

**Sygn. akt II Ca 319/20**

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 czerwca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Teresa Kołbuc

Sędziowie: Sędzia SO Teresa Strojnowska

Sędzia SR (del.) Ewa Bystrzyńska

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2020 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. M. i K. M.

z udziałem E. M.

o wpis prawa własności do księgi wieczystej

na skutek apelacji uczestniczki od postanowienia Sądu Rejonowego w Busku-Zdroju IV Wydziału Ksiąg Wieczystych z dnia 11 grudnia 2019 r., sygn. akt Dz. Kw. 4997/19

***postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Busku-Zdroju, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.***

SSO Teresa Strojnowska SSO Teresa Kołbuc SSR (del.) Ewa Bystrzyńska

**Sygn. akt II Ca 319/20**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2019 r. Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju oddalił wniosek M. M. i K. M. o wpis prawa własności w księdze wieczystej (...) na ich rzecz, na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej, wskazując, że nie wykazali oni, aby zbywca nieruchomości – uczestniczka E. M. – uzyskała zgodę Dyrektora Krajowego Ośrodka (...) na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości przez upływem okresu, o którym mowa w art. 2b ust. 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1362 – tekst jednolity ze zmianami), zgodnie z którym uczestniczka nie może zbyć przedmiotowej nieruchomości przez okres 5 lat od jej nabycia, za wyjątkiem wyłączeń spod tego zakazu przewidzianych w art. 2 ust. 4b, które zdaniem Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie nie znajdują zastosowania.

Apelację od tego postanowienia wniosła uczestniczka i zaskarżyła je w całości, zarzucając mu naruszenie art. 3 k.c. oraz art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i zmianie niektórych innych ustaw poprzez przyjęcie, że przepisy te wymagają od niej uzyskania zgody Dyrektora Krajowego Ośrodka (...) na sprzedaż wskazanej nieruchomości.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i wpisanie w księdze wieczystej (...) współwłasności na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej na rzecz wnioskodawców i zwrot kosztów postępowania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja skutkowałą uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Zarzut skarżącej jest zasadny. Kluczową kwestią dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy są zagadnienia intertemporalne związane ze zmianą ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U.2019.1362 – tekst jednolity ze zmianami; dalej: u.k.u.r.). Przedmiotowa zmiana weszła w życie w dniu 26 czerwca 2019 r. na mocy ustawy z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1080). Uczestniczka E. M. nabyła nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) w dniu 12 czerwca 2018 r. w drodze zniesienia współwłasności tej nieruchomości przysługującej uczestniczce, jej bratu A. A. i jej siostrze U. W., co wynika z aktu notarialnego z tego dnia sporządzonego przez notariusza K. C., Rep. (...) (k. 15 i nast.). W dacie tej, uczestniczka jako nabywca tej nieruchomości nie została objęta obowiązkami wynikającymi z art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. bowiem korzystała ze zwolnienia podmiotowego z tych obowiązków wynikającego z art. 2b ust. 4 w zw. z art. 2a ust. 3 pkt 1, tj. nabyła tę nieruchomość od osoby najbliższej w rozumieniu art. 2 pkt 6 tej ustawy. Skoro uczestniczka nabyła to prawo podmiotowe bez tych ograniczeń, tj. obowiązku prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła przedmiotowa nieruchomość przez okres 10 lat i zakazu zbywania tej nieruchomości w tym czasie, to późniejsza zmiana ustawy w zakresie katalogu wyłączeń spod tych obowiązków nie może mieć wpływu na zakres jej uprawnień związanych z tym prawem własności, zwłaszcza jeżeli nie wynika to z brzmienia lub celu ustawy. Wynika to z regulacji zawartej w art. 3 k.c., zgodnie z którym ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu.

Ta regulacja kodeksowa znajduje zastosowanie do innych ustaw regulujących prawa i obowiązki podmiotów obrotu cywilnoprawnego. Dotyczy to zwłaszcza ograniczeń praw nabytych przed wejściem w życie ustawy. Ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadziła nowy katalog wyłączeń spod obowiązków zawartych w art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. Według nowych przepisów uczestniczka nie mogłaby bez zgody Dyrektora Krajowego Ośrodka (...) sprzedać przedmiotowej nieruchomości osobom obcym przez okres lat 5 od jej nabycia (art. 2b ust. 2 w obecnym brzmieniu). Brak bowiem w tej ustawie przepisu, który wyłączałby stosowanie tego zakazu wobec osób, które nabyły nieruchomość rolną od osób najbliższych. Zgodnie z art. 2b ust. 4 pkt 1 w obecnym brzmieniu taką nieruchomość można jedynie zbyć na rzecz osób najbliższych we wskazanym okresie bez tej zgody. Uczestniczka zostałaby zatem ograniczona w swoim właścicielskim uprawnieniu do dysponowania nieruchomością, którego to ograniczenia nie mogła się spodziewać w momencie jej nabycia, co w państwie prawnym co do zasady nie powinno mieć miejsca. Z brzmienia ani celu ustawy zmieniającej nie wynika jednak, aby nowelizacja katalogu przedmiotowych wyłączeń miała mieć zastosowanie wobec nabywców nieruchomości rolnych przed dniem jej wejścia w życie. Wręcz przeciwnie, z art. 7 tej ustawy należy wywodzić, że do tych nabywców znajduje zastosowanie tylko skrócenie okresu tych obowiązków (z 10 do 5 lat). W pozostałym zakresie należy do nich stosować przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu dotychczasowym. Zgodnie z tym przepisem przypadku nieruchomości rolnych nabytych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy do okresu, przez który nabywca nieruchomości rolnej, która weszła w skład jego gospodarstwa rolnego, jest obowiązany prowadzić to gospodarstwo rolne, oraz okresu, w którym nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 (u.k.u.r.), w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. A contrario należy z tego wywodzić, że pozostałe przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego regulujące obowiązki właścicieli nieruchomości rolnych, którzy nabyli je przed 26 czerwca 2019 r. należy stosować w brzmieniu sprzed tej daty. W konsekwencji jeżeli właściciele ci zostali wyłączeni spod obowiązków uregulowanych w art. 2b ust. 1 i 2 u.k.u.r. to przedmiotowa zmiana nie może doprowadzić do objęcia ich tymi obowiązkami. W przeciwnym razie godziłoby to w zasadę nieretroakcji ustawy, o której mowa w art. 3 k.c. Skoro zatem E. M. nabyła nieruchomość przed dniem wejścia w życie ustawy

nowelizującej, to do zakresu jej obowiązków związanych z prawem własności tej nieruchomości należy stosować przepisy dotychczasowe, zgodnie z którymi może ona swobodnie ją zbyć, w tym także na rzecz wnioskodawców.

Ponieważ jedyną przesłanką oddalenia wniosku K. M. i M. M. był brak owej zgody, a sąd odwoławczy nie podziela stanowiska sądu pierwszej instancji w tym zakresie, konieczne jest uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Sąd Rejonowy nie badał bowiem innych przesłanek wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawców i ich ocena po raz pierwszy w postępowaniu odwoławczym pozbawiałby uczestników postępowania prawa do ich kontroli instancyjnej, co byłoby sprzeczne z zasadą dwuinstancyjności postępowania sądowego mającą swoje źródło w art. 176 ust. 1 Konstytucji i realizowaną przez przepisy kodeksu postępowania cywilnego. W takim wypadku przyjmuje się, że sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, co uzasadnia wyeliminowanie z obrotu prawnego zaskarżonego postanowienia i ponowne rozpoznanie sprawy przez ten sąd.

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Busku-Zdroju, mając na względzie wniosek apelacji o zwrot kosztów postępowanie i zasadę płynącą z art. 108 § 1 k.p.c., pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO Teresa Strojnowska SSO Teresa Kołbuc SSR (del.) Ewa Bystrzyńska

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)