

UCHWAŁA

Dnia 15 grudnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku M. S. i A. S.
przy uczestnictwie M. L.
przy udziale Rzecznika Praw Obywatelskich
w przedmiocie zażalenia na odmowę dokonania czynności notarialnej,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 15 grudnia 2017 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w O.
postanowieniem z dnia 13 września 2017 r., sygn. akt IX Cz (...),

"Czy w przypadku zawarcia przed dniem 30 kwietnia 2016 r. warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z uwagi na przysługujące Agencji Nieruchomości Rolnych prawo pierwokupu, przepis art. 12 bądź art. 13 ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585) ma zastosowanie, czy też do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości stosuje się przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. (Dz.U. Nr 64 poz. 592) w brzmieniu wprowadzonym ustawą z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw?"

podjął uchwałę:

**Ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi wprowadzone
ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży
nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o
zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585 ze zm.) nie
mają zastosowania do umowy przenoszącej własność**

nieruchomości, zawieranej w wykonaniu zobowiązującej umowy sprzedaży zawartej przed dniem 30 kwietnia 2016 r., jeżeli Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu zastrzeżonego na rzecz Skarbu Państwa w art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 1491 ze zm.).

UZASADNIENIE

Notariusz M. L., prowadząca Kancelarię Notarialną w M., odmówiła w dniu 28 kwietnia 2017 r. dokonania czynności notarialnej, polegającej na zawarciu przez M. i A. małżonków S. umowy przeniesienia własności nieruchomości rolnej na rzecz J. W., w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 29 kwietnia 2016 r. Notariusz wskazała, że nabywczyni nie odpowiada pojęciu „rolnika indywidualnego” w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 2052 ze zm.), w brzmieniu nadanym przez art. 7 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2016 r., poz. 585 ze zm.), stąd umowa sprzedaży byłaby sprzeczna z prawem.

Sąd Okręgowy w O., rozpoznając zażalenie M. i A. małżonków S. na powyższe postanowienie, powziął wątpliwość, której dał wyraz przedstawiając na podstawie art. 390 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zagadnienie prawne o treści wskazanej wyżej.

Sąd Okręgowy w O. ustalił, że małżonkowie S., jako sprzedający, zawarli w dniu 29 kwietnia 2016 r. z J. W. umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej o powierzchni 0.5900 ha, dla której Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), pod warunkiem niewykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa, przysługującego mu na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 1491

ze zm.). W dniu 25 maja 2016 r. Agencja Nieruchomości Rolnych (dalej jako: „Agencja”) złożyła oświadczenie o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu. Z dniem 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016, poz. 585 ze zm.), którą dokonano zmian m.in. ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 2052 ze zm.). J. W. nie jest „rolnikiem indywidualnym” w rozumieniu tej ustawy. Wątpliwości Sądu budzi czy, wobec zawarcia umowy warunkowej, gdy kupująca nie musiała spełniać takiego wymogu, do zawarcia umowy przenoszącej własność mają zastosowanie przepisy dotychczasowe czy znowelizowane. Jego zdaniem, skoro ważność tej umowy zależy od istnienia umowy zobowiązującej, to wszelkie kwestie związane z oceną stosunku prawnego należy rozpatrywać na podstawie przepisów obowiązujących w dacie jej zawarcia. Zauważył, że odmowa zawarcia umowy sprzedaży w oparciu o późniejsze ograniczenia oznacza naruszenie zasady nie działania prawa wstecz (art. 3 k.c.).

Rzecznik Praw Obywatelskich, który zgłosił udział w postępowaniu przed Sądem Najwyższym, przedstawił następujące stanowisko: „W przypadku zawarcia przed dniem 30 kwietnia 2016 r. warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, z uwagi na prawo pierwokupu wynikające z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t. jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 1491 ze zm.), do umowy przenoszącej własność tej nieruchomości nie stosuje się ograniczeń wprowadzonych ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585 ze zm.).”

Sąd Najwyższy zważył:

Z uwagi na liczne zmiany stanu prawnego dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi, zróżnicowane stany faktyczne i prawne występujące w praktyce, wreszcie specyfikę obecnego postępowania, w którym nie zapadło merytoryczne orzeczenie sądu powszechnego, a Sąd Okręgowy rozpoznając

zażalenie na odmowę dokonania czynności notarialnej, orzeka jako sąd drugiej instancji (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2010 r., III CZP 86/10, OSNC 2011, nr 5, poz. 49), rozważania należy rozpocząć od przypomnienia przepisów, mających znaczenie dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego. Niezbędne jest ponadto zastrzeżenie, że stanowisko Sądu Najwyższego ogranicza się do kwestii wprost związanych z dopuszczalnością zawarcia po dniu 30 kwietnia 2016 r. umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej między stronami umowy zobowiązującej, zawartej pod warunkiem niewykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa, przysługującego mu na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 1491 ze zm. - dalej jako: u.g.n.r.SP). Sąd Okręgowy sformułował zagadnienie zbyt szeroko, nieadekwatnie do okoliczności sprawy oraz podstawy faktycznej i prawnej przyszłego rozstrzygnięcia, odwołał się do prawa pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych w ogólności, podczas gdy może ono wynikać z różnych przepisów (m.in. ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego - jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 2052 ze zm., dalej jako: u.k.u.r.) bądź z umowy, czego następstwem są odmienne rozwiązania prawne dotyczące ograniczeń obrotu. Udzielenie jednej uogólniającej odpowiedzi na tak sformułowane zagadnienie jest zatem nie tylko zbędne, ale i niemożliwe.

Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (dalej jako: KOWR), który na podstawie ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. 2017, poz. 624 ze zm.) oraz ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. 2017, poz. 623) wstąpił z dniem 1 września 2017 r. w ogół praw i obowiązków Agencji Nieruchomości Rolnych, w oparciu o art. 29 ust. 4 u.g.n.r.SP przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od jej nabycia od Agencji, przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa. Przepis ten pozostał w mocy po wejściu w życie, z dniem 30 kwietnia 2016 r., ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016, poz. 585 ze

zm. - dalej jako: „ustawa wstrzymująca”). Ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. wprowadzono liczne podmiotowe i przedmiotowe ograniczenia obrotu nieruchomościami rolnymi. Jeden z nich wynika z art. 2a ust. 1 cyt. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej jako: „ustawa kształtująca”) który stanowi, że nabywcą nieruchomości - co do zasady - może być wyłącznie rolnik indywidualny odpowiadający kryteriom wskazanym w art. 6. Nabywca, nie będący rolnikiem indywidualnym (poza wyjątkami określonymi w art. 2a ust. 3 pkt 1-4), może nabyć nieruchomość w drodze sprzedaży, za uprzednią zgodą Dyrektora KOWR, wyrażoną w formie decyzji administracyjnej. Zgoda uzależniona jest od dodatkowych wymogów, w tym wykazania przez zbywcę, że nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez inne podmioty, których mowa w art. 2a ust.1 i 3. W wypadku odmowy udzielenia zgody, na pisemne żądanie zbywcy, KOWR obowiązany jest do złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej (art. 2a ust. 6). W sprawie, w której przedstawiono zagadnienie, strona zobowiązującej umowy sprzedaży, zawartej przed dniem 30 kwietnia 2016 r. pod warunkiem niewykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa, zastrzeżonego na podstawie art. 29 ust. 4 u.g.n.r.SP, nie jest rolnikiem indywidualnym w rozumieniu art. 6 ustawy kształtującej oraz nie dotyczą jej ustawowe wyjątki o charakterze podmiotowym lub przedmiotowym. Istota wątpliwości dotyczy tego czy, po zmianie stanu prawnego dokonanej z dniem 30 kwietnia 2016 r., jest dopuszczalne zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości rolnej na rzecz osoby, nie będącej rolnikiem indywidualnym w rozumieniu art. 6 ustawy kształtującej, w wykonaniu umowy zobowiązującej zawartej przed tym dniem pod warunkiem niewykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz.1796 ze zm.) notariusz odmawia dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem.

Niezbędne jest więc ustalenie, jakie przepisy mają zastosowanie do takiej umowy. Przepisy przejściowe ustawy wstrzymującej określają, że przepisy dotychczasowe stosuje się do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości

rolnych oraz wpisu do księgi wieczystej, wszczętych na podstawie ustaw zmienianych w art. 3 (kodeks cywilny), art. 4 (ustawa o księgach wieczystych i hipotece), art. 6 (u.g.n.r.SP) i art. 7 (u.k.u.r.), i nie zakończonych do dnia jej wejścia w życie (art. 12), ponadto do czynności prawnych związanych z realizacją prawa pierwokupu nieruchomości rolnych, o którym mowa w art. 3 u.k.u.r., albo z realizacją uprawnienia Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa do nabycia nieruchomości rolnych, o którym mowa w art. 4 u.k.u.r., w stosunku do umów zawartych przed dniem jej wejścia w życie (art. 13). Szczególnie niski poziom legislacyjny zarówno tej jak i zmienionych nią ustaw skutkuje problemami w zakresie wykładni i stosowania prawa. Wskazane przepisy przejściowe mają charakter wybiórczy, poza nielicznymi wyjątkami nie wskazują jakie prawo materialne i procesowe ma być stosowane w szeroko pojętych sprawach dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi, które pozostawały w toku w dniu jej wejścia w życie. Sąd Najwyższy wyjaśnił już, rozstrzygając zagadnienia prawne przedstawione przez sądy powszechne, niektóre zagadnienia z zakresu prawa międzyczasowego. Uwzględniając racje celowościowe, systemowe i aksjologiczne przyjął m.in., że do nabycia nieruchomości rolnej w toku egzekucji sądowej, wszczętej przed dniem 30 kwietnia 2016 r., nie stosuje się ograniczeń w nabywaniu nieruchomości wynikających z art. 2a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w brzmieniu wynikającym z ustawy wstrzymującej (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2017 r., III CZP 13/17, OSNC 2018, nr 2, poz. 15, z dnia 24 sierpnia 2017 r., III CZP 35/17, Biul. SN 2017, nr 8, poz. 7). Uznał, że zbycie nieruchomości rolnej przez nabywcę przed upływem okresu przewidzianego w art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego osobie bliskiej w rozumieniu art. 2 pkt 6 nie wymaga zgody sądu wydanej na podstawie art. 2b ust. 3 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017 r., III CZP 24/17, OSNC 2018, nr 3, poz. 30). Na problemy wykładni art. 12 ustawy wstrzymującej zwrócono uwagę w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2017 r., III CZP 45/17 (Biul. SN 2017, nr 10, poz. 9), dotyczącej złożenia przez dzierżawcę nieruchomości rolnej na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie

niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 233, poz. 1382) oświadczenia o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu dzierżawionej nieruchomości rolnej Skarbu Państwa.

Jak wskazano, przepisy przejściowe ustawy wstrzymującej nie zawierają regulacji wprost odnoszącej się do tego, czy do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej w stosunku prawnym związanym z prawem pierwokupu zastrzeżonym w art. 29 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, co do którego uprawniony dotąd nie złożył oświadczenia woli, względnie złożył je już po zmianie stanu prawnego, mają zastosowanie, zgodnie z zasadą *tempus regit actum*, zmienione nią przepisy. Dla rozstrzygnięcia zagadnienia nie ma znaczenia art. 13 ustawy z dnia 14 kwietnia 2003 r., który stanowi, że dotychczasowe przepisy stosuje się nadal w zakresie umów zawartych przed dniem jej wejścia w życie do czynności prawnych związanych z realizacją na rzecz Skarbu Państwa prawa pierwokupu nieruchomości rolnych (art. 3 u.k.u.r.), albo z realizacją uprawnienia Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa do nabycia nieruchomości rolnych (art. 4 u.k.u.r.). Jego treść normatywna dotyczy bowiem wyłącznie wykonania prawa pierwokupu i prawa nabycia przez uprawnionego, zatem nie obejmuje umów rozporządzających (sprzedaży) zawieranych pomiędzy stronami umowy zobowiązującej. Zgodnie z art. 12 natomiast, przepisy dotychczasowe stosuje się nadal do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych, wszczętych na podstawie zmienianej ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, dotąd nie zakończonych. Przepis powyższy, jak wynika wprost z jego brzmienia, zawiera jedynie normę intertemporalną prawa procesowego. W piśmiennictwie i orzecznictwie ukształtował się pogląd wyodrębniający postępowanie notarialne, uregulowane w prawie o notariacie i odpowiednio stosowanym kodeksie postępowania cywilnego, jako jeden z szeroko pojętych rodzajów postępowania cywilnego (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 1990 r., III CZP 29/90, OSNC 1990, nr 12, poz. 150, z dnia 16 lipca 1991 r., III CZP 65/91, OSNC 1992, nr 3, poz. 43), jednak rozpoczyna je dopiero odmowa dokonania czynności notarialnej, polegającej na zawarciu umowy rozporządzającej, a nie umowa sprzedaży zawarta z zastrzeżeniem prawa pierwokupu. Czynność notariusza została podjęta po zmianie stanu prawnego, a żadne inne

„postępowanie dotyczące nabycia” nie toczyło się. Trwający stan oczekiwania na złożenie oświadczenia woli przez uprawnionego z prawa pierwokupu, wywołany wcześniejszą warunkową czynnością prawną stron, nie może być utożsamiany z „postępowaniem wszczętym i dotąd nie zakończonym” w rozumieniu art. 12 ustawy wstrzymującej. Konsekwentnie i ten przepis nie może mieć zastosowania w sprawie, niezależnie od tego, że możliwość dokonania wyboru prawa materialnego na podstawie jego wykładni rozszerzającej, budzi wątpliwości.

Wyrażona w art. 3 k.c., ustawowa zasada zakazu retroakcji, nakazuje skutki zdarzeń prawnych oceniać na podstawie ustawy, która obowiązuje w czasie, gdy dane zdarzenie nastąpiło. Tym samym, w zakresie stosowania prawa materialnego, do czynności prawnych i innych zdarzeń stosuje się prawo obowiązujące w chwili dokonania czynności lub powstania zdarzeń prowadzących do nawiązania stosunków prawnych. Wskazana reguła prawa międzyczasowego nie ma charakteru bezwzględnego, bowiem wyjątki mogą wynikać wprost z ustawy lub z jej celu. Cel zmiany ustaw dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi, dokonanych z dniem 30 kwietnia 2016 r. nie tylko nie został, ale i nie może być określony jednoznacznie i wprost, z uwagi na szeroki zakres przedmiotowy unormowań dotyczących praw rzeczowych i obligacyjnych związanych zarówno z nieruchomościami osób fizycznych, prawnych, jak i Skarbu Państwa, którymi z jednej strony wprowadzono ograniczenia, z drugiej poszerzono uprawnienia pewnych grup podmiotów. Dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego, powstałego w związku z oznaczonym stanem faktycznym, odwołać się zatem należy do konstrukcji ustawowego prawa pierwokupu zastrzeżonego na rzecz Skarbu Państwa (jego ustawowego powiernika). Stanowi ono, obok wywłaszczenia i nacjonalizacji, jeden ze sposobów władczego wkraczania państwa w wolny obrót i nabywania własności określonego rodzaju rzeczy, gdyż uniemożliwia właścicielowi swobodne rozporządzanie przedmiotem sprzedaży. Z tej przyczyny przepisy, stanowiące ustawową podstawę prawa pierwokupu i służące jego realizacji, wymagają wykładni ścisłej (por. uchwała Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1962 r., I CO 24/62, OSNC 1963, nr 9, poz. 188, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2004 r., III CZP 5/04, OSNC 2005, nr 6, poz. 96, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1973 r.,

II CR 595/73, OSNC 1974, nr 10, poz. 172, z dnia 14 listopada 2001 r., II CKN 440/01, OSNC 2002, nr 7-8, poz. 99, z dnia 11 marca 2004 r., V CK 339/03). W orzecznictwie zwrócono uwagę, że prawo pierwokupu ma charakter obligacyjny i, w zakresie nie uregulowanym ustawą lub umową w sposób odmienny, podlega art. 596 - 602 k.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 344/08, nie publ., z dnia 9 września 2009 r., V CSK 43/09, OSNC-ZD 2010, nr 1, poz. 27). Przesądzające znaczenie ma jednak zawsze istnienie ważnego zobowiązania do sprzedaży rzeczy. Umowa zobowiązująca stanowi przyczynę prawną (*causae*) przyszłego rozporządzenia i źródło roszczeń uprawnionego. Wykonanie przez uprawnionego jednostronną czynnością prawną prawa podmiotowego, poprzez złożenie prawo kształtującego oświadczenia woli, powoduje zawarcie umowy o treści zbieżnej z umową warunkową (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 198/11, nie publ.). Wykonanie prawa pierwokupu prowadzi z mocy prawa do przekształcenia treści stosunku prawnego ze skutkiem wygaśnięcia poprzedniego (skutek negatywny) i nawiązania nowego o tej samej treści z tym, że z pominięciem zrealizowanego warunku oraz w innym układzie podmiotowym (skutek pozytywny). W relacji sprzedający - uprawniony ma on charakter nieodwracalny. Umowa sprzedaży zawarta pomiędzy zobowiązanym a uprawnionym w wykonaniu prawa pierwokupu jest umową odrębną, jakkolwiek o tej samej treści i jest realizowana wprost poprzez spełnienie świadczeń wzajemnych, tj. wydanie rzeczy i zapłatę ceny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2012 r., III CSK 292/11, OSNC-ZD 2013, nr 3, poz. 57). Co do zasady jednak umowa sprzedaży pomiędzy sprzedawcą a kupującym, bez względu na to, czy dochodzi do skutku jako wyniku zawarcia jednej umowy podwójnego skutku (zobowiązująco - rozporządzająco), czy odrębnej umowy zobowiązującej i odrębnej umowy rozporządzającej stanowi jeden stosunek zobowiązaniowy, podlegający temu samemu reżimowi prawnemu. Powstaje pytanie, czy tak samo należy ocenić złożony stosunek prawny wynikający z niezrealizowania przez uprawnionego ustawowego prawa pierwokupu. Zważywszy na to, że do jego nawiązania zawsze prowadzi jedna czynność prawna, wiążąco ustalająca zakres praw i obowiązków zarówno jej stron jak i uprawnionego (osoby trzeciej),

że podejmowane kolejno przez te podmioty czynności prawne tworzą jeden stosunek prawny sprzedaży (tak jak suma zdarzeń prawnych częściowych, następujących w pewnym okresie, tworzy jedno zdarzenie prawne) uznać trzeba, iż zastosowanie mają przepisy obowiązujące w czasie, gdy nastąpił pierwszy fakt prawny, tj. zawarcie zobowiązującej umowy sprzedaży jako rodzącej, w tym układzie podmiotowym, skutki prawne. Przemawia za tym w szczególności konieczność zachowania spójności sytuacji prawnej aż do chwili przeniesienia własności na skutek złożenia oświadczenia przez uprawnionego bądź zawarcia umowy rozporządzającej przez strony umowy zobowiązującej. Tym samym w tych sprawach zachowuje - co do zasady - aktualność stanowisko judykatury, że jeżeli stosunek prawny powstały pod rządami ustawy dawnej jest realizowany w okresie obowiązywania ustawy nowej, to dla oceny treści istniejącego prawa podmiotowego, skutków prawnych i zdarzeń prawnych mogących skutkować jego przeniesieniem, także występujących po zmianie stanu prawnego, jest nadal właściwa ustawa dawna (por. nie publikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2004 r., IV CK 223/03, 4 września 2008 r., IV CSK 196/08, z dnia 21 stycznia 2016 r., III CNP 6/15, wyrok z dnia 18 września 2014 r., V CSK 557/13, OSP 2015, nr 5, poz. 45, uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 grudnia 1995 r., III CZP 181/95, OSNC 1996, nr 4, poz. 50, wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1970 r., III CRN 476/69, OSNC 1970, nr 9, poz. 162). Brak uzasadnionych podstaw do przyjęcia odstępstwa od wskazanej reguły także w wypadku, gdy po zawarciu umowy zobowiązującej ustawa wprowadziła, jako przesłankę zawarcia czynności prawnej rozporządzającej, nowy warunek prawny (*conditio iuris*), który polegał w tym wypadku na spełnieniu przez nabywcę wymogu bycia „rolnikiem indywidualnym”. Ustawa nie wprowadziła przepisu zakazującego wprost zawarcia umowy przenoszącej własność w odniesieniu do umów zobowiązujących, co do których nie wyekspirował termin realizacji prawa pierwokupu (tak jak wstrzymano w art. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. sprzedaż oznaczonych nieruchomości), ani pozbawiającego dotychczasowe czynności znaczenia prawnego, przeciwnie zezwala nadal na realizację przez uprawnionego tego prawa. Oznacza to, że stosunek prawny zawiązany pomiędzy stronami umowy warunkowej nie został wygaszony z mocy prawa, a cele leżące u podstaw ustawowego prawa pierwokupu,

zastrzeżonego w art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa są nadal zabezpieczone i realizowane przez uprawnionego poprzez złożenie oświadczenia w przedmiocie skorzystania z tego prawa lub z upływem terminu do jego złożenia.

Umożliwienie zastosowania tego samego reżimu prawnego do zawarcia przez strony umowy warunkowej i umowy rozporządzającej znajduje oparcie także wykładni funkcjonalnej i zasadach aksjologii, które w sprawach pozostających w toku nakazują zabezpieczenie interesów stron z poszanowaniem następstw ważnych i skutecznych czynności prawnych, jakie zostały podjęte wcześniej. Przyjęcie, że mimo niewykonania prawa pierwokupu przez uprawnionego i wyczerpania czynności przewidzianych reżimem prawnym, zawarcie umowy przenoszącej własność jest niemożliwe z innej przyczyny stawia zobowiązanego, który zamierza wyzbyć się nieruchomości, i następcę ANR (powiernika Skarbu Państwa), który nie chciał przejąć nieruchomości, w sytuacji przymusowej, niezgodnej z ich wolą. Inicjowanie nowej procedury, tym razem zmierzającej do uzyskania zgody Dyrektora KOWR na sprzedaż w formie decyzji administracyjnej, a w wypadku odmowy - konieczność zgłoszenia przez właściciela żądania, aby KOWR złożył oświadczenie o nabyciu nieruchomości za zapłatą kwoty odpowiadającej jej wartości rynkowej (art. 2a ust. 6) w istocie oznacza, mimo braku konfliktu interesów, konieczność ponowienia czynności i przymuszenie powiernika Skarbu Państwa do nabycia własności nieruchomości, z którego wcześniej zrezygnował. Brak ponadto racji, odwołujących się do aksjologii porządku prawnego, które dostatecznie uzasadniałyby odstępstwa od reguł zapewniających bezpieczeństwo prawne podmiotom, które dokonały kolejnych czynności obrotu prawnego, poprzez nakazanie im stosowania się do ograniczeń wprowadzonych później, polegających na zastrzeżeniu po dniu 30 kwietnia 2016 r. wymagań stawianych nabywcom nieruchomości rolnych. Jeśli zatem czynność inicjująca stosunek zobowiązaniowy, polegająca na zawarciu umowy pod warunkiem niewykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu, wynikającego z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, została podjęta w czasie obowiązywania dawnej ustawy, a uprawniony z niego nie skorzystał, to do

skutków realizujących się po wejściu w życie nowej ustawy, polegających na dokonaniu czynności rozporządzającej w postaci przeniesienia własności w wykonaniu ważnego zobowiązania, ma nadal zastosowanie ustawa dawna. Przestrzeganie przewidzianej w art. 3 k.c. klauzuli generalnej prawa międzyczasowego w odniesieniu do stosunku prawnego, pozostającego w takim stanie faktycznym i prawnym „w toku”, jest niezbędnym warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa prawnego i zaufania do Państwa, tj. konstytucyjnych standardów demokratycznego państwa prawnego.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. podjął uchwałę o wskazanej treści.

jw

r.g.