukare och landsbygdbefolkningen utgör de grupper i vilka man möter störst motstånd beträffande fri rätt till förvärv av jordbruksfastigheter. Men inte enbart de grupper som traditionellt tillskrivs ”vara fästa vid marken” är motståndare till liberaliseringen utan även hela nationen, dock i mindre skala. I undersökningen av allmänhetens inställning till att avskaffa begränsningar i handel med jordbruksfastigheter var 1/4 av de tillfrågade för, medan 2/3 var emot. Det bör dock uppmärksammas att det i denna undersökning nämndes motsvarande möjlighet för polacker att förvärva mark i EU-länder, vilket kunde bidra till lite större acceptans av frihandelsprincipen bland lantbrukarna och landsbygdbefolkningen.

Unga människor upp till 24 års ålder (27%) samt bättre utbildade – med gymnasieutbildning (24%) och särskilt högutbildade (33%) landsbygdsbor är mer benägna än genomsnittet att acceptera lagen. Deltagandet bland människor som favoriserar lösningen är högre bland tjänstemän (25%) och lantbrukare som samtidigt är anställda utanför

¹⁰² halamska s 129 f

¹⁰³ Källa: Instytut Spraw Publicznych 1999

jordbruket (18%). Däremot är pensionärer (bara 8% är för) en nästan lika stark motståndsgroup som bönderna.¹⁰⁴

7.4 Bakomliggande orsaker till befolkningens inställning till markfrågan - särskilt bönder

De polska medborgarnas förhållande till marken är speciell i jämförelse med andra centraleuropeiska länder på grund av Polens historia. Det faktum att Polen förlorade sin självständighet i slutet av 1700-talet och de misslyckade upproren i början av 1800-talet bidrog till myter i slutet av 1800-talet om folket som försvarare av de grundläggande nationella värdena som mark, tro och språk. Till de viktigaste händelserna hörde tredje delningen av Polen (1795) mellan Ryssland, Österrike och Preussen då Polen förlorade sin självständighet.¹⁰⁵ Slaget mot den polska befolkningen var särskilt hårt under Preussen, där en germaniseringspolitik fördes som innebar att det polska språket förbjöds i skolundervisningen och kyrkan och ekonomiskt förtryck utövades i form av kolonisering, uppköp av mark och markdelning. Koloniseringen innebar att tyska familjer köpte upp mark från polska jordbrukare. Familjerna erhöll pengar för förvärvet från den preussiska staten. På så sätt bosatte sig många tyska familjer på polsk mark och stannade fram till 1945 då de blev tvingade att återvända till Tyskland¹⁰⁶ (enligt dekret från 13 september 1946 om exkluderande av tyska medborgare från polskt samhälle). Försäljningen skedde inte utan motstånd bland de polska jordbrukarna. De var ofta beredda att kämpa för varje liten bit av sin mark liksom, vilket jag nämnt tidigare, den populära hjälten i polsk litteratur Josef Slimak som ensam utkämpade en strid mot de tyska kolonistörerna. Dessa historiska händelser lämnade djupa spår i polackernas nationella medvetande.

Under efterkrigsperioden då Polen blev en socialistisk stadsbildning, nationaliserades den privata egendomen med stöd av ”Polska kommittén för den nationella frigörelsens” dekret från 6 juni 1944 om genomförande av jordbruksreform¹⁰⁷. Detta var ett led i kollektiveringspolitiken som ständigt återkom ända in på 1980-talet, men som aldrig fullbordades. På grund av denna politik var markägarna alltid på sin vakt och uppfattade många jordbrukspolitiska beslut som frukt av kollektiveringen. Förhållandet till marken framgick även ur den politiska problematiken kring hur äganderätten fungerade under det socialistiska statskicket. Markägarna hade en särskild position i det socialistiska samhället, vars äganderättsuppfattning styrdes av kollektivistiska principer. Detta skapade en situation i vilken både definitionen av bönder och socialismen grundade sig på markägande. Definitionen av bönder grundades

¹⁰⁴ roguska s 205 f

¹⁰⁵ halamska s 125

¹⁰⁶ Encyklopedia Powszechna PWN, Warszawa, 1974, s 505

¹⁰⁷ dekret PKWN Dz.U RP nr 4, poz. 17 ze zm. 17 januari 1945 r. 1945, Dz.U.RP nr 3, poz

13

på privat markägande medan definitionen av socialismen grundades på kollektivism. Förhållandet till marken placerade bönder i opposition till systemets socialistiska principer. Oppositionens skarphet minskade successivt i och med utvecklingen av socialistiska systemet i Polen liksom i hela östblocket, men försvann aldrig. Detta är det förtäckta, specifika förhållandet till marken under den socialistiska perioden i Polen och är förbundet med den breda äganderättspolitik. Stor inflytelse hade även den strukturellt blockerade jordbruksfastighetsmarknaden. Blockaden uppstod till följd av den politiska kontrollen av privat egendom under socialismen. Handel med jordbruksfastigheter var inte stor. Den dominerande formen för ägande av mark stadgades av arvsrätten. På sätt och vis uppnådde man naturalisering i förhållande till mark, som upprätthöll dess särskilda patrimoniala värde och försvårade markens betraktande som en jordbruksfaktor.¹⁰⁸

Postkommunismen skapar nya aspekter i förhållande till marken. Jordbrukare/markägare förlorar den exklusiva äganderätten. Det nya systemets ideologi erkänner den privata äganderätten.¹⁰⁹ Det faktum att privat äganderätt åter infördes innebar att privatiserings- och restitutionsprocessen påbörjades. Privatiseringsprocessen blev nödvändig för övergången till det nya statsskicket. Restitutionsprocessen har samband med strävan att rättfärdiga de orättvisor som skedde i samband med förstatligandet av den privata egendomen.

Markägande får ny innebörd idag. 90-talet, näringslivets transformeringstid och övergång till marknadsekonomi, bidrog till akut materiell försämring för jordbrukare. Frustration och fruktan beträffande framtiden föddes bland bönderna. Reaktionen var en ganska allmän avvaktningstrategi. Marken började fylla en säkerhetsfunktion inte enbart för nuvarande jordbrukare men även för följande generationer. Detta har bidragit till uppdelning av dagens jordbruk i små delar som skrivs över som arv. En sådan situation förekommer speciellt bland småjordbrukarna. En ny tendens som har uppstått innebär att bönderna allt oftare avstår från mark på grund av ekonomiska skäl. De vill bli av med marken eftersom den inte ger någon vinst längre utan utgör en börda. Tendensen är förbunden med andra dynamiska proagrara ståndpunkter, som är inriktade på ackumulering av mark. Inställningen till mark börjar därför att ändras.¹¹⁰

¹⁰⁸ Halamska s 125 f

¹⁰⁹ Halamska s 126

¹¹⁰ halamska s 126 f

8 Diskussion kring ny lag om handel med jordbruksmark

Jordbruksministeriet förbereder lagförslag om inhemsk lag om handel med jordbruksmark. Lagförslaget kommer att ha som syfte att förhindra spekulation med jordbruksfastigheter. Enligt Jordbruksministeriets förslag måste förvärvaren visa särskilda kvalifikationer som dokumenteras av certifikat eller flera års praktik inom jordbruk. Förslaget kommer även att innehålla bestämmelser som anger standard- och maxstorleken på jordbruksfastigheter. Syftet med införande av dessa bestämmelser är att uppnå förbättring av jordbruksstrukturer. Bestämmelserna som reglerar jordbrukens storlek kommer att differentieras territoriellt och regionala jordbruksmyndigheter kommer kunna anta andra regler för definition av jordbruksfastighetsstorlek. Storleken kommer att kunna bestämmas till 50% mindre eller större areal. Förslaget vill införa en förköpsrätt som i tur och ordning skulle gälla staten, som företräds av en av sina nuvarande agenturer och därefter jordbrukarens granne. Den maximala jordbruksfastigheten skulle inte kunna överskrida, beroende på region, 100, 200 eller 300 ha. Standardstorleken för jordbruksfastigheterna föreslås till 10, 15 respektive 20 ha.¹¹¹

Bielanskis (ansvarig för jordbruksministeriets arbete med lagförslaget) kommentar till motiveringen bakom Jordbruksministeriets lagförslag är att förslaget huvudsakligen skall förebygga den nuvarande uppsplittrade markstrukturen då nuvarande lagstiftning tillåter styckning utan begränsningar. ”Jordbruksministeriets avsikt med förslaget är att småbönder ska sälja sin mark huvudsakligen till andra bönder vars avsikt är att utvidga sin areal. En sådan utveckling skulle på sikt kunna skapa de stora och medelstora gårdar som det polska jordbruket behöver för att klara sig i den internationella konkurrensen.”¹¹²

Den polska folkopinionen är känslig för problemet med optimala jordbruksstrukturer. Å ena sidan fruktar de för stor uppdelning av jordbruksfastigheter, å andra sidan för stor koncentration av mark och bildandet av stora jordbruksfastigheter, som skulle omöjliggöra erhållande av ekonomiskt balanserade jordbruksfastighetsstrukturer. Detta har bland annat resulterat i de olika övergångsperioderna beträffande arrende på olika områden i Polen.¹¹³

Lagförslaget kommer att ändras ännu på många väsentliga punkter. Massmedia rapporterar dagligen om nya ändringar och tillägg. Dessutom vill Europakommissionen granska lagförslaget innan det hamnar inför Sejmen. Polen bekräftade i sina ståndpunkter, som jag redan nämnde,

¹¹¹ Rzeczpospolita artiklar den 1, 11, 21 mars 2002, Polityka, *Trzesienie ziemi*, 15.12.2001

¹¹² Intervju med Jan Bielanski, Direktör för departementet för handel med mark och landsbyggdens infrastruktur, Jordbruksministeriet, (P/O Dyrektor departamentu gospodarki ziemiaq i infrastruktury wsi w Ministerstwie Rolnictwa) den 21 december 2001, Warszawa

¹¹³ ibidem

att denna lag inte kommer att göra åtskillnad mellan förvärv med hänsyn till medborgarskap, nationalitet, språk eller kön.

9. Ministrarnas utvärdering av 1920 års lags tillämpning

Som jag nämnde ovan i kapitlet om polsk rätt, skedde de viktigaste ändringarna av 1920 års lag genom lagarna 1996 och 2001. Det kan vara intressant att framställa vissa fragment från inrikesministrarnas (nuvarande inrikes- och administrationsministrarnas) officiella redogörelse för utvärderingen av lagens tillämpning från år 1996 respektive 2001.¹¹⁴

I redogörelsen för lagens utvärdering 1996 konstaterade inrikesministern att analysen av utländska medborgares ansökningar om tillstånd för förvärv av fastigheter inte gav några grunder för befolkningens oro över att ”utländska medborgare kommer att köpa upp Polen”. Han påpekade att marken som köps av utländska medborgare fortfarande utgör en liten del av Polens markareal. Samtidigt bör man komma ihåg att utländska medborgare kan ingå i äganderättsförhållanden av fastigheter utan att vara ägare till dem, exempelvis genom arrende, hyra, eller nyttjande, medan det i befolkningens medvetande betraktas som ”uppköp av Polen”. Samtidigt ansåg han att det skulle vara för tidigt att avskaffa 1920 års lag helt och frångå den polska staten kontroll i denna fråga. ”Man bör uppmärksamma att andra länder också ingriper på olika sätt i både utländska och inhemska medborgares förvärv av fastighet. Bland dessa sätt finns det även sådana som Polen inte tillämpar eller inte utnyttjar tillräckligt (till exempel krav på kvalifikationer vid förvärv av jordbruksfastigheter).” Han påpekade vidare att man även borde uppmärksamma att förändringarna i Polen har bidragit till att en stor marknad för billiga fastigheter, som inte existerar i andra länder, har skapats. Därför var ministern emot åsikter som, byggde på bland annat art 44 i Europaavtalet och talade om nödvändigheten att avskaffa 1920 års lag då han förklarade att lagen gäller alla utländska medborgare och inte enbart EU-medborgare. Han underströk vidare att ”avskaffande av hinder för utländska medborgare och näringsverksamhetssubjekt från EU:s medlemskapsländer kommer kunna ske efter Polens EU-inträde och då med villkor på ömsesidighet. Man kan dock inte tillåta att en situation uppstår i vilken utländska medborgare, till följd av ensidiga eftergifter, kommer att befinna sig i en klar privilegierad position i förhållande till polska medborgare och intressen i andra länder. Man bör även beakta att Polens Europaavtal innehåller undantag från principen om fri fastighetshandel, bland annat med hänsyn till jordbruksfastigheter. Inte heller Polens OECD-anslutning förpliktigar till fullständigt avskaffande av den hittills gällande rättsliga regleringen.”

¹¹⁴ Inrikesministerns redogörelse för förverkligande av lagen om utländska medborgares förvärv av fastigheter av den 24 mars 1920. (Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnętrznych z realizacji ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców) år 1996, s 103 ff respektive 2001, s108 ff

Ministern ansåg att den antagna lagändringen den 15 mars 1996 stadgade en bra kompromiss mellan behoven av utveckling av det internationella näringslivssamarbetet och nödvändigheten att skydda nationella intressen. Han ansåg att ”bestämmelserna som stadgas i denna lag och erfarenheter som har erhållits i samband med tillkomsten av den tillåter en ny heltäckande lagstiftning om några år.” Han ansåg också att ”man då bör utnyttja andra länders erfarenheter som hade som ändamål att utnyttja olika fastighetstypers egenskaper (till exempel jordbruks- och skogsfastigheter samt kulturmärkta fastigheter och liknande.”

I ”slutsatserna” i redogörelsen av lagen 2000 som inrikes- och administrationsministern framställde inför Sejmen i mars år 2001 konstaterades bland annat följande: ”Den samhällsekonomiska transformationen som skedde i Polen redan för tio år sedan, förde med sig ett ökat intresse för Polen hos utländska investerare vilket förde med sig tillströmmande av utländskt kapital. Förändringarna bidrog inte enbart till ökning av transaktioner med utländska medborgare på fastighetsmarknaden utan även på kapitalmarknaden. Detta faktum bidrar inte till att den polska befolkningens frukan för så kallade ” utländska kapitalets uppköp av polsk mark” minskar. Detta gäller särskilt fastigheter med stor areal, vilket utan tvekan beror på det historiska, kulturella och religiösa förflutna, som formade känslan av det utländska kapitalets dominans över det nationella inom sfären för äganderätten och nyttjande av fastighet. Dessa känslor överväger ofta över ekonomiska realiteter, i synnerhet då massmedia informerar om illegal handel med mark med utländska medborgares medverkan. Detta förekommer oftast i samband med ändringar av lagen om utländska medborgares förvärv av fastigheter.”

Vidare påpekade Ministern att lagen är en av den polska lagstiftningens äldsta rättsakter och att den under en period av 80 år har varit föremål för flera modifikationer med hänsyn till de politiska och ekonomiska förändringarna som skedde i Polen, men att lagens huvudsyfte – kontroll av fastighetshandel med utländska medborgares medverkan – dock har behållits.

Ministern poängterade att 1920 års lag förbjuder inte förvärv av fastigheter inom polskt territorium, men att den dock inför administrativt rättsliga begränsningar av fastighetshandel i form av krav på tillstånd från inrikes- och administrationsministern. ”Kontroll och reglering av fastighetshandel med utländska medborgares medverkan är, med hänsyn till säkerhet och nödvändigheten att säkra statens grundläggande politiska och ekonomiska intressen, en huvudfråga för suveräna stater.”

Han anmärkte precis som ministern i redogörelsen 1996 att Polen inte var det enda landet i vilket denna typ av procedurer rådde utan att EU-länder också stadgade olika former för kontroll av fastighetshandel och att vissa länder hade strängare kontroll än Polen.

En fråga som särskilt framhövdes av honom var den om införande av EG-rättsliga bestämmelser i den polska rätten beträffande fastighetsmarknad i ljuset av Polens EU-inträde. Ministern talde om den polska situationens sammansatta karaktär på grund av dess politiska, sociala och ekonomiska villkor. ”Ty man bör komma ihåg att den polska

fastighetsmarknaden inte är jämförbar med marknaderna i EU-länderna. EU-subjektens kapitaltillgångar är avsevärt större än de polska medborgarnas finansiella möjligheter. Dynamisk utveckling av det polska näringslivet och ökningen av köpkraften kommer att, under ännu en period med krav på tillstånd, tillåta utjämningen av polackernas chans att kunna disponera tillräckliga ekonomiska medel för att aktivt deltaga i fastighetshandeln i Polen.” Ministern påpekade dessutom att låga fastighetspriser och avskaffande av statlig kontroll på området skulle kunna skapa ett reellt hot mot kontrollen av pengatvätt, som skulle kunna utföras genom förvärv av fastigheter, i synnerhet då lämplig lagstiftning för att motverka detta fenomen införts först under den senaste tiden. Han konstaterade att de ovannämnda omständigheterna visade på nödvändighet att behålla krav på tillstånd i fall då utländska medborgare ville förvärva fastighet i Polen och att hans analys av lagens tillämpning tillät slutsatsen att fastighetshandel med utländska medborgares medverkan inte borde skapa någon fruktan hos den polska befolkningen. Enligt honom bekräftades analysen av följande fakta:

Tillstånd beviljade utländska medborgare för förvärv eller långtidsnyttjande åren 1990-2000

<i>år</i>	<i>Antal tillstånd</i>	Fastighetens areal som omfattas av tillstånd (i ha)
1990	565	398
1991	604	534
1992	876	705
1993	967	2.008
1994	1.291	1.518
1995	1.342	1.952
1996	1.454	2.329
1997	2.001	2.942
1998	2.189	4.355
1999	2.304	5.142
2000	1.478	3.659
<i>Totalt:</i>	<i>15.071</i>	<i>25.652</i>

”Av dessa fakta framgår att utländska medborgare inom de sista 11 åren, från inrikes- och administrationsministern har erhållit tillstånd för förvärv eller långtidsnyttjande av fastigheter som sammanlagt utgör en areal på 25,625 ha, vilket utgör 0,08% av Polens totala landyta. Samtidigt bör man uppmärksamma att inrikes- och administrationsministern inom samma period utfärdade 1573 avslag vid sidan av 15 000 tillstånd. Negativa beslut utgör knappt 10% av alla beslut inom detta område, vilket innebär att varje

ansökan granskas mycket noggrant och ingående av inrikes- och administrationsministern och att varje fall inte slutar med utfärdande.”

Tillstånd beviljade utländska medborgare för förvärv eller övertagande av aktier eller andelar i handelsbolag, som är ägare eller långtidsnyttjare av fastigheter åren 1996 - 2000

År	Antal tillstånd	Fastighetens areal som omfattas av tillstånd (i ha)
1996	304	1.166
1997	293	6.031
1998	381	4.465
1999	452	8.303
2000	389	5.079
Totalt:	1819	25.044

”Dessa fakta visar att utländska medborgare inom de sista fem åren har – med tillstånd från inrikes- och administrationsministern – förvärvat aktier eller andelar i bolag med säte i Polen som är ägare eller långtidsnyttjare av ca 25 000 ha mark.”

Ministern påpekar att ”man bör dock komma ihåg att fastighetshandeln med utländska medborgares deltagande är mycket dynamisk, där fastighetstransaktioner även sker mellan utländska medborgarna själva. Därför speglar de ovannämnda siffrorna inte de utländska medborgarnas faktiska fastighetsägarsituation i Polen. Denna situation illustreras inte heller av statistiken i inrikes- och administrationsministerns register. Tillstånden för förvärv av fastighet och registren visar dock inrikes- och administrationsministerns administrativrättsliga kontroll av transaktionerna med utländska medborgare.

Den nu presenterade redogörelsen för problem beträffande fastighetshandel med utländska medborgares medverkan visar, förutom det tidigare nämnda, ett ytterligare argument för att behålla den statliga kontrollen av detta område.”

Ministern ansåg också att *lagen om ändring av 1920 års lag och skattebestämmelser* borde i samband med harmoniseringen med EG-rätten förbättra inrikes- och administrationsministerns utförande av förpliktelser både beträffande utförande av tillstånd liksom beträffande förandet av register.

Slutligen konstaterade ministern att lagändringen hade bidragit till enhetlig tolkning av 1920 års lag bland annat genom att uppmärksamma faktorer som till exempel de förpliktelser som Polen hade åtagit sig genom Europaavtalet i december 1991. Andra faktorer som påverkade tolkningen var de nya rättsliga bestämmelserna inom polsk ekonomisk rätt som trädde i

kraft den 1 januari 2001.¹¹⁵ Dessa rättsliga bestämmelser möjliggör för inrikes- och administrationsministern plikten att granska lagligheten av transaktioner på fastighetsmarknaden med utländska medborgares medverkan och eliminering av luckor i lagen som utnyttjades för kringgående av proceduren för erhållande av tillstånd och genom detta fråntagande av statens kontroll av fastighetshandeln. Ministern avslutade sin redogörelse med kommentaren att ”de införda ändringarna i lagen om utländska medborgares förvärv säkerställer lagens grundläggande syfte och därigenom ger de en känsla av stabilitet och sammanhållning i det polska rättsystemet”.

Av ministrarnas ovan anförda utvärderingar av lagen framgår att regeringen är positiv till förändringarna inom handel med utländska medborgare, eftersom de anser att handeln sker under full kontroll. Däremot anser de att befolkningens fruktan för så kallade ”massuppköp” av polsk mark ”följer utan tvekan av det historiska, kulturella och religiösa förflutna som format känslan av det utländska kapitalets dominans över det nationella” och befolkningens brist på kunskap om äganderättsförhållanden av fastigheter i Polen. Dessa stämningar utnyttjas enligt ministrarna av massmedia och populistiska partier.

¹¹⁵*handelsbolagslagen från 15 september 2000 (Ustawa z dnia 15 września 2000 r. –Kodex spółek handlowych), lagen av 19 november 1999 om näringsverksamhet som finns i form av bihang nr 8 i samlingen lagen från 20 augusti 1997 om nationella domstolsregistret (ustawa z dnia 19 listopada 1999 r. - Prawo działalności gospodarczej, zamieszczona w zbiore jako zał. 8, ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r.o Krajowym Rejestrze Sadowym)*

10. Avslutning

I diskursen beträffande försäljning av mark till utländska medborgare i Polen kan man urskilja tre faktorer som påverkar utländska medborgares förvärv av fastigheter. Dessa utgörs av anslutningsförhandlingarna, lagstiftningen och folkopinionen.

Anslutningsförhandlingarna med Unionen skapade möjligheter för Polen att träda in i gemenskapen. Prognosen ökade EU-medborgarnas intresse för polsk mark då denna än så länge var billigare än i EU-länderna. I ljuset av den polska rättens harmonisering med EG-rätten började polackerna frukta uppköp av polsk mark. Det är dock viktigt att komma ihåg att den 12 åriga övergångsperioden som Polen har lyckats förhandla fram trots allt är en lång period och att de aktuella bestämmelserna under denna tid kommer att tillämpas. De viktigaste bestämmelserna rör områden hur och i vilka situationer tillstånd krävs samt definitionen av utländsk medborgare/person. Av dagens reglering framgår att tillstånd för förvärv i praktiken beror av ministrarnas egna bedömning. Av den rättspraxis som jag presenterade framgår att ministrarna i praktiken har obegränsade möjligheter att avslå ansökan om tillstånd.

Vid presentationen av 1920 års lag påpekade jag att den var mycket lakonisk och att den ursprungliga lagen därför blev föremål för flera ändringar. Ändringarna tog å ena sidan hänsyn till ständigt ökande behov hos det polska näringslivet av utländska investerares kapital samt förändringarna på den europeiska politiska kartan och å andra sidan till folkopinionens rädsla för utländska medborgares uppköp av mark.

Varje gång kunde vi dock observera att lagändringarna gick i riktningen av liberalisering av lagen, även om begränsad sådan. Därför i dagens liknade situation då nödvändighet uppstår att harmonisera den polska rätten med den europeiska kan vi antaga att den nya inhemska lagen om handel med jordbruksmark som diskuteras troligen kommer att de facto enbart utgöra en liberalisering av 1920 års lag men samtidigt kommer man vilja behålla lagens ursprungliga syfte att begränsa utländska medborgares förvärv av polsk mark. Liberaliseringen är dock nödvändig inte enbart med hänsyn till harmoniseringen men också med hänsyn till att den även kommer beröra polska medborgare. Även kravet på harmonisering av definitionen utvecklingsjordbruk med EG-rättens definition, för att unga jordbrukare ska kunna ta del av EU:s stöd, talar för en liberal inhemsk lagstiftning.

Lagstiftarens strävan att begränsa utländska medborgares möjlighet till förvärv beror på folkopinionens inställning till marken som symbolen för nationen vilkens existens så många gånger har varit hotad. Polackernas speciella förhållande till marken påverkades av faktorer som bland annat tredelningen av Polen 1795, den tyska koloniseringen samt den socialistiska kollektiviseringen som jag beskrev. Efter systemskifte uppstod nya aspekter i förhållandet till försäljning av mark till utländska medborgare. Polska medborgare uppskattar idag sina ekonomiska möjligheter lägre än

EU-medborgare. Detta bidrar till övertygelsen att den rika utländska medborgare kommer att köpa upp den polska marken eftersom den polska bonden varken har råd att underhålla den eller att förvärva den i syfte att utöka och modernisera sitt jordbruk. Det uppstår därför bland den polska befolkningen en känsla av andra klass medborgare i förhållande till EU-medborgare. Bland vissa polacker finns det även en speciell inställning gentemot tyska medborgare. De polsk-tyska relationerna, även om under den sista tiden positiva på regeringsnivån, är bland den polska befolkningen ständigt inom sfären av överdrifter och historisk fruktan orsakade av germanisering och tyskarnas kolonisering. En intressant illustration av detta är den officiella motiveringen till beslutet om uppdelning av arrendeperioderna på tre respektive sju år beroende av region i Polen. Den polska regeringen förklarar denna uppdelning med ekonomiska skäl men många röster i Polen anser att grunden till dessa beslut beror på omständigheterna att många tyskar återvänder till marker som de tidigare bebodde och det är just det de längre arrendetiderna skall förebygga eftersom områden med dessa tider utgörs till stor del just av de gamla tyskmarkerna.

Alla uppräknade omständigheterna bör beaktas av EU-medborgare, som har för avsikt att förvärva jordbruksfastigheter i Polen både idag och i framtiden, eftersom dessa kommer att avspeglas i det lagförslag om handel med jordbruksmark som idag förbereds. I detta förslag kommer vi förutom harmoniseringstendenser även kunna finna många bestämmelser av begränsad karaktär. Lagen kommer dock troligen bli mildare eftersom Polen i sina ståndpunkter uttryckligen bekräftade att den inte kommer att göra åtskillnad mellan förvärv med hänsyn till bland annat medborgarskap, nationalitet eller språk.

Litteratur- och källförteckning

Böcker

Gerard Bieniek [et al.] ; red. Stanisław Rudnicki: *Prawo obrotu nieruchomościami*, 4:e Uppl., Warszawa: C. H. Beck, 2001, s 414ff

Zdzisław Brodecki, Ewa Gromnicka: *Układ Europejski z komentarzem (Europa avtalet med kommentarer)*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2002, s 10 f

Xymena Dolinska red: *Chop, rolnik, farmer? – Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej-nadzieje i obawy polskiej wsi*, Instytut Spraw Publicznych, Warszawa, 2000;

Encyklopedia Powszechna PWN, Warszawa, 1974

Gerard, Labuda: *The territorial, Ethnical and demographic aspects of Polish –German Relations in the past (X-XX centuries)*, Offprint from "Polish Western Affairs", 1962, Vol. III, No. 2, Poznan, 1962

Manfred Lachs: *The Polish-German Frontier*, PWN – Polish Scientific Publishers, Warszawa 1964

Andrzej Limanski, Mieczysław Syrek: *Integracja ekonomiczna Polski Z Unią Europejską*, Warszawa 2001, s 110 ff

Komitet Integracji Europejskiej, Centrum Informacji Europejskiej: *Informator o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*, 1:a uppl., Warszawa, 1999, s 6 ff

Ryszard i Małgorzata Taradejna: *Nabywanie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców*, Zielona Góra 2001, s 24

Z. Truskiewicz: *Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z kmentarzem*, Wydawnictwo Centrum Prawne, Kraków 1996

Artiklar

A. Licherowicz: *Problematyka prawna harmonizacji polskiej regulacji obrotu gruntami rolnymi z ustawodawstwem Unii Europejskiej w przedmiocie struktur agrarnych [w] II kongress notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, Poznan 1999, s 158 ff,

Tidningsartiklar

Polityka: *Trzesienie ziemi*, 15.12.2001

Rzeczpospolita: *Sukces: jet porozumienie w sprawie ziemi*, 01.03.2002

Rzeczpospolita: *Trudniej sprzedac, trzdniej kupic; Wlasnzmi silami rolnictwo sie nie zreformuje*, 11.03.2002

Rzeczpospolita: *Koniec negocjacji o ziemie*, 21.032002

Andra publikationer

Europeiska unionens gemensamma ståndpunkt CONF PL64/01, 11/04/2001

Sprawozdanie Ministra Spraw Wewnecznych z realizacji ustawy z 24 mrca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców år 1996, s 103 ff respektive 2001, s108 ff

Zmiany stanowiska negocjacyjnego Polski w obszarze "Swobodny przepływ kapitału" przyjęta na podstawie decyzji Radu Minitrów z dnia 15 listopada 2001 r.

Zmiany stanowiska negocjacyjnego Polski w obszarze "Swobodny przepływ kapitału" przyjęta na podstawie decyzji Radu Minitrów z dnia 18 grudnia 2001 r.

Statistik från Institutet för Allmänna frågor (Instytut Spraw Publicznych), 1999

Intervjuer

Bielanski, Jan, direktör för Departament för handel med mark och landsbygdens infrastruktur, Jordbruksministeriet, Warszawa, december 2001

Internet Websites

Aktualności 26.03.2002 Internetowy service Głównego Negocjatora, Departament Uni Europejskiej i Obsługi Negocjacji Akcesyjnych Minsiterstwo Spraw Zagranicznych, www.negocjacje.gov.pl, senast besökt 05.04.2002

Lagtext

Polsk rätt

Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 78, poz. 483 i z 2001 r. Nr 28, poz. 319)

Ustawa z dnia 24 marca o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 1996 r. nr 54 poz. 245 med senare ändringar)

dekret PKWN Dz.U RP nr 4, poz. 17 ze zm. 17 januari 1945 r. 1945, Dz.U.RP nr 3, poz 13

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodex postepowania administracyjnego (Dz.U z 2000 r. Nr 98, poz. 1071)

Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r o obywatelstwie polskim (Dz.U. z 2000 r. Nr 28, poz. 353 i z 2001 r. Nr 42, poz. 475).

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z 1971 r. med senare ändringar)

Ustawa z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej z udziałem podmiotów zagranicznych (Dz. U. Nr 41, poz. 325)

Ustawa z dnia 15 marca 1996 r o zmianie ustawy o nabzwaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U.Nr 45, poz 198)

Ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r – Prawo dewizowe (Dz.U nr 160. poz. 1063 1999 nr 83, poz. 931)

Ustawa z dnia 19 listopada 1999r - Prawo działalności gospodarczej

Ustawa z 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U.nr 94, poz. 1037)

Ustawa z dnia 3 lutego 2001 r o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy – Ordynacja podatkowa – w związku z dostosowaniem do prawa Unii Europejskiej (Dz.U Nr 16, poz. 166)

13

EG-rätt

Rådets förordning Nr 950/97 av den 20 maj 1997 om förbättring av jordbruksstrukturernas effektivitet

direktiv 63/261/EEG med detaljbestämmelser för etableringsfrihet på jordbruksområdet inom en medlemstats territorium för medborgare i andra medlemsstater som har varit anställda som lantarbetare i den medlemsstaten under en sammanhängande period av två år

direktiv 63/262/EEG med detaljbestämmelser för etablering på jordbruk som legat över eller vars mark inte varit uppodlad på mer än två år

direktiv 67/531/EEG om tillämpning av medlemsstaternas lagar om jordbruksarrende på jordbrukare som är medborgare i andra medlemsländer

direktiv 71/18/EEG med detaljbestämmelser för att uppnå etableringsfrihet för egenföretagare som tillhandahåller tjänster inom jordbruk och trädgårdsodling.

Council directive 72/159/EEC on the modernization of farms

Europaavtalet om upprättande av en associering mellan Europeiska gemenskaperna och deras medlemsstater, å ena sidan, och Republiken Polen, å andra sidan. EGT L 348 , 31/12/1993, s.2 - 180

Rättsfallsförteckning

EG-domstolen

44/79 Liselotte Hauer mot Land Rheinland Pfalz, REG 1979, s 3727

5/88 Wachauf mot Bundesamt für Ernährung und Forstwirtschaft, REG 1989, s 2609

85/77 Azienda avicola Sant' Anna mot INPS och SCAU, REG 1978, s 527

Polska Hösta Administrativa Domstolen

Wyrok z dnia 19 listopada 1993 r. sygn. Akt I SA 1573/93

Wyrok dnia 13 grudnia 1993 r., sygn akt I SA 2079/93,

Wyrok z dnia 25 sierpnia 1995 r., sygn. akt I SA 1406/94

Wyrok z dnia 15 listopada 1995 r., sygn. akt I SA 673/94,

Wyrok z dnia 27 lutego 1996 r., sygn.akt I SA 1296/95

Wyrok z dnia 11 czerwca 2001 r., sygn akt V SA 3572/00

Polska Högsta Domstolen

orz z 24.2.136r. C III 1648/35, poz. 461

orz. z 7.3.1938 r., C II 2350/37, poz. 466

Uchwała z dnia 30 grudnia 1992 r., CZP 153/92 (OSN 1993, Nr 6, poz.99)