

Natalia Biedzio*

Prawo nabycia nieruchomości leśnych a przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową na gruncie ustawy o lasach

The right to acquire forest property
and the transformation of an entrepreneur
into a capital company under the Forests Act

Abstract. The article analyses the effects of transforming an entrepreneur into a capital company in the context of the right to acquire forest estates vested in the State Treasury and represented by the State Forests. This controlling institution was introduced along the lines of the solutions adopted in the context of agricultural real estate. Despite the structural similarities between Article 37a of the Act of 28 September 1991 on Forests and Article 4 of the Act of 11 April 2003 on the Shaping of the Agricultural System, their scope of application differs. The Forests Act does not provide for the acquisition right to apply to “other legal events”, such as the transformation of a sole proprietor into a capital company. This marks a clear distinction from the regulations applicable to agricultural real estate.

In the article, the author analyses the construction of the entrepreneur’s transformation on the grounds of the Act of 15 September 2000 – Code of Commercial Companies, a comparative analysis of Article 37a of the Act on Forests and Article 4 of the Act on Shaping the Agricultural System, and presents the statements of doctrine and case law. In the light of the findings, the author concludes that the transformation of an entrepreneur into a capital company does not trigger the State Treasury’s right of acquisition in relation to the forest estate. This follows from the interpretation of the provisions of the Forest Act and the statements of doctrine. In addition, the application of an expansive interpretation to Article 37a of the Forest Act could lead to undue interference with the right of ownership. Such interference is not conducive to the protection of forest resources and could unnecessarily burden entrepreneurs.

Keywords: right of acquisition – forest land – State Treasury – entrepreneur transformation – capital company

* University of Białystok, Poland | Uniwersytet w Białymstoku, Polska, <https://orcid.org/0009-0007-6972-5383>, e-mail: nbiedzio@gmail.com.

Wprowadzenie

W 2016 r., na wzór rozwiązań przyjętych w Ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego¹, do Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach² wprowadzono mechanizmy kontrolne, które w istotny sposób ograniczyły obrót gruntami leśnymi³. Do tych mechanizmów zalicza się prawo pierwokupu oraz prawo nabycia nieruchomości leśnych przysługujące Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe. Pomimo podobieństw do rozwiązań przyjętych w u.k.u.r. zakres oddziaływania prawa nabycia w stosunku do nieruchomości leśnych jest zauważalnie węższy. Zasadnicza różnica polega na tym, że przepisy u.l. odnoszą się jedynie do umów innych niż umowa sprzedaży oraz do jednostronnych czynności prawnych, podczas gdy w u.k.u.r. prawo nabycia obejmuje także inne zdarzenia prawne. Tym samym powstaje pytanie o możliwość zastosowania przepisów u.l. w przypadku innych zdarzeń prawnych, takich jak np. przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową.

Zagadnienie to nabiera szczególnego znaczenia w praktyce obrotu gospodarczego, kiedy to przedsiębiorcy decydują się na zmianę formy organizacyjno-prawnej swojej działalności. W takich przypadkach poważne wątpliwości interpretacyjne budzą konsekwencje wniesienia nieruchomości leśnej do spółki kapitałowej w ramach procesu przekształcenia. Należy zauważyć, że wątpliwości te występują głównie wśród notariuszy, którzy jednak nie są zobowiązani do zawiadomienia właściwego nadleśniczego o przysługującym Skarbowi Państwa prawie nabycia gruntu, jak ma to miejsce w przypadku umów innych niż umowa sprzedaży⁴. W rezultacie to przekształcający się przedsiębiorcy muszą samodzielnie ocenić, czy Skarbowi Państwa przysługuje ewentualne prawo nabycia. Tymczasem niedopełnienie obowiązku zawiadomienia o dokonaniu danej czynności prawnej skutkuje jej nieważnością, co

¹ Tekst jedn. Dz.U. 2024, poz. 423 ze zm., dalej „u.k.u.r.”.

² Tekst jedn. Dz.U. 2025, poz. 567, dalej „u.l.”.

³ Tak: J. Bieluk, *Zakres przedmiotowy prawa pierwokupu i prawa wykupu w ustawie o lasach*, w: *Współczesne problemy prawa rolnego i cywilnego. Księga jubileuszowa Profesor Teresy Kurowskiej*, pod red. D. Łobos-Kotowskiej, P. Gały, M. Stańki, Warszawa 2018, s. 13.

⁴ Wynika to z art. 37b u.l., zgodnie z którym notariusz zawiadamia właściwego nadleśniczego o nabyciu gruntu, które następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży. Natomiast w pozostałych przypadkach właściwego nadleśniczego zawiadamia zbywca.

może mieć poważne konsekwencje dla skuteczności całej transakcji⁵. Przy czym dana nieważność może ujawnić się dopiero po wielu latach, np. w toku badania *due diligence* prowadzonego w związku z planowaną transakcją, toczącym się sporem lub audytem wewnętrznym realizowanym przykładowo ze względu na zmianę zarządu czy właściciela⁶. Taka sytuacja naraża przedsiębiorcę na istotne ryzyko prawne oraz finansowe.

Celem niniejszego artykułu jest ustalenie, czy przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową, w skład którego majątku wchodzi nieruchomość leśna, skutkuje aktualizacją prawa nabycia przysługującego Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe. Problematyka ta, jak dotąd, nie doczekała się szerszego omówienia ani w doktrynie, ani w orzecznictwie, co uzasadnia potrzebę jej szczegółowego zbadania. W toku rozważań uwzględniona zostanie konstrukcja przekształcenia przedsiębiorcy na gruncie Ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych⁷, ze szczególnym uwzględnieniem sekwencji czynności niezbędnych do skutecznego dokonania przekształcenia. Zrozumienie charakteru prawnego tej instytucji prawa handlowego ma kluczowe znaczenie dla oceny, czy przekształcenie może zostać zakwalifikowane jako zdarzenie prawne wywołujące skutki w zakresie obrotu nieruchomościami leśnymi. Z uwagi na to, że konstrukcja prawa nabycia w odniesieniu do nieruchomości leśnych została oparta na rozwiązaniach przewidzianych w u.k.u.r., niezbędne jest porównanie obu regulacji. Jego celem będzie identyfikacja podobieństw oraz różnic, które mogą mieć wpływ na wykładnię przepisów u.l. w kontekście przekształceń przedsiębiorców.

1. Przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową

W pierwszej kolejności należy przedstawić najistotniejsze elementy konstrukcyjne przekształcenia przedsiębiorcy w spółkę kapitałową jako instytucji prawa handlowego. Kluczowe znaczenie ma przy tym

⁵ Zgodnie z art. 37h u.l. „[c]zynność prawna dokonana niezgodnie z art. 37a lub art. 37b, w szczególności bez zawiadomienia nadleśniczego, właściwego ze względu na miejsce położenia gruntu, jest nieważna”.

⁶ M. Boryczko, *Dlaczego due diligence?*, w: *Obrót nieruchomościami rolnymi. Praktyczny poradnik do transakcji M&A*, pod red. M. Boryczki, I. Gielo-Benzy, W. Okuń, Warszawa 2024, s. 120.

⁷ Tekst jedn. Dz.U. 2024, poz. 18 ze zm., dalej „k.s.h.”.

uchwycenie różnic pomiędzy przekształceniem jednej spółki prawa handlowego w drugą a procesem przekształcenia przedsiębiorcy (albo spółki cywilnej) w spółkę kapitałową. Odmienny charakter podmiotów uczestniczących w tych procesach wpływa bowiem na ocenę, kiedy przekształcenie może zostać zakwalifikowane jako wywołujące skutki w obrocie nieruchomościami zarówno rolnymi, jak i leśnymi.

Przekształcenie spółki handlowej w inną spółkę polega na zmianie jej formy organizacyjno-prawnej, przy jednoczesnym zachowaniu tożsamości podmiotu. Proces ten nie prowadzi do powstania nowej osoby prawnej, lecz skutkuje kontynuacją bytu prawnego tego samego podmiotu w zmienionej strukturze⁸. Odmienne natomiast przedstawia się sytuacja przekształcenia przedsiębiorcy, w której dochodzi do powstania nowego podmiotu⁹. Dotychczasowy przedsiębiorca w wyniku transformacji staje się jedynym współnikiem spółki albo jedynym akcjonariuszem i jednocześnie traci swój status przedsiębiorcy¹⁰. Jest to efekt zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej we własnym imieniu, co skutkuje wykreśleniem przedsiębiorcy z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej¹¹.

Z art. 584² k.s.h. wynikają skutki przekształcenia przedsiębiorcy w spółkę kapitałową. Przepis ten odnosi się do ogólnej zasady, zgodnie z którą stosunki prawne pozostają niezmiennie, niezależnie od ich charakteru, obejmując tym samym wszystkie gałęzie prawa¹². W doktrynie przedstawiane są różne stanowiska w zakresie skutków przekształcenia. Jak wskazuje WSA w Lublinie, „[w]śród prezentowanych poglądów wyróżnić można zarówno taki, że przekształcenie to prowadzi – w zakresie praw i obowiązków związanych z działalnością gospodarczą przedsiębiorcy przekształcanego – do sukcesji uniwersalnej między tym przedsiębiorcą a spółką przekształconą, jak również taki, że sukcesja taka nie ma miejsca, ponieważ omawiane przekształcenie oparte

⁸ Szerzej: D. Buszmał, W.J. Kocot, *Przekształcenie spółki handlowej będącej właścicielem nieruchomości rolnej*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2017, nr 7, s. 5.

⁹ Szerzej: Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (WSA) w Lublinie z 13 II 2018 r., sygn. akt III SA/Lu 452/17, Legalis nr 1787799.

¹⁰ T. Szczurowski, *Art. 584¹, w: Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, wyd. 29, pod red. Z. Jary, Warszawa 2025, Legalis/el.; K. Kopaczyńska-Pieczniak, *Art. 584¹, w: Kodeks spółek handlowych. Tom IV. Komentarz do art. 491–633*, pod red. A. Kidyby, Warszawa 2018, LEX/el.

¹¹ M. Dumkiewicz, *Art. 584¹, w: Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2024, LEX/el.

¹² K. Kopaczyńska-Pieczniak, *Przekształcenie przedsiębiorcy jednoosobowego prowadzącego gospodarstwo rolne w spółkę kapitałową*, „Państwo i Prawo” 2019, nr 8, s. 76.

jest na zasadzie kontynuacji. Za utrwalone jednak w orzecznictwie uznać należy zapatrywanie pośrednie, zgodnie z którym przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową jest szczególną formą kontynuacji między tymi podmiotami (quasi-kontynuacja), która nie prowadzi jednak do sukcesji uniwersalnej praw i obowiązków przedsiębiorcy przekształcanego na spółkę przekształconą¹³. Zatem odmiennie niż ma to miejsce w przypadku przekształcenia spółki prawa handlowego w inną spółkę, która opiera się na zasadzie kontynuacji i ciągłości odnoszącej się do sfery podmiotowej przekształcenia¹⁴, proces przekształcenia przedsiębiorcy łączy w sobie kontynuację prowadzonej działalności z powstaniem nowego podmiotu, jakim jest spółka kapitałowa. Mimo że przekształcenie to nie prowadzi do sukcesji uniwersalnej *sensu stricto*, to wprowadza elementy zbliżone do sukcesji, które uzasadniają jego kwalifikację jako quasi-kontynuacji.

Podstawą prawną przekształcenia przedsiębiorcy jest art. 584¹ k.s.h., zgodnie z którym przedsiębiorca przekształcany staje się spółką przekształconą z chwilą wpisu do rejestru – jest to więc moment przekształcenia. Wpis ten ma charakter konstytutywny, co oznacza, że skutki przekształcenia, wskazane w art. 584² k.s.h., stają się skuteczne dopiero po jego dokonaniu¹⁵. W przepisach regulujących Krajowy Rejestr Sądowy (KRS) rozróżnia się postanowienie o wpisie oraz sam wpis do rejestru jako dwa odrębne zdarzenia prawne¹⁶. A zatem, zgodnie z art. 20 Ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym¹⁷, wpis do rejestru polega na wprowadzeniu danych zawartych w postanowieniu do systemu informatycznego. Spółka nabywa więc osobowość prawną dopiero w momencie dokonania wpisu. W konsekwencji przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową stanowi zdarzenie prawne, które wiąże się z ostatecznymi skutkami w postaci zmiany dotychczasowej formy prawnej przedsiębiorcy¹⁸. Warto zaznaczyć, że w takim przypadku nie znajduje zastosowania konstrukcja prawna spółki w organizacji, co oznacza, że przed dokonaniem przekształcenia, czyli przed wpisaniem spółki do rejestru, w obrocie prawnym funkcjonuje jedynie

¹³ Wyrok WSA w Lublinie z 13 II 2018 r., sygn. akt III SA/Lu 452/17, op. cit.

¹⁴ D. Buszmał, W.J. Kocot, op. cit., s. 4.

¹⁵ M. Dumkiewicz, op. cit.

¹⁶ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 16 XII 2009 r., sygn. akt II FSK 1332/08, LEX nr 595752.

¹⁷ Tekst jedn. Dz.U. 2024, poz. 979 ze zm.

¹⁸ D. Buszmał, W.J. Kocot, op. cit., s. 4.

przedsiębiorca, który przechodzi proces przekształcenia¹⁹. Brak jest zatem jakiegokolwiek etapu przejściowego, w którym jednocześnie mogłaby istnieć zarówno spółka w organizacji, jak i dotychczasowy przedsiębiorca na bazie tego samego majątku²⁰.

W art. 584⁵ k.s.h. wskazano czynności niezbędne do przekształcenia przedsiębiorcy w spółkę kapitałową. Wątpliwości może budzić, czy złożenie oświadczenia o przekształceniu przedsiębiorcy lub zawarcie umowy spółki (w przypadku przekształcenia – akt założycielski) albo podpisanie statutu spółki przekształconej mogą skutkować przeniesieniem własności nieruchomości. Tym samym powstaje pytanie, czy już na tym etapie zostaje uruchomione prawo nabycia w stosunku do nieruchomości rolnej lub leśnej po stronie Skarbu Państwa.

W literaturze przedmiotu wyrażany jest pogląd, zgodnie z którym wskazanie przez przedsiębiorcę, że dany składnik majątku został przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej, nie stanowi oświadczenia woli, ponieważ nie ma na celu wywołania skutków prawnych²¹. Tego typu czynność należy kwalifikować jako oświadczenie wiedzy²². Oświadczenie tego rodzaju może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, zwłaszcza gdy odnosi się do faktów istotnych dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości, lecz nie jest zdarzeniem prawnym w ścisłym tego słowa znaczeniu²³. Również w orzecznictwie sądowym poruszano zagadnienie charakteru oświadczenia przedsiębiorcy w kontekście przekształcenia w spółkę kapitałową. W jednym z wyroków Sąd Okręgowy w Łodzi rozważył kwestię kwalifikacji takiego oświadczenia²⁴. Wskazał, że jeżeli przedmiotowy dokument ma jedynie na celu wykazanie, iż przedsiębiorca złożył oświadczenie o określonej treści, można je potraktować albo jako oświadczenie woli, wyrażające decyzję o włączeniu danej nieruchomości do majątku, który w wyniku przekształcenia trafi do spółki, albo jako oświadczenie wiedzy,

¹⁹ Tak: M. Rodzynkiewicz, *Art. 584¹, w: Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, wyd. 7, Warszawa 2018, LEX/el.

²⁰ Ibidem.

²¹ Tak: P. Daszczyk, *Ujawnianie praw do nieruchomości wskutek przekształcenia przedsiębiorcy jednoosobowego w spółkę*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2025, nr 3, s. 60 wraz z przywołaną tam dalszą literaturą.

²² Ibidem.

²³ Ibidem.

²⁴ Postanowienie Sądu Okręgowego (SO) w Łodzi z 2 VIII 2023 r., sygn. akt III Ca 350/23, LEX nr 3753658.

potwierdzające, że nieruchomość ta stanowiła część majątku związaną z prowadzoną przez oświadczającego działalnością gospodarczą. Sąd ostatecznie doszedł do wniosku, że treść takiego dokumentu należy odczytywać jako oświadczenie wiedzy.

Natomiast akt założycielski lub statut, jako jednostronna czynność prawna, może potencjalnie mieścić się w katalogu czynności skutkujących aktualizacją prawa nabycia nieruchomości leśnej po stronie Skarbu Państwa. W kontekście tej problematyki przydatna może okazać się wypowiedź P. Blajera, który zauważył, że sama uchwała wspólników nie prowadzi do nabycia nieruchomości rolnej – dla skuteczności takich działań jak podział, przekształcenie czy łączenie spółek handlowych niezbędny jest odpowiedni wpis w KRS, który ma charakter konstytutywny²⁵. Twierdzenie to dotyczy co prawda u.k.u.r., niemniej jednak rozważania te można uznać za aktualne również w kontekście przekształcenia przedsiębiorcy w spółkę kapitałową na gruncie u.l. Natomiast W. Gonet zwraca uwagę, że przeniesienie prawa własności gruntu leśnego może nastąpić na podstawie jednostronnej czynności prawnej, takiej jak wniesienie nieruchomości jako aportu do spółki czy też sporządzenie aktu założycielskiego, jeżeli aportem ma być właśnie ta nieruchomość²⁶. Warto jednak zauważyć, że w toku przekształcenia przedsiębiorcy nie dochodzi do klasycznego wniesienia aportu do nowo utworzonej spółki, lecz do przeniesienia własności nieruchomości w drodze quasi-kontynuacji.

W związku z powyższym twierdzenie, jakoby którakolwiek z opisanych czynności mogła prowadzić do przeniesienia własności nieruchomości leśnej i jednocześnie wywoływać skutki na gruncie art. 37 ust. 2 u.l., należy uznać za nieuzasadnione. Skuteczność tych działań pozostaje bowiem ściśle uzależniona od dokonania wpisu do KRS. Wpis ten ma charakter konstytutywny – dopiero z chwilą jego dokonania kształtuje się nowa podmiotowość prawna w postaci spółki kapitałowej. W konsekwencji dopiero zakończenie procesu przekształcenia, potwierdzone wpisem w KRS, stanowi moment, w którym majątek wykorzystywany dotąd do prowadzenia działalności gospodarczej staje się majątkiem nowo powstałej spółki. Należy więc uznać, że przekształcenie

²⁵ P. Blajer, *Z rozważań nad tzw. prawem nabycia w świetle znowelizowanych ustaw o kształtowaniu ustroju rolnego i lasach*, w: *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, pod red. P. Księżaka, J. Mikołajczyk, Warszawa 2017, LEX/el., cz. II, pkt 1, lit. D.

²⁶ W. Gonet, *Prawo pierwokupu nieruchomości*, Warszawa 2017, s. 173.

przedsiębiorcy w spółkę kapitałową stanowi zdarzenie prawne. Spostrzeżenie to ma istotne znaczenie dla dalszej wykładni przepisów u.l. w kontekście identyfikacji zdarzeń prawnych mogących uruchomić prawo nabycia przysługujące Skarbowi Państwa.

2. Prawo nabycia nieruchomości rolnych

Jak wcześniej zauważono, prawo pierwokupu oraz prawo nabycia nieruchomości leśnych oparto na rozwiązaniach przyjętych w odniesieniu do nieruchomości rolnych²⁷. Niestety, ustawodawca nie zdecydował się na wprowadzenie definicji legalnej „nabycia”, które na gruncie u.k.u.r. interpretowane jest bardzo szeroko²⁸. Zgodnie z art. 2 pkt 7 u.k.u.r. przez „nabycie nieruchomości rolnej” rozumie się zarówno przeniesienie własności nieruchomości rolnej, jak i jej nabycie w wyniku dokonania czynności prawnej, orzeczenia sądu lub organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego. Pojęcie „inne zdarzenie prawne” ma kluczowe znaczenie, ponieważ obecnie ograniczenia wynikające z u.k.u.r. odnoszą się w zasadzie do każdego przypadku nabycia nieruchomości rolnej, niezależnie od charakteru zdarzenia prawnego, które to nabycie wywołało²⁹.

Początkowo za formę nabycia uznawano m.in. przekształcenie spółki handlowej, co wynikało z treści art. 4 u.k.u.r., który obok podziału i łączenia spółek wymieniał także ich przekształcenie³⁰. Jednocześnie jednak ustawodawca nie odnosił się wprost do przekształcenia przedsiębiorcy w spółkę kapitałową. Podczas gdy brzmienie przepisu nie budziło zastrzeżeń w kontekście łączenia czy podziału spółek, to w odniesieniu do przekształceń spółek handlowych powodowało w doktrynie wątpliwości interpretacyjne³¹. Wskazywano bowiem, że przekształcenie spółki handlowej nie prowadzi do zmiany właściciela nieruchomości,

²⁷ Tak: J. Bieluk, *Zakres przedmiotowy prawa pierwokupu...*, s. 13.

²⁸ T. Czech, *Art. 2a, w: Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, wyd. 4, Warszawa 2024, LEX/el.

²⁹ J. Grykiel, *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 12, s. 627.

³⁰ Szerzej: J. Bieluk, *Art. 2a, w: Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2024, Legalis/el.

³¹ B. Kugacz, *Wpływ nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 2023 r. na obrót gospodarczy – wybrane zagadnienia*, „Rejent” 2024, nr 10, s. 68.

gdyż – zgodnie z zasadą tożsamości podmiotowej – spółka przekształcana i przekształcona to wciąż ten sam podmiot³².

Nowelizacja z 2019 r. częściowo odpowiedziała na te zastrzeżenia, wyłączając przekształcenia, podziały i łączenia spółek handlowych spod obowiązku uzyskania zgody na nabycie nieruchomości rolnej wyrażanej przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w formie decyzji administracyjnej³³. Mimo to nadal utrzymano wobec tych zdarzeń prawnych mechanizm kontroli następczej. Dopiero nowelizacja z 2023 r. przyniosła istotne zmiany – usunięto przekształcenie spółki handlowej z katalogu zdarzeń uznawanych za nabycie (zarówno z art. 2a, jak i z art. 4 u.k.u.r.), jednocześnie wprowadzając przekształcenie przedsiębiorcy jako samodzielne zdarzenie prawne, które może skutkować powstaniem po stronie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR) prawa nabycia nieruchomości³⁴. Wskazuje się, że ustawodawca dostrzegł, że przekształcenie jako forma restrukturyzacji nie skutkuje zmianą charakteru prowadzonej działalności gospodarczej³⁵. Z tego względu zasadne okazało się doprecyzowanie przepisów u.k.u.r. w odniesieniu do przekształceń, o których mowa w art. 584¹ k.s.h.³⁶

Warto zaznaczyć, że sam KOWR na oficjalnej stronie WWW, w sekcji pytań i odpowiedzi, napisał, że „[w]edług zaś aktualnego brzmienia przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – dokonane po 4 października 2023 r. (na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych) przekształcenie spółki handlowej, będącej właścicielem nieruchomości rolnej, w inną spółkę handlową (tj. gdy spółka pozostaje tym samym podmiotem prawa, a dochodzi jedynie do zmiany formy prawnej spółki) – nie stanowi już w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nabycia nieruchomości rolnej. W związku z powyższym w sytuacji, w której Spółka nabyła nieruchomość rolną przed upływem 5 lat, a obecnie będzie przekształcać się w inną spółkę handlową (na potrzeby dokonania tej konkretnej czynności jaką jest przekształcenie spółek handlowych) nie musi już uzyskiwać żadnej ze wskazanych w pytaniu zgód, ani też zawiadamiać KOWR o dokonanym przekształceniu”³⁷.

³² J. Grykiel, op. cit., s. 627.

³³ J. Bieluk, Art. 4, w: *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego...*

³⁴ Ibidem.

³⁵ B. Kugacz, op. cit., s. 70.

³⁶ Ibidem.

³⁷ Zob. <https://www.gov.pl/web/kowr/czesto-zadawane-pytania2> (dostęp: 22 IV 2025).

Choć odpowiedź ta nie ma charakteru wiążącego, może jednak stanowić istotną wskazówkę co do praktyki stosowanej przez KOWR oraz kierunku interpretacji przepisów w kontekście wprowadzanych zmian.

W aktualnym stanie prawnym przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową uznawane jest za „nabycie nieruchomości rolnej”. Niemniej, na mocy wyłączenia zawartego w art. 2a u.k.u.r., nie jest już wymagane uzyskanie zgody Dyrektora Generalnego KOWR. Jednocześnie zachowano prawo do kontroli następczej. Ustawodawca wymienił w art. 4 u.k.u.r. przekształcenie przedsiębiorcy jako przykładowe „inne zdarzenie prawne”, które prowadzi do uruchomienia prawa nabycia przysługującego Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez KOWR. W związku z tym każda zmiana podmiotu będącego właścicielem nieruchomości rolnej – niezależnie od rodzaju podstawy prawnej, na której się opiera – traktowana jest jako jej nabycie³⁸. Konstrukcja ta wymaga więc zaistnienia po stronie zbywcy i nabywcy dwóch podmiotów – z jednej strony osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą (przedsiębiorcy), a z drugiej – nowo utworzonej spółki kapitałowej, która uzyskuje odrębną osobowość prawną i staje się nowym właścicielem nieruchomości³⁹.

3. Analiza porównawcza

Stosownie do art. 37a u.l. Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży gruntu oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków, przeznaczonego do zalesienia, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty określająca zadania z zakresu gospodarki leśnej. Natomiast prawo nabycia aktualizuje się w przypadku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub w wyniku dokonania jednostronnej czynności prawnej, za zapłatą równowartości pieniężnej. Uprawnienia te mogą zostać zrealizowane w terminie miesiąca od dnia doręczenia nadleśniczemu odpowiedniego zawiadomienia o treści zawartej umowy albo jednostronnej czynności prawnej.

Zestawienie treści art. 4 ust. 1 u.k.u.r. oraz art. 37a ust. 2 u.l. pokazuje, że chociaż oba przepisy opierają się na podobnej konstrukcji, przewidując prawo nabycia w przypadku wystąpienia określonych form

³⁸ T. Czech, op. cit.

³⁹ J. Bieluk, *Art. 4, w: Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego...*

przejścia własności nieruchomości, to zakres ich zastosowania znacząco się różni. Na gruncie u.k.u.r. nabycie może nastąpić nie tylko na skutek zawarcia umowy, jednostronnej czynności prawnej, orzeczenia sądu czy organu administracji publicznej, lecz również na skutek „innego zdarzenia prawnego”. Ustawodawca wskazał przy tym przykłady „innych zdarzeń prawnych”, które obejmują zasiedzenie, dziedziczenie, zapis windykacyjny, podział i łączenie spółek handlowych oraz – co ma kluczowe znaczenie – przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową. Tymczasem art. 37a ust. 2 u.l. ogranicza możliwość skorzystania z prawa nabycia wyłącznie do przypadków, w których grunt leśny nabywany jest w drodze zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub na podstawie jednostronnej czynności prawnej. Przepis ten nie odnosi się do „innego zdarzenia prawnego” ani nie zawiera porównywalnego katalogu przypadków, co sugeruje bardziej zawężoną konstrukcję. Brak legalnej definicji „nabycia” w u.l. dodatkowo utrudnia wykładnię, szczególnie w kontekście takich zdarzeń prawnych jak przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową, które, choć wprost przewidziane w u.k.u.r., nie zostało uwzględnione w art. 37a ust. 2 u.l.

W literaturze przedmiotu podkreśla się, że prawo nabycia nieruchomości leśnych zostało ograniczone wyłącznie do dwóch przypadków: zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży oraz jednostronnej czynności prawnej, bez uwzględniania innych zdarzeń prawnych, jak ma to miejsce na gruncie regulacji dotyczących nieruchomości rolnych. W takim tonie wypowiada się K. Maj, który wskazuje, że prawo nabycia nie obejmuje innych zdarzeń prawnych, takich jak uchwały, orzeczenia sądowe, akty administracyjne czy upływ czasu⁴⁰. Natomiast P. Blajer zauważa, że ustawodawca uregulował zakres prawa nabycia gruntu w art. 37a ust. 1 u.l. w sposób inny niż w przepisach u.k.u.r.⁴¹ Tym samym prawo to przysługuje tylko w przypadku określonych w przepisie czynności prawnych, a inne zdarzenia prawne nie powodują jego uruchomienia⁴².

Obecnie brak jest jednoznacznego stanowiska Lasów Państwowych w tej kwestii. Nawet gdyby jednak takie stanowisko zostało wyrażone, nie miałyby ono charakteru wiążącego. W tej sytuacji należy więc przyjąć raczej wyważone podejście do interpretacji tego przepisu oraz postulat, aby ustawodawca doprecyzował jego brzmienie – podobnie

⁴⁰ K. Maj, *Prawo pierwokupu i prawo nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej w ustawie o lasach*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 3, s. 75.

⁴¹ P. Blajer, op. cit., cz. II, pkt 2.

⁴² Ibidem.

jak uczynił to, nowelizując u.k.u.r. W takim duchu wypowiedział się J. Bieluk, zaznaczając, że przy interpretacji przepisów u.l. dotyczących prawa pierwokupu i prawa nabycia należy kierować się interpretacją ostrożnościową⁴³. Jak zauważył, „[p]odstawową wartością przy obrocie nieruchomościami jest pewność prawa, pewność nabycia prawa. W praktycznym stosowaniu przepisów zasadnicze znaczenie ma zapewnienie bezpieczeństwa transakcji. Nawet jeżeli możliwa jest interpretacja odmienna, wybierać należy rozwiązanie bezpieczniejsze. Obowiązek dokonania interpretacji konkretnych sytuacji spoczywał będzie często na notariuszu stosującym prawo”⁴⁴.

W kontekście omawianego zagadnienia warto również zwrócić uwagę na postanowienie SO w Białymstoku dotyczące prawa nabycia w przypadku zawarcia umowy o zniesienie współwłasności nieruchomości leśnej⁴⁵. Sprawa ta jest dlatego interesująca, że w kontekście u.k.u.r. uzyskanie własności nieruchomości w drodze zniesienia współwłasności stanowi „nabycie nieruchomości rolnej”⁴⁶. Pojawia się więc pytanie, czy również u.l. obejmuje tego rodzaju sytuacje. W końcu prawo nabycia wynikające z u.l. odnosi się do umów „innych niż umowa sprzedaży” – a więc czy zniesienie współwłasności mieści się w tym katalogu?

Stan faktyczny w sprawie był następujący. Strony zawarły umowę o zniesienie współwłasności nieruchomości leśnej. Notariusz, który omyłkowo zawiadomił nadleśnictwo o zawarciu tej umowy, ostatecznie odmówił przyjęcia oświadczenia o wykonaniu prawa nabycia, uznając, że w sprawie nie wystąpiły przesłanki z art. 37b u.l. – nieruchomość została bowiem nabyta przez dotychczasowych współwłaścicieli, a nie przez osoby trzecie. Lasy Państwowe złożyły zażalenie, argumentując, że uzyskanie własności nieruchomości w drodze zniesienia współwłasności jest nabyciem nieruchomości w drodze innej umowy niż umowa sprzedaży i Lasom Państwowym przysługuje prawo do nabycia tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej.

Z uzasadnienia postanowienia wynika, że Sąd uznał za zasadną odmowę notariusza do sporządzenia aktu notarialnego obejmującego

⁴³ J. Bieluk, *Art. 37a*, w: *Ustawa o lasach. Komentarz*, pod red. J. Bieluka, K. Leśkiewicz, Warszawa 2017, Legalis/el.

⁴⁴ *Ibidem*.

⁴⁵ Postanowienie SO w Białymstoku z 28 IX 2023 r., sygn. akt II Cz 170/23, LEX nr 3617175.

⁴⁶ Potwierdza to Uchwała Sądu Najwyższego z 18 II 2025 r., sygn. akt III CZP 26/24, LEX nr 3831265.

przyjęcie oświadczenia woli skarżącego o nabyciu nieruchomości leśnych. Sąd zauważył, iż prawo pierwokupu i prawo nabycia ingerują w konstytucyjnie chronione prawo własności, dlatego też interpretacja normy zawartej w art. 37a u.l. powinna unikać nadmiernego ograniczania prawa własności zbywcy nieruchomości, tak aby nie było to sprzeczne z istotą prawa własności chronioną konstytucyjnie oraz nieproporcjonalne względem celów publicznoprawnych u.l. Sąd zwrócił także uwagę na intencje ustawodawcy, zawarte w uzasadnieniu do projektu ustawy, który jasno wyrażał zamiar wprowadzenia instytucji nabycia w przypadku zbycia gruntu leśnego przez właściciela. W projekcie ustawy zaznaczono bowiem, że w przypadku chęci zbycia gruntu właściciel zachowuje podstawowy atrybut swojego prawa własności, tj. prawo do rozporządzania rzeczą, z tym że nabywcą będzie Skarb Państwa. Podkreślono również, że prawo pierwokupu oraz prawo nabycia stanowią jedyny instrument realizacji celu ustawy, czyli powiększania areалу lasów państwowych.

Chociaż omawiane orzeczenie dotyczy umowy o zniesienie współwłasności, to przedstawiona w nim argumentacja może być pomocna przy analizie skutków przekształcenia przedsiębiorcy w spółkę kapitałową. Sąd wskazał bowiem, że przyznanie Skarbowi Państwa prawa nabycia w przypadku zniesienia współwłasności stanowiłoby nadmierną ingerencję w prawo własności dotychczasowego współwłaściciela – osoby, która zyskuje jedynie większy udział w dotychczasowym wspólnym prawie. Podobne pytanie można postawić w kontekście przekształcenia przedsiębiorcy w spółkę kapitałową. Czy również w tym przypadku przyznanie prawa nabycia byłoby nadmiernym ograniczeniem prawa własności? Przekształcenie przedsiębiorcy nie prowadzi bowiem do „przejęcia majątku” przez inną osobę, lecz do quasi-kontynuacji, w wyniku której osoba fizyczna, będąca przekształcanym przedsiębiorcą, staje się z dniem przekształcenia współnikiem albo akcjonariuszem spółki przekształconej. Mimo że formalnie mamy do czynienia z przeniesieniem własności nieruchomości na nowy podmiot, jakim jest spółka kapitałowa, nie dochodzi tutaj raczej do klasycznej transakcji. Osoba fizyczna, która wcześniej prowadziła działalność, nadal istnieje jako podmiot prawa, tylko że od tej pory działa jako jedyny współnik nowo utworzonej spółki⁴⁷. Dlatego argumentację przyjętą przez Sąd w sprawie zniesienia współwłasności można odnieść w jakimś stopniu także

⁴⁷ Wyrok WSA w Lublinie z 13 II 2018 r., sygn. akt III SA/Lu 452/17, op. cit.

do przekształcenia – również w tym przypadku prawo nabycia nie ma uzasadnienia na gruncie u.l.

Warto również odwołać się do spostrzeżenia K. Kopaczyńskiej-Pieczniak, które – chociaż odnosi się do prawa nabycia na gruncie u.k.u.r. – może mieć również znaczenie w kontekście u.l. Autorka zauważyła bowiem, że złożenie przez KOWR oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej może w praktyce zablokować możliwość przekształcenia przedsiębiorcy⁴⁸. Jeżeli osoba prowadząca działalność rolniczą zamierza kontynuować ją w nowej formie prawnej, utrata nieruchomości może sprawić, że przekształcenie stanie się niecelowe. Dodatkowo, konieczność uwzględnienia potencjalnej utraty gruntu już na etapie planowania przekształcenia może wymusić zmianę profilu działalności nowego podmiotu, co poważnie ogranicza swobodę gospodarczą, w tym prawo do wyboru formy organizacyjnej działalności⁴⁹.

Warto jednak zauważyć, że w przypadku przekształcenia przedsiębiorcy w jego majątku mogą znajdować się liczne nieruchomości, a ewentualne skorzystanie przez Skarb Państwa z prawa nabycia względem jednej z nich, np. nieruchomości leśnej, nie musi automatycznie prowadzić do uniemożliwienia dalszego prowadzenia działalności gospodarczej. Należy również pamiętać, że definicja „nabycia nieruchomości rolnej” w u.k.u.r. została sformułowana bardzo szeroko. Biorąc pod uwagę zmiany legislacyjne, jakie zachodziły na gruncie u.k.u.r., w tym usunięcie z art. 2a i art. 4 u.k.u.r. przekształcenia spółek handlowych jako niemieszczących się w katalogu „nabycia nieruchomości rolnych” i umieszczenie w nim przekształcenia przedsiębiorcy, przedstawiona argumentacja może ostatecznie utracić znaczenie. Niemniej jednak zagadnienia te mogą w dalszym ciągu budzić wątpliwości interpretacyjne – szczególnie w zakresie dopuszczalnych granic ingerencji w prawo własności oraz swobodę prowadzenia działalności gospodarczej przy tego rodzaju zmianach strukturalnych. Przede wszystkim jednak należy mieć na uwadze brzmienie art. 37a ust. 2 u.l., który przyznaje Skarbowi Państwa prawo nabycia jedynie w przypadku zawarcia umowy innej niż sprzedaż oraz jednostronnej czynności prawnej. Z tego względu zasadne jest stosowanie wykładni ostrożnościowej, aby uniknąć nadmiernej ingerencji w konstytucyjnie chronione prawo własności.

⁴⁸ K. Kopaczyńska-Pieczniak, *Przekształcenie przedsiębiorcy jednoosobowego...*, s. 81.

⁴⁹ Ibidem.

Podsumowanie

Przeprowadzona analiza dotycząca przekształcenia przedsiębiorcy w spółkę kapitałową w kontekście art. 37a ust. 2 u.l. pozwala na sformułowanie kilku istotnych wniosków, które mają kluczowe znaczenie dla wykładni tych przepisów.

Po pierwsze, zarówno oświadczenie przedsiębiorcy, jak i akt założycielski nie prowadzą bezpośrednio do przeniesienia własności nieruchomości leśnej w toku procesu przekształcenia przedsiębiorcy. Należy stwierdzić, że skuteczność tych czynności jest uzależniona od dokonania wpisu do rejestru przedsiębiorców, co ma charakter konstytutywny. To właśnie wtedy powstaje nowy podmiot. Zatem przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową należy traktować jako zdarzenie prawne, którego skutki – w tym także w sferze prawa własności – aktualizują się dopiero z momentem wpisu do rejestru.

Po drugie, w przepisach u.k.u.r. ustawodawca wyraźnie wskazał, że przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową jest przykładem „innego zdarzenia prawnego”, które uruchamia prawo nabycia przez Skarb Państwa. Objęcie przekształcenia przedsiębiorcy ograniczeniami wynikającymi z u.k.u.r. wynika z bardzo pojemnej definicji „nabycia nieruchomości rolnej”, która obejmuje nie tylko czynności prawne, orzeczenia sądowe czy decyzje organów administracji publicznej, ale także inne zdarzenia prawne. Niestety brak definicji legalnej „nabycia nieruchomości leśnej” w u.l. utrudnia jednoznaczną interpretację. Porównanie regulacji prawa nabycia zawartego w art. 37a ust. 2 u.l. z przepisami art. 4 ust. 1 u.k.u.r. wskazuje na węższy zakres zastosowania prawa nabycia, ograniczając jego zastosowanie wyłącznie do przypadków zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży oraz jednostronnej czynności prawnej. Zabrakło natomiast odniesienia do „innych zdarzeń prawnych”, takich jak przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową, co przesądza o tym, że art. 37a u.l. nie dotyczy takich sytuacji, a to potwierdza zarówno literalne brzmienie przepisu, jak i stanowisko doktryny.

Po trzecie, przyznanie Lasom Państwowym prawa nabycia nieruchomości leśnej w przypadku przekształcenia przedsiębiorcy w spółkę kapitałową, przy zastosowaniu wykładni rozszerzającej, mogłoby prowadzić do nadmiernej ingerencji w prawo własności. W związku z tym prawo nabycia w tej sytuacji wydaje się nieuzasadnione. Tego rodzaju ingerencja nie sprzyja ochronie zasobów leśnych, a jednocześnie może

niepotrzebnie obciążać przedsiębiorców, wprowadzając dodatkowe bariery administracyjne i ograniczając ich swobodę w prowadzeniu działalności gospodarczej.

W konkluzji należy stwierdzić, że przekształcenie przedsiębiorcy w spółkę kapitałową nie prowadzi do przeniesienia własności nieruchomości leśnej na podstawie umowy innej niż umowa sprzedaży ani w wyniku dokonania jednostronnej czynności prawnej – do przejścia własności dochodzi bowiem w wyniku innego zdarzenia prawnego, które następuje z chwilą wpisu do rejestru przedsiębiorców. Trzeba więc skonstatować, że obecne brzmienie art. 37a ust. 2 u.l. nie wymaga nowelizacji. Wystarczające jest jednoznaczne rozstrzygnięcie omawianych wątpliwości w doktrynie, co pozwoli ujedynolnić praktykę i wyeliminować ryzyko błędnej wykładni przepisów. Takie rozwiązanie sprzyjać będzie bezpieczeństwu obrotu oraz ochronie praw przedsiębiorców, bez potrzeby wprowadzania zmian do art. 37a ust. 2 u.l. Nie należy również oczekiwać, że w tym obszarze wykształci się orzecznictwo sądowe. Nawet przy założeniu, że w przypadku przekształcenia Skarbowi Państwa przysługiwałoby prawo nabycia, obowiązek zawiadomienia właściwego nadleśniczego spoczywałby na przedsiębiorcy, a nie – jak w przypadku umów innych niż umowa sprzedaży – na notariuszach. W praktyce to właśnie udział notariuszy może być źródłem sporów i inicjować postępowania sądowe, czego przykładem jest omawiana sprawa rozstrzygnięta przez SO w Białymstoku. Z kolei w przypadku transformacji przedsiębiorcy brak udziału notariusza zmniejsza prawdopodobieństwo powstania sporu, który mógłby stać się przedmiotem analizy judykatury. Tak więc odpowiedzialność za zapewnienie przejrzystości i pewności prawa w tym obszarze spoczywa dziś przede wszystkim na doktrynie.

BIBLIOGRAFIA

- Bieluk J., *Art. 2a*, w: *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2024, Legalis/el.
- Bieluk J., *Art. 4*, w: *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2024, Legalis/el.
- Bieluk J., *Art. 37a*, w: *Ustawa o lasach. Komentarz*, pod red. J. Bieluka, K. Leśkiewicz, Warszawa 2017, Legalis/el.
- Bieluk J., *Zakres przedmiotowy prawa pierwokupu i prawa wykupu w ustawie o lasach*, w: *Współczesne problemy prawa rolnego i cywilnego. Księga jubileuszowa Profesor Teresy Kurowskiej*, pod red. D. Łobos-Kotowskiej, P. Gały, M. Stańki, Warszawa 2018, s. 13–24.

- Blajer P., *Z rozważań nad tzw. prawem nabycia w świetle znowelizowanych ustaw o kształtowaniu ustroju rolnego i lasach*, w: *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, pod red. P. Księżaka, J. Mikołajczyk, Warszawa 2017, LEX/el.
- Boryczko M., *Dlaczego due diligence?*, w: *Obrót nieruchomościami rolnymi. Praktyczny poradnik do transakcji M&A*, pod red. M. Boryczki, I. Gielo-Benzy, W. Okuń, Warszawa 2024, s. 120–122.
- Buszmał D., Kocot W.J., *Przekształcenie spółki handlowej będącej właścicielem nieruchomości rolnej*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2017, nr 7, s. 4–11.
- Czech T., *Art. 2a*, w: *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, wyd. 4, Warszawa 2024, LEX/el.
- Daszczyk P., *Ujawnianie praw do nieruchomości wskutek przekształcenia przedsiębiorcy jednoosobowego w spółkę*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2025, nr 3, s. 55–62.
- Dumkiewicz M., *Art. 584¹*, w: *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2024, LEX/el.
- Gonet W., *Prawo pierwokupu nieruchomości*, Warszawa 2017.
- Grykiel J., *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi w spółkach po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 12, s. 627–643.
- Kopaczyńska-Pieczniak K., *Art. 584¹*, w: *Kodeks spółek handlowych. Tom IV. Komentarz do art. 491–633*, pod red. A. Kidyby, Warszawa 2018, LEX/el.
- Kopaczyńska-Pieczniak K., *Przekształcenie przedsiębiorcy jednoosobowego prowadzącego gospodarstwo rolne w spółkę kapitałową*, „Państwo i Prawo” 2019, nr 8, s. 75–86.
- Kugacz B., *Wpływ nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z 2023 r. na obrót gospodarczy – wybrane zagadnienia*, „Rejent” 2024, nr 10, s. 60–72.
- Maj K., *Prawo pierwokupu i prawo nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej w ustawie o lasach*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 3, s. 63–81.
- Rodzinkiewicz M., *Art. 584¹*, w: *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, wyd. 7, Warszawa 2018, LEX/el.
- Szczurowski T., *Art. 584¹*, w: *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, wyd. 29, pod red. Z. Jary, Warszawa 2025, Legalis/el.

