

Sygn. akt II Ca 443/17

POSTANOWIENIE

Dnia 10 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Hubert Wicik (spr.)**

Sędziowie: **SSO Barbara Dziewięcka**

SSO Bartosz Pniewski

Protokolant: starszy protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 maja 2017 r. w Kielcach

sprawy z wniosku P. P.

z udziałem S. P.

o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Opatowie

z dnia 27 lutego 2017 r., sygn. akt I Ns 684/16

postanawia: oddalić apelację.

II Ca 443/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 lutego 2017 roku, wydanym w sprawie I Ns 684/16, Sąd Rejonowy w Opatowie oddalił wniosek P. P. o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości. Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość położona w J., oznaczona jako działka numer (...) była współwłasnością wnioskodawcy oraz Z. P. po 1/2 części. Aktem notarialnym z 30 listopada 2016 roku, nr(...)wnioskodawca nabył od Z. P. jej udział wynoszący 1/2 części w tej nieruchomości, stanowiącej grunt orny. Na tej podstawie P. P. stał się właścicielem nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne w rozumieniu przepisów o podatku rolnym oraz zobowiązał się prowadzić osobiście gospodarstwo, w skład którego weszła nabyta nieruchomość, przez okres co najmniej 10 lat od daty nabycia tej nieruchomości. Z uwagi jednak na podeszły wiek wnioskodawcy i problemy zdrowotne zmuszony jest zbyć nieruchomość będącą przedmiotem postępowania na rzecz swojego syna S. P. i w związku z powyższym wystąpić do tego Sądu z wnioskiem o wyrażenie zgody na zbycie przedmiotowej nieruchomości przed upływem 10 lat od jej nabycia. W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy uznał wniosek za nieuzasadniony. Dokonując analizy art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przyjął, że ustęp 4 tego artykułu określa wyjątki od zasady uzyskania zgody sądu na zbycie nieruchomości przed upływem 10 lat od jej nabycia i do tych wyjątków należy zbycie na rzecz osoby bliskiej zbywcy. Skoro wnioskodawca zamierza zbyć nieruchomość na rzecz swojego syna, zatem na rzecz osoby bliskiej, to brak jest podstaw do wydania zgody na zbycie nieruchomości. Takie zbycie na rzecz syna może się odbyć bez wyrażenia zgody przez sąd, dlatego wniosek podlegał oddaleniu.

Apelację od tego postanowienia wywiódł wnioskodawca, zaskarżając je w całości. Zarzucił naruszenie prawa materialnego art. 2b ust. 1-4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 roku poprzez błędną

wykładnię i art. 2b ust. 3 tej ustawy poprzez niezastosowanie, wskutek nietrafnego przyjęcia, że zbycie nieruchomości objętej wnioskiem przez wnioskodawcę na rzecz uczestnika może się odbyć bez wyrażania zgody Sądu, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia przedmiotowego wniosku. W oparciu o ten zarzut skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu odwołał się do interpretacji Krajowej Rady Notarialnej, zgodnie z którą nie można zbyć bez zgody sądu na rzecz swojego dziecka nieruchomości nabytej po 30 kwietnia 2016 roku. Podkreślił, że znaczenie uzyskania zgody jest duże dlatego, że art. 9 ust. 1 tej ustawy przewiduje nieważność czynności nabycia nieruchomości dokonanej niezgodnie z przepisami ustawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego dotyczące nabycia przez wnioskodawcę od Z. P. udziału we współwłasności nieruchomości położonej w J., oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...), są prawidłowe. Z treści aktu notarialnego z dnia 30 listopada 2016 roku, numer (...) wynika, że P. P. nabył udział w wysokości 1/2 we współwłasności tej działki, stając się tym samym jej wyłącznym właścicielem. W akcie tym wnioskodawca oświadczył, że jest w posiadaniu tej nieruchomości jako jej dotychczasowy współwłaściciel oraz, że nieruchomość ta stanowi jego gospodarstwo rolne, wreszcie zobowiązał się prowadzić osobiście gospodarstwo rolne w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia tej nieruchomości. Z aktu tego wynika również, że P. P. osobiście prowadzi gospodarstwo rolne położone w gminie T. o powierzchni 3,79 ha użytków rolnych od 1990 roku (dowód : wypis aktu notarialnego –k. 13-16). Nie było w sprawie sporu, że S. P. jest synem wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy nie podziela tej części ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, w których wskazano, że z uwagi na podeszły wiek wnioskodawcy i problemy zdrowotne zmuszony jest zbyć nieruchomość będącą przedmiotem postępowania na rzecz syna S. P.. Dokonując tych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy nie wskazał jakie dowody stały się podstawą ich dokonania. Wnioskodawca wprawdzie wskazał w uzasadnieniu wniosku, że z przyczyn losowych, niezależnych od niego, nie jest w stanie użytkować rolniczo przedmiotowej nieruchomości, jako osoba w podeszłym wieku borykająca się z problemami zdrowotnymi, jednakże to wskazanie jest nie tylko lakoniczne, ale i nie zostało w żadnej mierze wykazane. Wnioskodawca z synem nie stawiał się na przesłuchanie przed Sądem Rejonowym, nie zgłosił wniosków dowodowych pozwalających na ocenę jego stanu zdrowotnego, podawanych problemów zdrowotnych i to o skali uniemożliwiającej prowadzenie gospodarstwa rolnego. Do tych twierdzeń uzasadnienia wniosku należy podchodzić z dużą ostrożnością, bowiem wnioskodawcę cechuje duża dowolność w składaniu oświadczeń wobec organów, osób urzędowych. W dniu 30 listopada 2016 roku, do aktu notarialnego nabycia udziału w przedmiotowej nieruchomości, oświadczył, że osobiście prowadzi gospodarstwo rolne o pow. 3,79 ha oraz zobowiązał się osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego w skład którego weszła ta nieruchomość przez co najmniej 10 lat. Już następnego dnia skierował do Sądu Rejonowego wniosek o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości, w którym z kolei twierdził, że jako osoba w podeszłym wieku, borykająca się z problemami zdrowotnymi, nie jest w stanie użytkować rolniczo przedmiotowej nieruchomości.

Mimo nieprawidłowości tej części ustaleń faktycznych, Sąd Rejonowy trafnie oddalił wniosek, choć wyeksponował tylko jedną przyczynę jego oddalenia.

Omawiając ograniczenia w zbywaniu i nabywaniu nieruchomości rolnych wprowadzone do ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 roku, poz. 585), zwrócić należy uwagę, że przepis art. 2b ustawy o kształtowaniu, przewidujący obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej (czy udziału w takiej nieruchomości- odwołanie w art. 2c pkt 2 ustawy), powinien być rozumiany w ten sposób, że znajduje zastosowanie wyłącznie do tych zdarzeń, w których samo nabycie nastąpiło już pod rządami tej regulacji a nie wcześniej. Tylko do takiego nabycia możemy, zgodnie z zasadą *lex retro non agit*, stosować ograniczenia czasowe co do możliwości dalszego zbycia nieruchomości rolnej. Jest to o tyle istotne, że w rozważanej

sprawie jedynie udział w wysokości 1/2 części został nabyty przez wnioskodawcę w trakcie obowiązywania tej regulacji i tylko do tego, nabytego od Z. P. udziału, należy stosować ograniczenia wynikające z art. 2b tej ustawy. Co do pozostałego udziału we współwłasności tej nieruchomości przepis ten nie znajduje zastosowania, stąd już z tego powodu nie była wymagana zgoda, o której mowa jego ust. 3, na zbycie przez wnioskodawcę udziału w wysokości 1/2 we współwłasności tej nieruchomości, nie nabytego aktem notarialnym z 30 listopada 2016 roku.

Regulacja art. 2b wskazanej ustawy nie jest jednoznaczna, może budzić i budzi wątpliwości w praktyce, nie ma w tym przedmiocie ukształtowanego dorobku orzecznictwa, a waga właściwej interpretacji tego unormowania jest doniosła z tego powodu, że przepis art. 9 tej ustawy przewiduje nie tylko nieważność czynności nabycia nieruchomości niezgodnie z przepisami tej ustawy (por. ust. 1), ale i umożliwia Agencji nabycie na podstawie orzeczenia sądu własności nieruchomości, co do której nabywca nie wywiązał się z obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego (por. ust. 3). Sąd Okręgowy ma świadomość rozbieżnej wykładni art. 2b jaka pojawiła się w praktyce, w tym wykładni prezentowanej przez większość notariuszy, że wyjątek przewidziany w jej ust. 4 nie obejmuje zbycia nieruchomości rolnej na rzecz osoby bliskiej, w sytuacji gdy jej wcześniejsze nabycie nie nastąpiło od innej osoby bliskiej. Wykładnia ta oczywiście ma charakter niewiązący, jest jedną z propozycji rozwiązania problemu interpretacji tego unormowania, jest wyrazem obaw o nieważność czynności prawnej zbycia, zatem patrzenia na ten problem przez pryzmat art. 9 ust. 1 tej ustawy. Nie jest to zresztą jedyny wypadek, gdzie z uwagi na te obawy, interpretacja poszczególnych zapisów tej ustawy jest „ostrożna” na tyle, że tam gdzie można choćby narazić się na ryzyko błędnej wykładni, prezentuje się wykładnię w istocie rozszerzającą ograniczenia jakie ta ustawa wprowadza (co jest podkreślane zgodnie przez komentatorów tej ustawy jako jej istotna wada, choćby na tle samej już tylko definicji nieruchomości rolnej, która doprowadziła do funkcjonującego w praktyce pojęcia „nieruchomości prawdopodobnie rolnej”, po to właśnie, aby nie narazić się na ryzyko błędnej kwalifikacji danej nieruchomości, prowadzące do nieważności czynności prawnej dokonanej w przekonaniu, że nie jest to nieruchomość podlegająca ograniczeniom z tej ustawy). Sąd Okręgowy w obecnym składzie nie podziela wykładni art. 2b ust. 4 tej ustawy jaką prezentuje wnioskodawca w ślad za przywoływanym przez niego stanowiskiem Krajowej Rady Notarialnej. Zdaniem Sądu Okręgowego wyjątek przewidziany w art. 2b ust. 4, odwołujący się do „podmiotów”, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 (zatem m.in. do osób bliskich), należy rozumieć szerzej. Użyte jest w nim określenie „do podmiotów”, a nie tylko „do nabywców”, co pozwala przyjąć, że chodzi o każdy (którykolwiek) podmiot stosunku prawnego planowanej czynności zbycia nieruchomości, a nie tylko o nabywcę, który następnie zamierza zbyć nieruchomość. Skoro ustawodawca w art. 2b ust. 4 dokonał rozróżnienia na podmioty i nabywców, to przyjmując należy, że nie jest to przypadkowe. Słowo „podmiotów” użyte jest w tym artykule również w ust. 2, który właśnie mówi o zakazie zbycia lub oddania nieruchomości w posiadanie innym podmiotom, a skoro ust. 4 tej regulacji odwołuje się do jej ust. 2, to tym bardziej przyjmując należy, że użyte w nim słowo „podmiotów” określa podmioty w brzmieniu rozumianym w ust. 2, czyli „inne podmioty”, a zatem stronę planowanej czynności prawnej zbycia (przyszłego nabywcę), a nie odnosi się tylko do wcześniejszego nabycia. O ile odwołanie do ust. 1 rzeczywiście wiąże się z samym nabywcą, o tyle odwołanie do ust. 2 dotyczy już czynności dalszego zbycia na rzecz innych podmiotów i jego nie stosowanie do podmiotów, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 powinno być związane z podmiotami, na rzecz których planowane jest zbycie. Z tego powodu, w ocenie Sądu Okręgowego, nawet jeśli nabywca do którego mają zastosowanie ograniczenia z art. 2b ust. 1 i 2 tej ustawy, sam uzyskał nieruchomość nie od osoby bliskiej, ale zamierza ją zbyć na rzecz osoby bliskiej przed upływem 10 lat od nabycia, to nie musi na taką czynność uzyskiwać zgody sądu w trybie art. 2b ust. 3 tej ustawy. Ustawa ta w sposób szczególnie traktuje osoby bliskie, wynikające z niej ograniczenia zostały wprowadzone w dużej mierze jako reakcja na działania manipulacyjne na rynku obrotu nieruchomościami rolnymi, jako wyraz obaw o los nieruchomości rolnych po upływie 12-letniego okresu ochronnego jaki Polska uzyskała w związku z przystąpieniem do Unii Europejskiej (obaw co do ich wyprzedaży na rzecz podmiotów zagranicznych). Te motywy przestają być aktualne w sytuacji obrotu nieruchomościami rolnymi w kręgu rodzinnym, co potwierdza art. 2a tej ustawy wyłączający obowiązek posiadania przymiotu rolnika indywidualnego przez osobę bliską zbywcy, oraz brak ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych w drodze dziedziczenia. Wskazać przy tym należy, że również wśród notariuszy można spotkać ten kierunek wykładni, czego przykładem jest artykuł „Obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej wynikające z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego” notariusz Agnieszki Michnik w Krakowskim Przeglądzie Notarialnym nr 1 z 2017 roku. W artykule tym trafnie wskazano, że słowo „podmiot” nie

określa roli w jakiej ma występować strona czynności prawnej mającej za przedmiot zbycie nieruchomości rolnej (zatem nie zawęża się do zbywcy), a jego autorka opowiedziała się za uwzględnieniem w jak najszerszym stopniu szczególnej pozycji osób bliskich (opowiadając się za koncepcją „mieszana” interpretacji art. 2b ust. 4 tej ustawy, rozróżniającą użycie w niej słowa podmiot oraz nabywca). Zgodnie z tą koncepcją interpretacji, pierwsza część zdania art. 2b ust. 4 poprzez użycie słowa „podmiotów” obejmuje zarówno sytuacje, w których nieruchomość rolna została nabyta przez osobę bliską, jak i gdy jest na rzecz osoby bliskiej zbywana, mimo że nie została nabyta od innej osoby bliskiej.

Uzasadniona również jest ta uwaga, że wyjątek odwołujący się do „podmiotów”, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1, obejmuje nie tylko osoby bliskie, ale i inne osoby, takie jak jednostki samorządu terytorialnego, czy Skarb Państwa, co do których trudno byłoby racjonalnie bronić stanowiska, że świadomym zamiarem ustawodawcy było uniemożliwienie nabywcy (który nie nabył nieruchomości rolnej jako podmiot uprzywilejowany z art. 2a ust. 3 pkt 1) zbycia nieruchomości rolnej w ciągu 10 lat od nabycia na rzecz tego rodzaju podmiotów publicznoprawnych.

Dodać należy, że sama ustawa o wstrzymaniu sprzedaży, w tym w zakresie dotyczącym zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, budzi szereg wątpliwości natury konstytucyjnej, z tego też powodu stała się przedmiotem kilku skarg skierowanych do Trybunału Konstytucyjnego. Wprowadzone ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi należy traktować jako wyjątek od zasady swobodnego dysponowania własnością, należącej do istoty prawa własności zgodnie z regulacją art. 140 k.c. Z tego powodu – zdaniem Sądu Okręgowego – na wszelkie ograniczenia w dysponowaniu własnością należy patrzeć nie rozszerzająco, lecz zawężająco, a tam gdzie ustawa nie wprowadza w tym zakresie jednoznacznych ograniczeń, nie należy ich się doszukiwać i należy umożliwić wykładnię pozwalającą w maksymalnym stopniu na zachowanie uprawnień właściciela, w tym uprawnienia do rozporządzania rzeczą. Przepis art. 2b wskazanej ustawy dotkliwie ogranicza prawo do dysponowania rzeczą, reguluje przymus pozostania właścicielem przez 10 lat od nabycia nieruchomości (zatem formę „własności przymusowej”), stąd nie powinien być wykładany rozszerzająco, a do tego w istocie zmierza wykładnia jaką prezentuje skarżący.

Niezależnie od powyższych uwag wskazać należy, że przedmiotowy wniosek podlegałby oddaleniu nawet wówczas, gdyby przyjąć, że wyjątek przewidziany w art. 2b ust. 4 tej ustawy nie obejmuje sytuacji, w której zbywca wprawdzie zamierza dokonać zbycia na rzecz osoby bliskiej, ale sam nie nabył nieruchomości od bliskiej osoby. Wynika to z ograniczenia możliwości wyrażenia zgody przez sąd wyłącznie do przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy. Takie przyczyny losowe w rozważanej sprawie z pewnością nie zostały wykazane, a już sama chronologia zdarzeń (fakt, że wniosek o wyrażenie zgody został złożony już następnego dnia po nabyciu przez wnioskodawcę udziału w tej nieruchomości) uprawnia do wniosku, że wnioskodawca nabywając udział w przedmiotowej nieruchomości od Z. P. od razu nosił się z zamiarem jego dalszego przeniesienia na syna S. P.. W regulacji tej chodzi o sytuacje, w których nabywca nieruchomości w dacie nabycia zamierzał i był w stanie osobiście prowadzić gospodarstwo rolne (i taki cel mu przyświecał), a po nabyciu z przyczyn losowych tę możliwość utracił, co skutkuje koniecznością zbycia nieruchomości. Przyjęcie innej interpretacji stanowiłoby przyzwolenie dla obchodzenia przepisów tej ustawy. Jak wyżej wskazano, wnioskodawca nie wykazał żadnych szczególnych okoliczności, zaistniałych po nabyciu przez niego tego udziału, a które mogłyby zostać uznane za przyczyny losowe (nieznane w chwili nabycia). Nie jest taką okolicznością sam wiek wnioskodawcy (który się przecież nie zmienił), nie zostały wykazane żadne problemy zdrowotne, co do których zresztą trudno przyjąć, aby nie istniały jeszcze w dniu 30 listopada 2016 roku (kiedy to wnioskodawca zobowiązywał się do prowadzenia gospodarstwa rolnego przez co najmniej 10 lat), a pojawiły się już następnego dnia, kiedy to wystąpił z wnioskiem do Sądu Rejonowego.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy orzekł o oddaleniu apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Barbara Dziewięcka SSO Hubert Wicik SSO Bartosz Pniewski

(...)