

WOJCIECH CHRZANOWSKI

(UNIWERSYTET JAGIELLOŃSKI)

ZBIEG USTAWOWEGO PRAWA PIERWOKUPU DZIERŻAWCY I WSPÓŁWŁAŚCIELA NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

WSTĘP

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z 11 kwietnia 2003 r.¹ zmodyfikowała dotychczas istniejące prawo pierwokupu nieruchomości rolnej, przysługujące dzierżawcy². Poszerzyła również krąg podmiotów uprawnionych z pierwokupu, wprowadzając nowe, dotychczas nieistniejące prawo pierwokupu, przysługujące Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR). Ustawodawca jednak nie zdecydował się na uregulowanie przypadku zbiegu ustawowego prawa pierwokupu dzierżawcy lub Agencji z tym samym uprawnieniem przysługującym innym podmiotom. Nie należy bowiem zapominać, że prawo pierwokupu nieruchomości rolnej przysługuje także współwłaścicielowi takiej nieruchomości (art. 166 k.c.), gminie³, w której znajduje się ta nieruchomość, oraz osobie zarządzającej portem⁴ lub specjalną strefą ekonomiczną⁵. Istnieje więc możliwość zbiegu kilku uprawnień z pierwokupu, brakuje jednak ustawowej regulacji takiego problemu.

¹ DzU z 2003 r., nr 64, poz. 592.

² Wcześniej regulowane art. 695 § 2 kodeksu cywilnego, uchylonym art. 10 u.k.u.r.

³ Art. 109, ust. 1, pkty 3 i 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, DzU z 1997 r., nr 115, poz. 741.

⁴ Art. 4, ust. 1 Ustawy z 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich, DzU z 1997 r., nr 9, poz. 44.

⁵ Art. 8, ust. 2 Ustawy z 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych, DzU z 1994 r., nr 123, poz. 600.

Problemem tym zainteresowało się środowisko naukowe, proponując różne rozwiązania. Wydaje się, że najwłaściwszym poglądem jest pomysł wykonywania prawa pierwokupu prezentowany przez Zygmunta Truskiewicza⁶. Zgodnie z jego koncepcją należy stworzyć sytuację, w której tylko jeden podmiot będzie miał możliwość skorzystania z prawa pierwokupu, z wyłączeniem innych. W pierwszej kolejności osobą uprawnioną z pierwokupu miałby być dzierżawca, przed współwłaścicielem i kolejnymi, wyżej wymienionymi podmiotami, kończąc na ANR. Pogląd ten został uznany przez doktrynę prawa rolnego za najlepsze rozwiązanie. Nie jest to jednak stanowisko trafne⁷. Przyznanie pierwszeństwa uprawnieniu dzierżawcy przed współwłaścicielem wydaje się kontrowersyjne. Rozwiązanie to nie zostało też uzasadnione w satysfakcjonujący sposób.

To, czy pierwszeństwo w razie ustawowego zbiegu prawa pierwokupu nieruchomości rolnej powinien mieć współwłaściciel, czy też dzierżawca, należy dokładnie przeanalizować na wielu płaszczyznach. Wydaje się, że to współwłaściciel powinien być osobą mającą pierwszeństwo skorzystania z prawa pierwokupu – przed dzierżawcą. Analizując argumenty, które pojawiły się w literaturze przedmiotu na ten temat, a także podejmując próbę znalezienia innych uzasadnień, postaram się wykazać, że w razie zbiegu uprawnień z prawa pierwokupu rozwiązaniem właściwym jest przyznanie współwłaścicielowi pierwszeństwa przed dzierżawcą.

USTAWOWE PRAWO PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJĄCE WSPÓLWŁAŚCICIELOWI

Zgodnie z art. 166 k.c. współwłaściciel nieruchomości rolnej posiada prawo pierwokupu w razie sprzedaży udziału (lub jego części) we współwłasności tej nieruchomości przez innego współwłaściciela, jeżeli prowadzi gospodarstwo rolne na tym gruncie. W przepisie pojawia się kilka niejasnych sformułowań, chociażby jak powinno być rozumiane sformułowanie: „prowadzi gospodarstwo rolne na gruncie wspólnym”.

Dokonując wykładni tego sformułowania, Sąd Najwyższy (SN) w uchwale z dnia 30 czerwca 1992 roku⁸ podkreślił, że przede wszystkim chodzi tutaj o wspólny grunt, a nie o wspólne gospodarstwo. W związku z powyższym sformułowanie obejmuje trzy sytuacje:

⁶ Z. Truskiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część II)*, „Rejent” 2003, nr 11, s. 132.

⁷ Sam Z. Truskiewicz uważa, że jego tezę należy traktować jako „dyskusyjną”. Zob. *ibidem*, s. 139.

⁸ Uchwała SN z 30 czerwca 1992 r., III CZP 75/92, OSN CP 1993, nr 1-2, poz. 12.

1. współwłaściciele wspólnie prowadzą gospodarstwo rolne na wspólnej nieruchomości;
2. gospodarstwo jest prowadzone na wspólnym gruncie przez jednego ze współwłaścicieli (np. zarządcę). Zgoda reszty współwłaścicieli na taki zarząd może być formalna lub dorozumiana. W tej sytuacji, według stanowiska SN, wszyscy współwłaściciele będą osobami prowadzącymi to gospodarstwo. Tak więc prawo pierwokupu będzie przysługiwało nie tylko owemu zarządcy, ale każdemu ze współwłaścicieli. Gospodarstwem rolnym z kolei może być nawet sama nieruchomość rolna⁹. W związku z tym w przypadku np. oddania wspólnej nieruchomości rolnej w dzierżawę przez zarządcę tej nieruchomości (który tym samym będzie zarządzał gospodarstwem rolnym) każdy ze współwłaścicieli nabeędzie uprawnienie z pierwokupu;
3. współwłaściciele prowadzą odrębne gospodarstwa na części gruntu wydzielonej w ramach podziału do używania (*quoad usum*).

Orzecznictwo zdecydowało się pójść w kierunku możliwie najszerszego wskazania sytuacji, w których współwłaściciel nabeędzie prawo pierwokupu. Poza przesłankami wymienionymi w art. 166, zd. 2 k.c., wyłączającymi prawo pierwokupu („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”), trudno wskazać sytuację, w której współwłaściciel takiego prawa nie nabeędzie.

Analizując to orzeczenie, należy uwzględnić kontekst historyczny art. 166 § 1, konieczny do zrozumienia stanowiska SN. Obecne brzmienie art. 166 § 1 wynika bowiem z ustawy z 26 października 1971 roku¹⁰, która zmieniła ówczesny przepis. Dotychczas nabywcami udziału lub części udziału mogli być jedynie współwłaściciele. Tak więc krąg ewentualnych nabywców udziału nieruchomości rolnej był ograniczony. Chciano w ten sposób ułatwić zniesienie współwłasności, skupiając w ręku jednego współwłaściciela wszystkie udziały. To rozwiązanie prawne nie służyło współwłaścicielom, którzy często musieli się godzić na warunki nabycia ich udziałów podyktowane przez innych współwłaścicieli. Ustawodawca, dostrzegając niepraktyczność rozwiązania pozwalającego na obrót udziałami tylko w zamkniętym kręgu współwłaścicieli, wprowadził nowelą z 26 października 1971 r. do art. 166 § 1 k.c. ustawowe prawo pierwokupu.

⁹ Jeżeli jest użytkiem rolnym o obszarze nie mniejszym niż 1 ha, stanowiącym lub mogącym stanowić zorganizowaną całość gospodarczą (art. 2, pkt 2 u.k.u.r. w zw. z art. 55³ k.c.).

¹⁰ Art. 1, pkt 4 ustawy zmieniającej ustawę Kodeks cywilny, DzU z 1971 r., nr 27, poz. 252.

Można więc dostrzec, że obecne prawo pierwokupu, przysługujące współwłaścicielowi nieruchomości rolnej, jest słabszą formą wcześniejszej regulacji, dopuszczającej obrót udziałami lub częściami udziałów tylko w kręgu współwłaścicieli. Tak więc z jednej strony ustawodawca zerwał z poprzednią regulacją, dając tym samym do zrozumienia, że dostrzega jej życiową niepraktyczność. Z drugiej jednak strony, wprowadzając prawo pierwokupu przysługujące współwłaścicielowi nieruchomości rolnej, zachował funkcję poprzedniej regulacji. To też może tłumaczyć, dlaczego interpretacja SN sformułowania „prowadzi gospodarstwo rolne” jest tak szeroka.

Cały zabieg ustawodawcy (przy zastosowaniu orzecznictwa SN) można uznać za udany. Teraz bowiem to, czy nieruchomość rolna pozostanie w rękach współwłaścicieli (co było celem poprzedniej regulacji), czy też zostaną do niej dopuszczone osoby trzecie, zależy tylko i wyłącznie od chęci i ekonomicznych możliwości współwłaścicieli. Można też dzięki temu dostrzec intencję działania ustawodawcy: zdecydowanie preferowane jest pozostawienie sprzedawanego udziału w kręgu dotychczasowych współwłaścicieli.

USTAWOWE PRAWO PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ PRZYSŁUGUJĄCE DZIERŻAWCY

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego zmodyfikowała ustawowe prawo pierwokupu dzierżawcy, dotychczas regulowane przez art. 695 § 2 k.c. Przesłanki reguluje art. 3, ust. 1 u.k.u.r., który stanowi, że w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę inną niż Agencja dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu, jeżeli spełnione zostaną określone ustawą przesłanki jego nabycia. Umowa dzierżawy zatem powinna być zawarta w formie pisemnej z datą pewną i wykonywana przez co najmniej 3 lata (licząc od daty pewnej), a nabywana nieruchomość powinna być częścią gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub powinna być dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej. Tylko łączne spełnienie wszystkich powyższych wymogów gwarantuje nabycie prawa pierwokupu przez dzierżawcę w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez wydzierżawiającego.

Powyższe przesłanki należy jednak jeszcze dokładnie wyjaśnić. Aby dzierżawcy przysługiwało prawo pierwokupu, nabywana nieruchomość rolna powinna być częścią jego gospodarstwa rodzinnego. Za gospodarstwo rodzinne ustawodawca rozumie każde gospodarstwo rolne, którego łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha, a które prowadzone jest jednocześnie przez rolnika indywidualnego (art. 5, ust. 1 u.k.u.r.). Z kolei rolnikiem indywidualnym jest osoba fizyczna, będąca właścicielem lub dzierżawcą powyższych użytków rolnych. Ponadto powinien on zamieszkiwać gminę, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład tego gospo-

darstwa, posiadać kwalifikacje rolnicze oraz osobiście prowadzić to gospodarstwo rolne (art. 6, ust. 1 u.k.u.r.). Dodatkowo dzierżawca może również nabyć prawo pierwokupu na podstawie art. 3, ust. 6 u.k.u.r. w wypadku, gdy sprzedaż nieruchomości ma na celu uzyskanie prawa do renty strukturalnej w rozumieniu ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie¹¹.

Wprowadzając wymóg osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego – przez co rozumie się podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwie (art. 6, ust. 2 u.k.u.r.) – ustawodawca zdecydował się na odejście od obowiązującej wówczas linii orzeczniczej. Na gruncie bowiem 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 przeznaczeniem¹². Tym samym ustawodawca uznał, że dzierżawca, aby nabyć prawo pierwokupu, musi dzierżawioną nieruchomość użytkować na cele rolnicze.

Zaostrzone w stosunku do poprzedniej regulacji przesłanki nabycia prawa pierwokupu przez dzierżawcę są wyrazem dostrzegania przez ustawodawcę potrzeby inwestowania w ziemię. Wymóg posiadania przez dzierżawcę odpowiednich kwalifikacji, choć zdecydowanie niefortunnie sformułowany w art. 6, ust. 3 u.k.u.r.¹³, łączy się z zasadą polityki rolnej państwa: prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje¹⁴. Wynika też z potrzeby dostosowania polskiego ustawodawstwa do norm unijnych¹⁵. Dodatkowo wprowadzenie wymogu osobistego prowadzenia gospodarstwa przez dzierżawcę, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości rolnej, powinno zagwarantować ożywione „zainteresowanie” dzierżawcy działalnością rolniczą.

W przeciwieństwie do przepisu regulującego ustawowe prawo pierwokupu współwłaściciela, trudno tutaj wskazać jakikolwiek kierunek rozwoju myśli ustawodawcy, który mógłby być pomocny w rozwiązaniu problemu zbiegu ustawowych praw pierwokupu. Na pewno należy zauważyć, że ustawodawca odszedł od poprzedniego przyznawania prawa pierwokupu „formalnemu dzierżawcy” i przyznał uprawnienie osobie, która rzeczywiście będzie realizować

¹¹ DzU, nr 52, poz. 539. ze zm.

¹² Wyr. z dnia 14 listopada 2001 r., II CKN 440/01, OSN 2002, nr 7-8, poz. 99.

¹³ Z. Truskiewicz, op. cit., s. 118.

¹⁴ Wyrażonej w art. 1, pkt 3 u.k.u.r.

¹⁵ Począwszy od II Planu Mansholta z 1968 r., Unia Europejska jako jeden z wymogów obrotu gruntami rolnymi stawia obejmowanie gospodarstw rolnych przez osoby legitymujące się kwalifikacjami zawodowymi umożliwiającymi prowadzenie racjonalnej, nowoczesnej gospodarki rolnej. Zob. A. Lichorowicz, *Regulacja obrotu gruntami rolnymi według ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego na tle ustawodawstwa agrarnego Europy Zachodniej*, „Przegląd Legislacyjny” 2004, nr 3, s. 12.

politykę rozwoju rolnego państwa¹⁶. Są to jednak kierunki rozwoju ustawodawstwa dotyczące wyłącznie osoby dzierżawcy. Nie są natomiast żadnym wyznacznikiem jego pozycji w relacji z wydzierżawiającym. Charakter prawa pierwokupu dzierżawcy na tej płaszczyźnie pozostał niezmienny.

KASKADOWOŚĆ WYKONYWANIA PRAWA PIERWOKUPU

Przesłanki nabycia prawa pierwokupu przez współwłaściciela lub dzierżawcę nie są przesłankami wzajemnie wykluczającymi się. Istnieje realne prawdopodobieństwo ich spełnienia zarówno przez jeden, jak i drugi podmiot. Spełnienie ich przez współwłaściciela, poza sytuacjami enumeratywnie wymienionymi w art. 166, nastąpi praktycznie w każdym przypadku. Tak więc w razie oddania nieruchomości rolnej (będącej przedmiotem współwłasności) w dzierżawę oraz w razie spełnienia przesłanek nabycia prawa pierwokupu przez dzierżawcę, zbieg obu uprawnień staje się jak najbardziej realny.

Przykładem ilustrującym taki zbieg uprawnień może być następująca sytuacja: nieruchomość rolna położona w okolicach Krakowa jest przedmiotem współwłasności dwóch braci. Wspólnie zawarli umowę z dzierżawcą w formie pisemnej z datą pewną 4 lata temu. Jeden z braci mieszka na co dzień w Warszawie, drugi w Londynie. Pomimo tego obaj bracia spełniają przesłanki nabycia prawa pierwokupu w przypadku, gdyby jeden z nich chciał sprzedać swój udział w nieruchomości rolnej. Z kolei dzierżawca, będący stroną wspomnianej umowy dzierżawy, na co dzień osobiście zajmuje się swoim gospodarstwem rolnym. Składnikiem tego gospodarstwa jest nieruchomość rolna braci, znajdująca się w tej samej gminie, w której dzierżawca mieszka. Ukończył on swego czasu liceum, tak więc posiada kwalifikacje wymagane do uznania go za rolnika indywidualnego.

Według Truskiewiczza, sprzedaż nieruchomości rolnej powinna być dokonywana pod warunkiem, że uprawniony nie skorzysta z prawa pierwokupu. Wykonanie prawa pierwokupu w przypadku kilku osób uprawnionych z ustawowego prawa pierwokupu powinno przybrać postać „kaskadową”, tj. pod warunkiem, że X nie wykona prawa pierwokupu, a jeżeli nie wykona X, to pod warunkiem, że nie wykona go też Y i tak dalej, jeżeli uprawnionych jest więcej. Jeżeli więc nie wykona prawa pierwokupu dzierżawca, to uprawnienie z pierwokupu przechodzi na współwłaściciela, jeżeli współwłaściciel nie skorzysta, to uprawnienie przechodzi na zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną

¹⁶ Taka była intencja ustawodawcy, by co do zasady poprawnie uregulowano pierwokup, co zbliżyło ustawodawstwo polskie do europejskiego. Zob. A. Lichorowicz, *Regulacja...*, ed. cit., s. 21; idem, *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2004, z. 2, s. 396.

lub portem itd. (kolejność preferowana przez Truskiewicza)¹⁷. Zdecydowano się tym samym na wyłączenie stosowania zasady *prior tempore potior iure* wyrażonej w art. 602 § 2, który stanowi, że „jeżeli jest kilku uprawnionych, a niektórzy z nich nie wykonują prawa pierwokupu, pozostali mogą je wykonać w całości. Przyjmuje się bowiem, że przepis ten ma zastosowanie, gdy uprawnionym przysługuje równe pierwszeństwo, czyli w istocie wynikające z tej samej umowy, a w wypadku ustawowego prawa pierwokupu z tej samej normy prawnej”¹⁸. Tak więc jeżeli będzie uprawnionych przykładowo dwóch dzierżawców, to wtedy art. 602 § 2 będzie miał zastosowanie. Nie będzie można jednak go stosować w przypadku, gdy zbieg uprawnień z prawa pierwokupu będzie przysługiwał współwłaścicielowi i dzierżawcy.

Przyznając pierwszeństwo dzierżawcy przed współwłaścicielem, Truskiewicz argumentuje, że „skoro uprawnienie dzierżawcy jest skuteczne wobec jedyne go właściciela, to tym bardziej winno mieć pierwszeństwo przed współwłaścicielem”¹⁹. Rzeczywiście, prawo pierwokupu jest prawem skutecznie ograniczającym rozporządzanie rzeczą przez właściciela. Co do zasady właściciel na tym ekonomicznie nie traci (dostaje taką samą cenę), ale zawierając umowę sprzedaży z dowolnym kupującym, strony (zwłaszcza nabywca) muszą się liczyć z możliwością wykonania prawa pierwokupu przez osobę uprawnioną²⁰. Jest to wyjątek od zasady swobodnego rozporządzania rzeczą z wyłączeniem innych osób (wyrażonej w art. 140 k.c.). Jednak jest to argument, który równie dobrze będzie pasował do każdego innego prawa pierwokupu, nie tylko przysługującego dzierżawcy. Stosując go, możemy z równą „siłą” uargumentować stanowisko przyznania pierwszeństwa współwłaścicielowi, ale też gminie czy ANR. W każdym przypadku będzie to poprawne. Uprawnienie każdego z podmiotów posiadających ustawowe prawo pierwokupu będzie przecież skuteczne wobec właściciela nieruchomości rolnej, także współwłaściciela w stosunku do innego współwłaściciela. Nie jest to więc argument silny, a na pewno jest to argument, który można zastosować do każdego podmiotu, nie tylko dzierżawcy.

¹⁷ Z. Truskiewicz, op. cit., s. 133-134.

¹⁸ Ibidem, s. 133.

¹⁹ Ibidem.

²⁰ To może zmniejszyć atrakcyjność finansową gruntu.

WYKŁADNIA CELOWOŚCIOWA PIERWOKUPU DZIERŻAWCY

Argumentacja Truskiewiczza nie jest wcale jedyną występującą w literaturze²¹. Cecylia Stempka-Jaźwińska zdecydowała się sięgnąć do „wykładni celowościowej przepisu formułującego prawo pierwokupu dzierżawcy nieruchomości rolnej oraz do zasad prawidłowego gospodarowania na nieruchomościach rolnych. Wydaje się, iż w świetle tych przepisów uzasadnione jest przyznanie pierwszeństwa prawu pierwokupu dzierżawcy jako dotychczasowemu użytkownikowi nieruchomości rolnej. Ciągłość użytkowania, jako jedna z gwarancji efektywnego gospodarowania na nieruchomościach rolnych, leży u podstaw *ratio legis* art. 695 § 2 k.c.”²².

Zdecydowanie należy się zgodzić z tym, że ustawodawca dąży do tego, aby efektywnie gospodarowano na nieruchomościach rolnych m.in. poprzez zapewnienie ciągłości użytkowania. Ponadto prowadzenie działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach – a taką jest dzierżawca posiadający prawo pierwokupu nieruchomości rolnej – jest jedną z zasad kształtowania ustroju rolnego państwa. Tak więc można domniemywać, że wykwalifikowany dzierżawca zawsze będzie osobą bardziej pożądaną dla polityki rolnej państwa, przede wszystkim poprzez efektywniejsze gospodarowanie daną nieruchomością rolną. Jest to zgodne z myślą ustawodawcy, starającego się zapewnić poprawną sytuację agrarną kraju, dlatego zawsze w sytuacji zbiegu praw pierwokupu współwłaściciela i dzierżawcy będzie się on opowiadał po stronie dzierżawcy. Rozwój agrarny kraju będzie bowiem ważniejszy niż prawo własności.

Założenie to jednak nie wydaje się uprawnione. Po pierwsze, prawo własności jest prawem chronionym już w normach konstytucji, natomiast rozwój agrarny kraju wynika tylko z norm ustawowych. Ustawa natomiast nigdy nie może być sprzeczna z konstytucją jako akt prawny niższej rangi. Ustawa zasadnicza precyzyjnie wskazuje, kiedy ustawa może naruszać wartości konstytucyjne²³. Po drugie, nawet w normach rangi ustawowej ustawodawca wcale nie zawsze opowiada się za prawem dzierżawcy i za agrarnym rozwojem kraju. W dosyć podobnej sytuacji promuje on bowiem prawo własności.

²¹ Problem zbiegu ustawowego pierwokupu pojawił się jeszcze na gruncie poprzedniej regulacji. Wprawdzie przesłanki przepisu art. 695 § 2, przyznające pierwokup dzierżawcy, różniły się od obecnego uregulowania występującego w u.k.u.r., ale dotyczyły one wyłącznie podmiotu dzierżawcy, nie dotyczyły natomiast relacji dzierżawcy z wydzierżawiającym. Poprawne więc będzie analizowanie argumentów podnoszonych przy poprzedniej regulacji.

²² C. Stempka-Jaźwińska, *Umowa dzierżawy nieruchomości*, Toruń 1981, s. 140.

²³ Zob. dalej: Konstytucyjna ochrona własności.

PRAWO PIERWSZEŃSTWA

Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r.²⁴ reguluje sprzedaż państwowych nieruchomości rolnych. W razie zgłoszenia równorzędnych ofert nabycia nieruchomości sprzedawanych w trybie przetargu, uprawniona będzie osoba mająca „wyższe pierwszeństwo” wg kolejności podanej w art. 29, ust. 1 ustawy, czyli:

- 1) były właściciel zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz SP przed dniem 1 stycznia 1992 roku; (...)
- 3) dzierżawca zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat.

Punkty 1) i 3) mogą być istotną wskazówką dla rozstrzygnięcia konfliktu między dzierżawcą a współwłaścicielem w przypadku zbiegu praw z pierwokupu. Przesłanki, które ma spełnić dzierżawca, są bardzo podobne do tych, które są wymagane od niego w przypadku prawa pierwokupu z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Natomiast ustawodawca nie przyznaje obecnemu dzierżawcy pierwszeństwa w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, nie uznaje więc, iż rzeczą priorytetową jest zapewnienie rozwoju agrarnego kraju. Uznaje natomiast, że absolutne pierwszeństwo powinien mieć były właściciel. To oznacza, że prawo własności i jego ochrona są zdecydowanie priorytetowe.

Celem wprowadzenia instytucji prawa pierwszeństwa było umożliwienie uprawnionemu wymienionemu w art. 29, ust. 1 skorzystania z prawa w całości, z wyłączeniem innych osób. Ustawodawca uregulował także sytuację ewentualnego zbiegu prawa pierwszeństwa, wprowadzając tzw. „wyższe i niższe pierwszeństwo”. W taki sam sposób sytuację zbiegu ustawowych praw pierwokupu chciał uregulować Truskiewicz, wprowadzając kaskadowość wykonania uprawnienia. Podmioty wymienione w art. 29, ust. 1 (dzierżawca oraz były właściciel) są bardzo podobne w stosunku do tych, które pojawiają się w razie zbiegu ustawowego prawa pierwokupu (dzierżawca oraz współwłaściciel)²⁵. Współwłasność z kolei nie jest niczym innym jak rodzajem własności²⁶. Własność z kolei jest w regulacji prawa pierwszeństwa uważana za priorytetową. Skoro więc nawet

²⁴ DzU, nr 107, poz. 464. ze zm.

²⁵ Warto zauważyć, że w wyliczeniu tym pojawiają się także spółdzielnia produkcji rolnej oraz osoba zarządzająca specjalną strefą ekonomiczną lub portem, czyli podmioty również mogące wystąpić w przypadku ustawowego zbiegu pierwokupu, a jednak w ustawie kolejność ich uprawnień jest inna niż przyjęta w doktrynie.

²⁶ „Umieszczenie przepisów o współwłasności pod tytułem „Własność” wskazuje (...) na to, że współwłasność jest własnością. Jest ona własnością rzeczy, która przysługuje niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.)”. Z.K. Nowakowski, [w:] *System Prawa Cywilnego*, 1997, s. 383.

były współwłaściciel ma pierwszeństwo przed obecnym dzierżawcą, to przy zastosowaniu analogii w sporze obecnego dzierżawcy ze współwłaścicielem w przypadku zbiegu ustawowego prawa pierwokupu odpowiedź na pytanie o pierwszeństwo któregoś z tych podmiotów wydaje się oczywista. I choć nie ulega wątpliwości, iż pierwszeństwo nie jest równoznaczne z prawem pierwokupu, co potwierdza wyraźnie art. 29, ust. 1g ustawy, to jednak może być istotną wskazówką w ustalaniu kolejności uprawnionych z prawa pierwokupu²⁷.

ZASADA CIĄGŁOŚCI UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

Stempka-Jażwińska, posługując się argumentacją celowościową, przyznała pierwszeństwo dzierżawcy w razie zbiegu ustawowego prawa pierwokupu z uprawnieniem współwłaściciela. Miałoby to zapewnić pożądany rozwój agrarny kraju poprzez oddanie ziemi gwarantowi ciągłości użytkowania nieruchomości rolnej (tak bowiem postrzegano dzierżawcę). Wydawać by się mogło, że tym bardziej obecnie należy przyznać dzierżawcy pierwszeństwo przed współwłaścicielem. Przecież obecne przesłanki nabycia prawa pierwokupu przez dzierżawcę są zdecydowanie trudniejsze do spełnienia. Grunt trafi tym bardziej w ręce gwaranta poprawnego użytkowania. Jednak, abstrahując już od kwestii niekonstytucyjności przyznawania priorytetu polityce państwa nad prawem własności, pogląd zakładający funkcjonalnie lepszą sytuację gospodarstwa rolnego w rękach dzierżawcy także jest poglądem błędnym.

Przed wszystkim przyjęto niesłuszne założenie, że tylko dzierżawca może być osobą posiadającą niezbędne kwalifikacje. I tylko w tej sytuacji, gdy dzierżawca będzie miał pierwszeństwo przed współwłaścicielem, stan użytkowania gruntu się nie pogorszy. Z kolei ewentualne przyznanie pierwszeństwa współwłaścicielowi doprowadzi do odebrania ziemi od wykwalifikowanego rolnika i tym samym oznacza pogorszenie kondycji rolnej naszego kraju²⁸.

²⁷ Nie wolno jednak pominąć faktu, że *ratio legis* prawa pierwszeństwa nie miała nic wspólnego z ewentualnym zbiegiem uprawnień z pierwokupu, dlatego stosując powyższą analogię, należy tylko i wyłącznie zauważyć w regulacji prawa pierwszeństwa preferowaną przez ustawodawcę hierarchię wartości: własność nad rozwojem agrarnym kraju.

²⁸ Co ciekawe, Stempka-Jażwińska w tej samej pracy pisze, że „gdy w grę wchodzi użytkowanie gruntów rolnych, istnieje (...) szczególny obowiązek rolniczego ich użytkowania”. Dotyczy to „wszystkich użytkowników, w których władaniu grunty się znajdują, bez względu [na to], jaki mają status (właściciela, posiadacza samoistnego, zależnego)”. Wynikało to z art. 16 w zw. z art. 28 ówczesnej Ustawy z dnia 26 października 1971 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz o rekultywacji gruntów, DzU, nr 27, poz. 249. Tak więc autorka pisze w jednym miejscu o tym, że dzierżawca zapewni ciągłość użytkowania gruntu, jednocześnie w innym miejscu przywołując ustawę, która użytkowania tego gruntu wymaga od każdego, w czym władaniu grunt się znajduje, w tym od właściciela. Podważa to funkcjonalność przyznania pierwszeństwa dzierżawcy. C. Stempka-Jażwińska, op. cit.

Współwłaściciel nieruchomości rolnej oddanej w dzierżawę również może posiadać odpowiednie kwalifikacje rolnicze (które wg u.k.u.r. wcale nie są trudne do spełnienia). Tak więc, zgodnie z intencją ustawodawcy, ziemia pozostanie w rękach osoby wykwalifikowanej. Ale założmy, że współwłaściciel, który będzie chciał skorzystać z prawa pierwokupu, nie jest osobą posiadającą owe kwalifikacje. Założmy w związku z tym, że przyznanie mu pierwszeństwa przed dzierżawcą będzie oznaczać rzeczywiście przerwanie ciągłości gospodarowania nieruchomości rolnej. Wydaje się, że także taki pogląd jest niepoprawny.

Przede wszystkim, jeżeli współwłaściciel był osobą prowadzącą gospodarstwo rolne, co jest przesłanką niezwykle łatwą do spełnienia (i tym samym będzie posiadał prawo pierwokupu), to jeszcze nie oznacza, że ma on obowiązek skorzystania ze swojego uprawnienia. Jeżeli nie skorzysta, to uprawnienie przechodzi na dzierżawcę. W takiej sytuacji z jednej strony dzierżawca będzie miał szansę nabyć taki udział, z drugiej strony nie zostanie naruszone w żaden sposób uprawnienie wynikające z prawa własności współwłaściciela. Tak więc będzie realizowana polityka rolna państwa oraz nie zostanie naruszona konstytucyjnie chroniona wartość.

Zachowanie współwłaściciela, który nie decyduje się na skorzystanie z prawa pierwokupu, nie jest sytuacją tylko teoretyczną, oderwaną od rzeczywistości. Wręcz przeciwnie. Skorzystanie z prawa pierwokupu wiąże się przecież z określonymi wydatkami. Można to oczywiście nazwać inwestycją, jednak absolutnie nie można zakładać, że każdy uprawniony współwłaściciel będzie zainteresowany inwestowaniem kapitału w branżę rolnictwa. Może też nie mieć czego inwestować. Istnieje także możliwość, że uprawniony z pierwokupu współwłaściciel nie interesował się losami dzierżawionej nieruchomości. Jego dotychczasowe zachowanie polegało wyłącznie na pobieraniu czynszu, akceptowaniu sytuacji, w której jeden ze współwłaścicieli zarządza całą nieruchomością (i oddaje ją w dzierżawę). Prawdopodobnie nie będzie on zainteresowany jakąkolwiek inwestycją i nie skorzysta z prawa pierwokupu, bowiem obecna sytuacja będzie mu odpowiadać. Z punktu widzenia takiego współwłaściciela zmieni się po prostu udziałowiec, co najwyżej zarządca.

Założmy jednak, że współwłaściciel będzie zainteresowany kupnem udziału, będzie miał na to pieniądze i postanowi je zainwestować właśnie w tę nieruchomość rolną. Nie oznacza to wcale, że sytuacja dzierżawcy się pogorszy. Skoro kupno udziału będzie inwestycją współwłaściciela, oznacza to, że inwestor będzie chciał w jakiś sposób odzyskać swoje pieniądze. Trudno bowiem sobie wyobrazić sytuację, w której ktoś wydaje pieniądze na kupno udziału w nieruchomości rolnej, a nie chce ich później odzyskać.

Sytuacja dzierżawcy nie zmieni się: będzie płacił tę samą wysokość czynszu²⁹, natomiast współwłaściciel, powiększając swój udział, powiększy także dochód z czynszu. W ten sposób będzie on systematycznie odzyskiwał pieniądze, które zainwestował, a grunt pozostanie we władaniu dzierżawcy. Będzie zachowana ciągłość użytkowania, a ekonomiczny interes dzierżawcy na tym nie ucierpi.

Również nieruchomości rolne pozostanie w każdym możliwym przypadku wykorzystana zgodnie z myślą polityki agrarnej ustawodawcy. Albo bowiem nieruchomości rolne pozostanie w rękach dzierżawcy, albo nieruchomości rolne zostaną odebrane dzierżawcy i stanie się przedmiotem inwestycji współwłaściciela. Wychodząc z założenia, że współwłaściciel, nabywając udział w nieruchomości rolnej, inwestuje pieniądze, a to oznacza, że będzie chciał je w jakiś sposób odzyskać, również w takim wypadku należy założyć, że nieruchomości rolne będzie użytkowana. Grunt więc nie będzie zaniedbywany i interes polityki państwa będzie realizowany.

PRAWNORZECZOWY CHARAKTER UPRAWNIEŃ WŁAŚCICIELA

Dominujący w doktrynie pogląd o przyznaniu pierwszeństwa dzierżawcy przed współwłaścicielem w razie zbiegu ustawowego prawa pierwokupu nie jest poglądem jedynym. Marek Safjan uważa, że „pierwszeństwo należy przyznać współwłaścicielom, zważywszy na prawno-rzeczowy charakter przysługujących im uprawnień”³⁰. Dzierżawca posiada prawo skuteczne tylko w stosunku do wydzierżawiającego. Natomiast uprawnienia właściciela (oraz współwłaściciela) są skuteczne wobec wszystkich, *erga omnes*. Prawo rzeczowe jest prawem zdecydowanie silniejszym od prawa obligacyjnego. Jest też przez ustawodawcę prawem bardziej chronionym³¹.

Dzierżawca nieruchomości rolnej posiada w przypadku spełnienia omówionych już przesłanek prawo pierwokupu, ale jego pozycja nie jest wcale silna w stosunku do właściciela (wydzierżawiającego). Nie może on poddzierżawić przedmiotu dzierżawy ani oddać go do bezpłatnego używania³². Nie może też zmieniać jego przeznaczenia i „powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki”³³. Ustawodawca wyraźnie chroni właściciela i w razie niezastosowania się do powyższych norm daje mu możliwość

²⁹ Umowa dzierżawy będzie przecież dalej obowiązywać, nabywca udziału nie będzie mógł jej wypowiedzieć zgodnie z art. 678 § 2 k.c.

³⁰ M. Safjan, [w:] *Kodeks Cywilny. Tom II. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2009, s. 331.

³¹ W doktrynie europejskiej pojawiają się argumenty uznające dzierżawę za prawo rzeczowe. Zob. A. Lichorowicz, *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów zachodnioeuropejskich*, Kraków 1986, s. 137.

³² Art. 698 § 1 k.c.

³³ Art. 696 k.c.

wypowiedzenia umowy dzierżawy. Bez zachowania terminów umownych lub ustawowych. Tak więc przyznanie prawa pierwokupu jest wzmocnieniem pozycji dzierżawcy, ale dopiero w sytuacji zbywania nieruchomości rolnej. Chcąc jednak wzmocnić pozycję dzierżawcy w stosunku do właściciela, ustawodawca nie uznał tym samym, że pozycja dzierżawcy jest silniejsza od pozycji współwłaściciela tej samej rzeczy.

Oczywiście pierwokup ogranicza swobodne rozporządzanie rzeczą przez właściciela, ale nie ma on na celu ograniczania uprawnień pozostałych współwłaścicieli. Jeżeli celem prawa pierwokupu dzierżawcy miałyby być również ograniczenie uprawnień współwłaścicieli, to musiałyby to być wyraźnie unormowane. Nie wolno tego domniemywać. Cała instytucja pierwokupu jest wyjątkiem od zasady art. 140. Dlatego przepisy ją regulujące należy interpretować ściśle. Wyjątków od zasady nie wolno interpretować rozszerzająco. Celem przyznania prawa pierwokupu dzierżawcy było wyłącznie umożliwienie mu nabycia nieruchomości rolnej.

STANOWISKO KRAJOWEJ RADY NOTARIALNEJ³⁴

Problemem zbiegu ustawowych praw pierwokupu współwłaściciela i dzierżawcy zajęła się również Krajowa Rada Notarialna. Uchwalając „stanowisko w sprawie stosowania w praktyce notarialnej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego”, zadecydowała, że w przypadku takiego zbiegu oraz zbiegu art. 1070¹ k.c.³⁵ „art. 3 i art. 4 ustawy nie znajdują zastosowania (...). Tak więc należy przyjąć, iż w pierwszej kolejności uprawnienia przysługują współspadkobiercom [tak więc też współwłaścicielom – przyp. W.Ch.], a w dalszej kolejności dzierżawcy i Agencji Nieruchomości Rolnych”. I choć prezentowane stanowisko z 11 lipca 2003 r. nie jest ostateczne i „może ulec weryfikacji po doświadczeniach praktyki, orzecznictwa i doktryny”, to jednak póki co w tej sprawie się ono nie zmieniło. W praktyce więc zdecydowano się na przyznanie pierwszeństwa współwłaścicielowi, nie dzierżawcy. Wydaje się więc, że to stanowisko jest obrazem istniejącego obecnie działania notariuszy.

KONSTYTUCYJNA OCHRONA WŁASNOŚCI

W literaturze pojawił się też pogląd o wprowadzeniu przez u.k.u.r. swobodnego rodzaju „ukrytego wywłaszczenia”, w kontekście uprawnień, jakie przyznano na podstawie tejże ustawy ANR³⁶. Opierając się na ustawie zasadniczej, można wyliczyć przesłanki, które władza musi spełnić łącznie, aby móc legalnie

³⁴ Uchwała Nr VI/15/2008 Krajowej Rady Notarialnej. [Online]. Protokół dostępu: <http://www.krn.org.pl/opracowania/stanowisko-ukur-2zmiana.doc> [10 grudnia 2011].

³⁵ Przepis dot. zbycia udziału w spadku, w skład którego wchodzi gospodarstwo rolne.

³⁶ L. Błądek, *Niektóre rozważania na temat ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Rejent” 2003, nr 9, s. 143.

dokonać wywłaszczenia. Przede wszystkim wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wtedy, kiedy jest konieczne w demokratycznym państwie prawnym. Ponadto jest dopuszczalne tylko na podstawie ustawy, tylko za słusznym odszkodowaniem i tylko na cele publiczne. Według przywołanego stanowiska dochodzi do wywłaszczenia, jednakże bez spełnienia powyższych przesłanek, legalizujących takie działanie władzy. Stąd poważne wątpliwości doktryny co do konstytucyjności pewnych uprawnień ANR.

Przyznanie pierwszeństwa dzierżawcy przed współwłaścicielem jest istotnym ograniczeniem prawa własności. Wydaje się, że również w takim wypadku należy się zastanowić, czy nie dochodzi do zjawiska porównywalnego do wywłaszczenia, zwłaszcza z punktu widzenia uprawnionego z pierwokupu współwłaściciela. Oczywiście nie zostaje on pozbawiony prawa własności, rzecz nie zostaje mu odebrana. Nie jest to aż tak daleko idąca ingerencja. Jednak w przypadku przyznania pierwszeństwa dzierżawcy dochodzi do ograniczenia uprawnienia współwłaściciela. Przede wszystkim będzie on musiał zaakceptować ingerencję w przedmiot nieruchomości rolnej „kogoś z zewnątrz”. A co do zasady o takiej ingerencji powinien decydować właściciel (współwłaściciele), a nie ustawodawca. Przyznając pierwszeństwo współwłaścicielowi, nie pozbawiono by go tym samym (choćby teoretycznego) prawa do podejmowania decyzji o losie wspólnej rzeczy. Tym samym nie narażano by się na zarzut bezpodstawnego i nadmiernego ingerowania ustawodawcy w prawo własności.

ZAKOŃCZENIE

Po dokładnej analizie problemu zbiegu ustawowego prawa pierwokupu współwłaściciela i dzierżawcy można zauważyć, że rozwiązanie konfliktu zależy w dużej mierze od tego, co zostanie uznane za priorytet: interes państwa czy interes jednostki. Przyznając pierwszeństwo ochronie własności, uznane tym samym zostanie pierwszeństwo współwłaściciela. Natomiast uznając za priorytet politykę państwa, wcale nie można jednoznacznie stwierdzić, że oddanie ziemi dzierżawcy będzie rozwiązaniem właściwym. Przede wszystkim przyznanie pierwszeństwa współwłaścicielowi wcale nie będzie oznaczać braku realizacji polityki rolnej państwa. Wydaje się, że można zabezpieczyć i realizować zarówno interesy państwa, jak i jednostki, nie stawiając ich w pozycji konfliktu. Jeżeli współwłaściciel, nabywając udział w nieruchomości rolnej, inwestuje pieniądze, to grunt i tym samym rozwój agrarny państwa nie ucierpi. Dodatkowo nie doprowadzi się do powstania oskarżeń o „krzywdzenie” jednostki w imię państwowej polityki rolnej, ponieważ oddanie ziemi współwłaścicielowi nie będzie oznaczać oddania jej w niepowołane ręce.

Z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego wiązano wielkie nadzieje. Wydana jednak w pośpiechu i przy dużym nacisku politycznym, zawiera ona wiele niejasnych sformułowań i prawnych luk³⁷. Przypadek zbiegu pierwokupu można by uregulować w ustawie, na podobieństwo regulacji prawa pierwszeństwa. Praktyka działania i tak stanęła na stanowisku uznania pozycji współwłaściciela przed dzierżawcą. Po przeanalizowaniu argumentów za i przeciw trudno właściwie takie stanowisko w jakikolwiek sposób podważyć. Jest to także stanowisko uwzględniające zarówno potrzeby realizacji polityki rolnej państwa, jak i konstytucyjny charakter prawa własności.

ABSTRACT

The article provides an attempt to find a solution to the simultaneous obtainance of the right of refusal by a tenant and a co-owner. The case is not regulated by the legislator. Jurisprudence has advanced a conception which gives the right of refusal to the tenant in the first place, but the idea is not well underpinned. The author propounds another theory which gives the right of refusal to the co-owner, before the right of the tenant. He also attempts to comprehend the logic of the legislator's thinking, which might be useful to find a solution to the problem. Furthermore, the author argues that giving the right of refusal to the co-owner in the first place is a compromise for both claimants. This solution excludes any detriment to the tenant's interests and the co-owner's as well (which are connected with the protection of ownership value).

WYKAZ SKRÓTÓW

ANR – Agencja Nieruchomości Rolnych
art. – artykuł
DzU – Dziennik Ustaw
k.c. – Kodeks cywilny
OSN – Orzecznictwo Sądu Najwyższego
pkt – punkt
SN – Sąd Najwyższy
SP – Skarb Państwa
u.k.u.r. – ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego
ust. – ustęp
zd. – zdanie

³⁷ J. Górecki, *Nowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi*, „Państwo i Prawo” 2003, nr 10, s. 5.

BIBLIOGRAFIA – AKTY PRAWNE

1. Ustawa Kodeks cywilny z 18 maja 1964 r., DzU z 1964 r., nr 16, poz. 93.
2. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego z 11 kwietnia 2003 r., DzU z 2003 r., nr 64, poz. 592.
3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r., DzU z 1997 r., nr 115, poz. 741.
4. Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z 19 października 1991 r., DzU z 1991 r., nr 107, poz. 464. ze zm.
5. Ustawa z 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich, DzU z 1997 r., nr 9, poz. 44.
6. Ustawa z 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych, DzU z 1994 r., nr 123, poz. 600.
7. Ustawa z 26 października 1971 r. zmieniająca ustawę Kodeks cywilny, DzU z 1971 r., nr 27, poz. 252.
8. Ustawa z 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie, DzU z 2001 r., nr 52, poz. 539. ze zm.
9. Ustawa z 26 października 1971 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz o rekultywacji gruntów, DzU z 1971 r., nr 27, poz. 249.
10. Uchwała nr VI/15/2008 Krajowej Rady Notarialnej. [Online]. Protokół dostępu: <http://www.krn.org.pl/opracowania/stanowisko-ukur-2zmiana.doc> [10 grudnia 2011].
11. Uchwała SN z 30 czerwca 1992 r., III CZP 75/92, OSN CP 1993, nr 1-2, poz. 12.
12. Wyrok SN z 14 listopada 2001 r., II CKN 440/01, OSN 2002, nr 7-8, poz. 99.

BIBLIOGRAFIA PRZEDMIOTOWA

1. Błądek L., *Niektóre rozważania na temat ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Rejent” 2003, nr 9.
2. Górecki J., *Nowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi*, „Państwo i Prawo” 2003, nr 10.
3. Mikołajczyk J., *Uwagi na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Studia Prawno-Ekonomiczne” 2004, t. XIX.
4. Nowakowski Z.K., [w:] *System Prawa Cywilnego*, 1997.
5. Lichorowicz A., *Regulacja obrotu gruntami rolnymi według ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego na tle ustawodawstwa agrarnego Europy Zachodniej*, „Przegląd Legislacyjny” 2004, nr 3.
6. Lichorowicz A., *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2004, z. 2.
7. Lichorowicz A., *Dzierżawa gruntów rolnych w ustawodawstwie krajów zachodnioeuropejskich*, Kraków 1986.
8. Sałjan M., [w:] *Kodeks Cywilny. Tom II. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2009.
9. Stelmachowski A., *Prawo rolne*, Warszawa 2008.
10. Stempka-Jażwińska C., *Umowa dzierżawy nieruchomości*, Toruń 1981.
11. Truskiewicz Z., *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część II)*, „Rejent” 2003, nr 11, s. 132.