

Zygmunt Truskiewicz

Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część II)

VI. Nabycie nieruchomości rolnej w celu powiększenia gospodarstwa rodzinnego

Nabycie nieruchomości rolnej w celu powiększenia gospodarstwa rodzinnego wyłącza zarówno prawo pierwokupu, jak i prawo nabycia. Prawa te nie będą jednak wyłączone, jeżeli wskutek nabycia powierzchnia użytków rolnych powiększanego gospodarstwa rolnego przekroczy 300 ha. Nadto należy zwrócić uwagę, że wyłączenie prawa pierwokupu zależy nie tylko od powiększenia gospodarstwa rodzinnego, ale także od tego, by nabywana nieruchomość rolna położona była w gminie, w której kupujący będzie miał miejsce zamieszkania, lub w gminie sąsiedniej (art. 3 ust. 7 *in fine*). W wypadku nabycia na podstawie innej umowy niż sprzedaż, nieruchomość rolna nabywana w celu powiększenia gospodarstwa rolnego może być położona w jakiejkolwiek gminie, byle tylko mogła tworzyć zorganizowaną całość z powiększonym gospodarstwem rodzinnym. Nabywanie nieruchomości rolnej w celu powiększenia gospodarstwa rolnego **nie wyłącza** natomiast **prawa pierwokupu przysługującego dzierżawcy**.

Definicję rodzinnego gospodarstwa rolnego zamieszczono w art. 5 ustawy⁴¹. Zgodnie z tym przepisem, za **gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne**:

- 1) prowadzone przez rolnika indywidualnego oraz
- 2) w którym łączna powierzchnia użytków rolnych nie jest większa niż 300 ha.

Gospodarstwo rolne natomiast ustawa definiuje jako gospodarstwo rolne w rozumieniu k.c., o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych. Uwzględniając definicję gospodarstwa rolnego (art. 2 pkt 2), gospodarstwa rodzinnego (art. 5) oraz definicję rolnika indywidualnego (art. 6) należy przyjąć, że gospodarstwem rodzinnym w rozumieniu ustawy jest gospodarstwo rolne:

- a) o łącznej powierzchni użytków rolnych od 1 ha do 300 ha,
- b) prowadzone osobiście przez osobę fizyczną,
- c) będącą właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni użytków rolnych nieprzekraczającej 300 ha,
- d) posiadającą kwalifikacje rolnicze,
- e) zamieszkałą w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład tego gospodarstwa.

Potwierdzeniu wymienionych okoliczności służą dowody zawarte w art. 7 ust. 1-5 ustawy (art. 7 ust. 6).

Ad a) i c) Ustawa jednoznacznie przesądza sposób ustalania maksymalnej normy obszarowej, powyżej której gospodarstwo traci przymiot gospodarstwa rodzinnego. Z art. 5 ust. 2 i 3 oraz z art. 6 ustawy wynika, że przy ustalaniu tej normy należy brać pod uwagę powierzchnię użytków rolnych⁴² stanowiących własność⁴³, będących w dzierżawie nabywcy, powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadającą udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości, z tym że w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości⁴⁴, a także

⁴¹ Zastanawiające, że zarówno definicja rodzinnego gospodarstwa rolnego, jak i rolnika indywidualnego została zamieszczona poza art. 2 ustawy, zawierającym definicje terminów występujących w ustawie.

⁴² Jak sądzę, nie powinno brać się pod uwagę użytków rolnych przeznaczonych w m.p.z.p. na inne cele niż rolne; inaczej B. W i e r z b o w s k i, *Pytania i odpowiedzi*, [w:] *Obtót ziemią rolną po nowemu*, *Vademecum Rzeczypospolitej* nr 56 z dnia 14.05.2003 r., s. 6.

⁴³ W tym także wydzierżawionych przez nabywcę.

⁴⁴ Przykładowo, małżonek otrzymujący darowiznę musi przy ustalaniu maksymalnej

odpowiednią powierzchnię nieruchomości będącej przedmiotem współposiadania na podstawie umowy dzierżawy⁴⁵. Chociaż tego przepisy wyraźnie nie mówią, trzeba przyjąć, że chodzi tutaj o sumę powierzchni użytków rolnych (będących własnością lub w dzierżawie) tworzących dane gospodarstwo rolne, czyli stanowiących lub mogących stanowić zorganizowaną całość gospodarczą. Oznacza to, że nabycie nieruchomości rolnej o pow. np. 80 a nie będzie mogło być uważane za powiększenie gospodarstwa rodzinnego znajdującego się w odległej części Polski, nawet jeśli będzie ono znacznie mniejsze niż 300 ha. W konsekwencji nabycie tych 80 a będzie możliwe, ale pod warunkiem, że Agencja nie skorzysta z prawa pierwokupu lub prawa nabycia. Powiązanie definicji rodzinnego gospodarstwa rolnego z kodeksową definicją gospodarstwa rolnego nie oznacza jednak, że osoba fizyczna może nabywać, z pominięciem prawa pierwokupu lub prawa nabycia, nieruchomości rolne powyżej 300 ha, jeśli tylko tworzą one odrębne gospodarstwa rolne o powierzchni nie przekraczającej 300 ha. Otóż posiadanie trzech gospodarstw rolnych w rozumieniu k.c. o powierzchni użytków rolnych np. po 150 ha każde sprawia, że żadne z nich nie będzie mogło być traktowane jako rodzinne gospodarstwo rolne, ponieważ ich właściciel lub dzierżawca nie będzie mógł być uważany za rolnika indywidualnego w rozumieniu art. 6 ustawy⁴⁶, a prowadzenie gospodarstwa rolnego przez rolnika indywidualnego jest warunkiem uznania tego gospodarstwa za rodzinne. **Rolnikiem indywidualnym jest** bowiem osoba fizyczna będąca właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych (nie gospodarstwa) o łącznej powierzchni użytków rolnych nie przekraczającej 300 ha, prowadząca osobiście gospodarstwo rolne, posiadająca kwalifikacje rolnicze, zamieszkała w gmi-

normy obszarowej brać pod uwagę całą powierzchnię nieruchomości będących przedmiotem wspólności majątkowej małżeńskiej. Analogicznie trzeba byłoby podejść do osoby nabywającej nieruchomość rolną, będącej współnikiem spółki cywilnej dzierżawiącej nieruchomości rolne.

⁴⁵ Ustawa nie wspomina o użytkach rolnych, które mogą wchodzić do gospodarstwa rolnego na podstawie innego tytułu prawnego, a nawet bez tytułu prawnego, zwłaszcza na zasadzie samoistnego posiadania. Należy zatem przyjąć, że tych użytków rolnych nie powinno uwzględniać się przy ustalaniu maksymalnej normy obszarowej wynoszącej 300 ha.

⁴⁶ W związku z tym nabycie nieruchomości rolnej, nawet przylegającej do jednego z tych gospodarstw, będzie możliwe, o ile Agencja nie skorzysta z prawa pierwokupu lub z prawa nabycia.

nie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład tego gospodarstwa. Z przytoczonej definicji wynika, że normy 300 ha, wymienionej w art. 6 ustawy, nie należy wiązać z gospodarstwem rolnym. W art. 6 ustawy chodzi bowiem o sumę wszystkich użytków rolnych stanowiących własność danej osoby fizycznej lub przez nią dzierżawionych, położonych w Polsce, niezależnie od liczby gospodarstw rolnych, które te nieruchomości tworzą.

Przepisy natomiast nie wypowiadają się w zasadzie w sprawie, jakie nieruchomości należy uwzględniać przy ustalaniu jednohektarowej, minimalnej normy obszarowej, definiującej gospodarstwo rolne w rozumieniu ustawy (art. 2 pkt 2 ustawy). Odesłanie do kodeksowej definicji gospodarstwa rolnego sugeruje, że w rachubę mogą wchodzić wszystkie użytki rolne będące w posiadaniu nabywcy, bez względu na tytuł prawny, z którego to posiadanie wynika, a nawet będące w posiadaniu bez tytułu prawnego, zwłaszcza w posiadaniu samoistnym. Definicja kodeksowa gospodarstwa rolnego nie jest bowiem definicją własnościową⁴⁷. Jednakże z art. 6 ustawy, definiującego rolnika indywidualnego, wynika, że musi on być właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni użytków rolnych nie przekraczającej 300ha, prowadzącym osobiście gospodarstwo rolne. Ścisłe rozumienie przytoczonej części definicji rolnika indywidualnego nasuwa wniosek, że wystarczy, iż osoba fizyczna będzie właścicielem lub dzierżawcą co najmniej 1a użytku rolnego, a pozostałe 99a użytków rolnych będą mogły wchodzić w skład gospodarstwa rolnego prowadzonego przez niego osobiście na zasadzie innego tytułu prawnego, a nawet bez tytułu.

Z powyższych rozważań wynika, że ustawa przewiduje dwie maksymalne normy obszarowe w wysokości 300 ha: w art. 5 ust. 1 pkt 2 wyznacza ona maksymalną powierzchnię powiększanego gospodarstwa rodzinnego, obejmującego jedynie nieruchomości rolne, które mogą tworzyć zorganizowaną całość gospodarczą i w art. 6 wyznacza maksymalną powierzchnię wszystkich nieruchomości rolnych stanowiących własność osoby fizycznej i przez nią dzierżawionych⁴⁸, powyżej której ich właściciel (dzierżawca) przestaje być rolnikiem indywidualnym w rozumieniu usta-

⁴⁷ Por. R. B u d z i n o w s k i, [w:] *Prawo rolne*, Warszawa 2003, s. 50.

⁴⁸ A zatem bez względu na ich położenie i bez względu na to, ile one tworzą gospodarstw rolnych.

wy. To, że są to różne normy wynika nie tylko z treści art. 5 i 6 ustawy, ale także z art. 7 ust. 5. Mówi on bowiem o potwierdzaniu spełnienia warunku określonego w art. 5 ust. 1 pkt 1 w zakresie dotyczącym powierzchni użytków rolnych, czyli stanowiących własność nabywcy lub przez niego dzierżawionych oraz o potwierdzaniu warunku określonego w art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy, który wyznacza maksymalną normę gospodarstwa rodzinnego.

Z zestawienia tych dwóch norm wynika, że osoba będąca właścicielem i dzierżawcą 300 ha może być właścicielem więcej niż jednego gospodarstwa rodzinnego, z których każde z osobna będzie miało powierzchnię mniejszą od 300 ha. Nabycie przez tę osobę choćby jednego ara nieruchomości rolnej⁴⁹ sprawi, że osoba ta straci status rolnika indywidualnego, a tym samym wszystkie jej gospodarstwa rolne przestaną być gospodarstwami rodzinnymi w rozumieniu ustawy, nawet jeśli ich obszar będzie mniejszy od 300 ha.

Ustawa wyraźnie rozstrzyga, że nabycie nieruchomości rolnej, w wyniku którego dojdzie do przekroczenia maksymalnej powierzchni rodzinnego gospodarstwa, nie wyłącza prawa pierwokupu lub prawa nabycia (art. 3 ust. 7 i art. 4 ust. 4 pkt 1, które odsyłają do art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy). Ustawa nie rozstrzyga natomiast, czy jest możliwe, z pominięciem prawa pierwokupu lub prawa nabycia, powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jeżeli powierzchnia powiększanego gospodarstwa nie przekroczy 300 ha, ale jego właściciel dopiero wskutek tego nabycia stanie się właścicielem (i ewentualnie dzierżawcą) nieruchomości rolnych o powierzchni przekraczającej 300 ha (np. właściciel dwóch gospodarstw rolnych o pow. 200 ha i 80 ha nabywa nieruchomość rolną o pow. 220 ha w celu powiększenia gospodarstwa o pow. 80 ha). Wydaje się, że w takim wypadku, kierując się celem regulacji, należy przyjąć, że Agencji będzie przysługiwać prawo pierwokupu lub prawo nabycia.

Fakt, że nabywca nieruchomości rolnej nie jest właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnej o łącznej powierzchni użytków rolnych nie przekraczającej 300 ha, ustala się w drodze oświadczenia nabywcy (art. 7 ust. 5 pkt 1). Oświadczenie to nie wymaga poświadczenia przez wójta. Wbrew art. 7 ust. 7, oświadczenie to nie musi stanowić załącznika

⁴⁹ Nawet nie wchodzącej w skład któregoś z gospodarstw rolnych.

do umowy. To, że ustawa nie wymaga jego poświadczenia sprawia, iż oświadczenie to można zamieścić w samym akcie notarialnym. Również fakt, że powiększane gospodarstwo rolne nie przekroczy 300 ha, nabywca udowadnia, składając stosowne oświadczenie. Tym razem oświadczenie to winno być poświadczone⁵⁰ przez wójta (art. 7 ust. 5 pkt 2).

Ad b) Artykuł 5 pkt 1 nie wymaga, by gospodarstwo rodzinne było prowadzone osobiście. Jedynie art. 6 wymaga, by rolnik indywidualny prowadził osobiście gospodarstwo rolne. Oznacza to, że dosłowne rozumienie art. 5 pkt 1 i art. 6 ust. 1 ustawy nie wyklucza sytuacji, w której osoba fizyczna będzie prowadziła więcej niż jedno gospodarstwo, z czego np. tylko jedno osobiście, a więc niekoniecznie gospodarstwo, w skład którego będzie wchodzić nabywana nieruchomości rolne. Biorąc pod uwagę, że chodzi tu o wyłączenie prawa pierwokupu lub prawa nabycia z powodu powiększania gospodarstwa rodzinnego, należy przyjąć, że osobiście winno być prowadzone przez nabywcę gospodarstwo, w skład którego wejdą nabywane nieruchomości rolne.

W myśl art. 6 ust. 2 ustawy, osoba fizyczna prowadzi osobiście gospodarstwo rolne, jeżeli podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej⁵¹ w tym gospodarstwie.

Dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo, poświadczone przez wójta.

Ad d) Kwalifikacje rolnicze posiada, jak stanowi art. 6 ust. 3, osoba fizyczna, która:

- uzyskała wykształcenie rolnicze co najmniej zasadnicze lub wykształcenie średnie⁵² bądź wyższe (kwalifikacje teoretyczne), lub

⁵⁰ Poświadczenie to należy traktować jako zaświadczenie w rozumieniu art. 217 k.p.a. Jest obojętne, czy nastąpi na dokumencie obejmującym oświadczenie, czy w osobnym dokumencie. Wójt potwierdza treść oświadczenia, a nie podpis składającego oświadczenie. Odmowa poświadczenia winna zatem przybrać postać postanowienia, na które przysługuje zażalenie (art. 219 k.p.a.); tak R. S z t y k, *Podstawowe zasady kształtowania ustroju rolnego*, Rejent 2003, nr 5, s. 27 i 28.

⁵¹ Art. 2 pkt 3 ustawy zawiera niewiele wnoszącą definicję prowadzenia działalności rolniczej.

⁵² Wykształcenie średnie posiada osoba, która ukończyła szkołę ponadpodstawową lub ponadgimnazjalną, z wyjątkiem szkół zasadniczych zawodowych (art. 11a ust. 4 ustawy z dnia 7.09.1991 r. o systemie oświaty, Dz.U. Nr 67, poz. 329 ze zm.).

- osobiście prowadziła gospodarstwo rolne lub pracowała w gospodarstwie rolnym przez okres co najmniej 5 lat (kwalifikacje praktyczne)⁵³.

Należy zwrócić uwagę, że za osobę posiadającą kwalifikacje rolnicze uznano nie tylko osobę posiadającą wykształcenie rolnicze, ale także osobę posiadającą jakiegokolwiek (niekonieczne rolnicze)⁵⁴ wykształcenie średnie oraz jakiegokolwiek (niekonieczne rolnicze) wykształcenie wyższe. Jeżeli chodzi zaś o kwalifikacje praktyczne, istotne jest, że ustawa nie wymaga, by była to praca bezpośrednio przy produkcji rolnej i bezpośrednio przed nabyciem nieruchomości rolnej.

Dowodem potwierdzającym posiadanie teoretycznych kwalifikacji rolniczych jest świadectwo lub dyplom ukończenia szkoły z uzyskanym tytułem zawodowym albo dyplom uzyskania tytułu zawodowego bądź dyplom potwierdzający kwalifikacje zawodowe⁵⁵ (art. 7 ust. 2 pkt 1). Nie mogą być natomiast uwzględniane dyplomy ukończenia różnego rodzaju rolniczych kursów zawodowych. Kwalifikacje praktyczne potwierdza się albo oświadczeniem nabywcy poświadczonym przez wójta lub świadectwem pracy. W związku z tym, że ustawa nie stawia wymogu bezpośredniej pracy w gospodarstwie rolnym, należy przyjąć, iż chodzi pracę w gospodarstwie rolnym w jakimkolwiek charakterze, nawet np. na stanowisku księgowej. Wystarczy zatem, że świadectwo zostanie wydane przez podmiot prowadzący gospodarstwo rolne. Bardzo szerokie ujęcie kwalifikacji teoretycznych oraz nieprecyzyjne zdefiniowanie kwalifikacji praktycznych i sposobu ich potwierdzania sprawia, że wymóg posiadania kwalifikacji rolniczych narusza, w moim przekonaniu, konstytucyjną zasadę równości wobec prawa. Jednakże ścieśniającą wykładnię przepisów dotyczących kwalifikacji rolniczych trudno byłoby obronić.

⁵³ Należy zwrócić uwagę, że inaczej definiuje kwalifikacje rolnicze art. 8 ustawy z dnia 26.04.2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie (Dz.U. Nr 52, poz. 539).

⁵⁴ Gdyby zamiarem ustawodawcy było ograniczenie kwalifikacji teoretycznych wyłącznie do wykształcenia rolniczego, wówczas w art. 6 ust. 3 pkt 1 byłoby zbędne wyrażenie „lub wykształcenie średnie lub wyższe”. Obecnie przepis ten obok wykształcenia rolniczego wymienia wykształcenie średnie lub wyższe.

⁵⁵ Wątpliwości, czy dany tytuł zawodowy potwierdza wykształcenie rolnicze, należy rozstrzygać, kierując się postanowieniami rozp. MENiS z dnia 18.04.2002 r. w sprawie klasyfikacji zawodów szkolnictwa zawodowego (Dz.U. Nr 63, poz. 571).

Z chwilą uzyskania członkostwa w UE dowodem potwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych będą także dokumenty wydane przez właściwe organy lub instytucje państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (art. 7 ust. 3 w zw. z art. 19 ustawy).

Ad e) Dowodem potwierdzającym zamieszkiwanie jest dokument określający zameldowanie na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodów osobistych (art. 7 ust. 5). Oznacza to, że osoba nie posiadająca zameldowania na pobyt stały nie może być uważana za rolnika indywidualnego, a tym samym, że nabywana przez tę osobę nieruchomości rolne nie będzie mogła być uważana za powiększenie prowadzonego przez nią gospodarstwa rodzinnego. W konsekwencji osoba taka będzie mogła nabyć nieruchomości rolną tylko przy zachowaniu prawa pierwokupu lub prawa nabycia, chyba że będzie osobą bliską wobec zbywcy. Dokumentem potwierdzającym zameldowanie na pobyt stały jest dowód osobisty. Zgodnie z art. 37 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 10.04.1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (Dz.U. z 2001 r. Nr 87, poz. 960 ze zm.), w dowodzie osobistym zamieszcza się m.in. adres miejsca zameldowania na pobyt stały. Dokumentem tym może być także zaświadczenie wydane na podstawie art. 44g ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych. Stanowi on, że organy prowadzące zbiory meldunkowe, zbiór PESEL oraz ewidencję wydanych i utraconych dowodów osobistych na pisemny wniosek zainteresowanej osoby są zobowiązane wydać, w formie zaświadczenia, pełny odpis przetworzonych danych dotyczących tej osoby. Tym organem jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta (art. 44i wymienionej ustawy). Dowodem potwierdzającym zamieszkanie jest także karta stałego pobytu (art. 26 wymienionej ustawy w zw. z § 21 i 22 rozp. MSWiA z dnia 27.06.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad, trybu postępowania oraz wzorów dokumentów w sprawach cudzoziemców, Dz.U. Nr 68, poz. 716 ze zm.). Nie może być nim natomiast paszport. Zgodnie bowiem z art. 1 ustawy z dnia 29.11.1990 r. o paszportach (Dz.U. Nr 114, poz. 739 ze zm.), paszport jest dokumentem urzędowym uprawniającym do przekraczania granicy i pobytu za granicą oraz poświadczającym obywatelstwo polskie, a także tożsamość osoby w nim wskazanej w zakresie danych, jakie dokument ten zawiera. Wśród tych danych nie ma oznaczenia miejsca stałego pobytu.

Potwierdzenie omówionych wymagań za pomocą dowodów wskazanych w art. 7 ust. 1-5 ustawy oznacza, że nabycie nieruchomości rolnej następuje w celu powiększenia gospodarstwa rodzinnego. Dosłownie rozumiany art. 7 ust. 6 ustawy obliguje do przedkładania wskazanych wyżej dowodów lub oświadczenia o niespełnieniu choćby jednego z warunków określonych w art. 5 i 6 ustawy przy zawieraniu każdej umowy, w wyniku której dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości rolnej. Jednakże stosowanie art. 7 w każdym przypadku nabycia nieruchomości rolnej byłoby niecelowe. Przedkładanie dowodów, o których mowa w art. 7 ust. 1-5 ustawy, ma sens tylko wówczas, gdy nabywcą będzie osoba fizyczna nie będąca osobą bliską wobec zbywcy. Tylko w takim wypadku zachodzi bowiem potrzeba ustalenia, czy nabycie nieruchomości prowadzi do powiększenia gospodarstwa rodzinnego, czyli do wyłączenia prawa pierwokupu lub prawa nabycia. Niespełnienie jednego z warunków określonych w art. 5 i 6 ustawy oznacza, że nabycie nie będzie prowadziło do powiększenia gospodarstwa rodzinnego, a tym samym, że nabycie będzie możliwe przy uwzględnieniu prawa pierwokupu lub prawa nabycia. W konsekwencji ustawodawca obliguje do zamieszczenia w oświadczeniu o niespełnieniu warunków z art. 5 i 6 ustawy informacji dotyczących łącznej powierzchni i miejsca położenia nieruchomości rolnych, których nabywca jest właścicielem lub dzierżawcą. Warunek ten wprowadzono zapewne w tym celu, by ułatwić Agencji podjęcie decyzji w sprawie wykonania prawa pierwokupu lub prawa nabycia. Oznacza to, że oświadczenie obejmujące wspomniane informacje winno być składane zawsze, gdy Agencji przysługiwać będzie prawo pierwokupu lub prawo nabycia, np. w wypadku nabywania nieruchomości rolnej przez osobę prawną, natomiast stosowanie w innych wypadkach tego wymogu byłoby niecelowe.

VII. Prawo pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnej

Prawo pierwokupu przysługujące dzierżawcy wyłącza prawo pierwokupu przysługujące Agencji. Agencja będzie mogła bowiem skorzystać z prawa pierwokupu dopiero wówczas, gdy nie będzie dzierżawcy posiadającego prawo pierwokupu lub gdy on nie wykonana przysługującego mu prawa pierwokupu (art. 3 ust. 4).

Artykuł 10 ustawy, wprowadzający zmiany do k.c., m.in. uchylił § 2 w art. 695 k.c., który przyznawał dzierżawcy nieruchomości rolnej ustawowe prawo pierwokupu. Uchylone prawo pierwokupu ustawa zastępuje nowym prawem pierwokupu, którego przesłanki określa w art. 3 ust. 1 i 6. Zgodnie z ust. 1, dzierżawcy nieruchomości rolnej przysługuje ustawowe prawo pierwokupu, jeżeli:

- 1) dzierżawcą jest osobą fizyczną lub s.p.r.,
- 2) umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej,
- 3) ma datę pewną (zob. art. 81 k.c.) i
- 4) była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od daty pewnej,
- 5) sprzedawana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy (wymóg ten nie dotyczy s.p.r.),
- 6) sprzedającym nieruchomość rolną jest osoba fizyczna lub osoba prawna inna niż Agencja.

Artykuł 6 ust. 6 przewiduje dodatkową przesłankę dla prawa pierwokupu przysługującego dzierżawcy w wypadku, gdy sprzedaż nieruchomości ma na celu uzyskanie prawa do renty strukturalnej w rozumieniu ustawy z dnia 26.04.2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie (Dz.U. Nr 52, poz. 539). Przepis ten pozwala dzierżawcy na wykonanie prawa pierwokupu, jeżeli wskutek jego wykonania zostanie spełniony, oprócz wyżej wymienionych, warunek przewidziany w art. 6 ust. 2 ustawy o rentach strukturalnych w rolnictwie. Otóż ustawa ta uzależnia prawo do renty strukturalnej m.in. od przekazania gospodarstwa rolnego o pow. co najmniej 3 ha (art. 3 ust. 1 pkt 5 tej ustawy). Przekazanie może nastąpić w drodze każdej umowy odpłatnej lub nieodpłatnej, przenoszącej własność nieruchomości rolnej, lub w drodze przejęcia nieruchomości przez państwo na podstawie decyzji Prezesa Agencji (art. 2 pkt 5 ustawy o rentach strukturalnych w rolnictwie). Artykuł 6 ust. 1 tej ustawy stanowi, że warunek przekazania gospodarstwa rolnego uważa się za spełniony, jeżeli grunty wchodzące w skład gospodarstwa rolnego przekazane zostały na powiększenie jednego lub kilku gospodarstw już istniejących, z tym że – jak wymaga art. 6 ust. 2 ustawy o rentach... – powierzchnia powiększonego gospodarstwa nie może być mniejsza niż 15 ha⁵⁶. Tak więc

⁵⁶ Art. 6 ust. 3 zawiera delegację zezwalającą RM na wydania rozporządzenia obniżającego piętnastohektarową normę, ale RM nie skorzystała z tej możliwości.

w wypadku sprzedaży nieruchomości rolnej, zmierzającej do przekazania gospodarstwa w celu uzyskania renty strukturalnej, dzierżawca nieruchomości rolnej, chcący korzystać z prawa pierwokupu, winien spełniać dodatkową przesłankę przewidzianą w art. 3 ust. 6 ustawy.

Należy zwrócić uwagę, że ustawowe prawo pierwokupu nie przysługuje dzierżawcom innym niż osoby fizyczne i s.p.r. Powstanie prawa pierwokupu dzierżawcy zależy od wykonywania umowy dzierżawy, a nie od czasu trwania umowy, jak to może sugerować art. 3 ust. 2 ustawy. Oznacza to, że dzierżawcy będzie przysługiwać prawo pierwokupu, jeżeli dzierżawiona nieruchomość będzie użytkowana na cele rolnicze⁵⁷. Ustawodawca zupełnie niepotrzebnie dodaje w art. 3 ust. 1, że prawo pierwokupu przysługuje w przypadku sprzedaży przez osobę fizyczną lub osobę prawną. Taki zwrot nasuwa tylko wątpliwości co do prawa pierwokupu, gdy sprzedawcą będzie podmiot nie mający osobowości prawnej, ale mogący być podmiotem prawa i obowiązków, np. spółka jawna. Wydaje się, że w takim wypadku dzierżawcy⁵⁸ będzie przysługiwać prawo pierwokupu. Dzierżawca nie będzie mógł skorzystać z prawa pierwokupu nieruchomości rolnej stanowiącej własność Skarbu Państwa sprzedawanej przez Agencję. Sprzedaż przez Agencję nieruchomości rolnej stanowiącej jej własność również będzie – jak należy przyjąć – wolna od prawa pierwokupu dzierżawcy. Natomiast sprzedaż nieruchomości rolnej stanowiącej własność Skarbu Państwa, ale nie należącej do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa będzie mogła być dokonana tylko z uwzględnieniem prawa pierwokupu przysługującego dzierżawcy.

S.p.r. posiada prawo pierwokupu dzierżawionej nieruchomości niezależnie od tego, czy sprzedający jest członkiem tej spółdzielni, czy też nie.

Prawo pierwokupu nie przysługuje dzierżawcy w wypadku sprzedaży dzierżawionej nieruchomości na rzecz osoby bliskiej czy też w wypadku sprzedaży nieruchomości rolnej s.p.r., o ile w drugim przypadku sprzedawcą będzie osoba będąca członkiem tej spółdzielni, która wniosła do

⁵⁷ Na gruncie art. 695 § 2 k.c. SN zajął stanowisko, że prawo pierwokupu przewidziane w tym przepisie nie jest uzależnione od używania przez dzierżawcę nieruchomości rolnej zgodnie z jej przeznaczeniem (wyr. z dnia 14.11.2001 r. II CKN 440/01, OSN 2002, nr 7-8, poz. 99).

⁵⁸ A wypadku gdy dzierżawca nie skorzysta – także Agencji.

spółdzielni sprzedawaną nieruchomości tytułem wkładu gruntowego⁵⁹ (art. 3 ust. 5). W tych dwóch przypadkach Agencji, jak już była o tym mowa, również nie przysługuje prawo pierwokupu, co oznacza, że umowa sprzedaży zostanie zawarta bezwarunkowo, nawet jeśli będzie ona przedmiotem dzierżawy. W innym przypadku mogłoby dojść do zbiegu prawa pierwokupu Agencji i dzierżawcy. Jednakże ustawodawca zapobiegł zbiegowi prawa pierwokupu, przyznając pierwszeństwo dzierżawcy. Agencja będzie mogła bowiem skorzystać z prawa pierwokupu, jeżeli dzierżawca nie wykona swojego prawa pierwokupu (art. 4 ust. 4). Prawo pierwokupu przysługujące dzierżawcy można zatem traktować jako wyjątek od zasady, że sprzedaż nieruchomości rolnej winna nastąpić z uwzględnieniem prawa pierwokupu przysługującego Agencji.

Osobnego omówienia wymaga sytuacja, w której dzierżawiona nieruchomość rolna wchodzi w skład sprzedawanego gospodarstwa rolnego. Jak wiadomo, na gruncie art. 695 § 2 k.c. przyjmowano, że w takiej sytuacji dzierżawcy nie przysługiwało prawo pierwokupu⁶⁰. Wydaje się, że pogląd ten jest nie do pogodzenia z ustawą (uzasadnienie tej tezy zostało zamieszczone w części poświęconej wykonaniu prawa pierwokupu).

VIII. Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w celu wykonania umowy z następcą

Przez umowę z następcą rolnik będący właścicielem (współwłaścicielem) gospodarstwa rolnego zobowiązuje się przenieść na osobę młodszą od niego co najmniej o 15 lat (następcę) własność (udział we współwłasności) i posiadanie tego gospodarstwa z chwilą nabycia prawa do emerytury lub renty inwalidzkiej, jeżeli następca do tego czasu będzie pracować w tym gospodarstwie (art. 84 zd. 1 ustawy z dnia 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników⁶¹). Zastanawiające, że ustawodawca nie wymienił wśród sytuacji wyłączających prawo pierwokupu lub prawo nabycia zawarcia umowy z następcą. Pewnie stało się tak dlatego, że sama umowa z następcą nie przenosi własności nieruchomości rolnej. Oznacza

⁵⁹ Z drugim przypadkiem będziemy mieli do czynienia, jeżeli s.p.r. wydzierżawi osobie trzeciej grunty wniesione tytułem wkładu gruntowego.

⁶⁰ Uchw. SN z dnia 18.07.1975 r. III CZP 49/75, OSN 1976, nr 4, poz. 78.

⁶¹ Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm.

to, że umowa z następcą winna być zawierana bezwarunkowo, że w konsekwencji zawarcie takiej umowy nie daje Agencji prawa przejęcia nieruchomości objętych umową nabycia z następcą.

IX. Wyłączenie prawa pierwokupu i nabycia przez przepisy szczególne

Za przepis szczególny, który wyłącza prawo pierwokupu lub prawo nabycia, należy uznać art. 54 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w RP⁶². Przepis ten stanowi, że w obrocie nieruchomościami między kościelnymi osobami prawnymi nie stosuje się prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa (ust. 1) oraz że przy nabywaniu nieruchomości lub ich części przez kościelne osoby prawne od osób trzecich prawo pierwokupu może być stosowane jedynie w przypadkach, gdy inwestor państwowy lub spółdzielczy uzyskał wcześniej decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na tej nieruchomości lub części tej nieruchomości (ust. 2). Jest to chyba jedyny przypadek tego rodzaju przepisu, zamieszczonego w innym akcie prawnym.

X. Wykonywanie prawa pierwokupu

Do prawa pierwokupu przewidzianego w ustawie mają zastosowanie przepisy k.c. ze zmianami wynikającymi z ustawy (art. 596 k.c. i art. 3 ust. 3 ustawy⁶³). Oznacza to, że umowa sprzedaży nieruchomości rolnej winna być zawarta pod warunkiem, że uprawniony nie wykonał prawa pierwokupu (art. 597 k.c.), chyba że będzie zachodził jeden z wyjątków wyłączających prawo pierwokupu. O treści umowy sprzedaży uprawnionego zawiadamia niezwłocznie sprzedawca (art. 598 § 1 k.c.). Jeżeli umowa sprzedaży zawiera oprócz warunku związanego z prawem pierwokupu inne warunki zawieszające, obowiązek zawiadomienia powstaje dopiero z chwilą spełnienia tych warunków⁶⁴. Sprzedający nie może udzielić notariuszowi pełnomocnictwa do zawiadomienia uprawnionego o treści

⁶² Dz.U. Nr 29, poz. 154 ze zm.

⁶³ Dotyczy to także prawa pierwokupu przysługującego Agencji, mimo że art. 3 ust. 3 ustawy odnosi się tylko do prawa pierwokupu dzierżawcy.

⁶⁴ Warunki rozwiązujące nie mają wpływu na obowiązek zawiadomienia uprawnionego o treści umowy sprzedaży.

umowy sprzedaży. Prawo o notariacie⁶⁵ nie zezwala bowiem notariuszowi na występowanie w roli pełnomocnika jednej ze stron umowy. Przewiduje ono natomiast czynność notarialną w postaci doręczenia oświadczeń (art. 79 pkt 3 pr. o not.). Na żądanie strony notariusz doręcza jej oświadczenie wskazanemu podmiotowi, zgodnie z wymogami określonymi w art. 102 pr. o not.

Jeżeli prawo pierwokupu przysługuje w pierwszej kolejności dzierżawcy, umowa winna być zawarta pod warunkiem, że dzierżawca nie wykona prawa pierwokupu, a w wypadku niewykonania przez niego prawa pierwokupu pod warunkiem, że tego prawa nie wykonana Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa⁶⁶. O treści umowy sprzedaży winno się w pierwszej kolejności zawiadomić dzierżawcę, a dopiero po upływie terminu do wykonania prawa pierwokupu przez dzierżawcę o treści umowy sprzedaży należy zawiadomić Agencję. Wcześniejsze zawiadomienie Agencji jest bezskuteczne.

Wykonywanie prawa pierwokupu przez dzierżawcę jest bardziej złożone niż wykonywanie prawa pierwokupu przez Agencję. Wynika to stąd, że samo ustalenie prawa pierwokupu dzierżawcy jest bardziej kłopotliwe. Zasadą jest, że przesłanki istnienia prawa pierwokupu winny być ustalone w chwili zawierania umowy sprzedaży, czyli przez notariusza sporządzającego akt notarialny, obejmującego warunkową umowę sprzedaży. Tymczasem już ustalenie, czy umowa dzierżawy ma datę pewną, czy jest wykonywana przez dzierżawcę może napotykać na trudności. Jeszcze trudniej byłoby notariuszowi sporządzającemu umowę sprzedaży ustalić, czy sprzedawana nieruchomości wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy. Praktycznie bez udziału dzierżawcy nie będzie możliwe ustalenie wszystkich okoliczności, od których ustawa uzależnia istnienie prawa pierwokupu. I chyba dlatego w art. 3 ust. 3 postanowiono, że o treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawiadamia się dzierżawcę tej nieruchomości, jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata. Zawiadomienie będzie miało sens, jeżeli umowa sprzedaży zostanie za-

⁶⁵ Ustawa z dnia 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2000 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.).

⁶⁶ Niezamieszczenie w umowie wyrażenia „działająca na rzecz Skarbu Państwa” nie umożliwi Agencji wykonania prawa pierwokupu na swoją rzecz.

warta pod warunkiem. Nasuwa się zatem pytanie, pod jakim warunkiem, skoro upływ trzech lat od zawarcia umowy dzierżawy nie jest nawet jedną z przesłanek ustalenia prawa pierwokupu przysługującego dzierżawcy. Z praktycznego punktu widzenia najlepiej byłoby przyjąć, że umowa sprzedaży winna być zawarta pod warunkiem, że dzierżawca, spełniający warunki z art. 3 ust. 1 (a w wypadku sprzedaży, w celu uzyskania renty strukturalnej także warunki z ust. 6), nie wykona prawa pierwokupu. Za takim rozwiązaniem przemawia także treść art. 3 ust. 3. Wynika z niego, że zawiadomienie dzierżawcy o treści umowy sprzedaży wywoła skutki określone w k.c., dotyczące prawa pierwokupu, tylko wtedy, gdy dzierżawcy przysługiwać będzie prawo pierwokupu. Oznacza to, że w chwili zawiadamiania dzierżawcy o treści umowy nie będzie wiadomo, czy przysługuje mu prawo pierwokupu, czy też nie. Oznacza to również, że notariusz sporządzający umowę sprzedaży dzierżawionej nieruchomości rolnej ustala tylko fakt, czy od zawarcia pisemnej umowy dzierżawy upłynęło trzy lata. W tym stanie rzeczy cały ciężar weryfikacji warunków, od których zależy istnienie po stronie dzierżawcy prawa pierwokupu, spoczywa na notariuszu, który sporządza oświadczenie dzierżawcy o wykonaniu prawa pierwokupu. Notariusz sporządzający oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu winien brać pod uwagę stan rzeczy z chwili zawarcia warunkowej umowy sprzedaży. Oświadczenia w sprawie powierzchni użytków rolnych stanowiących własność lub będących w jego dzierżawie (art. 5 ust. 5 pkt 1) i oświadczenie w sprawie powierzchni gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi dzierżawiona nieruchomość (art. 5 ust. 5 pkt 2), winny mieć także na uwadze stan rzeczy z chwili składania oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. W razie ustalenia, że dzierżawcy nie przysługuje prawo pierwokupu notariusz odmawia sporządzenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu⁶⁷.

Prawo pierwokupu wykonuje się przez oświadczenie złożone sprzedawcy. Oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości

⁶⁷ Do odmowy mają oczywiście zastosowanie przepisy ustawy – Prawo o notariacie, zobowiązujące notariusza do sporządzenia, w razie żądania, odmowy na piśmie, na którą przysługuje zażalenie do właściwego sądu okręgowego. Możliwość złożenia zażalenia nasuwa pytanie o skutki złożenia wniosku o pisemne uzasadnienie odmowy sporządzenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu czy też o skutki złożenia zażalenia na bieg terminu do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, zob. J. G ó r e c k i, *Prawo pierwokupu...*, Kraków 2002, s. 121 i 122.

winno być złożone w formie aktu notarialnego (art. 597 § 2 k.c.). Prawo to winno być wykonane w ciągu jednego miesiąca od dnia zawiadomienia o sprzedaży (art. 598 § 2 k.c.). Termin ten nie może być zmieniany, nawet za zgodą uprawnionego, ponieważ w tym wypadku chodzi o ustawowe prawo pierwokupu lub prawo nabycia. Między wykonującym prawo pierwokupu a sprzedawcą dochodzi, wskutek złożenia oświadczenia o wykonaniu pierwokupu, do skutku bezwarunkowa umowa sprzedaży o treści ustalonej w warunkowej umowie sprzedaży ze zmianami wynikającymi z k.c. i ustawy (art. 600 k.c.). Najistotniejszą modyfikację przewiduje art. 3 ust. 8 ustawy, który stwarza i dzierżawcy, i Agencji możliwość wystąpienia do sądu w ciągu 14 dni od złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu o ustalenie ceny sprzedawanej nieruchomości, o ile cena rażąco odbiega od jej wartości rynkowej. Bezwarunkowy charakter umowy sprzedaży, zawiązywanej wskutek złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, sprawia, że przejście własności nieruchomości rolnej na rzecz dzierżawcy lub Agencji nie wymaga zawarcia między sprzedającym a uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu dodatkowej umowy rzeczowej przenoszącej własność. Własność przechodzi, zgodnie z art. 155 § 1 k.c., z chwilą dojścia do skutku bezwarunkowej umowy sprzedaży⁶⁸. Z uwagi na treść art. 597 § 2 zd. 1 k.c., bezwarunkowa umowa sprzedaży dochodzi do skutku z chwilą doręczenia sprzedającemu oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu w taki sposób, że sprzedający mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Oznacza to, że nie wystarczy przed upływem miesiąca od zawiadomienia o sprzedaży złożyć oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, ale że przed upływem tego terminu trzeba doręczyć je sprzedającemu⁶⁹. Należy przy tym podkreślić, że nadanie na poczcie przed tym terminem listu zawierającego oświadczenie będzie bezskuteczne jeżeli adresat nie otrzyma listu przed upływem miesięcznego terminu.

Skoro w chwili składania oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nie dochodzi do przejścia nieruchomości rolnej na uprawnionego do prawa pierwokupu, to notariusz nie może zamieszczać w akcie nota-

⁶⁸ Chyba że umowa sprzedaży zawierałaby także inne warunki.

⁶⁹ Orzecznictwo przyjęło, że wystarczy zawiadomienie sprzedającego o złożeniu oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu w przepisanej formie; zob. J. G ó r e c k i, *op. cit.*, s. 119 przypis 291.

rialnym obejmującym oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu wniosku wieczystoksięgowego. Notariusz nie może też pobrać od dzierżawcy⁷⁰, wykonującego prawo pierwokupu, podatku od czynności cywilnoprawnych.

Stosowanie prawa pierwokupu nasuwa zasadnicze wątpliwości, w wypadku gdy sprzedawana nieruchomość obejmuje nie tylko użytki rolne, ale także inne grunty (np. nieużytki, lasy) albo nawet użytki rolne, ale przeznaczone w m.p.z.p. na inne cele niż rolne. Nasuwa się wówczas pytanie, czy prawo pierwokupu istnieje, skoro tylko część sprzedawanej nieruchomości stanowią użytki rolne, a jeśli tak, to czy ma być ono wykonywane w stosunku do całej nieruchomości, czy też tylko w stosunku do objętych nią użytków rolnych. Opisana sytuacja pokazuje, że definicja nieruchomości rolnej zamieszczona w art. 46¹ k.c. nie jest dostosowana do ogólnej definicji nieruchomości z art. 46 k.c.

W doktrynie można spotkać się z wypowiedzią, że nieruchomością rolną jest w istocie nieruchomość spełniająca warunki przypisane nieruchomości rolnej⁷¹. Stwierdzenie to pasuje jedynie do sytuacji, w której cała nieruchomość w rozumieniu art. 46 k.c. jest lub może być, jak tego wymaga art. 46¹ k.c., wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, dlatego nasuwa ono wątpliwości, gdy idzie o nieruchomość zróżnicowaną pod względem możliwości jej wykorzystania (obejmującą częściowo użytki rolne, a częściowo inne użytki). Takich przypadków nie wyjaśnia też teza, że pojęcie nieruchomości nie jest zbieżne z pojęciem nieruchomości rolnej⁷². Teza ta nie może być bowiem rozumiana w ten sposób, że zbywana nieruchomość, obejmująca użytki rolne i inne użytki, dzieli się na dwie nieruchomości: rolną, obejm-

⁷⁰ Należy pamiętać o art. 26a ust. 1 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603 ze zm.), który stanowi, że nie pobiera się podatku od czynności cywilnoprawnych i opłaty skarbowej w sprawach dotyczących Zasobu oraz nieruchomości nabywanych przez Agencję na własność Skarbu Państwa.

⁷¹ Zob. J. Majorkowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1972, s. 430.

⁷² Zob. J.S. Piątkowski, [w:] *Gospodarstwa rolne. Obrót. Dziedziczenie, Podział*, Warszawa 1967, s. 25; B. Mościcki, *Pojęcie nieruchomości rolnej rolnej*, NP 1971, nr 11, s. 1646; por. też uzasad. uchw. SN z dnia 14.12.1994 r. III CZP 78/84, OSN 1985, nr 10, poz. 149.

mującą użytki rolne i nierolną, obejmującą pozostałe użytki. Z punktu widzenia przeniesienia własności mamy bowiem do czynienia tylko z jedną nieruchomością obejmującą różne grunty, których nie można poddać różnym regulacjom dotyczącym przenoszenia własności⁷³. Do podziału nieruchomości nie dochodzi nawet wówczas, gdyby użytki rolne byłyby objęte odrębną działką geodezyjną, co więcej – nawet gdyby działki obejmujące różne użytki były wpisane do odrębnych ksiąg wieczystych⁷⁴. Do podziału własnościowego nieruchomości dochodziłoby dopiero wówczas, gdyby właściciel decydował się na zbycie działki wydzielonej geodezyjnie czy wpisanej do oddzielnej księgi wieczystej. Wówczas, w zależności od tego, która działka (rolna czy nierolna) byłaby przedmiotem zbycia, zbycie to podlegałoby ustawie lub nie. Jeżeli jednak do podziału własnościowego nieruchomości nie dochodzi, tzn. właściciel zbywa całą nieruchomość obejmującą użytki rolne i nierolne, to w istocie poddaje całą nieruchomość bardziej rygorystycznej regulacji, w tym wypadku ustawie, o ile tylko objęte zbyciem użytki rolne należy traktować jako nieruchomość rolną lub jej część.

Opowiedzenie się za literalnym rozumieniem pojęcia nieruchomości rolnej sprawa, że problem uwzględniania prawa pierwokupu lub prawa nabycia powstaje w każdym wypadku, gdy przedmiotem zbycia będą objęte choćby jednoarowe użytki rolne i to niezależnie od wielkości gruntów nierolnych, natomiast przyjęcie liberalnej wykładni art. 2 ust. 1, definiującego nieruchomość rolną, odsuwa ten problem od przypadków, gdy obszar użytków rolnych, zbywanych wraz innymi użytkami (w tym wprawdzie rolne, ale przeznaczone na inne cele niż rolne), jest mniejszy od 1 ha lub stanowi część takiego obszaru. Oznacza to, że liberalne stanowisko w sprawie rozumienia nieruchomości rolnej nie wyłącza całkowicie problemu stosowania prawa pierwokupu lub prawa nabycia w wypadku zbywania nieruchomości obejmującej zróżnicowane grunty. Pojawia się on jednak dopiero wówczas, gdy przedmiotem zbycia będzie nieruchomość obejmująca użytko rolne o obszarze co najmniej 1 ha.

⁷³ Dlatego praktyczniejszym rozwiązaniem byłoby poddawanie szczególnym regulacjom nieruchomości obejmujących oznaczony obszar użytków rolnych czy innych gruntów.

⁷⁴ Inaczej R. S z t y k, *op. cit.*, s. 23; B. W i e r z b o w s k i, *op. cit.*, s. 6.

Problem stosowania prawa pierwokupu w odniesieniu do przedmiotu sprzedaży częściowo „obciążonego” tym prawem nie jest nowy. Występuje bowiem zawsze, gdy tylko część przedmiotu sprzedaży jest „obciążona” prawem pierwokupu, np. w wypadku sprzedaży niezabudowanej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości, której część została nabyta od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w wypadku sprzedaży gospodarstwa rolnego obejmującego nieruchomość rolną, w stosunku do której dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu lub udział w nieruchomości rolnej. Kierując się treścią art. 166 k.c., wypowiedziami doktryny i orzecznictwem SN można stwierdzić, że dominuje zapatrywanie, że w takich sytuacjach prawo pierwokupu jest wyłączone⁷⁵. Pogląd ten jest uzasadniany przede wszystkim niepodzielnością prawa pierwokupu oraz koniecznością ścisłego rozumienia przepisów ograniczających rozporządzanie własnością, przewidujących prawo pierwokupu. Przedstawiony pogląd nie jest jednak do pogodzenia z ustawą opowiadającą się za możliwie szerokim działaniem prawa pierwokupu i prawa nabycia. Zgodnie bowiem z art. 1070¹ k.c., dodanym do kodeksu przez art. 10 pkt 2 ustawy, prawo pierwokupu, przewidziane w art. 166 k.c. i w art. 3 ustawy oraz prawo nabycia przewidziane w art. 4 ustawy ma zastosowanie także w wypadku zbycia udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne, a także, poprzez art. 1086 k.c., w spadku obejmującym wkład gruntowy w rolniczej spółdzielni produkcyjnej. Dodany do k.c. przepis nasuwa wniosek, że skoro prawo pierwokupu i prawo nabycia ograniczają zbycie udziału w spadku obejmującym gospodarstwo rolne i wkład gruntowy w s.p.r., to tym bardziej winny być one brane pod uwagę w wypadku zbywania nieruchomości, której tylko część może być uważana za nieruchomość rolną lub jej część. Rozszerzone działanie prawa pierwokupu winno mieć zastosowanie także wówczas, gdy użytki rolne będą stanowić odrębną działkę geodezyjną czy nawet będą objęte odrębną księgą wieczystą, chyba że zostaną objęte odrębną umową⁷⁶.

Podobnie należałoby podejść do sprzedaży gospodarstwa rolnego. W takim wypadku dzierżawca lub Agencja winna wykonać prawo pier-

⁷⁵ Zob. J. G ó r e c k i, *op. cit.*, s. 263; J. S z a c h u ł o w i c z, *Kodeks cywilny, Komentarz*, t. II pod redakcją K. Pietrzykowskiego, Warszawa 1998, s. 272; uchwała SN z dnia 18.07.1975 r. III CZP 49/75, OSN 1976, nr 4, poz. 78.

⁷⁶ Choćby zamieszczoną w tym samym akcie notarialnym.

wokupu w stosunku do wszystkich składników gospodarstwa rolnego, w tym praw i rzeczy ruchomych stanowiących własność osoby sprzedającej gospodarstwo rolne. Tylko zbywający może ograniczyć działanie prawa pierwokupu lub prawa nabycia, wyłączając⁷⁷ do oddzielnego zbycia rzeczy czy prawa nie podlegające prawu pierwokupu⁷⁸. Dzierżawca czy dzierżawcy musieliby mieć wyraźne ustawowe umocowanie do wyłączenia do odrębnej sprzedaży nieruchomości objętej prawem pierwokupu lub nabycia⁷⁹.

W moim przekonaniu należy poszukiwać rozwiązań, które wyeliminowałyby potrzebę stosowania prawa pierwokupu lub prawa nabycia do nieruchomości obejmującej użytki rolne lub inne użytki. Problem ten w ogóle nie powstanie, jeżeli przyjmie się, że należy przesądzić, czy dana cała nieruchomość obejmująca różne użytki jest nieruchomością rolną, czy też nie. Trzeba byłoby wówczas ustalać wiodące przeznaczenie nieruchomości. Za takim rozwiązaniem przemawia konieczność zachowania spójności między kodeksową definicją nieruchomości (art. 46 k.c.) a kodeksową definicją nieruchomości rolnej (art. 46¹ k.c.). Spójność ta wymaga, by dana nieruchomość rolna była zarazem nieruchomością w rozumieniu art. 46 k.c. Dana nieruchomość nie powinna być w części nieruchomością rolną a w drugiej inną nieruchomością. W obrocie występuje bowiem tylko jedna nieruchomość, która jako całość może być podana jednemu lub innemu reżimowi prawnemu. Ustaliwszy wiodące przeznaczenie nieruchomości, przesądziłoby się o charakterze całej nieruchomości, a tym samym o stosowaniu ustawy w wypadku jej zbywania.

XI. Zbieg ustawowych praw pierwokupu

Teoretycznie nie można wykluczyć zbiegu przy danej sprzedaży ustawowych praw pierwokupu przysługujących współwłaścicielowi,

⁷⁷ O ile nie stoją temu na przeszkodzie przepisy szczególne, np. dotyczące dopuszczalności podziału nieruchomości z m.p.z.p.

⁷⁸ Aczkolwiek niektóre poglądy dotyczące gospodarstwa rolnego jako przedmiotu czynności prawnej oraz status Agencji mogą być wykorzystywane do uzasadnienia tezy, że Agencja nie może nawet skorzystać z prawa pierwokupu całego gospodarstwa rolnego. Za rozwiązaniem przyznającym prawo wyboru podmiotowi sprzedającemu przemawia jednak potrzeba jego ochrony, wzorowana na nieobowiązującym art. 349 § 1 k.z.

⁷⁹ Por. art. 319 ust. 5 ustawy z dnia 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. Nr 60, poz. 535).

dzierżawcy, gminie, Agencji, podmiotowi zarządzającemu portem⁸⁰ lub specjalną strefą ekonomiczną⁸¹. W praktyce najczęściej pojawiać się będzie zbieg prawa pierwokupu gminy i Agencji. Nasuwa się zatem pytanie, komu w takich wypadkach przysługuje prawo pierwokupu: wszystkim uprawnionym w danym przypadku czy tylko jednemu z nich, wybranemu wskutek zbadania relacji między przepisami przewidującymi konkurujące ze sobą prawa pierwokupu, a jeżeli wszystkim, to nieruchomość nabywa ten, który pierwszy wykona prawo pierwokupu, czy też nabywają na współwłasność ci, którzy w terminie wykonali prawo pierwokupu, czy też może prawo to przysługuje im w określonej kolejności.

W moim przekonaniu, zbieg ustawowych praw pierwokupu nie oznacza, że ma w takiej sytuacji zastosowanie art. 602 § 2 k.c., który stanowi, że jeżeli jest kilku uprawnionych, a niektórzy z nich nie wykonują prawa pierwokupu, pozostali mogą wykonać je w całości. Przyjmuje się bowiem, że przepis ten ma zastosowanie, gdy uprawnionym przysługuje równe pierwszeństwo⁸², czyli w istocie wynikające z tej samej umowy, a w wypadku ustawowego prawa pierwokupu z tej samej normy prawnej, np. w wypadku sprzedaży nieruchomości rolnej dzierżawionej przez więcej niż jednego dzierżawcę, prowadzących wspólne gospodarstwo rolne. Nadto zastosowanie art. 602 § 2 k.c. w wypadku zbiegu ustawowych praw pierwokupu powodowałoby, że uprawnieni, którzy wykonaliby prawo pierwokupu, staliby się współwłaścicielami nieruchomości. Jest to nie do pogodzenia z założeniami będącymi u podstaw każdego z ustawowych praw pierwokupu, dlatego zbieg ustawowych praw pierwokupu należy rozstrzygać przez ustalanie pierwszeństwa, czyli kolejności wykonywania prawa pierwokupu przez uprawnionych. W konsekwencji warunków wyłączających przeniesienie własności sprzedawanej nieruchomości winien przybrać „kaskadową” postać, tj. pod warunkiem, że X nie wykonana prawa pierwokupu, a wypadku niewykonania prawa pierwokupu przez X pod warunkiem, że Y nie wykonana prawa pierwokupu, i tak dalej, jeżeli uprawnionych będzie więcej.

⁸⁰ Zob. przypis 9.

⁸¹ Art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 20.10.1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz.U. Nr 123, poz. 600 ze zm.).

⁸² Zob. J. Górecki, *op. cit.*, s. 188.

Jeżeli chodzi o wskazówki dotyczące ustalania kolejności, to jedną zawiera ustawa, przyjmując, że Agencji przysługuje prawa pierwokupu, o ile nie wykona tego prawa dzierżawca (art. 3 ust. 4). W moim przekonaniu Agencja ma najsłabsze prawo pierwokupu w każdej konfiguracji podmiotowej. Wynika to stąd, że normy przyznające Agencji prawo pierwokupu można traktować jako ogólniejsze w porównaniu z normami przewidującymi prawo pierwokupu dla pozostałych uprawnionych, ale przede wszystkim stąd, że pozostałym uprawnionym przepisy przyznają prawo pierwokupu w celu definitywnego, ze względu na powody przyznania prawa pierwokupu, nabycia własności przedmiotu sprzedaży, tymczasem nabycie własności przez Skarb Państwa wskutek wykonania prawa pierwokupu przez Agencję ma w istocie charakter przejściowy. Kolizję między współwłaścicielem a dzierżawcą rozstrzygałbym na korzyść dzierżawcy; skoro uprawnienie dzierżawcy jest skuteczne wobec jedyne go właściciela, to tym bardziej winno mieć pierwszeństwo przed współwłaścicielem. Sądzę, że dzierżawca ma silniejsze prawo pierwokupu niż gmina. Gmina winna pogodzić się także z pierwszeństwem współwłaściciela nieruchomości nabytej od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Pierwszeństwo przed gminą, ale nie przed dzierżawcą i współwłaścicielem, winne mieć podmioty zarządzające portami i specjalnymi strefami ekonomicznymi.

XII. Wykonywanie prawa nabycia

Prawo nabycia Agencja wykonuje przez złożenie oświadczenia o nabyciu przenoszonej na podstawie innej umowy niż sprzedaż nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej. Ustawa nie rozstrzyga wprost, do kogo to oświadczenie winno być skierowane – do zbywającego (np. darczyńcy, dożywotnika) czy do nabywcy (np. obdarowanego). Innymi słowy, nie rozstrzyga, której ze stron umowy zostanie odjęte prawo własności nieruchomości rolnej.

Kierując się treścią art. 4 ust. 5, który nakazuje do wykonywania prawa nabycia stosować odpowiednio przepisy k.c. dotyczące prawa pierwokupu, należy przyjąć, że umowy zobowiązujące do przeniesienia własności inne niż sprzedaż winne być również (tak jak sprzedaż) za-

wierane pod warunkiem⁸³, że Agencja nie wykonała prawa nabycia⁸⁴. Zbywca winien zatem niezwłocznie zawiadomić Agencję o treści umowy. Agencja może w ciągu jednego miesiąca od otrzymania zawiadomienia złożyć zbywcy oświadczenie o nabyciu nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Oświadczenie to winno być sporządzone w formie aktu notarialnego. Wydaje się, że wskutek złożenia przez Agencję we właściwym czasie oświadczenia o nabyciu nieruchomości między zbywcą a Agencją umowa zawiązuje się bezumowny stosunek prawny o treści wynikającej z ustawy⁸⁵. W art. 4 ust. 2 postanowiono, że jeżeli równowartość pieniężna nieruchomości rolnej nabytej przez Agencję nie wynika z treści umowy, równowartość tę Agencja określa przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Podanie równowartości w oświadczeniu o wykonaniu prawa nabycia jest koniecznym składnikiem tego oświadczenia. Z praktycznego punktu widzenia dobrze byłoby, gdyby zbywca określał w warunkowej umowie zbycia nieruchomości rolnej wartość zbywanej nieruchomości, na wypadek wykonania prawa nabycia przez Agencję⁸⁶. Z określeniem zbyt wygórowanych wartości nieruchomości rolnych łączy się ryzyko, że Agencja będzie korzystała z uprawnień do występowania do sądu o ustalenie wysokości równowartości pieniężnej przejętej nieruchomości (art. 4 ust. 3).

Za zawieraniem warunkowych umów innych niż sprzedaż, zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości rolnej przemawia pewność obrotu. Chodzi o to, że relacje prawne między samymi stronami

⁸³ R. S z t y k przyjmuje, że umowa inna niż sprzedaż winna być zawierana bezwarunkowo, zob. *op. cit.*, s. 35.

⁸⁴ Warto przypomnieć, że do prawa wykupu przewidzianego w ustawie z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.) należało również stosować przepisy dotyczące prawa pierwokupu uregulowanego w tej ustawie (art. 35 tej ustawy).

⁸⁵ Zagadnienie charakteru prawnego stosunku prawnego zawiązywanego wskutek złożenia przez Agencję oświadczenia o wykonaniu prawa nabycia zapewne będzie budzić wiele kontrowersji.

⁸⁶ W ten sposób unikałoby się sytuacji, w której zbywca byłby zmuszony do występowania przeciwko Agencji z powództwem o zapłatę kwoty stanowiącej różnicę między wartością nieruchomości przyjmowaną przez zbywcę a wartością ustaloną przez Agencję.

umowy, Agencją a osobami trzecimi są bardziej przejrzyste, co nie jest bez znaczenia także dla postępowania wieczystoksięgowego.

Jeżeli przyjmiemy, że ustawa ma zastosowanie do umów przenoszących własność nieruchomości innych niż umowy zobowiązujące do przeniesienia własności, to nasunie się pytanie, w jaki sposób wykonywać prawo nabycia w odniesieniu do tego rodzaju umów. W moim przekonaniu, przedstawionych wyżej reguł, odnoszących się do wykonania prawa nabycia w wypadku zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości rolnej innej niż sprzedaż, nie można stosować w pełni w odniesieniu do umów jedynie przenoszących własność nieruchomości rolnej (np. w celu wykonania zapisu, w celu zniesienia współwłasności). Wprawdzie z teoretycznego punktu widzenia nie jest wykluczone zawieranie umów przenoszących własność nieruchomości pod warunkiem⁸⁷, ale uwzględnienie interesów stron umowy przenoszącej własność⁸⁸ przemawia tym razem raczej za bezwarunkowym charakterem umów przenoszących własność nieruchomości rolnych zawieranych w celu wykonania zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości rolnej. W konsekwencji, w umowie przenoszącej własność notariusz winien zamieścić wniosek wieczystoksięgowy o ujawnienie w dziale II księgi wieczystej nowego właściciela. O treści umowy rzeczowej Agencję winien informować, za zwrotnym poświadczeniem odbioru zawiadomienia, nabywca nieruchomości rolnej. Agencja winna kierować swoje oświadczenie o wykonaniu prawa nabycia do nabywcy nieruchomości rolnej, a więc do wierzyciela, który został zaspokojony przez przeniesienie na jego rzecz własności nieruchomości rolnej i który może zostać pozbawiony własności dopiero co nabytej nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej. Obowiązek zawiadomienia o zawarciu umowy rodzi pytanie o status prawny nabywcy nieruchomości, na podstawie umowy jedynie przenoszącej własność nieruchomości rolnej, między

⁸⁷ Ustawa mogłaby być potraktowana jako ustawa znosząca przewidziany w art. 157 k.c. zakaz zawierania umów przenoszących własność nieruchomości pod warunkiem.

⁸⁸ Należy mieć na uwadze, że właściciel nieruchomości, zawierając umowę rzeczową przenoszącą własność, zwalnia się od ciążącego na nim zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości, a nabywający uzyskuje w ten sposób zaspokojenie swojej wiarytelności.

zawarciem takiej umowy a upływem okresu do wykonania przez Agencję prawa nabycia. W moim przekonaniu, najlepszym rozwiązaniem zarówno z punktu widzenia art. 9 ustawy, jaki i ze względu na jego racjonalność, jest potraktowanie umowy jako niezupełnej (*negotium claudicans*). Oznaczałoby to, że umowa stawałaby się w pełni skuteczna dopiero z chwilą wystąpienia jednego z następujących zdarzeń: wykonania prawa nabycia, złożenia przez Agencję oświadczenia o niewykonaniu prawa nabycia lub upływu okresu do jego wykonania. W pierwszym wypadku sąd wieczystoksięgowy wpisywałby w dziale II księgi wieczystej od razu Agencję na podstawie umowy, oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu i zwrotnego poświadczenia odbioru przez nabywcę zawiadomienia o wykonaniu prawa nabycia, natomiast w pozostałych dwóch wypadkach ujawnienie nabywcy w księdze wieczystej następowałoby na podstawie umowy i oświadczenia Agencji o niewykonaniu prawa nabycia lub zwrotnego poświadczenia przez Agencję odbioru zawiadomienia o treści umowy.

Prawo nabycia winno mieć zastosowanie także do zbycia nieruchomości rolnej obejmującej grunty nie będące użytkami rolnymi czy też do zbycia gospodarstwa rolnego na podstawie innej umowy niż sprzedaż⁸⁹.

XIII. Skutki naruszenia ustawy

Artykuł 9 stanowi, że czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu albo bez zawiadomienia Agencji, w przypadku określonym w art. 4 ust. 1 (czyli w przypadku powstania prawa nabycia – pod. Z.T.) jest nieważna. W przepisie tym popełnione zostały chyba wszystkie możliwe błędy, począwszy od redakcyjnych, a skończywszy na merytorycznych. Bez wdawania się w szczegółową analizę przytoczonego przepisu wypada stwierdzić, że należy go, wbrew literalnemu brzmieniu, interpretować w ten sposób, iż o nieważności czynności prawnej, a właściwie umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej można mówić jedynie w wypadku naruszenia ustawowego prawa pierwokupu lub prawa nabycia, czyli w wypadku zawarcia bezwarunkowej umowy prowadzącej

⁸⁹ Zob. wyżej przedstawione uwagi dotyczące wykonania prawa pierwokupu nieruchomości obejmującej różnicowane użytki.

do przeniesienia własności nieruchomości rolnej, mimo istnienia prawa pierwokupu lub prawa nabycia. Niezawiadomienie dzierzwcy czy Agencji o prawie pierwokupu, czy prawie nabycia nie może mieć wpływu na nieważność umowy, nawet gdyby naruszenie polegało na niezawiadomieniu o zawarciu bezwarunkowej umowy przenoszącej jedynie własność (np. zawartej w celu wykonania zapisu). Ważna umowa w chwili jej zawierania nie może stać się nieważna z powodu niezawiadomienia. Co najwyżej brak zawiadomienia mógłby powodować tzw. bezskuteczność zawieszoną, ale ten skutek mógłby dotyczyć tylko innych umów niż umowy zobowiązujące do przeniesienia własności. Gdyby ustawodawcy chodziło o to, by zawiadomienie poprzedzało zawarcie umowy, to konstrukcja prawa pierwokupu i nabycia, przewidzianego w ustawie, musiałaby ulec zasadniczej przebudowie.

Nieważności umowy nie może powodować niedołączenie do umowy dowodu czy dowodów potwierdzających wyłączenie prawa pierwokupu lub prawa nabycia (np. niedołączenie dowodu, że nabycie prowadzi do powiększenia gospodarstwa rodzinnego), czy też brak w umowie informacji o istnieniu stosunku bliskości między stronami umowy. Wystarczy, że taki stan rzeczy rzeczywiście istniał w chwili zawierania umowy⁹⁰.

Umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej nie można uważać także za nieważną z powodu niezamieszczenia w niej oświadczenia o niespełnieniu warunków z art. 5 i 6 ustawy, jeżeli tylko umowa została zawarta pod warunkiem, że nie zostanie wykonane prawo pierwokupu lub prawo nabycia. Brak specyfikacji nieruchomości rolnych posiadanych przez nabywcę, do zamieszczenia której obliguje art. 7 ust. 6 *in fine*, może jedynie być podstawą uznania, że zawiadomienie Agencji o treści warunkowej umowy było bezskuteczne.

XIV. Kwestia intertemporalna

Może się tak zdarzyć, że umowa jedynie zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta przed wejściem w życie ustawy, a jej wykonanie ma nastąpić już po wejściu ustawy w życie. Nasuwa się wówczas pytanie, czy do umowy rzeczowej, zawieranej w celu wykonania zobowiązania powstałego przed wejściem w życie ustawy, należy stosować

⁹⁰ Tak R. Szttyk, *op. cit.*, s. 36.

wać ustawę. Ustawa nie zawiera żadnego przepisu, który by rozstrzygał tę kwestię intertemporalną. Wydaje się, że ustawa nie powinna być stosowana do umów zawieranych w celu wykonania zobowiązań powstałych przed 16.07.2003 r.

XV. Podsumowanie

Celem niniejszego opracowania była próba wyjaśnienia kwestii związanych ze stosowaniem ustawy. Z uwagi przede wszystkim na ogólnikowość regulacji ustawa – zważywszy na jej materię – nasuwa wiele pytań, często o podstawowym znaczeniu, których rozstrzygnięcie ma zasadniczy wpływ na obrót nieruchomościami rolnymi. Ogólnikowość regulacji w połączeniu z brakiem precyzji w jej tworzeniu sprawia, że wiele z przedstawionych powyżej tez, dotyczących stosowania ustawy, należy traktować jako dyskusyjne. Przedstawione rozważania, chociaż nastawione na wyjaśnienie stosowania ustawy w praktyce, a nie na wyjaśnienie jej wpływu na kształtowanie ustroju rolnego, pozwalają zauważyć, że podstawowa wada ustawy polega jednak na tym, iż wprowadzone przez nią ograniczenia wcale nie zapewniają właściwego kształtowania ustroju rolnego.