

## **USTAWOWE PRAWO PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH\***

Aneta Suchoń, Łukasz Bobeł  
Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

**Streszczenie.** W artykule przedstawiono problematykę prawa pierwokupu nieruchomości rolnych oraz podjęto próbę odpowiedzi na pytanie, czy słuszne było wprowadzenie przez ustawodawcę prawa, które ogranicza atrybut właściciela, jakim jest uprawnienie do swobodnego rozporządzania rzeczą. Prawo pierwokupu nieruchomości rolnych jest uregulowane w różnych ustawach i przysługuje dzierżawcy, Agencji Nieruchomości Rolnych oraz współwłaścicielowi. Artykuł porusza także kwestie dotyczące wykonania prawa pierwokupu oraz problematykę zbiegu prawa pierwokupu z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z innymi przypadkami ustawowego prawa pierwokupu. Zdaniem Autorów, należy pozytywnie ocenić przyznanie prawa pierwokupu nieruchomości rolnych dzierżawcy oraz współwłaścicielowi. Jeżeli chodzi o prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych, to wydaje się konieczna zmiana przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego [Ustawa... 2003]. Zakres przedmiotowy zastosowania prawa pierwokupu (wykupu) jest zbyt szeroki.

**Słowa kluczowe:** nieruchomość rolna, prawo pierwokupu, sprzedaż, Agencja Nieruchomości Rolnych

### **WSTĘP**

Prawo pierwokupu polega na zastrzeżeniu na rzecz jednej ze stron pierwszeństwa kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej. Wypełni ono tylko w przypadku zawarcia przez zobowiązanego umowy sprzedaży, a nie umowy innego rodzaju, np. umowy zamiany czy darowizny. Zgodnie z treścią art.

---

\* Artykuł przygotowany w ramach grantu interdyscyplinarnego 4/04/WI/07/AR-UAM.

596 kodeksu cywilnego (k.c.) [Kodeks... 1964] prawo pierwokupu może być zastrzeżone bądź to w treści czynności prawnej, bądź w ustawie. Ustawowe prawo pierwokupu, ma umożliwić nabycie określonego przedmiotu podmiotom, które zgodnie z założeniami społeczno-gospodarczymi są najbardziej do tego predestynowane [Radomska 1972]. Ustawodawca często korzysta z instytucji ustawowego prawa pierwokupu w stosunkach rolnych, traktując je jako instrument służący realizacji określonych celów społeczno-gospodarczych.

Ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości rolnych zostało uregulowane w różnych aktach prawnych, tj. w: ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego [Ustawa... 2003], ustawie z 23 kwietnia 1964 roku [Kodeks... 1964] oraz ustawie z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa<sup>1</sup> [Ustawa... 2007].

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie problematyki prawa pierwokupu nieruchomości rolnych oraz próba odpowiedzi na pytanie, czy słuszne było wprowadzenie przez ustawodawcę prawa, które ogranicza atrybut właściciela, jakim jest prawo do rozporządzania rzeczą.

Charakter niniejszego opracowania zmusza zarazem do ograniczenia rozważań jedynie do wybranych zagadnień. Przyjęty układ artykułu zakłada omówienie w następującej kolejności: przedmiotowego i podmiotowego zakresu prawa pierwokupu przysługującego dzierżawcy, Agencji Nieruchomości Rolnych i współwłaścicielowi. Artykuł porusza także kwestie dotyczące wykonania prawa pierwokupu oraz problematykę zbiegu prawa pierwokupu z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z innymi przypadkami ustawowego prawa pierwokupu. Poza zakresem niniejszego artykułu pozostaje omówienie pokrewnej do pierwokupu instytucji, przewidzianej przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nazywanej niekiedy w doktrynie prawem wykupu (uprawnieniem z art. 4) [Ustawa... 2003].

## PRAWO PIERWOKUPU DZIERŻAWCY I ANR

Ustawa z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego [Ustawa... 2003] traktuje ustawowe prawo pierwokupu jako podstawowy instrument kształtowania ustroju rolnego państwa. Według art. 1 ustawy, to kształtowanie ma polegać na poprawie struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałaniu nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz na zapewnieniu prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Przedmiotem prawa pierwokupu zastrzeżonego przepisami ustawy jest nieruchomość rolna, a także, pomimo braku wyraźnej regulacji, jej integralna część w postaci udziału we współwłasności. Nieruchomościami rolnymi w rozumieniu ustawy, zgodnie z treścią art. 2 [Ustawa... 2003], są nieruchomości rolne w rozumieniu kodeksu cywilnego, z wyłączeniem jednak tych nieruchomości, które przeznaczone są w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

---

<sup>1</sup> Prawo pierwokupu z art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa odnosi się do wszystkich nieruchomości, nie tylko rolnych. Grunty nierolne stanowią jednak znikomą część Zasobu WRSP.

W świetle art. 461 kodeksu cywilnego [Kodeks... 1964], nieruchomości rolne (grunty rolne) to nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Spośród tak określonych nieruchomości należy wyłączyć te, które są przeznaczone są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Do kręgu uprawnionych z prawa pierwokupu ustawodawca zaliczył dwa podmioty, wyraźnie określając kolejność, w jakiej prawo pierwokupu im przysługuje. Podmiotem, któremu prawo pierwokupu przysługuje w pierwszej kolejności, jest dzierżawca sprzedawanej nieruchomości rolnej. W drugiej kolejności prawo pierwokupu przysługuje Agencji Nieruchomości Rolnych, działającej przy wykonywaniu tego prawa na rzecz Skarbu Państwa.

Jeżeli chodzi o dzierżawcę nieruchomości rolnych jako uprawnionego, to ustawodawca stawia dwa dodatkowe wymogi, od spełnienia których jest uzależnione przysługiwanie mu ustawowego prawa pierwokupu.

Pierwszy z nich, to wymóg co do formy umowy dzierżawy. Umowa ta powinna być, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy, zawarta w formie pisemnej z datą pewną i powinna być jednocześnie wykonywana co najmniej przez trzy lata od tej daty [Ustawa... 2003]. Trzeba przy tym wyraźnie zaakcentować, że prawo pierwokupu będzie przysługiwało dzierżawcy tylko wówczas, gdy dzierżawa była wykonywana co najmniej przez trzy lata od momentu, w którym umowa uzyskała datę pewną, a nie od momentu jej zawarcia. Może się bowiem zdarzyć tak, że strony zawrą umowę w zwykłej formie pisemnej, a umowa ta uzyska w trakcie trwania stosunku dzierżawy datę pewną, przykładowo – na skutek stwierdzenia dokonania tej czynności prawnej w dokumencie urzędowym.

Drugi wymóg dotyczy tego, by nabywana nieruchomość wchodziła w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy, lub by spółdzielnia produkcji rolnej była dzierżawcą. Zgodnie z treścią art. 5 [Ustawa... 2003], gospodarstwem rodzinnym jest gospodarstwo rolne spełniające łącznie dwa warunki:

- musi być ono prowadzone przez rolnika indywidualnego,
- łączna powierzchnia użytków rolnych w tym gospodarstwie ma być nie większa niż 300 ha.

Rolnikiem indywidualnym jest, w świetle art. 6 ust. 1 [Ustawa... 2003], osoba fizyczna, będąca właścicielem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni użytków rolnych nie przekraczającej 300 ha, prowadząca osobiście gospodarstwo rolne, posiadająca kwalifikacje rolnicze i zamieszkała w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości, wchodzących w skład tego gospodarstwa.

W przypadku braku dzierżawcy, któremu przysługuje prawo pierwokupu albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Agencji Nieruchomości Rolnych, działającej na rzecz Skarbu Państwa. Należy jednakże zaznaczyć, że prawo pierwokupu nie przysługuje Agencji Nieruchomości Rolnych, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości przez kupującego następuje powiększenie jego gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której kupujący ma miejsce zamieszkania lub w gminie sąsiedniej.

Ponadto prawa pierwokupu przysługującego dzierżawcy oraz Agencji Nieruchomości Rolnych nie stosuje się, jeżeli nabywcą nieruchomości rolnej jest:

- 1) spółdzielnia produkcji rolnej – w przypadku sprzedaży przez jej członka nieruchomości rolnej, stanowiącej wkład gruntowy w tej spółdzielni,
- 2) osoba bliska zbywcy w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, a więc m.in. zstępny (np. syn, wnuk), wstępny (np. ojciec, dziadek), rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, który nie pozostaje we wspólności majątkowej ze sprzedającym nieruchomość oraz osoba, która pozostaje ze sprzedającym faktycznie we wspólnym pożyciu.

Od początku obowiązywania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego [Ustawa... 2003] (od 16 lipca 2003 roku) do końca 2007 roku do Agencji wpłynęło 408 tys. umów, przenoszących własność nieruchomości rolnych, w stosunku do których przysługiwało jej, w opinii notariuszy, prawo pierwokupu lub wykupu. Zdecydowana większość umów (ok. 80%) dotyczyła nieruchomości poniżej 1 ha, nie mających znaczenia dla powiększania gospodarstw rodzinnych. Do końca 2007 roku Agencja złożyła 484 oświadczenia notarialne o nabyciu nieruchomości o powierzchni ok. 12,2 tys. ha za kwotę ok. 106 mln zł, z tego w 2007 roku – 162 oświadczenia na ok. 5369 ha o wartości 72,4 mln zł (dane łączne dla prawa pierwokupu i wykupu). Nabyte nieruchomości są oferowane przez Agencję głównie do sprzedaży w trybie przetargów ograniczonych dla rolników, powiększających gospodarstwa rodzinne. Nadrzędną przesłanką do korzystania z uprawnień przysługujących Agencji na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest występowanie na danym terenie popytu na grunty rolne ze strony rolników indywidualnych. Celowość korzystania z pierwokupu jest opiniowana przez izby rolnicze lub gminy<sup>2</sup>.

Ważnym zagadnieniem dla dzierżawców oraz Agencji jest określenie skutków prawnych naruszenia prawa pierwokupu. Według art. 9 [Ustawa... 2003], czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami wymienionego aktu prawnego lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu – jest nieważna. Treść tego przepisu budzi jednak wątpliwości. Stosunkowo jasne jest stwierdzenie, że brak zawiadomienia dzierżawcy, jako osoby uprawnionej do pierwokupu, skutkuje nieważnością umowy. Podobnie zawarcie umowy bezwarunkowej, mimo że powinna być zawarta umowa warunkowa, powoduje jej nieważność. Nasuwa się jednak pytanie, jakie inne naruszenia powodują nieważność umowy. Przykładowo może tu chodzić – jak się wydaje – o przypadki wykonania pierwokupu na podstawie sfałszowanych dokumentów, złożenia oświadczenia o wykonaniu pierwokupu po upływie terminu itp. Wydaje się, że nieważności umowy nie powinno powodować np. niedołączenie dowodu potwierdzającego wyłączenie prawa pierwokupu czy też brak informacji o istnieniu stosunku bliskości między stronami umowy. Wystarczy, że taki stan rzeczy istniał w chwili zawarcia umowy sprzedaży [Truskiewicz 2003].

Jeżeli chodzi o Agencję Nieruchomości Rolnych, to również ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Ustawa... 2007] przyznaje tej instytucji prawo pierwokupu. Jedną z form zagospodarowania mienia z Zasobu WRSP stanowi sprzedaż. W ostatnim czasie można zaobserwować coraz większe zainteresowanie wśród rolników nabyciem własności gruntów. Art. 29 ust. 4 wspomnianej ustawy przyznaje tej państwowej osobie prawnej prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa w przypadku odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie pięciu lat od uzyskania własności tej nieruchomości Zasobu WRSP

---

<sup>2</sup> Zobacz: [www.anr.gov.pl](http://www.anr.gov.pl).

[Ustawa... 2007]. Należy zauważyć, że zakres przedmiotowy tego prawa jest bardzo szeroki. Odnosi się bowiem nie tylko do nieruchomości rolnych, lecz także do wszystkich gruntów. W skład Zasobu WRSP wchodzi jednak w większości grunty rolne. Poza tym ANR teoretycznie może skorzystać z prawa pierwokupu w każdej sytuacji odsprzedaży gruntów, nawet w przypadku transakcji pomiędzy rolnikami indywidualnymi. Również sprzedaż dokonywana na rzecz osób bliskich jest objęta prawem pierwokupu, nie wchodzi tu bowiem w grę ograniczenia tego prawa, znane ustawie o gospodarce nieruchomościami. Nie ma tu również znaczenia fakt zabudowy nieruchomości [Górecki 2002].

## PRAWO PIERWOKUPU WSPÓŁWŁAŚCIELA

Zgodnie z art. 166 k.c. [Kodeks... 1964] w razie sprzedaży przez współwłaściciela nieruchomości rolnej udziału we współwłasności lub części tego udziału pozostałym współwłaścicielom przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli prowadzą gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy współwłaściciel, prowadzący jednocześnie gospodarstwo rolne, sprzedaje swój udział we współwłasności wraz z tym gospodarstwem, albo gdy nabywcą jest inny współwłaściciel lub osoba, która dziedziczyłaby gospodarstwo po sprzedawcy. Prawo pierwokupu, przewidziane w art. 166 § 1 k.c. [Kodeks... 1964], ma także zastosowanie do współużytkowników wieczystych nieruchomości rolnej (art. 237 k.c.).

Wprowadzenie prawa pierwokupu jest uzasadnione ochroną istniejących gospodarstw rolnych i ma zapobiec ich podziałowi. Jak łatwo zauważyć, zakres ustawowego prawa pierwokupu jest ograniczony. Nie są objęte prawem pierwokupu, przewidzianym w art. 166 § 1 k.c., takie nieruchomości rolne, które nie wchodzi w skład gospodarstwa rolnego. W związku z tym, pojawiło się pytanie, czy chodzi tu tylko o przypadek, gdy współwłaściciele prowadzą wspólne gospodarstwo rolne na gruntach objętych współwłasnością, czy także o sytuację, kiedy współwłaściciele prowadzą indywidualne (odrębne) gospodarstwa. Kodeks cywilny wyraźnie stanowi o prowadzeniu jednego gospodarstwa rolnego, a nie większej ich liczby. Stosując wykładnię literalną trzeba stwierdzić, że ustawodawca stawia „współwłaścicielom” warunek prowadzenia gospodarstwa rolnego (a nie „gospodarstw”) oraz tymże współwłaścicielom przyznaje prawo pierwokupu [Gniewek 2001]. W uchwale z dnia 30 czerwca 1992 roku Sąd Najwyższy<sup>3</sup> stwierdził, że spadkobiercom nieruchomości rolnej nie przysługuje prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 166 § 1 w związku z art. 1035 k.c. [Kodeks... 1964], jeżeli jeden z nich rozporządza swoim udziałem w spadkowej nieruchomości w sytuacji, gdy w ramach tego udziału, na wydzielonej faktycznie z tej nieruchomości działce, prowadzi odrębne gospodarstwo rolne.

Warto pamiętać, że zawarcie bezwarunkowej umowy sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, z naruszeniem przysługującego współwłaścicielom prawa pierwokupu, powoduje bezwzględną nieważność tej czynności prawnej (art. 599 § 2 k.c.) [Kodeks... 1964].

---

<sup>3</sup> III CZP 75/92, OSNC 1993/1-2/12.

## WYKONANIE PRAWA PIERWOKUPU

Prawo pierwokupu można realizować dopiero w wypadku sprzedaży nieruchomości rolnej. Jeżeli właściciel zamierza zbyć osobie trzeciej przedmiotową nieruchomość, umowa sprzedaży z tą osobą w formie aktu notarialnego może być zawarta tylko pod warunkiem, że podmiot uprawniony, któremu przysługuje prawo pierwokupu (dzierżawca, współwłaściciel, Agencja Nieruchomości Rolnych) nie skorzysta z tego uprawnienia. Zbywa powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego do pierwokupu o treści wyżej wymienionej umowy sprzedaży z osobą trzecią. Następnie w ciągu miesiąca od daty otrzymania wymienionego zawiadomienia, osoba uprawniona powinna złożyć oświadczenie woli w formie aktu notarialnego o wykonaniu przysługującego jej prawa. Oczywiście, skorzystanie z prawa pierwokupu jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem. Z chwilą złożenia przez podmiot, któremu przysługuje prawo pierwokupu, skutecznego, tj. terminowego i w formie aktu notarialnego oświadczenia woli o wykonaniu przysługującego mu prawa, dochodzi do skutku umowa sprzedaży pomiędzy sprzedającym a podmiotem uprawnionym.

## ZBIEG UPRAWNIEŃ WYNIKAJĄCYCH Z PRAWA PIERWOKUPU

Ustawodawca nie uregulował w przepisach problemu pierwszeństwa w razie zbiegu prawa pierwokupu z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z przypadkami ustawowego prawa pierwokupu zastrzeżonego w innych ustawach. Najistotniejsze znaczenie mają trzy przypadki takiego zbiegu praw. Pierwszy z nich – to zbieg prawa pierwokupu z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z prawem pierwokupu, zastrzeżonym w art. 166 k.c. Drugi przypadek dotyczy zbiegu z prawem pierwokupu spółdzielni produkcji rolnej, przysługującym jej na podstawie art. 147 § 2 prawa spółdzielczego [Ustawa... 2003] na wypadek odpłatnego przeniesienia własności wkładu gruntowego przez członka spółdzielni. Trzeci – dotyczy zbiegu prawa pierwokupu dzierżawcy, z prawem pierwokupu Agencji, wynikającym z art. 29 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa [Ustawa... 2007].

W pierwszej kolejności należy zająć się analizą sytuacji, w której nieruchomość, będąca przedmiotem dzierżawy, stanowi przedmiot współwłasności. W przypadku sprzedaży może dojść do zbiegu, zastrzeżonego w art. 3 ust. 1 ustawy z 11 kwietnia 2003 roku [Ustawa... 2003], prawa pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnej z, wynikającym z art. 166 k.c. [Kodeks... 1964], prawem pierwokupu współwłaściciela tej nieruchomości. W doktrynie są prezentowane różne opinie w tej kwestii. Wydaje się, że prawo pierwokupu powinno zostać przyznane w pierwszej kolejności dzierżawcy. Taki pogląd był wysuwany przez niektórych przedstawicieli doktryny na gruncie poprzednio obowiązujących przepisów, dotyczących prawa pierwokupu [Stempka-Jaźwińska 1981]. Należy zwrócić uwagę na fakt, że ratio legis art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku [Ustawa... 2003] polega na ochronie integralnej jednostki produkcyjnej, jaką stanowi niewątpliwie gospodarstwo rodzinne poprzez umożliwienie połączenia faktycznego korzystania z nieruchomości z jej własnością. Natomiast celem art. 166 k.c. [Kodeks... 1964] jest stworzenie warunków do powiększenia przez poszczególnych współwłaścicieli nieruchomości rolnej przypadających im udziałów, a w konsekwencji – do przyspieszenia procesu koncentracji gruntów w rolnictwie. Względy społeczne i gospo-

darcze, objęte ochroną przewidzianą w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku [Ustawa... 2003], mają niewątpliwie większą doniosłość praktyczną niż odpowiednie racje leżące u podstaw art. 166 k.c. [Kodeks... 1964]. W konsekwencji też ochrona interesów dzierżawcy powinna znaleźć pierwszeństwo przed ochroną interesów współwłaścicieli nieruchomości rolnej. Trzeba dodać, że zagadnienie zbiegu prawa pierwokupu dzierżawcy i współwłaściciela ma niewielkie znaczenie praktyczne. W literaturze są prezentowane również opinie, że wystąpienie zbiegu prawa pierwokupu dzierżawcy i współwłaściciela jest raczej niemożliwe [Lichorowicz 2004].

Odnosząc się z kolei do zbiegu prawa współwłaściciela z prawem Agencji, to trzeba stwierdzić, że skoro w świetle ustawy prawo pierwokupu przysługuje Agencji dopiero w drugiej kolejności, to jest to argument za tym, aby przyznać pierwszeństwo prawu współwłaściciela przed prawem Agencji.

W przypadku zbiegu prawa pierwokupu z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z prawem pierwokupu spółdzielni produkcji rolnej, pierwszeństwo prawa spółdzielni można wyprowadzić poprzez celowościową wykładnię przepisu art. 3 pkt 5 [Ustawa... 1964], przewidującego wspomniane już powyżej wyłączenie pierwokupu dzierżawcy i Agencji w wypadku sprzedaży przez członka spółdzielni nieruchomości rolnej, stanowiącej wkład gruntowy. Przepis ten pozwala wyciągnąć wniosek, iż ustawodawca „wyżej ceni” nabycie nieruchomości, stanowiącej wkład gruntowy przez spółdzielnię, niż jej nabycie przez dzierżawcę czy Agencję. Tym samym, jeżeli w oparciu o zasadę racjonalności przypisujemy ustawodawcy spójny system wartości, powinniśmy dojść do wniosku, że w razie zbiegu prawa pierwokupu z art. 147 § 2 prawa spółdzielczego [Ustawa... 2003] z prawem pierwokupu dzierżawcy i Agencji z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego [Ustawa... 2003], pierwszeństwo przysługuje prawu spółdzielni, która jest w danym wypadku podmiotem bardziej preferowanym przez ustawodawcę.

Rozważenia wymaga również zbieg prawa pierwokupu, przysługującego dzierżawcy na podstawie art. 3 ustawy z 11 kwietnia 2003 roku [Ustawa... 2003] z prawem pierwokupu Agencji. Uzasadnione wydaje się przyznanie priorytetu prawu pierwokupu dzierżawcy jako dotychczasowemu użytkownikowi nieruchomości rolnej. Przede wszystkim przemawia za tym wymóg zachowania trwałości gospodarowania i popierania rozwoju gospodarstw rodzinnych. Jednym z zadań Agencji jest właśnie tworzenie oraz poprawa struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych (art. 6 ustawy z 19 października 1991 r.) [Ustawa... 2007]. Według art. 3 ust. 1 ustawy z 11 kwietnia 2003 roku [Ustawa... 2003], prawo pierwokupu przysługuje w pierwszej kolejności dzierżawcy gruntu rolnego – rolnikowi indywidualnemu albo spółdzielni produkcji rolnej, a dopiero potem – Agencji. Wydaje się, że ta sama zasada powinna obowiązywać w przypadku zbiegu prawa pierwokupu dzierżawcy z art. 3 ust. 1 ustawy z 11 kwietnia 2003 roku [Ustawa... 2003] z prawem pierwokupu z art. 29 ust. 4 ustawy z 19 października 1991 roku [Ustawa... 2007], tym bardziej, że zakres zastosowania prawa pierwokupu dzierżawcy został bardzo ograniczony. Nie wydaje się celowe, aby Agencji korzystała z prawa pierwokupu w odniesieniu do dzierżawionej nieruchomości, wchodzącej w skład gospodarstwa rodzinnego, a następnie – po przekazaniu nieruchomości do Zasobu WRSP – przeznaczała ją właśnie na rozwój gospodarstw rodzinnych. Również w praktyce przyjmuje się, że dopiero w przypadku niewykonania przez dzierżawcę nieruchomości rolnej prawa pierwokupu zastosowanie ma prawo pierwokupu Agencji na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z 19 października 1991 roku [Ustawa... 2007].

## PODSUMOWANIE

Rozważania dotyczące prawa pierwokupu nieruchomości rolnych skłaniają do sformułowania kilku uwag.

Przede wszystkim bezsprzecznie pozytywnie należy ocenić przyznanie prawa pierwokupu nieruchomości rolnych dzierżawcy oraz współwłaścicielowi.

Jeżeli chodzi o dzierżawców wydaje się, że prawo to powinno przysługiwać nie tylko rolnikom indywidualnym, lecz także spółkom prawa handlowego, jeżeli głównym ich przedmiotem jest prowadzenie działalności rolniczej, ich wspólnicy mają kwalifikacje rolnicze, a obszar gospodarstwa nie przekracza 300 ha. Trzeba opowiedzieć się również za wzmocnieniem pozycji dzierżawcy w przypadku sprzedaży dzierżawionych gruntów rolnych osobie trzeciej z pominięciem dzierżawcy. Dobrym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie konstrukcji, iż w przypadku sprzedaży dzierżawionego gruntu rolnego z pominięciem ustawowego prawa pierwokupu, dzierżawca mógłby żądać, by sąd przyznał mu prawo wstąpienia w miejsce kupującego w umowie sprzedaży i nabycia na własność dzierżawionej nieruchomości, na warunkach uzgodnionych z osobą trzecią.

Odnośząc się do prawa pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych to wydaje się, że konieczna jest zmiana przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego [Ustawa... 2003]. Zasadne jest twierdzenie, że zakres przedmiotowy zastosowania prawa pierwokupu (wykupu) jest zbyt szeroki. Uprawnienia Agencji powinny odnosić się tylko do nieruchomości rolnych przekraczających określony obszar, np. 3 ha, wykorzystywanych rolniczo i mających istotne znaczenie z punktu widzenia realizacji celów ustawy.

## LITERATURA

- Gniewek E., 2001. Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz. Wyd. C.H. Beck, Warszawa.
- Górecki J., 2002. Prawo pierwokupu. Komentarz do artykułu 596-602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu. Zakamycze, Kraków.
- Kodeks cywilny z 23 kwietnia 1964 r. 1964. Dz. U. PRL 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami.
- Lichorowicz A., 2004. Dzierżawa. W: System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa. T. 8. Red. J. Panowicz-Lipska. Wyd. C.H. Beck, Warszawa.
- Radomska E., 1972. Ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości. Wyd. UMK, Toruń.
- Stempka-Jaźwińska C., 1981. Umowa dzierżawy nieruchomości. Wyd. UMK, Toruń.
- Truskiewicz Z., 2003. Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część II). Rejent 11.
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. 2003. Dz. U. RP 64, poz. 592, z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze. 2003. Dz. U. RP 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. 2007. Dz. U. RP 231, poz. 170, z późniejszymi zmianami.