

MARCIN LEMKOWSKI

Uprawnienie dzierżawcy do zakupu nieruchomości rolnej w następstwie częściowego rozwiązania umowy dzierżawy

1. Wprowadzenie

Nieruchomości rolne w Polsce to cenne aktywa gospodarcze. Mimo że zgodnie z art. 23 Konstytucji RP podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne¹, grunty rolne nadal w dużej mierze stanowią własność Skarbu Państwa i są zarządzane przez Agencję Nieruchomości Rolnych (ANR). Obrót nimi zawsze podlegał reglamentacji. Wsparcie dla rolnictwa wynikające ze Wspólnej Polityki Rolnej prowadzonej w ramach Unii Europejskiej jedynie wzmogło zainteresowanie zakupem polskich nieruchomości rolnych i tym samym spotęgowało prawną i gospodarczą doniosłość tej problematyki.

Niestety, mimo konsekwentnego wzrostu znaczenia społeczno-gospodarczego rolnictwa, stanowiącego zwłaszcza w przypadku Polski istotny sektor gospodarki – współczesne regulacje prawne zdają się nie nadążać za potrzebami obrotu. I tak już skomplikowane rozwiązania poddawane są kolejnym zmianom, których zwieńczeniem jest nowelizacja dokonana ustawą z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw². Jednak to nie ta

¹ Z ostatnich wypowiedzi dotyczących zasady kierunkowej ujętej w tym przepisie ustawy zasadniczej zob. W. Borysiak, w: M. Safjan, L. Bosek (red.), *Konstytucja RP*, t. 1, Warszawa 2016, s. 634–645.

² Dz. U. 2016, poz. 585.

ustawa będzie przedmiotem analizy w niniejszym artykule³. Przedmiotem tym będzie uprawnienie przewidziane przez art. 4 ust. 7–9 epizodycznej ustawy z 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw⁴ – *verba legis*: uprawnienie do zakupu nieruchomości. Mimo że od uchwalenia tej ustawy minęło już 5 lat, problematyka ta dopiero teraz staje się aktualna. Zapadają bowiem pierwsze orzeczenia sądów powszechnych, w których dokonuje się wykładni wspomnianego przepisu. Nadto uchwalenie wspomnianej ustawy z 14 kwietnia 2016 r., znacznie ograniczającej prawne możliwości nabycia nieruchomości rolnej, spowoduje jeszcze dodatkowe zwiększenie ważkości tej problematyki. Osoby, które uzyskały uprawnienie do zakupu na podstawie art. 4, będą z całą pewnością zainteresowane jego realizacją na drodze sądowej, upatrując w tym szansy na nabycie nieruchomości rolnej mimo restrykcyjnej nowelizacji dokonanej ustawą z 14 kwietnia 2016 r.

Potrzeba przeprowadzenia cywilnoprawnej analizy art. 4 ustawy wynika także stąd, że instrumentarium, którym przepis ten się posługuje, nie wpisuje się konstrukcyjnie w znane i stosowane instytucje prawa cywilnego, co dodatkowo utrudnia przyjęcie jednoznacznego stanowiska prawnego. Dokonanie prawidłowej wykładni wymaga całościowego spojrzenia na uregulowaną tam problematykę właśnie z perspektywy istniejących i funkcjonujących regulacji cywilnoprawnych, należycie podbudowanych teoretycznie.

2. Regulacja prawna

Mimo że uprawnienie do zakupu uregulowane zostało jedynie w art. 4 ust. 7–9 ustawy, przedstawienie regulacji normatywnej nie może ograniczyć się tylko do tych przepisów. Rozpocząć należy od tego, że w art. 4 ust. 1 ustawy nałożono na ANR jako wydzierżawiającego prawny obowiązek pisemnego zwrócenia się do dzierżawcy (zawiadomienia) z propozycją dokonania zmian umowy dzierżawy polegającej na jej przedmiotowym ograniczeniu – o 30% powierzchni użytków rolnych. W sensie cywilnoprawnym przepis ten wprowadził zatem po stronie wydzierżawiającego obowiązek złożenia dzierżawcy

³ W ostatnim czasie zasady obrotu nieruchomościami rolnymi zostały istotnie zmienione – krytycznie na temat tej regulacji zob. J. Grykiel, *Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi oraz prawami udziałowymi po nowelizacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, „Monitor Prawniczy” 2016, nr 12, s. 627.

⁴ Dz. U. 2011, poz. 1382. Dalsze przytoczenia art. 4 bez wyraźnego wskazania aktu prawnego będą odnosiły się właśnie do tego aktu prawnego.

oferty częściowego rozwiązania umowy dzierżawy⁵. Artykuł 4 ust. 2 określa przy tym, że do zawiadomienia należało załączyć projekt zmiany umowy dzierżawy ze szczegółowym wskazaniem, które działki proponuje się wyłączyć z dzierżawy.

Następnie, zgodnie z art. 4 ust. 3, dzierżawcy przysługiwał 3-miesięczny *tempus deliberandi*, w czasie którego musiał zdecydować, czy przyjmuje ofertę częściowego rozwiązania umowy dzierżawy (art. 4 ust. 3 pkt 1), czy też ją odrzuca (art. 4 ust. 3 pkt 2), przy czym wskazanie przez ustawodawcę jako pierwszej możliwości akceptacji oferty sugeruje, że prawodawca preferował taką właśnie decyzję dzierżawcy. Celem nowelizacji było bowiem zwiększenie podaży gruntów rolnych będących w zasobie ANR, które mogłyby zostać przeznaczone do sprzedaży, co jednoznacznie wynika z uzasadnienia do ustawy. Jednocześnie w art. 4 ust. 4 określono skutki milczenia dzierżawcy w ten sposób, że uznaje się wówczas, że złożoną mu propozycję odrzucił. Artykuł 4 ust. 5 i 6 określają termin i formę zmiany umowy dzierżawy oraz wskazują, od którego momentu ma dojść do obniżenia czynszu.

W dalszej kolejności art. 4 reguluje skutki kolejno przyjęcia albo nieprzyjęcia oferty rozwiązania umowy dzierżawy. W razie jej przyjęcia, zgodnie z ust. 7, dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu całości albo za zgodą ANR części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy. Dodaje się zarazem, że uprawnienie to przysługuje na zasadach określonych w ustawie z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁶ i z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 tej samej ustawy, oraz niezależnie od rzeczywistego czasu trwania umowy dzierżawy. Zgodnie z ust. 8 dzierżawca składa ANR oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu, w formie pisemnej i wraz z oświadczeniem o przyjęciu oferty rozwiązania umowy dzierżawy. Dzierżawca wskazuje termin, w którym dokona tego zakupu, przy czym ustawa określa, że termin ten nie może być krótszy niż 3 miesiące od zmiany umowy dzierżawy, natomiast jego długość (2, 4 albo 6 lat) zależy od tego, na jak długi okres zawarta była umowa dzierżawy. W art. 4 ust. 9 uprawnienie do zakupu uzależniono od zgody ANR, jeżeli ustawodawstwo planistyczne przeznaczało nieruchomość na cele inne niż rolnicze.

⁵ Choć przyjęcie tej oferty nie powoduje automatycznie zawarcia kontraktu rozwiązującego, gdyż ustawodawca wymaga następnie dokonania odrębnej czynności prawnej nazywanej zmianą umowy. Będzie o tym jeszcze mowa w dalszej części artykułu.

⁶ Dz. U. 2007, poz. 1700 ze zm. (dalej jako: u.g.n.r.S.P.).

Artykuł 4 ust. 10 stwierdza natomiast, że ANR przeznaczona do sprzedaży w terminie roku grunty, w stosunku do których nastąpiło częściowego rozwiązanie umowy dzierżawy. Wreszcie, art. 4 ust. 11 przewiduje sankcję dla dzierżawcy, który wprost albo przez milczenie nie przyjął oferty częściowego rozwiązania umowy dzierżawy, albo wprawdzie przyjął, ale następnie z przyczyn leżących po jego stronie nie doszło do zawarcia umowy rozwiązującej: dzierżawcy takiemu nie przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości ani uprawnienie do zawarcia umowy dzierżawy na dalszy okres w drodze bezprzetargowej.

Przytoczenie niemal całej regulacji art. 4 było konieczne, ponieważ jedynie łączna jej analiza pozwoli na właściwe określenie natury prawnej uprawnienia do zakupu przewidzianego w tym przepisie.

3. Poglądy piśmiennictwa

Rozwiązania prawne przewidziane przez art. 4 ustawy nie pozostały nieodróżnione w nauce prawa, rozważania te są jednak ogólne⁷. Najszerszą wypowiedź w tym przedmiocie zaprezentowała A. Suchoń, wskazując, że po wejściu ustawy w życie dzierżawa jako forma gospodarowania państwowymi gruntami rolnymi będzie coraz mniej stabilna dla dzierżawcy⁸. Autorka akcentuje negatywne konsekwencje dla dzierżawcy, który nie zgodzi się na wymuszoną przez ustawodawcę zmianę umowy (polegającą *de facto* na jej częściowym rozwiązaniu). Trafnie podnosi przy tym, że podmiot taki musi liczyć się z tym, że po upływie terminu umownego, jeśli odrzuci ofertę ANR, będzie to oznaczało koniec prowadzenia działalności rolniczej na dzierżawionych gruntach. Co do samego uprawnienia do zakupu Autorka nie rozwija szerzej tego zagadnienia, zwłaszcza jego natury prawnej.

4. Wypowiedzi judykatury

Większa mozaika poglądów prawnych na tle uprawnienia do zakupu występuje w dostępnym orzecznictwie sądów powszechnych. Zwraca uwagę, że

⁷ Por. A. Majchrzak, *Prawno-ekonomiczne aspekty zmian przepisów o dzierżawie nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, „Przegląd Prawa Rolnego” 2012, nr 1(10), s. 134.

⁸ A. Suchoń, *Z prawnej problematyki gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych*, „Studia Iuridica Agraria” 9, 2011, s. 74–75.

zachodzi w tym zakresie rzadko spotykana różnorodność stanowisk. Już dawno bowiem tak szczegółowe zagadnienie prawne nie wywoływało kontrowersji tego rodzaju, żeby w tym samym wydziale tego samego sądu w takich samych sprawach zapadały dokładnie przeciwne rozstrzygnięcia. Uprawnienie do zakupu pojmowane jako przyznanie dzierżawcy roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przyjęto w wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z 7 kwietnia 2016 r. (VIII GC 6/16), z kolei upatrujące w nim jedynie prawa pierwszeństwa – w wyroku tego samego sądu z 25 marca 2016 r. (VIII GC 89/15)⁹. W wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 19 lutego 2014 r.¹⁰ przyjęto, że uprawnienie do zakupu to nic innego jak przyznanie dzierżawcy prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Wcześniej w tej sprawie Sąd Okręgowy w Słupsku przyjął natomiast istnienie po stronie dzierżawcy roszczenia o zawarcie umowy. Z kolei w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 18 lutego 2015 r.¹¹ potwierdzono, że w razie nieprzyjęcia oferty rozwiązania umowy dzierżawy przez dzierżawcę, traci on prawo pierwszeństwa oraz możliwość przedłużenia umowy dzierżawy na drodze bezprzetargowej.

5. Wykładnia językowa

Trzykrotnie użyte w art. 4 ustawy wyrażenie uprawnienie do zakupu nie jest w żaden sposób osadzone w polskim języku prawnym. Uprawnienie jest jednak z całą pewnością elementem prawa podmiotowego, a więc złożonej sytuacji prawnej wyznaczonej danemu podmiotowi przez obowiązujące normy i chroniącej jego prawnie uznane interesy¹². Prawo podmiotowe wiąże się z powstaniem po stronie uprawnionego korzystnej dla niego z jakiegoś względu sytuacji prawnej. Przyznanie uprawnienia przez ustawodawcę oznacza wobec tego zmianę na korzyść sytuacji prawnej podmiotu prawa cywilnego. Wśród uprawnień wyróżnia się roszczenia, uprawnienia kształtujące i zarzuty. Należy wobec tego określić, z którego rodzaju uprawnieniem mamy do czynienia w art. 4 ust. 5–7 ustawy.

⁹ Oba orzeczenia są dostępne na portalu orzeczeń: orzeczenia.ms.gov.pl; w chwili obecnej są nieprawomocne.

¹⁰ V ACa 900/13, niepubl.

¹¹ I ACa 741/14, niepubl.

¹² Definicja prawa podmiotowego według Z. Radwańskiego, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2005, s. 93.

Uprawnienie, o którym mowa, jest skonkretyzowane przedmiotowo: podmiot, który je nabywa, będzie uprawniony do zakupu. W języku prawnym pojęcie zakupu musi być jednoznacznie kojarzone z umową sprzedaży (art. 535 i n. k.c.): mimo że w polskim prawie cywilnym kontrakt ten nie nazywa się umową kupna-sprzedaży, to jednak takie nazwy, jak kupujący, prawo odkupu czy pierwokupu, a więc i zakupu, nakazują jednoznacznie wiązać wspomniane prawo podmiotowe z umową sprzedaży. Prawo podmiotowe określone przez art. 4 ustawy jest wobec tego elementem stosunku prawnego sprzedaży, a jego zrealizowanie ma prowadzić do zakupu nieruchomości rolnej, czyli nabycia prawa własności w zamian za zapłatę ceny.

6. Rodzaj prawa podmiotowego

Ustalenie, z jakiego rodzaju prawem podmiotowym mamy do czynienia, rozpocząć należy od art. 4 ust. 8, który przewiduje, że dzierżawca składa oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu. Językowa treść tego przepisu jest tak bliska konstrukcyjnie art. 593 § 2 k.c. czy art. 597 § 2 k.c., że trudno owo oświadczenie o skorzystaniu (wykonaniu) uprawnienia do zakupu kwalifikować inaczej jak uprawnienie kształtujące. W doktrynie wskazuje się, że tę postać praw podmiotowych znamionuje to, że podmiotowi uprawnionemu przysługuje kompetencja do zmiany lub zakończenia stosunku prawnego przez jednostronną czynność prawną. Druga strona obowiązana jest uznać nową sytuację prawną i dostosować do niej swoje dalsze postępowanie¹³. Innymi słowy, nie ma możliwości przeciwdziałania realizacji tak ukształtowanego uprawnienia.

O ile jednak z chwilą złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa odkupu czy pierwokupu ustawodawca zadbał o określenie konsekwencji prawnych skorzystania z tego prawa (art. 594 § 2 k.c., art. 600 § 1 k.c.), o tyle nie określono tego w art. 4 ustawy. Można jedynie z art. 4 ust. 8 *in fine* wysnuć wniosek, że realizacja tego uprawnienia nie następuje z chwilą złożenia oświadczenia, ale później, skoro dzierżawca dopiero w oświadczeniu określa termin, w którym dokona zakupu. Dokonanie zakupu jest wobec tego zdarzeniem prawnym przyszłym w stosunku do złożenia tego oświadczenia. Wszystko to zmusza do dalszych dociekań co do tego, jakie skutki prawne należy wiązać ze złożeniem przez dzierżawcę oświadczenia o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu.

¹³ Z. Radwański, op. cit., s. 96.

Od razu odrzucić należy rozwiązanie polegające na tym, że na zasadzie podobieństwa do art. 594 § 2 k.c. czy art. 600 § 1 k.c. oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu miałyby wywoływać skutek prawny w postaci przeniesienia własności bez żadnych dodatkowych czynności z chwilą upływu terminu do dokonania zakupu. Na przeszkodzie stoją tu przede wszystkim art. 157 § 1 k.c. i art. 158 k.c. Brak argumentów za tezą, jakoby art. 4 ustawy miał stanowić przepis szczególny w odniesieniu do tam sformułowanych kardynalnych zasad obrotu nieruchomościami. Niewątpliwie zatem prawny skutek prawokształtującego oświadczenia przewidzianego w art. 4 ust. 8 musi być inny.

7. Prawo pierwszeństwa

Jak już wskazano, w orzecznictwie obecne jest stanowisko, zgodnie z którym art. 4 ustawy skutkuje jedynie powstaniem po stronie dzierżawcy pierwszeństwa nabycia nieruchomości stosownie do art. 29 ust. 1 pkt 3 u.g.n.r.S.P. Należy wobec tego ocenić jego trafność.

Przeciwno takiemu rozumowaniu świadczą zasady wykładni językowej. W art. 4 ustawy, w różnych częściach tego przepisu, ustawodawca trzy razy używa zwrotu uprawnienie do zakupu, nie rezygnując jednocześnie ze stwierdzenia, że dokonanie zakupu ma nastąpić z poszanowaniem prawa pierwszeństwa przewidzianego przez art. 29 u.g.n.r.S.P. W myśl zasady, że to samo wyrażenie w tym samym akcie prawnym ma tożsame znaczenie, nie można przyjąć, że uprawnienie do zakupu jest równoznaczne wspomnianemu pierwszeństwu. Odesłanie w art. 4 ust. 7 do zasad określonych w u.g.n.r.S.P. jest konieczne do określenia trybu sprzedaży, w tym zasad wyceny, natomiast stwierdzenie, że ma się to dokonać z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, oznacza, iż uprawnienie do zakupu nie uchybiało pierwszeństwu przewidzianemu tą ustawą, w szczególności roszczeniom byłych właścicieli nieruchomości¹⁴.

Stwierdzenie, że uprawnienie do zakupu z art. 4 ust. 7–9 nie oznacza przyznania dzierżawcy jedynie prawa pierwszeństwa, ma dodatkowe oparcie w wykładni funkcjonalnej. Prawo pierwszeństwa nabycia jest bardzo słabym prawem podmiotowym. Jego naruszenie nie skutkuje nieważnością umowy

¹⁴ Na ten aspekt zwraca uwagę A. Suchoń, op. cit., s. 75. Obecnie pierwszeństwo to już nie przysługuje (art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.S.P. został uchylony ustawą z 14 kwietnia 2016 r.).

sprzedaży, a jedynie roszczeniem o naprawienie szkody¹⁵. W tym aspekcie zresztą nie wiadomo, jak długo owo szczególne pierwszeństwo dzierżawcy, który przyjął ofertę ANR, miałoby pozostawać w mocy, tzn. jak długo ANR nie mogłaby sprzedać gruntu innemu podmiotowi bez narażania się na odpowiedzialność odszkodowawczą¹⁶. Pierwszeństwo nie rodzi roszczenia o zawarcie umowy¹⁷, nie jest równoznaczne z prawem pierwokupu. Nie można zabezpieczyć realnego charakteru jego wykonania, np. przez wpis do księgi wieczystej. Co ważniejsze jednak, prawo pierwszeństwa w zdecydowanej większości przypadków dzierżawca, o którym mowa w art. 4 ustawy, i tak już posiadał – wystarczyło bowiem, aby umowa dzierżawy trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat (art. 29 ust. 1 pkt 3 u.g.n.r.S.P.). Wobec tego stwierdzenie, że takiemu dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu równoznaczne z przyznaniem mu prawa pierwszeństwa nie oznaczałoby żadnej zmiany w odniesieniu do istniejącego *status quo*, stanowiłoby wyłącznie *superfluum*. Nie byłoby to prawo podmiotowe, gdyż nie zmieniałoby na korzyść uprawnionego jego sytuacji prawnej. Taka wykładnia art. 4 oznaczałaby, że przepis ten nie wprowadza nowej sytuacji prawnej, ocenianej jako korzystna dla podmiotu prawa cywilnego, ale pod maską uprawnienia ukrywa sankcję w postaci pozbawienia uprawnienia już przysługującego, względnie wykluczenia możliwości jego nabycia w przyszłości. Ustawodawca oczywiście mógł takie rozwiązanie wprowadzić, ale nie użyłby wówczas mylącego – w razie przyjęcia takiego rozumienia – wyrażenia „uprawnienie”. Prawodawca, chcąc wprowadzić taki skutek, zobowiązałby dzierżawcę do dokonania jakiejś czynności „pod rygorem utraty pierwszeństwa” bądź też stwierdziłby, że dzierżawca, który nie przyjmie oferty częściowego rozwiązania umowy, „nie nabywa prawa pierwszeństwa”. Użycie wyrażenia „uprawnienie”, jego przyznanie dzierżawcy, musi oznaczać zmianę dla niego korzystną w każdym przypadku.

¹⁵ Por. wyrok SN z 7 marca 2003 r., IV CKN 1842/00, OSNC 2004, nr 5, poz. 84; wyrok SN z 25 marca 2004 r., II CK 268/03, niepubl.; wyrok SN z 22 kwietnia 2004 r., II CK 152/03, niepubl.; wyrok SN z 7 lipca 2011 r., II CSK 411/10, niepubl.; wyrok SA w Katowicach z 3 czerwca 2015 r., I ACa 79/15, niepubl.

¹⁶ Nie jest bowiem wcale oczywiste, że to pierwszeństwo miałoby trwać jedynie dopóki, dopóki w mocy pozostaje umowa dzierżawy.

¹⁷ Tak ostatnio SA w Warszawie w wyroku z 4 marca 2014 r., I ACa 1689/13, niepubl., chociaż dodaje Sąd, że w przypadku, gdyby w wyniku prowadzonych negocjacji zostały uzgodnione wszystkie istotne warunki umowy, roszczenie o zawarcie umowy służyłoby, zwłaszcza gdyby zbywca ościągł się z zawarciem umowy. Identycznie WSA w Gdańsku w wyroku z 24 lipca 2008 r., II Sa/Gd 359/08, niepubl. Wcześniej stanowisko takie zajął SN w wyroku z 12 marca 2003 r., III CKN 857/00, niepubl.

Wykładni takiej nie zmienia, ale wzmacnia brzmienie art. 4 ust. 11 ustawy. Przepis ten określa sankcję za nieprzyjęcie oferty albo uchylanie się od zawarcia umowy rozwiązującej i stwierdza, że w takim przypadku nie stosuje się art. 29 ust. 1 pkt 3 u.g.n.r.S.P. Dzierżawca nie nabywa wobec tego prawa pierwszeństwa z upływem trzech lat trwania dzierżawy, a jeżeli nabył je wcześniej – prawo to wygasa. Artykuł 4 ust. 11 w sposób samowystarczalny określa sankcję za odmowę przyjęcia oferty albo uchylanie się od zawarcia umowy rozwiązującej. Dla stwierdzenia, że prawo pierwszeństwa w takim przypadku nie powstaje, zupełnie bez znaczenia pozostaje wcześniejsza treść tego przepisu, w szczególności ta, która odnosi się do uprawnienia do zakupu, co oznacza, że kategorie te nie są ze sobą w żaden sposób powiązane. Prawo pierwszeństwa nie może być równoznaczne z uprawnieniem do zakupu, gdyż w takim przypadku dzierżawca, który nie przyjął propozycji ANR, w ogóle by tego prawa nie nabył, nie byłoby zatem potrzeby wyrażania treści ujętej w art. 4 ust. 11 ustawy. Aby art. 4 ust. 11 miał znaczenie prawne, przyjąć zatem trzeba, że wygaszał on już istniejące po stronie dzierżawcy prawo pierwszeństwa, nabyte niezależnie od uprawnienia do zakupu, względnie uniemożliwiał jego nabycie po trzyletnim okresie przewidzianym w art. 29 ust. 1 pkt 3 u.g.n.r.S.P.

Najważniejszy argument przeciwko zrównywaniu uprawnienia do zakupu z prawem pierwszeństwa wynika jednak z konieczności ochrony słuszych interesów ekonomicznych dzierżawcy. Niewątpliwie celem, jaki przyświecał ustawodawcy przy wprowadzeniu art. 4 ustawy, było zwiększenie podaży oferowanych do sprzedaży gruntów rolnych, których znaczna część była przedmiotem długoterminowych umów dzierżawy. Ustawodawca, honorując zasadę *pacta sunt servanda*, nie mógł zdecydować się na tak radykalny krok, jak ograniczenie przedmiotu tychże umów z mocy prawa. Dlatego wybrano inne rozwiązanie – takie, które potencjalnie miało zachęcić dzierżawców do tego, aby sami przyjmowali ofertę ANR, proponującą częściowe rozwiązanie umowy, a więc aby oczekiwany skutek osiągnąć był w drodze złożenia przez strony zgodnych oświadczeń woli (*volenti non fit iniuria*).

Z tej perspektywy oczywiste jest, że dzierżawca, decydując się na to, że areal, który użytkuje, zostanie ograniczony o 30% – mógł zasadnie oczekiwać przyznania mu w zamian innej korzyści majątkowej. Wiadome jest, że rozwiązania z art. 4 ustawy dotyczyły gospodarstw wielkopowierzchniowych. Areal, w stosunku do którego dochodziło do rozwiązania umowy dzierżawy, mógł wynosić nawet kilkaset hektarów, co przy dochodzie rzędu 2–3 tys. zł z hektara¹⁸ oznacza, że dzierżawca, godząc się na takie rozwiązanie, mógł

¹⁸ Takie dochody są współcześnie wskazywane w opiniach biegłych sądowych.

stracić nawet kilka milionów złotych bardzo stabilnego dochodu¹⁹. Dzierżawca rezygnował wobec tego z niemal pewnego dochodu z produkcji rolniczej, mógł zatem zasadnie oczekiwać, że ustawodawca przyznaje mu w zamian ekwiwalentne gospodarczo świadczenie. Dzierżawa jest umową wzajemną, a to oznacza, że pozycja prawna stron tego stosunku powinna przez cały czas jego trwania rządzić się zasadą *do ut des*. Także w przypadku, gdy modyfikacja stosunku prawnego następuje w wyniku zastosowania nowych przepisów prawa. Wykładnia przepisów o umowie wzajemnej zawsze powinna zmierzać do tego, aby więź między stronami tej umowy kształtowała się w myśl reguły *do ut des* i pozwalała stronom na zachowanie ekwiwalentności gospodarczej ich wzajemnych pozycji²⁰.

Ekwiwalentność ta byłaby ewidentnie zachwiana, gdyby w zamian za rezygnację z 30% dzierżawionego gruntu dzierżawca nie tyle uzyskiwał, ile jedynie utrzymywał prawo pierwszeństwa oraz uprawnienie do bezprzetargowego zawarcia umowy dzierżawy na kolejny okres. Są to bowiem prawa o gospodarczo bardzo nikłej wartości w porównaniu z natychmiastową utratą 30% uprawianego areału. Przyjąć trzeba, że oba te uprawnienia nie stanowią dostatecznego ekwiwalentu dla dzierżawcy, należnego mu w zamian za to, że rezygnuje z 30% uprawianych gruntów. Uprawnienia te są bowiem w całości zależne od decyzji ANR co do tego, czy przeznaczyć nieruchomość do sprzedaży albo czy oddać ją ponownie w dzierżawę. Tam, gdzie ustawodawca chciał uzależnić uprawnienie dzierżawcy do zakupu od woli (decyzji, zgody) ANR, potrafił to wyartykułować (por. art. 4 ust. 7 w odniesieniu do części nieruchomości czy art. 4 ust. 9 w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele nierolnicze). Uprawnienia te mają charakter pasywny w tym znaczeniu, że nie przyznają dzierżawcy konkretnych roszczeń umożliwiających nabycie własności nieruchomości. Stąd wątpliwe jest, aby ustawodawca, konstruując mechanizm z art. 4 ustawy, funkcjonujący w umowie wzajemnej, zwolnił jedną ze stron z zasady *pacta sunt servanda*, przymuszając kontrahenta zainteresowanego wykonaniem umowy do podjęcia decyzji albo o zgodzie na częściowe rozwiązanie umowy, albo o utracie przysługujących tej

¹⁹ Dla przykładu, przy wyłączeniu z produkcji 200 ha przy zysku 3 tys. zł z ha roczna strata wynosi 600 tys. zł, a przecież do wyłączenia dochodziło często na kilka lat przed końcem okresu, na który zawarta była umowa dzierżawy, co zresztą wynika z samej ustawy (por. art. 4 ust. 8).

²⁰ Wykładnia ta musi uwzględniać również to, że dzierżawa jest stosunkiem o charakterze trwałym, stabilnym. W zakresie dzierżawy gruntów rolnych sformułowane jest nawet pojęcie trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych – A. Suchoń, *Prawna ochrona trwałości gospodarowania na dzierżawionych gruntach rolnych*, Poznań 2006, s. 5.

stronie z mocy ustawy uprawnień. Taki szantaż ustawowy nie byłby zgodny z zasadami współzycia społecznego, co należy uwzględnić, poszukując skutków prawnych dokonywanej czynności prawnej w postaci zmiany umowy (art. 56 k.c.). Dlatego należy przyjąć, że ustawodawca miał zamiar wynagrodzić takiego dzierżawcę, który przyjął ofertę częściowego rozwiązania umowy nie tylko tym, że nie odbierze mu raz przyznanych inną ustawą uprawnień, ale przede wszystkim przez wykreowanie dlań nowego prawa (nazywanego przez ustawodawcę uprawnieniem do zakupu nieruchomości rolnej, mającego swoje źródło wprost w ustawie), a dla jego powstania potrzebne jest złożenie przez dzierżawcę prawokształtującego oświadczenia o skorzystaniu z niego²¹.

8. Roszczenie o zakup nieruchomości

Uprawnienie do zakupu, o którym mowa w art. 4 ust. 7–9 ustawy, stanowi wobec tego roszczenie dzierżawcy o zawarcie z ANR umowy sprzedaży dzierżawionych nieruchomości. Uprawnienie to czerpie swoje źródło wprost z ustawy, jednakże dla jego powstania konieczne jest wyczerpanie drogi prawnej przewidzianej w art. 4, tj. kolejno złożenie oferty częściowego rozwiązania umowy oraz jej przyjęcie z jednoczesnym złożeniem prawokształtującego oświadczenia o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu, przy braku przesłanek negatywnych (brak zgody ANR na sprzedaż części nieruchomości albo przeznaczenie gruntu uregulowaniami planistycznymi na cele nierolnicze).

O tym, że uprawnienie do zakupu oznacza przyznanie roszczenia o zawarcie umowy, przekonuje również zestawienie badanych przepisów z art. 28

²¹ Tak wniosek wspiera także uzasadnienie ustawy, w którym czytamy (s. 23): „Na podstawie obowiązujących przepisów dzierżawcy przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli dzierżawi nieruchomość co najmniej przez 3 lata oraz jeżeli Agencja przeznaczy tę nieruchomość do sprzedaży. Obecne przepisy nie przewidują, że dzierżawca będzie mógł nabyć dzierżawioną nieruchomość w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy, bowiem to Agencja podejmuje decyzję o momencie przeznaczenia danej nieruchomości do sprzedaży, co może uczynić zarówno podczas obowiązywania umowy dzierżawy, jak i po jej zakończeniu. Zgodnie z art. 6 ust. 7 projektu ustawy, jeżeli dzierżawca wyrazi zgodę na zmianę umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% użytków rolnych, **będzie miał zagwarantowaną możliwość nabycia pozostałych dzierżawionych nieruchomości**, najpóźniej z upływem okresu, na jaki umowa dzierżawy została zawarta, z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, niezależnie od okresu, przez jaki je dzierżawi. Powyższa regulacja jest zatem **korzystniejsza dla dzierżawców** w porównaniu z obecnie obowiązującymi przepisami” [wytłuszczenie – M.L.].

ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami²², który głosi, że protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokół z rokowań przy zbyciu nieruchomości stanowi podstawę do zawarcia umowy. To na podstawie tego przepisu w orzecznictwie przyjęto, że protokół taki rodzi roszczenie o zawarcie umowy²³, mimo że nie ma on formy aktu notarialnego. Skoro wobec tego samo istnienie dokumentu, który stanowi według ustawy jedynie podstawę do zawarcia umowy, już uprawnia do żądania jej zawarcia, to tym bardziej uprawnienie to służy, gdy sam ustawodawca tworzy konstrukcję, którą wprost nazywa uprawnieniem do zakupu nieruchomości.

Uprawnienie to może być realizowane na drodze sądowej, tj. na zasadzie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c., przy czym nawet w tym przypadku musiało być zachowane pierwszeństwo przewidziane przez art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.S.P. Korelatem uprawnienia dzierżawcy do zakupu jest obowiązek wydzierżawiającego (ANR) do sprzedaży.

Nie stanowi przeszkody w realizowaniu uprawnienia do zakupu to, że strony mogły jeszcze nie określić ceny sprzedawanej nieruchomości. Artykuł 4 ust. 7 odsyła bowiem wprost do zasad określonych w u.g.n.r.S.P., na podstawie których można ustalić wartość sprzedawanej nieruchomości. Obowiązek wskazania ceny sprzedaży należy oczywiście do elementów koniecznych tej umowy, ale tylko wtedy, gdy do jej zawarcia dochodzi na zasadzie swobody kontraktowania, tj. nie wówczas, gdy jedna ze stron ma taki obowiązek z mocy prawa. Tam, gdzie ustawodawca nakłada na jedną ze stron obowiązek zawarcia umowy (np. sprzedaży), na przeszkodzie realizacji tego roszczenia nie stoi brak ustalenia wysokości ceny. Dotyczy to wszystkich obszarów przymusowego kontraktowania²⁴. Dla przykładu, zakład ubezpieczeń w zakresie ubezpieczeń obowiązkowych nie może odmówić zawarcia umowy, a wysokość składki będzie w takim przypadku określona obowiązującą u tego ubezpieczyciela taryfą²⁵. Cena sprzedaży nieruchomości zostanie wobec tego określona najpóźniej w postępowaniu sądowym, przy po-

²² Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2015, poz. 1774 ze zm. (dalej jako: u.g.n.).

²³ Tak SN w wyroku z 17 lipca 2009 r., IV CSK 109/09, OSP 2011, nr 1, poz. 10 z krytyczną glosą K. Stefaniuka, ibidem, oraz w wyroku z 11 marca 2011 r., II CSK 302/10, niepubl.

²⁴ Jak wskazują Z. Radwański i A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2006, s. 146, obowiązek zawarcia umowy może być nałożony z różnych racji społecznych na określone podmioty. W takim przypadku, jak podkreślają autorzy, podmiot uprawniony może na podstawie art. 64 k.c. żądać, aby sąd wydał orzeczenie stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli.

²⁵ Obowiązek odkupu rzeczy bez wskazania, za jaką cenę, a jedynie, od kogo, przewidują także niekiedy przepisy prawa, np. art. 70g ust. 3 Prawa o ruchu drogowym.

mocy rzeczoznawcy majątkowego. Cena ta jako istotne postanowienie umowy sprzedaży musi być uzgodniona uprzednio tylko w przypadku, gdy roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży powstaje w wyniku zgodnej woli stron, np. na podstawie umowy przedwstępnej. Jeśli natomiast roszczenie takie powstaje z mocy prawa, cena może być ustalona przez sąd, zwłaszcza jeśli znajdujące zastosowanie regulacje prawne bardzo szczegółowo przewidują zasady wyceny rzeczy podlegającej sprzedaży.

Ponieważ zgodnie z art. 31 ust. 1 u.g.n.r.S.P. cena powinna być zapłacona przed zawarciem umowy²⁶, przyjęć trzeba, że prawomocny wyrok zobowiązujący wydzierżawiającego (ANR) do złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy sprzedaży nie wywoła skutku prawnego w postaci przeniesienia własności nieruchomości aż do chwili nadania wyrokowi klauzuli wykonalności (art. 1047 § 2 k.p.c.), co nastąpi dopiero po wykazaniu przez powoda, że spełnił własne świadczenie wzajemne²⁷. Nie ma zatem obowiązku zapłaty ceny przez dzierżawcę przed uzyskaniem korzystnego, prawomocnego wyroku, także dlatego, że to dopiero ten wyrok określi w sposób wiążący wysokość tej ceny.

9. Oświadczenia dzierżawcy i termin realizacji uprawnienia do zakupu. Zbywalność uprawnienia

Regulacja art. 4 ustawy przewiduje złożenie przez dzierżawcę, który godzi się na propozycję zmiany umowy, dwóch oświadczeń. Pierwsze określone jest w art. 4 ust. 3 i jest to oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych przez ANR zmian umowy dzierżawy zawartych w projekcie. Na tej podstawie można przyjąć, że ani złożona przez ANR propozycja, ani jej przyjęcie nie mają jeszcze charakteru prawnie wiążącego, skoro mowa tylko o projekcie zmiany, zwłaszcza że następnie wymaga się jeszcze, aby strony, zgodnie z art. 4 ust. 5 dokonały w formie pisemnej²⁸ zmiany tej umowy. Propozycja

²⁶ Przepis ten stanowi przypadek tzw. przedświadczenia ustawowego. Szerzej na temat tej instytucji zob. M. Lemkowski, *Świadczenie antycypacyjne*, C. H. Beck [w druku].

²⁷ Szerzej por. M. Lemkowski, *Wykonanie i skutki niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych. Komentarz do art. 487–497 Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2012, s. 36.

²⁸ Wskazanie na taką formę może być problematyczne, gdy w umowie dzierżawy strony zawarły *pactum de forma*, przewidując dla dokonania zmiany umowy np. formę z podpisami notarialnie poświadczonymi (*ad intabulationem*). W takim przypadku dyskusyjne jest, czy dokonanie zmiany jedynie w formie pisemnej byłoby skuteczne. Wydaje się, że z uwagi na to, że zmiana ta dotyczy jedynie przedmiotowego zakresu umowy, można by uznać regulację z art. 4

częściowego rozwiązania umowy ze strony ANR i jej przyjęcie przez dzierżawcę stwarzają zatem sytuację podobną do tej, która występuje po zamknięciu rokowań (por. art. 28 ust. 3 u.g.n.)²⁹. Drugie oświadczenie natomiast to już wspomniane oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu (art. 4 ust. 8 ustawy). Mimo że jest ono kategorialnie wyodrębnione od oświadczenia o przyjęciu propozycji ANR w przedmiocie ograniczenia dzierżawionego obszaru, oba te oświadczenia mają być składane jednocześnie³⁰. Dla obu też ustawodawca przewiduje formę pisemną bez rygoru nieważności, a zatem *ad probationem* (art. 73 § 1 k.c.). Dzierżawca może wobec tego złożyć każde z tych oświadczeń w dowolny sposób, dostatecznie ujawniający wolę zmiany umowy lub skorzystania z uprawnienia do zakupu (art. 60 k.c.)³¹.

Decydując się na skorzystanie z uprawnienia do zakupu, dzierżawca powinien także określić termin, w którym „dokona tego zakupu”. Termin ten nie jest dowolny. Obliczany jest od daty dokonania zmiany umowy dzierżawy i najwcześniej przypadać może 3 miesiące po tej zmianie, a najpóźniej – w zależności od tego, kiedy upływał termin związania dzierżawą – w ciągu 2, 4 albo 6 lat. Wątpliwość może powstać wtedy, gdyby dzierżawca, składając oświadczenie o skorzystaniu z prawa do zakupu, nie wskazał, choćby w sposób konkludentny, kiedy dokona tego zakupu³². Przyjąć trzeba, że jeśli dzierżawca nie określił, w jakim terminie dokona zakupu, może zgłosić swoje roszczenie w każdym dniu okresu ustawowego, a więc najwcześniej po 3

ust. 5 ustawy za *lex specialis* względem art. 77 § 1 k.c., jest to jednak zagadnienie wybitnie dyskusyjne. Z całą pewnością natomiast dla wykreślenia prawa dzierżawy z księgi wieczystej konieczne jest zachowanie formy, o której mowa w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. także w przypadku, gdy konieczność dokonania wpisu jest następstwem zmiany umowy dokonywanej w trybie art. 4 ust. 5 ustawy. W tym zakresie w art. 4 ust. 5 ustawy brakuje bowiem uzupełnienia, że pisemna zmiana umowy stanowi podstawę do dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej, zwłaszcza że w innym przepisie tej samej ustawy – w art. 1 ust. 13 lit. e) – takie rozwiązanie względem innego dokumentu przewidziano.

²⁹ Z uwagi na to, że oświadczenia te składane były w latach 2011–2012, nie ma dzisiaj większego znaczenia praktycznego odpowiedź na pytanie, czy strony po osiągnięciu tego wstępnego konsensusu mogłyby od siebie nawzajem dochodzić zawarcia umowy rozwiązującej. Jeśli chodzi o żądanie ze strony ANR, to wydaje się to wykluczone z uwagi na to, że art. 4 ust. 11 określa odrębną sankcję na wypadek, gdy do zawarcia umowy rozwiązującej (zmiany umowy co do obszaru) nie doszło z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy; jednakże i ta kwestia jest dyskusyjna.

³⁰ Jest przy tym naturalne, że dzierżawca mógł przyjąć propozycję częściowego rozwiązania umowy, ale zrezygnować z realizacji uprawnienia do zakupu.

³¹ W praktyce oświadczenia takie były składane na formularzach przygotowanych przez ANR, a niekiedy także w formie notatek podsumowujących uzgodnienia poczynione na spotkaniach z przedstawicielami stron.

³² Co będzie miało wpływ na wymagalność i przedawnienie roszczenia o zawarcie umowy.

miesiącach od zmiany umowy, a najpóźniej – stosownie do terminów określonych w art. 4 ust. 8 pkt 1–3, tj. 2, 4 lub 6 lat od tejże zmiany³³. Przemawiają za tym także rozwiązania modelowe, zwłaszcza art. 7:102 Principles of European Contract Law³⁴. Przedawnienie będzie natomiast rozpoczynało bieg dopiero z upływem ostatniego dnia tego terminu.

Artykuł 57 § 1 k.c. przewiduje jako zasadę zbywalność praw. Trzeba zatem odpowiedzieć na pytanie, czy uprawnienie do zakupu może być przeniesione na inny podmiot. W przypadku innych, podobnych praw, takich jak odkup czy pierwokup, ustawodawca wprost wskazuje, że są one niezbywalne (art. 595 § 1 k.c., art. 602 § 1 k.c.), w zakresie uprawnienia do zakupu natomiast takiej regulacji brak. Uznać jednak należy, że z uwagi na naturę tego zobowiązania (art. 509 § 1 k.c.) oraz regulację z art. 698 § 1 k.c., przeniesienie uprawnienia do zakupu na osobę trzecią wymaga zgody ANR. Kwalifikacje dzierżawcy są bowiem istotnym elementem brany pod uwagę przy udostępnianiu gruntów rolnych, co zachowuje aktualność także w przypadku jego sprzedaży. W konsekwencji opowiedzieć się należy za zbywalnością tego prawa³⁵, jednakże uzależnioną od uprzedniej zgody ANR.

10. Możliwość zbycia nieruchomości po wejściu w życie ustawy z 14 kwietnia 2016 r.

Do rozstrzygnięcia pozostaje jeszcze, czy na przeszkodzie dochodzeniu złożenia przez ANR oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. i 1047 k.p.c. nie stoją aktualnie przepisy ustawy z 14 kwietnia 2016 r., wstrzymujące sprzedaż nieruchomości albo ich części wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

³³ W żadnym razie nie byłoby trafne wnioskowanie o tym, że w braku określenia tego terminu oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu jest nieważne. Termin ten ma zresztą charakter gwarancyjny dla uprawnionego, który musi zgromadzić środki, często znaczne, na zakup gruntu.

³⁴ „A party has to effect its performance: [...] (2) if a period of time is fixed by or determinable from the contract, at any time within that period unless the circumstances of the case indicate that the other party is to choose the time” („Strona powinna spełnić świadczenie: [...] (2) jeśli przedział czasu jest oznaczony albo daje się ustalić z umowy, w dowolnym czasie z tego przedziału, chyba że okoliczności sprawy wskazują, że to druga strona ma wskazać czas”, tłum. M.L.).

³⁵ Z uwagi na to, że żaden przepis prawa nie wyłącza w stosunku do tegoż uprawnienia uniwersalnej reguły z art. 57 § 1 k.c.

Kluczowe znaczenie w tym względzie ma art. 12 tej ustawy, zgodnie z którym do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych oraz wpisu do księgi wieczystej wszczętych na podstawie ustaw zmienianych w art. 3, art. 4, art. 6 i art. 7 i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Realizacja uprawnienia do zakupu następuje na zasadach określonych w u.g.n.r.S.P., a więc tej zmienianej przez art. 6 ustawy z 14 kwietnia 2016 r., jest wobec tego objęta wyłączeniem, o ile postępowanie dotyczące nabycia nieruchomości zostało wszczęte i nie dobiegło końca.

Powstaje oczywiście naturalne pytanie, którą chwilę należy uznać za wszczęcie postępowania dotyczącego nabycia nieruchomości. Z całą pewnością chodzi tu o postępowanie w sprawie sprzedaży, a nie np. postępowanie sądowe zmierzające do wymuszenia na ANR zawarcia umowy³⁶. Przyjąć trzeba, że postępowanie to zostaje wszczęte z chwilą, w której uprawniony do zakupu składa ANR oświadczenie o zamiarze skorzystania z tego prawa (art. 4 ust. 8 ustawy w zw. z art. 61 § 1 k.c.). Już z tą chwilą wiadomo bowiem, że nieruchomość będzie podlegała sprzedaży, a ANR powinna podjąć czynności przygotowawcze do tej transakcji³⁷, tak aby było to możliwe w terminie określonym w oświadczeniu uprawnionego. Wskazanie wcześniejszego momentu byłoby niezasadne z tego powodu, że jakkolwiek źródłem powstania uprawnienia do zakupu jest przepis prawa, to jednak jego realizacja nie nastąpi, jeśli uprawniony z tego prawa nie skorzysta, a więc dopiero złożenie oświadczenia o skorzystaniu z uprawnienia otwiera proces nabycia nieruchomości. Z kolei wskazanie momentu późniejszego wiązałoby się ze zbyt dużym marginesem niepewności, gdyż ANR w przypadku każdej sprzedaży musi podjąć inne czynności przygotowawcze, umożliwiające następnie sprzedaż nieruchomości i trudno byłoby ustalić, z którą konkretnie czynnością ANR należałoby wiązać rozpoczęcie postępowania dotyczącego nabycia nieruchomości.

³⁶ W praktyce sądowej pojawiają się zarzuty ze strony ANR, że skoro pozew wniesiony został po 30 kwietnia 2016 r., to postępowanie w rozumieniu przepisów intertemporalnych zostało wszczęte po tym dniu, a więc zastosowanie znajduje nowa ustawa. Konstrukcja uzależnienia stosowania ustawy dawnej albo nowej od tego, czy podmiot wystąpił do sądu o ochronę swojego prawa czy nie, oraz kiedy, nie jest jednak znana polskiemu prawu. Terminy do dochodzenia roszczeń, jeśli są wprowadzane, mają charakter terminów prekluzyjnych i takim terminem nie jest dzień 30 kwietnia 2016 r. Są one wówczas wystarczająco odległe i dają uprawnionym odpowiednio dużo czasu na to, aby wystąpić z roszczeniem pod rygorem jego utraty.

³⁷ Zwłaszcza że musi być gotowa do sprzedaży pod rygorem popadnięcia w zwłokę już po trzech miesiącach (art. 4 ust. 8 ustawy), co jest okresem krótkim wtedy, gdy nieruchomości nie mają w pełni uregulowanego statusu prawnego – np. brak decyzji podziałowych, wpisów w księgach wieczystych itp.

**TENANT'S ENTITLEMENTS TO PURCHASE AN AGRICULTURAL
PROPERTY
AS A CONSEQUENCE OF A PARTIAL TERMINATION
OF A LEASE CONTRACT**

Summary

The article analyses the term 'the entitlement to purchase', used in article 4 of the Act of 16 September 2011 changing the Act on the Management of Agricultural Property of the State Treasury and changing some other acts (Dziennik Ustaw 2009, item 1382) from the civil law perspective. The Act provided for an institution of the exclusion of a part of the lease (30% of the leased property), which might be interpreted as a partial termination of contract. On the other hand, it allowed the tenant who had accepted the conditions of the Agricultural Property Agency, to purchase of the remaining part of a property already leased. The nature of this entitlement is disputable. It is treated either as a claim for making the contract of purchase or for a pre-emptive right to purchase the property. The analysis presented in the article concludes that the aforementioned entitlement to purchase is equal with claims for reaching the sale agreement of the agricultural property under Article 64 of the Civil Code and article 1047 of the Code of Civil Procedure.

**IL DIRITTO DELL'AFFITTUARIO PER L'ACQUISTO
DI FONDO AGRICOLO
A SEGUITO DI UNA RISOLUZIONE PARZIALE DEL CONTRATTO**

Riassunto

L'articolo contiene un'analisi del concetto di "diritto di acquisto" utilizzato nell'articolo 4 della legge del 16 settembre 2011 sulla modifica della legge sulla gestione dei fondi agricoli del Tesoro di Stato e sulla modifica di alcune altre leggi (Dziennik Ustaw del 2011, pos. 1382) da una prospettiva civico-giuridica. La legge in questione prevedeva un istituto della c.d. esclusione di una parte dell'affitto (il 30%), e quindi *de facto* una risoluzione parziale del contratto. Ugualmente essa concedeva all'affittuario, il quale ha accettato la proposta fattagli dall'Agenzia dei Fondi Agricoli, il diritto di acquistare la parte rimanente del fondo affittato. La natura di questo diritto fa sorgere controversie in giurisprudenza. Esso è considerato o come richiesta di stipulazione del contratto oppure come concessione del diritto di prelazione nell'acquisto del fondo. L'analisi eseguita porta a concludere che il diritto di acquisto in questione fa sorgere una richiesta di stipulazione del contratto di vendita del fondo agricolo, la quale può essere rivendicata in base all'articolo 64 del Codice civile e dell'articolo 1047 del Codice di procedura civile.