

Ewa Radomska

Kilka uwag o prawie pierwokupu zastrzeżonym na rzecz współwłaścicieli nieruchomości rolnych

Palestra 19/11(215), 12-18

1975

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

padkach niezależnie od tego, kiedy spadek został otwarty¹⁶. W konsekwencji mają też odpowiednie zastosowanie w tych wszystkich wypadkach przepisy art. LVI i nast. przep. wpraw. k.c. o zachowaniu praw do dziedziczenia spadku, nabytych przed wejściem w życie ustawy z dnia 22.XI.1973 r.

Wreszcie na podstawie art. LIII przep. wpraw. k.c. do działu spadków obejmujących lasy i grunty leśne, a otwartych kiedykolwiek przed dniem 1.I.1974 r., stosuje się odpowiednio przepisy o podziale gospodarstw rolnych objęte kodeksem cywilnym, przy uwzględnieniu jednak szczególnej formy art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 22.XI.1973 r. o niedopuszczalności fizycznego podziału kompleksów leśnych, chyba że umowa w tym względzie została już przed tym dniem zawarta albo zostało już zakończone postępowanie przed sądem pierwszej instancji.

¹⁶ A. Lichorowicz (op. cit. w przypisie 1, s. 1680) rozwiązuje ten problem inaczej. Uznając, że zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 22.XI.1973 r. nie działa ona wstecz, przyjmuje — opierając się wyłącznie na zdaniu pierwszym art. LI przep. wpraw. k.c. (a zatem z pominięciem zdania uzupełniającego, odsyłającego w sprawach „poniżej” unormowanych, czyli dotyczących gospodarstw rolnych, do przepisów szczególnych) — że nowe przepisy o dziedziczeniu lasów i gruntów leśnych stosuje się tylko przy spadkach otwartych już **pod** rządą ustawy z dnia 22.XI.1973 r.

EWA RADOMSKA

Kilka uwag o prawie pierwokupu zastrzeżonym na rzecz współwłaścicieli nieruchomości rolnych

Ustawa z dnia 26.X.1971 r. nowelizująca kodeks cywilny wprowadziła instytucję prawa pierwokupu zastrzeżonego na rzecz współwłaścicieli nieruchomości rolnych. W artykule autorka porusza problematykę wykonania tego prawa pierwokupu.

I. Prawo pierwokupu nie jest instytucją nową w ustawodawstwie polskim. Znane ono było jako prawo mające swe źródło zarówno w umowie jak i w ustawie.¹ Prawo rzeczowe z 1946 r. wprowadziło w art. 80 nową postać pierwokupu ustawowego, zastrzegając je na rzecz współwłaścicieli. Zgodnie z tym przepisem prawo pierwokupu przysługiwało każdemu ze współwłaścicieli wtedy, gdy jeden z nich zbywał swój udział we współwłasności. Ta nowa postać prawa pierwokupu nastroczała duże trudności w praktyce głównie dlatego, że przepisy prawa rzeczowego nie były zharmonizowane z przepisami o prawie pierwokupu zawartymi w kodeksie zobowiązań.

Te trudności praktyczne znalazły swoje odzwierciedlenie w doktrynie. Prawo

¹ Długą listę wypadków ustawowego prawa pierwokupu podał J. Litwin: **Prawo pierwokupu**, „Prawo i Życie” 1962, nr 23, s. 4.

pierwokupu zastrzeżone na rzecz współwłaścicieli stało się przedmiotem wielu głosów polemicznych².

Należy przypuszczać, że trudności praktyki w stosowaniu tego prawa były również jedną z wielu przyczyn, dla której kodeks cywilny nie utrzymał instytucji ustawowego prawa pierwokupu współwłaścicieli. Nastąpiło daleko idące obwarowanie możliwości zbywania udziałów w nieruchomościach rolnych.

Do instytucji ustawowego prawa pierwokupu współwłaścicieli nawiązała jednak ustawa z dnia 26.X.1971 r. nowelizująca kodeks cywilny³. W zmienionej ustawie art. 166 § 1 k.c. ustawodawca wprowadził prawo pierwokupu na rzecz współwłaścicieli nieruchomości rolnej.

Oczywiście to nowo wprowadzone prawo pierwokupu różni się w sposób zasadniczy od prawa uregulowanego w art. 80 prawa rzeczowego z 1946 r. Artykuł 80 prawa rzeczowego zastrzegał prawo pierwokupu dla wszystkich współwłaścicieli i nie ograniczał kręgu uprawnionych. To prawo pierwokupu nie wprowadzało szczególnych przesłanek, które by uprawniały do korzystania z niego. Wystarczało samo wystąpienie w charakterze współwłaściciela. Natomiast obowiązujący obecnie przepis art. 166 § 1 k.c. dotyczy wąskiego kręgu współwłaścicieli, albowiem prawo pierwokupu przysługuje wyłącznie współwłaścicielom nieruchomości rolnej, i przy tym tylko wtedy, gdy ci współwłaściciele prowadzą gospodarstwo na wspólnym gruncie. Jeżeli przesłanka ta jest spełniona, to w razie sprzedaży przez jednego ze współwłaścicieli swego udziału przysługuje pozostałym współwłaścicielom ustawowe prawo pierwokupu.

Wydaje się, że powrót do instytucji pierwokupu zastrzeżonego na rzecz współwłaścicieli jest słusznym rozwiązaniem problemu obrotu udziałami w nieruchomościach rolnych. Współwłasność powinna być zawsze traktowana jako sytuacja przejściowa, z gospodarczego bowiem punktu widzenia nie jest na ogół korzystne, żeby ta sama rzecz należała do kilku osób. W rzeczywistości zdarza się dosyć często, że wprawdzie współwłaściciele nie dążą do zniesienia współwłasności, jednakże chcieliby mieć możliwość swobodnego dysponowania swoim udziałem.

Artykuł 166 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji nie sprzyjał obrotowi udziałami we współwłasności. Dysponowanie tymi udziałami było w zasadzie możliwe tylko między współwłaścicielami. Chociaż ograniczenia zbywania udziałów dotyczyły jedynie nieruchomości rolnych, to jednak zważywszy, że ze współwłasnością mamy do czynienia szczególnie często w warunkach wiejskich, utrudnienie to wyłączało z obrotu znaczną część tych nieruchomości. Ponieważ obrót udziałami we współwłasności nieruchomości rolnej był możliwy tylko między współwłaścicielami, przeto gdy żaden ze współwłaścicieli nie był zainteresowany w nabyciu udziału, nie było możliwości przeniesienia własności udziału na inne osoby. W praktyce jednak obrót udziałami istniał, ale odbywał się w drodze nieformalnych umów. Taki stan rzeczy stwarzał skomplikowane sytuacje zarówno prawne jak i faktyczne, co było niepożądane przede wszystkim ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia. W związku z tą trudną do rozwiązania sytuacją zarysowały się w orzecznictwie tendencje do złagodzenia rygorów ograniczenia zbywania udziałów we współwłasności nieruchomości rolnych. Tak więc Sąd Naj-

² Zob. opracowania S. Breyera: Ustawowe prawo pierwokupu przy zbyciu udziału w nieruchomości, „Przegląd Notarialny” 1947, z. I, s. 205; Założenia i wykonanie pierwokupu z art. 80 pr. rzecz., „Przegląd Notarialny” 1950, z. II, s. 341. Zob. też opracowania J. Witteckiego: Wykonanie prawa pierwokupu z art. 80 pr. rzecz., „Przegląd Notarialny” 1948, z. I, s. 535; W jaki sposób wykonywa się prawo pierwokupu udziału jednego ze współwłaścicieli?, „Państwo i Prawo” 1948, nr 1, s. 136.

³ Ustawa z dnia 26.X.1971 r. zmieniająca kodeks cywilny, Dz. U. Nr 27, poz. 252.

wyższy w jednym ze swych orzeczeń stwierdził, że gospodarstwem rolnym w rozumieniu art. 166 § 1 k.c. jest również zespół użytków rolnych zorganizowany w ramach jednego lub kilku udziałów we współwłasności jednej nieruchomości rolnej⁴. Uchwała ta spotkała się z aprobatą w piśmiennictwie prawniczym, umożliwiła bowiem wprowadzenie do obrotu kilkuset tysięcy gospodarstw rolnych zorganizowanych w ramach udziałów we współwłasności nieruchomości⁵. Występujące w praktyce niedogodności stały się prawdopodobnie bezpośrednią przyczyną znowelizowania art. 166 § 1 k.c.

Nowelizując ten przepis ustawodawca starał się uelastyczyć obrót udziałami w nieruchomościach rolnych przy jednoczesnym zabezpieczeniu interesów współwłaścicieli. Obecnie więc istnieje możliwość sprzedaży udziału w nieruchomości rolnej. Wprowadzono jednak istotne ograniczenia. Współwłaściciel bowiem może sprzedać swój udział osobie trzeciej tylko wtedy, gdy pozostali współwłaściciele nie wykonają przyznanego im przez ustawę prawa pierwokupu. Trzeba zaznaczyć, że prawo pierwokupu nie przysługuje w sytuacji, gdy nabywcą jest inny współwłaściciel lub osoba, która dziedziczyłaby gospodarstwo po sprzedawcy. Wyłączone jest również prawo pierwokupu, gdy współwłaściciel prowadzi własne gospodarstwo rolne i sprzedaje swój udział jednocześnie z tym gospodarstwem.

Wprowadzając takie właśnie prawo pierwokupu, ustawodawca dał szansę każdemu współwłaścicielowi skupienia udziałów w nieruchomości. Dzięki wykonaniu prawa pierwokupu będzie nawet możliwe w wielu wypadkach zlikwidowanie współwłasności. Wydaje się, że takie rozwiązanie zabezpiecza interesy wszystkich współwłaścicieli, a jednocześnie zapobiega rozdrabnianiu gospodarstw rolnych. Należy dodać, że instytucja pierwokupu unormowana jest szczegółowo w kodeksie w dziale zobowiązań. Ponadto zaznaczyć trzeba, że nowe uregulowanie nie ogranicza możliwości rozporządzania udziałem we współwłasności. Daje ono również możliwość skupienia udziałów nawet wtedy, gdy istnieje konflikt między współwłaścicielami i gdy nie ma mowy o dobrowolnym zniesieniu współwłasności. Uprawniony z tytułu prawa pierwokupu może oświadczyć swoją wolę niezależnie od woli sprzedawcy (zobowiązanego współwłaściciela), choćby nawet zbywca nie chciał zbyć swego udziału na rzecz drugiego współwłaściciela.

W zasadzie należy się odnieść z całkowitą aprobatą do nowego uregulowania zawartego w art. 166 § 1 k.c., wydaje się jednak, że w praktyce instytucja ta będzie stwarzała wiele trudności.

Do ustawowego prawa pierwokupu będą się odnosiły zasady zawarte w przepisach art. 596—602 k.c. Przepisy te zostały częściowo również znowelizowane przez ustawę z dnia 26.X.1971 r., między innymi w związku z wprowadzonym prawem pierwokupu na rzecz współwłaścicieli nieruchomości rolnych. W znowelizowanym art. 599 § 2 k.c. zrównano w zasadzie prawo pierwokupu przysługujące współwłaścicielom nieruchomości rolnych z prawem pierwokupu zastrzeżonym na rzecz Skarbu Państwa. W obu wypadkach mamy do czynienia z taką samą sankcją, tzn. z nieważnością bezwarunkowej umowy sprzedaży. Współwłaściciel nie może więc pozbawić pozostałych współwłaścicieli możliwości wykonania prawa pierwo-

⁴ Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24.I.1966 r. III CO 81/65, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1967, z. II, s. 351. Również instrukcja nr 14 Ministra Rolnictwa z dnia 31.XII.1964 r. (Dz. Urz. Min. Rolnictwa z 1965 r. Nr 1, poz. 1) starała się złagodzić kategoryczne brzmienie art. 166 § 1 k.c. stwierdzając, że przy zbyciu między współwłaścicielami nie ma zastosowania norma obszarowa podstawowa i minimalna, a nadto nie wymaga się od współwłaściciela kwalifikacji rolnych.

⁵ W. Chojnowski: Niektóre zagadnienia zbycia, zniesienia współwłasności i dziedziczenia gospodarstw rolnych, „Palestra” 1967, nr 4, s. 43.

kupu na skutek zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży z osobą trzecią. W razie zawarcia bezwarunkowej umowy sprzedaży wykonanie prawa pierwokupu nie jest w ogóle możliwe, nie dochodzi bowiem do skutku ważna umowa, prawo pierwokupu zaś przysługuje tylko w wypadku istnienia ważnej umowy sprzedaży (art. 599 § 2 k.c.).

II. Wiele wątpliwości od chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego budziły przepisy dotyczące ustawowego prawa pierwokupu zastrzeżonego na rzecz Skarbu Państwa.⁶ Nadal wiele z tych wątpliwości nie zostało jednoznacznie rozstrzygniętych. Wydaje się, że sporo z tych kwestii, jakie się wyłoniły na tle ustawowego prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa, będzie nadal występowało także w zakresie ustawowego prawa pierwokupu przyznanego współwłaścicielowi nieruchomości rolnych.

Nie podejmując się omówienia wszystkich problemów związanych z różnymi postaciami ustawowego prawa pierwokupu, chciałabym rozważyć zagadnienie wykonywania tego prawa realizowanego przez współwłaścicieli nieruchomości rolnych.

Z art. 166 § 1 k.c. nie wynika, w jakim zakresie prawo to przysługuje współwłaścicielom i w jaki sposób mają oni to prawo wykonać. W tej mierze należałoby się odwołać zarówno do przepisów prawa rzeczowego jak i do norm zobowiązaniowych. Rozważając istotę instytucji współwłasności oraz *ratio legis* art. 166 § 1 i art. 602 § 2 k.c., można dojść do wniosku, że współwłaściciele mogą realizować swoje uprawnienia w dwojaki sposób. Przede wszystkim mogą oświadczyć swoją wolę wspólnie i nabyć udział we współwłasności nieruchomości rolnej; mogą oni również oświadczyć swoją wolę oddzielnie i w ten sposób wykonać przysługujące im prawo pierwokupu zbywanego udziału. Ustawodawca przyznał to prawo każdemu ze współwłaścicieli, a nie wszystkim łącznie. Wydaje się, że tak właśnie należy interpretować art. 166 § 1 k.c.

W związku z tym powstaje pytanie, w jakiej części (w jakim ułamku) każdy ze współwłaścicieli nabywa własność udziału. Szukając odpowiedzi na powyższe pytanie, trzeba by sięgnąć zarówno do przepisów o współwłasności jak i do przepisów o prawie pierwokupu. Prawo pierwokupu z art. 166 § 1 k.c. jest ściśle związane ze współwłasnością i istnieje tak długo, dopóki prawo własności jednej rzeczy przysługuje kilku osobom. Można by powiedzieć, że jest ono w tym wypadku konsekwencją istnienia współwłasności.

Na pierwszy rzut oka wydawałoby się, że własność nabytego — na skutek wykonania prawa pierwokupu — udziału we współwłasności rolnej powinna przypadać współwłaścicielom stosownie do ich udziałów we współwłasności całej nieruchomości rolnej⁷. Za takim rozwiązaniem przemawiałby fakt, że wszystkie pożytki i przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielowi w stosunku do wielkości jego udziału w danej nieruchomości (art. 207 k.c.). Jednakże takie rozwiązanie nie jest możliwe ze względów czysto rachunkowych, albowiem udziały (obliczane w stosunku do wielkości udziałów w nieruchomości) w zbywanym udziale poszczególnych współwłaścicieli nie objęłyby w tym wypadku całości przedmiotu sprzedaży. Pozostawałaby zawsze pewna część odpowiadająca ułamkowi współ-

⁶ A. Kunicki: Zakres skuteczności prawa pierwokupu, „Nowe Prawo” 1966, nr 12, s. 157; W. Czachórski: Prawo zobowiązań w zarysie, Warszawa 1968, s. 460; A. Ohanowicz, J. Górski: Zarys prawa zobowiązań, Warszawa 1970, s. 304; S. Breyer: Przerzysienie własności nieruchomości, Warszawa 1971, s. 166; R. Czarniecki: Prawo pierwokupu z uwzględnieniem przepisów szczególnych, „Nowe Prawo” 1970, nr 6, s. 819.

⁷ J. Zawartka: Rozporządzanie udziałem we współwłasności nieruchomości rolnej, „Nowe Prawo” 1973, nr 3, s. 334.

właściciela, który sprzedaje swój udział. Należy wobec tego przyjąć koncepcję, że współwłaściciele, którzy skorzystają z przysługującego im prawa, nabędą własność sprzedawanego udziału w częściach równych⁸.

Prawo pierwokupu, jak to wynika z art. 598 § 2 k.c., powinno być wykonane w ciągu miesiąca (o ile nie zostały zastrzeżone inne terminy) od dnia otrzymania zawiadomienia o sprzedaży. Wyłania się więc kwestia, jaki moment należałoby uznać za początkowy bieg terminu do wykonania tego prawa, jeżeli jest kilku uprawnionych. Czy wystarczy zawiadomienie jednego z nich, żeby rozpoczął się już bieg terminu miesięcznego ze skutecznością względem pozostałych współwłaścicieli? Zgodnie z tym, co wyżej powiedziano, prawo pierwokupu przysługuje każdemu współwłaścicielowi, a nie wszystkim łącznie. Każdy z nich ma zatem prawo żądać, aby go zawiadomiono o umowie sprzedaży i o warunkach w niej określonych. Może się więc zdarzyć, że termin do wykonania pierwokupu zacznie biec dla każdego współwłaściciela od innego momentu zależnie od tego, kiedy zawiadomienie o umowie sprzedaży dotarło do niego⁹. Obowiązek zawiadomienia o zawarciu warunkowej umowy sprzedaży udziału w nieruchomości rolnej spoczywa na zbywcy (art. 598 § 1 k.c.). Forma owego zawiadomienia nie jest w kodeksie cywilnym określona, i wydaje się, że może to nastąpić w dowolny sposób. W praktyce zawiadomienie to nastąpi prawdopodobnie przez przesłanie wypisu aktu notarialnego. Jednakże nawet jednoczesne wysłanie wypisów aktu notarialnego nie przesądza jeszcze o jednoczesnym momencie otrzymania tych wypisów (różne miejsce zamieszkania, niedokładne adresy, zmiana nazwiska itp.). Dla rozpoczęcia biegu terminu do wykonania prawa pierwokupu decydująca jest data otrzymania zawiadomienia o warunkowej umowie sprzedaży. Tak więc w wielu wypadkach terminy do złożenia oświadczenia o skorzystaniu z przysługujących uprawnień poszczególnych współwłaścicieli będą różne. Będą one biegły od momentu, w którym ten właśnie współwłaściciel otrzymał zawiadomienie. Jeżeli jednak zawiadomienie pochodzi od osoby lub organu, który nie był zobowiązany do zawiadamiania, to takie zawiadomienie nie ma wpływu na bieg terminu do złożenia oświadczenia o wykonaniu pierwokupu.

W tym miejscu warto by się zastanowić nad tym, jak ukształtują się prawne losy zbywanego udziału wtedy, gdy współwłaściciele skorzystają z przysługującego im prawa pierwokupu, składając w odpowiednim czasie oświadczenie o wykonaniu swego prawa.

Z istoty art. 166 § 1 k.c. wynika, że każdemu współwłaścicielowi przysługuje prawo nabycia zbywanego udziału. Problem ten jednak będzie się różnie kształtował w zależności od sytuacji, ilu będzie „chętnych” współwłaścicieli nieruchomości rolnej do skorzystania z przysługującego im prawa. Jeżeli jest ich kilku (tzn. więcej niż dwóch), to można wówczas wyróżnić trzy warianty wykonania prawa pierwokupu:

- a) gdy wszyscy współwłaściciele wykonywają prawo pierwokupu,
- b) gdy czyni to tylko część współwłaścicieli,
- c) gdy czyni to tylko jeden współwłaściciel.

W pierwszym wypadku współwłaściciele mogą złożyć przed notariuszem wspólnie oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, nabywając własność sprzeda-

⁸ J. Majorowicz: Zmiany w kodeksie cywilnym w zakresie obrotu i dziedziczenia gospodarstw rolnych, „Nowe Prawo” 1972, nr 2, s. 171.

⁹ Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26.X.1964 r. III CR 205/64, OSNCP 1965, nr 9, poz. 149.

wanego udziału. Staną się więc — w tym zakresie — współwłaścicielami w częściach równych, a to niezależnie od tego, czy ich udziały we współwłasności całej nieruchomości są równe, czy też różne. Nabędą również udział na współwłasność w sytuacji, gdy każdy z nich oświadczy swoją wolę oddzielnie, byleby tylko nastąpiło to w terminie przewidzianym przez kodeks cywilny.

W dwóch pozostałych wypadkach rodzi się pytanie, czy istnieje w ogóle możliwość nabycia własności udziału przez kilku (ale nie wszystkich) lub nawet przez jednego ze współwłaścicieli. Oczywiście sprawa jest prosta, jeżeli pozostali współwłaściciele oświadczą, że nie korzystają z przysługującego im prawa pierwokupu. Oświadczenie takie nie wymaga żadnej formy szczególnej, albowiem kodeks cywilny przewiduje formę szczególną (jeżeli taka forma wymagana jest do sprzedaży danej rzeczy) tylko dla oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Praktycznie jednak takie oświadczenie powinno być złożone w takiej formie, aby ten współwłaściciel, który chce wykonać pierwokup, mógł w każdej chwili wykazać, że pozostali współwłaściciele z tego prawa nie korzystają.

Sytuacja komplikuje się, gdy współwłaściciele zachowują się biernie i nie składają żadnego oświadczenia co do przysługującego im prawa pierwokupu. Jaką ma wówczas możliwość ten ze współwłaścicieli (bądź kilku z nich), który chciałby wykonać prawo pierwokupu, i czy może on nabyć cały udział będący przedmiotem sprzedaży? Mając na uwadze przede wszystkim względy gospodarcze, należałoby dać szansę nabycia całego udziału przez jednego współwłaściciela (lub przez kilku z nich). Prowadziłoby to do zmniejszenia liczby współwłaścicieli, co jest zawsze zjawiskiem korzystniejszym ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia. Ustosunkowując się do tego problemu praktycznie, najwłaściwszym rozwiązaniem byłoby składanie oświadczenia w ostatnim dniu terminu przewidzianego do złożenia oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu. Wtedy bowiem byłoby już wiadomo, kto ze współwłaścicieli chce korzystać z przysługującego mu prawa, a kto nie. Jednakże takie wyjście z sytuacji byłoby możliwe tylko pod warunkiem, że wszyscy współwłaściciele w tym samym dniu dowiedzieli się o warunkowej umowie sprzedaży i że tym samym termin do złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu upływałby dla wszystkich w tym samym momencie. Jeżeli bowiem jest kilku uprawnionych i powzięli oni wiadomość o umowie sprzedaży w różnych terminach, to ostatni dzień terminu przypadnie dla każdego — jak już była o tym mowa — w innym momencie. Wydaje się, że w tym wypadku należałoby każdemu ze współwłaścicieli uprawnionych do wykonania pierwokupu dać możliwość skorzystania z przysługujących uprawnień w takim ułamku, w jakim przysługiwałoby mu prawo pierwokupu, gdyby wszyscy współwłaściciele wykonali swoje uprawnienia. Jeżeli współwłaściciel złożył oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu dotyczące tylko ułamka udziału, to dla wykonania pierwokupu co do całości udziału należałoby wymagać drugiego oświadczenia woli. To drugie oświadczenie woli współwłaściciela wydaje się konieczne, trudno bowiem uznać możliwość złożenia oświadczenia pod warunkiem, że pozostali współwłaściciele takiego prawa nie wykonają. Złożenie oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu pod warunkiem nie jest możliwe ze względu na przyjętą przez kodeks cywilny konstrukcję takiegoż oświadczenia.

Z chwilą złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu dochodzi do skutku umowa sprzedaży między uprawnionym a zobowiązanym tej samej treści co umowa między zobowiązanym a osobą trzecią. Składanie dalszych oświadczeń jest zbędne, gdyż ta nowa umowa nie jest warunkowa (nie może być warunkowa). Unowa ta, jako bezwarunkowa, wywołuje — zgodnie z art. 155 § 1 k.c. — skutki

obligacyjne i rzeczowe, a więc przenosi także własność¹⁰. Tak jak niemożliwe jest warunkowe złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności rolnej, również niedopuszczalne jest założenie, że oświadczenie jednego współwłaściciela będzie się odnosiło do całego udziału pod warunkiem, iż pozostali współwłaściciele nie skorzystają z prawa pierwokupu. Takie wyjście z sytuacji byłoby również niemożliwe ze względów praktycznych. Od każdej bowiem czynności pobierane są opłaty notarialne, których wysokość związana jest ściśle z wartością przedmiotu danej czynności prawnej.

Przyjęcie koncepcji składania dwóch oświadczeń woli co do tego samego uprawnienia nie jest najlepszym rozwiązaniem w sensie prawnym, ale możliwym do przyjęcia w sensie praktycznym. To drugie oświadczenie woli o skorzystaniu z prawa pierwokupu musi się odnosić do całego udziału. Ci współwłaściciele, którzy chcą wykonać to prawo, muszą wykazać, że co do pozostałych współwłaścicieli prawo to wygasło bądź że pozostali współwłaściciele nie chcą go wykonać (art. 602 § 2 k.c.).

W konkluzji wypada stwierdzić, że każdy ze współwłaścicieli może wykonać swoje uprawnienia płynące z art. 166 § 1 k.c. co do części udziału (w równej części z pozostałymi współwłaścicielami) albo co do całego udziału, jeżeli tylko pozostali współwłaściciele nie wykonywają przysługującego im prawa.

Wprowadzona ustawą nowelizującą kodeks cywilny nowa postać prawa pierwokupu miała przede wszystkim złagodzić rygory obowiązujące dotychczas w obrocie nieruchomościami rolnymi, jak również zapobiegać rozdrabnianiu gospodarstw rolnych. Miano zapewne również na uwadze możliwość likwidacji współwłasności nieruchomości rolnych bez uciekania się do postępowania o zniesienie współwłasności.

III. Należałoby wreszcie wspomnieć, że ustawa nowelizująca kodeks cywilny wprowadziła ustawowe prawo pierwokupu także na rzecz dzierżawcy nieruchomości rolnej (art. 695 § 2 k.c.). Prawo to przysługuje dzierżawcy w wypadku sprzedaży przez właściciela dzierżawionej nieruchomości, jeżeli dzierżawa była zawarta na okres dłuższy niż trzy lata lub faktycznie trwała przez okres co najmniej dziesięciu lat. Prawo pierwokupu przysługujące dzierżawcy korzysta z takiej samej ochrony, jaka została przyznana Skarbowi Państwa i współwłaścicielom nieruchomości rolnej. W razie zawarcia przez właściciela bezwarunkowej umowy sprzedaży przewidziana jest nieważność takiej umowy. Sprzedawca dzierżawionej nieruchomości rolnej nie może pozbawić dzierżawcy możliwości wykonania prawa pierwokupu w stosunku do tej nieruchomości.

¹⁰ Uchwała Całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 10.XI.1962 r. I CO 24/62, OSNCP 1963, nr 9, poz. 188.