

UCHWAŁA

Dnia 7 września 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z zażalenia A. B.
na odmowę dokonania czynności notarialnej
w postaci umowy sprzedaży nieruchomości
przy udziale Rzecznika Praw Obywatelskich,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 7 września 2018 r.,
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w S.
postanowieniem z dnia 21 lutego 2018 r., sygn. akt I Cz (...),

"Czy do zbycia nieruchomości rolnej, nabytej na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, wszczętej przed 30 kwietnia 2016 r., ale zakończonej przysądzeniem własności po tej dacie, stosuje się ograniczenie wynikające z art. 2b ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.)?"

podjął uchwałę:

Ograniczenia wynikające z art. 2b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1405) nie mają zastosowania do osoby zbywającej nieruchomość, która uzyskała przysądzenie jej własności po dniu 30 kwietnia 2016 r., w egzekucji z nieruchomości wszczętej przed tą datą.

UZASADNIENIE

Notariusz B. C. dnia 14 lutego 2017 r. odmówiła - z powodu sprzeczności z prawem - dokonania czynności notarialnej, której przedmiotem miała być sprzedaż na rzecz B. P. za łączną cenę 40.000 zł niezabudowanej nieruchomości położonej w obrębie 18 K. Gmina S., stanowiącej działkę nr 1150/1 o powierzchni 1069 m², pozostającej we wspólności ustawowej małżeńskiej A. B. i M. B., objętej księgą wieczystą KW nr (...), powstałej w wyniku podziału działki nr 1150 oraz sprzedaż udziału wynoszącego 1/6 we własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 1150/4, o powierzchni 836 m², wydzielonej pod drogę prywatną z działki nr 1150.

W protokole odmowy dokonania czynności notarialnej notariusz stwierdziła, że A. B. nabył nieruchomość stanowiącą działkę nr 1150 o powierzchni 7856 m² na mocy prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w S. z dnia 16 sierpnia 2016 r. w sprawie o egzekucję z nieruchomości. Zgodnie z art. 2b ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn. Dz. U. z 2018, poz. 1405; dalej także jako „u.k.u.r.”) nabywca nieruchomości rolnej ma obowiązek osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabywana nieruchomość, przez okres co najmniej 10 lat od daty nabycia. Przez ten czas nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie osobom trzecim, chyba że zezwoli na to sąd w związku z wystąpieniem przyczyn losowych. Skoro od daty nabycia nieruchomości przez A. B. nie upłynęło 10 lat i sąd nie wydał mu zezwolenia na sprzedaż części nieruchomości nabytej po dniu 29 kwietnia 2016 r., to planowana czynność byłaby sprzeczna z przytoczonym przepisem. Wprawdzie jeszcze przed przysądzeniem własności dla nieruchomości stanowiącej działkę nr 1150 została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ale nieruchomość nie utraciła przez to charakteru rolnego w świetle autonomicznej definicji nieruchomości o takim charakterze ustalonej w art. 2 pkt 1 u.k.u.r.

W zażaleniu na odmowę dokonania czynności notarialnej A. B. wniósł o jej uchylenie i zarzucił, że nieruchomość stanowiącą działkę nr 1150 nabył wprawdzie na podstawie postanowienia o przesądzeniu własności z dnia 16 sierpnia 2016 r.,

które uprawomocniło się dnia 1 września 2016 r., ale sama sprzedaż została zainicjowana na licytacji w dniu 16 stycznia 2016 r., a zatem przed dniem 30 kwietnia 2016 r., jako datą wejścia w życie ograniczeń obrotu nieruchomościami rolnymi wprowadzonych ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 869; dalej jako „ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości”). Przed tą datą wykonał też warunki licytacyjne. Do tak nabytej nieruchomości nie mogą mieć zastosowania ograniczenia obrotu wprowadzone ustawą o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości, zwłaszcza, że przedmiotem sprzedaży ma być nieruchomość o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Żalący się zarzucił, że przepisy wprowadzone tą ustawą i niezawierające uregulowań przejściowych są pozbawione logiki i niezgodne z wynikającą z art. 2 i 67 Konstytucji zasadą zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa.

Przy rozpoznawaniu zażalenia A. B. na odmowę dokonania czynności notarialnej powstało zagadnienie prawne o treści przytoczonej w sentencji, które Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 21 lutego 2018 r. na podstawie art. 390 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy stwierdził, że nieruchomość, którą żalący się nabył na licytacji, miała charakter rolny w rozumieniu art. 2 pkt 1 u.k.u.r., gdyż stanowiła nieruchomość rolną w rozumieniu art. 46² k.c. i nie była położona na obszarze przeznaczonym w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Jej powierzchnia była też większa niż 0,3 ha. Wydanie w dniu 18 sierpnia 2016 r. decyzji o warunkach zabudowy dla tej nieruchomości, upoważniającej do wybudowania na niej sześciu budynków jednorodzinnych, nie pozbawiło nieruchomości charakteru rolnego w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, gdyż decyzja ta nie stała się ostateczna przed dniem 30 kwietnia 2016 r., jako dniem wejścia w życie znowelizowanych przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zdarzenie, na podstawie którego żalący się nabył własność nieruchomości, nie ma znaczenia z punktu widzenia poddania jej ograniczeniom obrotu ustalonym ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego (art. 2 pkt 2 u.k.u.r.).

Zdaniem Sądu Okręgowego, w ustalonych okolicznościach faktycznych wątpliwości budzi jednak wykładnia art. 12 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości. Zastosowanie tego przepisu spowodowało, że nabycie przez żalącego się własności zajętej w postępowaniu egzekucyjnym nieruchomości stanowiącej działkę nr 1150 należało oceniać w świetle przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu sprzed dnia 30 kwietnia 2016 r. Powstaje jednak wątpliwość, czy do obrotu nieruchomością rolną nabytą w okolicznościach, gdy nie miały do niej jeszcze zastosowania ograniczenia wprowadzone znowelizowaną z dnia 30 kwietnia 2016 r. ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego należy stosować ograniczenia w zbywaniu wprowadzone tą znowelizowaną ustawą, w tym w szczególności ustalone w art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. Wartość nieruchomości, za którą żalący się na licytacji zaoferował najwyższą cenę, została ustalona nie na podstawie jej rolnego charakteru, ale - z powodu obowiązującego studium zagospodarowania przestrzennego - jako terenu przeznaczonego pod siedliska mieszkaniowe. Żalący się nie nabył tej nieruchomości w celu powiększenia gospodarstwa rolnego, w dacie licytacji i przysądzenia własności nie był nawet rolnikiem. W art. 2 ust. 1 u.k.u.r. ustawodawca założył, że zmiana przeznaczenia nieruchomości rolnej może nastąpić tylko w drodze objęcia jej planem zagospodarowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego. Jednocześnie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073; dalej także jako „u.p.z.p.”) w braku planu zagospodarowania dopuszcza możliwość zmiany zagospodarowania terenu w oparciu o studium zagospodarowania przestrzennego i decyzję o warunkach zabudowy. Wydanie takiej decyzji dla nieruchomości, którą żalący się nabył w postępowaniu egzekucyjnym, umożliwiło jej podzielenie stosownie do art. 94 ust. 1 pkt 2 i art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 121) na sześć działek budowlanych i drogę wewnętrzną.

W ocenie Sądu Okręgowego, przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadzające ograniczenia obrotu nieruchomościami, które w ich świetle należy kwalifikować jako rolne, są niespójne z przepisami o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym i o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem Sądu Okręgowego, zastosowanie - w braku innych przepisów przejściowych - funkcjonalnej wykładni art. 12 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości do sytuacji, w jakiej pozostaje żalący się, który nabył nieruchomość rolną w rozumieniu art. 2 u.k.u.r. w postępowaniu egzekucyjnym wszczętym przed dniem 30 kwietnia 2016 r., lecz zakończonym po tej dacie, uzasadnia tezę o niestosowaniu do zbycia tej nieruchomości ograniczeń ustalonych w art. 2b ust. 1 u.k.u.r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uregulowań konstytucyjnych, w świetle których należy przeanalizować zagadnienie prawne wymagające rozstrzygnięcia, wynika, że podstawę ustroju gospodarczego państwa stanowi społeczna gospodarka rynkowa oparta m.in. na wolności działalności gospodarczej i własności prywatnej (art. 20 Konstytucji). Ustrojodawca zadeklarował zarazem, że państwo będzie chronić własność i prawo dziedziczenia, dopuszczając wywłaszczenie wyłącznie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem (art. 21 ust. 1 i 2 Konstytucji), wolność działalności gospodarczej będzie ograniczać tylko w drodze ustawy i ze względu na ważny interes publiczny (art. 22 Konstytucji), a za podstawę ustroju rolnego uznaje gospodarstwo rodzinne (art. 23 Konstytucji).

W rozwinięciu i uszczegółowieniu powyższych postanowień, prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia zostały wymienione wśród gwarantowanych Konstytucją wolności i praw ekonomicznych, z zastrzeżeniem, że podlegają one równej dla wszystkich ochronie prawnej; własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy, a i te ustawowe ograniczenia nie mogą naruszać istoty prawa własności (art. 64 Konstytucji), której jednak sama Konstytucja nie objaśnia.

Według ustalonego od lat poglądu, na treść własności, jako prawa podmiotowego, składają się uprawnienia do posiadania rzeczy, czerpania z niej pożytków i rozporządzania nią, w tym i obciążania innymi prawami, wyróżniane czasem samodzielnie, a czasem traktowane jako postać rozporządzania prawem. Teza ta znajduje potwierdzenie w art. 140 k.c., w świetle którego wszystkie te bardziej szczegółowe uprawnienia składają się na treść prawa własności, ale ich

wykonywanie jest wykonywaniem prawa własności, o tyle, o ile mieści się w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego. Oznacza to zatem, że ustawodawca może tworzyć normy ustawowe, w których dookreśli zasady, według których właściciel ma korzystać z przedmiotu swojego prawa. W świetle art. 64 Konstytucji uregulowania, którymi ustawodawca w ustawach zwykłych wyznacza granice uprawnień właścicieli, nie mogą jednak wypaczać tego, co należy uznać za istotę prawa własności.

Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie wypowiadał się o tym, że w konsekwencji zróżnicowanego charakteru własności publicznej oraz prywatnej dopuszczalne jest - w granicach wynikających z owych odmienności - odmienne uregulowanie zasad zarządzania i korzystania z własności publicznej, w tym gospodarowania nieruchomościami rolnymi, od rozwiązań ogólnych, mających zastosowanie do pozostałych uczestników obrotu. Chodzi przy tym o takie wyważenie norm, zasad i wartości konstytucyjnych, aby zapewnić efektywność wykorzystania oraz ochrony własności publicznej z punktu widzenia celu, jakiemu ma ona służyć, mianowicie dobra wszystkich członków wspólnoty politycznej (wyroki z dnia 11 lipca 2012 r., OTK-A 2012, nr 7, poz. 78, z dnia 12 kwietnia 2000 r., K 8/98, OTK ZU 2000, nr 3, poz. 97, z dnia 21 października 2008 r., P 2/08, OTK-A 2008, nr 8, poz. 139, z dnia 10 marca 2015 r., K 29/13, OTK-A 2015, nr 3, poz. 28). W motywach wyroku z dnia 18 października 2016 r., P 123/15 (OTKA 2016, poz. 80), poświęconych w znacznej części rozróżnieniu statusu i zasad ochrony własności publicznej i prywatnej, Trybunał Konstytucyjny wyjaśnił, że wymienienie w art. 20 Konstytucji własności prywatnej musi być traktowane jako podkreślające, że polski model gospodarczy ma opierać się przede wszystkim na majątku prywatnym, a nie publicznym. Odmiennność własności prywatnej od publicznej wyraża się przede wszystkim w celu, któremu własność służy, oraz zakresie zdolności właściciela do dysponowania przedmiotem własności. Własność prywatna, choć niewątpliwie ma wymiar społeczny, to jednak głównie służy zaspokojeniu indywidualnych potrzeb właściciela. Może on rozporządzać przedmiotem własności zgodnie ze swą wolą i z wyłączeniem innych osób, aż do granic określonych w ustawie. Trybunał Konstytucyjny zauważył, że podmioty prywatne mają generalnie nieograniczoną swobodę rozporządzania przedmiotem

własności, w tym jego przeniesienia, obciążenia lub zbycia na rzecz swobodnie wybranego kontrahenta, a korzystanie z własności prywatnej dokonuje się przy tym w ramach konstytucyjnie chronionej wolności człowieka, której źródłem jest przyrodzona i niezbywalna godność człowieka (art. 30 Konstytucji).

Ustrojodawca w art. 64 Konstytucji nie różnicuje treści prawa do własności z uwagi na jego przedmiot, ale ustawodawca od lat dedykuje szczególne uregulowania prawne niektórym rzeczom, które mogą stać się przedmiotem prawa własności, w tym przede wszystkim nieruchomościom rolnym. Czyni to w celu zachowania takiego ich statusu i optymalizacji ich rolniczego wykorzystania. Pewna grupa norm służy przy tym zachowaniu nieruchomości o konkretnych walorach jako rolnych przez limitowanie sytuacji, w których mogą być przeznaczane na cele nierolnicze lub nieleśne oraz promowaniu działań na rzecz rekultywacji gruntów (zob. np. ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), a inne mają sprzyjać prowadzeniu na tych gruntach produkcji rolnej o odpowiedniej intensywności i przez podmioty o odpowiednich kwalifikacjach.

W świetle przepisów ustrojowych prawa do nieruchomości rolnych mogą przysługiwać zarówno podmiotom publicznym i prywatnym. W odniesieniu do obu tych grup właścicieli ustawodawca przewidział uregulowania, które mają służyć ochronie rolnego przeznaczenia gruntów oraz właściwemu ich zagospodarowaniu. Są one zawarte w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 91) oraz w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, uchwalonej - jak deklaruje ustawodawca - w celu: 1) poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych; 2) przeciwdziałaniu nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych; 3) zapewnienia prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Uchwalając ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego ustawodawca podkreślał, że w obrocie nieruchomościami rolnymi, jak również w ich wydzierżawianiu, nie ma żadnych ograniczeń zarówno podmiotowych, jak i przedmiotowych, co powoduje negatywne skutki gospodarcze, wyrażające się w pogłębianiu stopnia

rozdrabniania gospodarstw rolnych. Funkcję aktywnego realizatora polityki rolnej państwa w zakresie gospodarki ziemią ustawodawca powierzył Agencji Nieruchomości Rolnych. Przewidział pewne mechanizmy pozwalające Agencji nabywać do zasobu państwowego nieruchomości rolne (pierwokup, odkup), ale początkowo nie wprowadził innych, poważniejszych ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi w szczególności pomiędzy podmiotami prywatnymi. Nabycie nieruchomości rolnej w drodze innych zdarzeń prawnych niż czynności prawne nie było zatem przez długi czas powiązane z żadnymi ograniczeniami, gdyż prawo pierwokupu i odkupu na rzecz Agencji było przez ustawodawcę zastrzeżone dla sytuacji zawarcia umów sprzedaży i innych umów prowadzących do przeniesienia własności nieruchomości rolnych. Sankcja nieważności w art. 9 u.k.u.r. w brzmieniu pierwotnym została też powiązana wyłącznie z czynnościami prawnymi dokonanyymi niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez zawiadomienia Agencji, w przypadku określonym w art. 4 ust. 1 tej ustawy.

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego była kilkakrotnie nowelizowana, z czego najpoważniej ustawą o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości (Dz. U. z 2016 r., poz. 585). Ustawodawca wprowadził wówczas do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego preambułę, z której wynika, że ustawa uchwalona została w celu wzmocnienia ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej, dla zapewnienia właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, w trosce o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich. Nowelizacja weszła w życie z dniem 30 kwietnia 2016 r. Jej najistotniejsze założenia sprowadzają się do przyjęcia, że reżimowi obrotu nieruchomościami rolnymi przyjętemu w ustawie podlega nie tylko obrót nimi na podstawie czynności prawnych, lecz także dokonywany w związku ze wszystkimi innymi zdarzeniami, w tym i w związku z dziedziczeniem oraz nabyciem na podstawie konstytutywnego orzeczenia sądu. Nabyciem nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest bowiem przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie

własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego.

Obejmując regulacją ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zarówno czynności prawne, jak i orzeczenia organów ochrony prawnej, jako zdarzenia prowadzące do przeniesienia własności nieruchomości, ustawodawca wprowadził w zasadzie tylko dwa przepisy regulujące kwestie intertemporalne dla takich zdarzeń rozciągniętych w czasie, a mianowicie art. 12 i 14 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości. W art. 12 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości przyjął, że 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 ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Określenia „postępowania dotyczące nabycia nieruchomości rolnych” trudno jest uznać za precyzyjne, zwłaszcza, że ustawy wymienione w art. 3, art. 4, art. 6 i art. 7 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości są co do zasady aktami prawa materialnego i samodzielnie nie stanowią „podstaw do wszczęcia” jakiegokolwiek postępowania.

Z przyczyn szczegółowo wyjaśnionych przez Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 18 maja 2017 r., III CZP 13/17, (OSNC 2018, nr 2, poz. 15) oraz z dnia 24 sierpnia 2017 r., III CZP 35/17 (OSNC 2018, nr 7-8, poz. 67), odwołujących się do koniecznej do zastosowania wykładni systemowej i celowościowej art. 12 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości, trzeba przyjąć, że w zakresie powołanego przepisu mieści się też postępowanie egzekucyjne prowadzone w celu wyegzekwowania świadczenia pieniężnego z nieruchomości dłużnika przez jej sprzedaż. Sąd Najwyższy w niniejszej sprawie w całości podziela zarówno ten pogląd, jak i argumentację przytoczoną dla jego uzasadnienia. W okolicznościach niniejszej sprawy oznacza ona, że skoro postępowanie egzekucyjne, w którym żalący się nabył własność nieruchomości stanowiącej działkę nr 1150 w obrębie K. gmina S. zostało wszczęte przed 30 kwietnia 2016 r., to żalący się mógł brać udział w licytacji tej nieruchomości i uzyskać przybicie, a następnie przysądzenie jej własności, mimo że w chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu

własności nie spełniał wymagań określonych w znowelizowanej ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, jakimi powinien legitymować się nabywca nieruchomości rolnej według znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Trzeba jednak zaznaczyć, że granice czasowe „postępowania dotyczącego nabycia nieruchomości rolnych” musi w przypadku egzekucji z nieruchomości wyznaczać data wszczęcia tego postępowania i uprawomocnienia się postanowienia przysądającego własność nieruchomości. Po tym czasie nabywca nieruchomości zyskuje status jej właściciela, a o tym, jaka regulacja prawna znajduje zastosowanie do nabytej przez niego nieruchomości i zasad obrotu nią, decydują przepisy obowiązujące w czasie, gdy ma dojść do zaplanowanej przez właściciela czynności. Jeśli zatem nieruchomość - czy to nabyta na podstawie orzeczenia sądu o przysądzeniu własności, podziale majątku, zniesieniu współwłasności, czy to na podstawie czynności prawnej - ma być przedmiotem dalszego obrotu, to zasady, według których ten obrót ma nastąpić, muszą być określone zgodnie z przepisami odnoszącymi się do nieruchomości o konkretnych cechach oraz do stron planowanej czynności obowiązujących w dacie, gdy czynność ma dojść do skutku, chyba że ustawodawca postanowi inaczej.

W znowelizowanej ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego ustawodawca nałożył na nabywcę nieruchomości rolnej szczególne obowiązki. Postanowił bowiem, że jest on obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo rolne osobiście. W tym okresie nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom (art. 2b ust. 1 i 2). W dniu wejścia w życie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu zmienionym ustawą o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości można było wyodrębnić kategorię osób mających już status właścicieli nieruchomości rolnych na podstawie różnych zdarzeń prawnych, które wywołały skutki przed dniem 30 kwietnia 2016 r., kategorię osób zaangażowanych w postępowania przed organami państwa, w których to postępowaniach mogło dojść do wydania orzeczeń powodujących nabycie własności nieruchomości rolnych oraz kategorię osób, które zamierzały nabyć nieruchomość rolną na podstawie czynności prawnej. Z wprowadzonych w życie w znowelizowanej

ustawie ograniczeń w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości rolnych i rozporządzania nimi nie zdawały sobie sprawy nie tylko - co akcentuje Sąd Okręgowy - osoby nabywające w postępowaniu egzekucyjnym własność nieruchomości spełniających oznaczone w art. 2 u.k.u.r. kryteria definicyjne nieruchomości rolnych, ale także nabywające takie nieruchomości na podstawie czynności prawnych dokonanych przed dniem 30 kwietnia 2016 r., czy nabywające takie nieruchomości na podstawie orzeczeń wydanych w postępowaniach wszczętych przed 30 kwietnia 2016 r. Trzeba dostrzec, że nabywając nieruchomość o powyższych cechach przed dniem 30 kwietnia 2016 r. osoby, o których mowa, nie musiały mieć gospodarstw rolnych, prowadzić działalności rolniczej ani nawet mieć kwalifikacji pozwalających na rozpoczęcie takiej działalności. Skoro w art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. ustawodawca nie adresuje zawartej w nim normy do właścicieli gospodarstw rolnych w dniu wejścia w życie tego przepisu ani do osób znajdujących się w sytuacji prawnej, która może doprowadzić do nabycia własności takiej nieruchomości w postępowaniu wszczętym przed dniem 30 kwietnia 2016 r., lecz do „nabywcy nieruchomości”, to trzeba przyjąć, że przepis dotyczy osoby, która ten status uzyskała nabywając nieruchomość rolną w takiej sytuacji, że miały do niej zastosowanie wymagania dla nabywców nieruchomości rolnych ustalone w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, zmienionej z mocą od dnia 30 kwietnia 2016 r. Przyjęcie, że art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. ma zastosowanie do każdej osoby, która w dniu jego wejścia w życie była właścicielem nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 2 u.k.u.r., albo w toku postępowania przed organami państwa znajdowała się w sytuacji procesowej mającej doprowadzić do nabycia własności takiej nieruchomości, byłoby równoznaczne z nałożeniem na wszystkie takie osoby obowiązku podjęcia na nabytej nieruchomości o cechach określonych w art. 2 u.k.u.r. działalności o określonym profilu, niezależnie od tego, w jakim celu osoby te nabyły nieruchomość, w jaki sposób ją dotąd wykorzystywały i czy mają kwalifikację do prowadzenia działalności rolniczej. Z ograniczeń ustanowionych w art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. od chwili ich wprowadzenia do systemu prawnego muszą natomiast zdawać sobie sprawę osoby, które nabywają na podstawie czynności prawnej dokonanej po dniu 30 kwietnia 2016 r. albo w postępowaniu przed organami państwa wszczętym po tej dacie, niepodlegające wyłączeniu spod działania ustawy

na podstawie art. 1a u.k.u.r. nieruchomości mające cechy określone w art. 2 u.k.u.r. Do tych osób adresowana jest bowiem norma ustalona w art. 2b u.k.u.r. Skoro nie ma ona zastosowania do żalącego się, to nie ma potrzeby rozważania konstytucyjności uregulowania ustalonego w art. 2b u.k.u.r., jako istotnie ograniczającego prawo własności nieruchomości rolnej w aspekcie sposobu korzystania z jego przedmiotu, ale przede wszystkim w zakresie uprawnienia do rozporządzania nim.

Wątpliwości Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie skoncentrowały się wokół wymagań, jakie spełnić by musiał sprzedający nieruchomość rolną po dniu 30 kwietnia 2016 r., aby umowa z jego udziałem została ważnie zawarta. Na uboczu pozostają jak dotąd kwestie dotyczące samego statusu przedmiotu planowanej czynności prawnej, jako nieruchomości rolnej, do której miałyby znajdować zastosowanie przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ewentualnych wymagań stawianych nabywającemu taką nieruchomość po dniu 30 kwietnia 2016 r.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.

jw