

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 września 2018 r., wydanym w sprawie z powództwa Krajowego Ośrodka (...) w W. przeciwko A. K. i P. K. o ustalenie nieważności umowy, Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwoty po 1.800,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił bezsporny stan faktyczny sprawy, w ramach którego przyjął, że aktem notarialnym z dnia 23 lutego 2018 r. (Rep. A nr 530/2018) pozwani dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej położonej w miejscowości M., gm. Z., składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o łącznym obszarze 4,6113 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, iż A. K. otrzymał na wyłączną własność działkę Nr (...) o pow. 1,9106 ha, zaś P. K. działkę Nr (...) o pow. 2,7007 ha. Pozwani są względem siebie kuzynami, przy czym tylko A. K. ma status rolnika indywidualnego. A. K. stał się współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego, zaś P. K. z mocy dziedziczenia. Wypis powyższego aktu notarialnego został przesłany do powoda i doręczony w dniu 1 marca 2018 r.

Na gruncie tego stanu faktycznego Sąd meriti stwierdził, że spór stron ma charakter wyłącznie prawny i dotyczy wykładni przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1405 ze zm.), zwanej dalej u.k.u.r., a w szczególności relacji pomiędzy art. 2a ust. 1-3 oraz art. 4 ust. 1 tejże ustawy. Przywołano dalej obszerną treść obu tych przepisów i zaznaczono, że w doktrynie zarysowały się dwa rozbieżne stanowiska dotyczące ich wzajemnej relacji, odpowiadające stanowiskom reprezentowanym przez strony w rozpoznawanej sprawie. Zgodnie z pierwszym z nich, forsowanym przez pozwanych, przepis 4 ust. 1 u.k.u.r. stanowi *lex specialis* w stosunku do przepisu art. 2a ust. 1 tej ustawy, jednak pogląd ten nie znalazł szerszego uzasadnienia prawnego, natomiast w myśl drugiego stanowiska, reprezentowanego tu przez powoda, taki stosunek pomiędzy tymi normami nie zachodzi. Sąd przychylił się do drugiego z tych poglądów, zauważając, że zgodnie z regułami interpretacji przepisów prawa, pierwszeństwo ma wykładnia językowa, jednak uzupełniana jest ona regułami wykładni systemowej (hierarchia i umiejscowienie norm w obrębie danego aktu prawnego oraz poza nim), jak i funkcjonalnej, opierającej się na założeniu racjonalności ustawodawcy. Zdaniem Sądu, wykładnia językowa nie prowadzi w tym wypadku do jednoznacznych wniosków, jednak odnotowano dalej, że art. 2a ust. 1 u.k.u.r. stanowi, że co do zasady nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej, a katalog wyjątków od tej reguły przewidziany został w ust. 3 tego artykułu i ma charakter enumeratywny, a przyjęcie, iż art. 4 ust. 1 u.k.u.r. stanowi *lex specialis* wobec tej normy musiałoby oznaczać, że działanie art. 2a ust. 1 u.k.u.r. ograniczone jest w zasadzie jedynie do umowy sprzedaży, bowiem pozostałe czynności skutkujące nabyciem nieruchomości objęte są już działaniem art. 4 ust. 1 u.k.u.r. Trudno byłoby wówczas wyjaśnić, dlaczego art. 2a u.k.u.r., mający rzekomo dotyczyć jedynie sprzedaży, zawiera w ust. 3, określającym wyjątki od zasady z ust. 1, np. nabycie nieruchomości rolnej w wyniku dziedziczenia, skoro nie jest to przecież nabycie w drodze sprzedaży. Sąd stwierdził też, że gdyby ustawodawca chciał, aby przepis ten dotyczył jedynie umowy sprzedaży, to właśnie tak by go sformułował. Przy wykładni obu przepisów i uzasadnianiu zajętego w tej kwestii stanowiska Sąd Rejonowy dodatkowo posiłkował się też treścią uzasadnienia projektu ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (uzasadnienie rządowego projektu ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z 4.03.2016 r., VIII kadencja, druk sejm. nr 293), przyjmując ostatecznie w ślad za stroną powodową, że norma art. 2a ust. 1 u.k.u.r. dotyczy każdego nabycia nieruchomości, w tym także nabycia w drodze zdarzeń prawnych określonych w art. 4 ust. 1 u.k.u.r., nie dzieląc jednocześnie poglądu pozwanych, iż przyjęcie takiej wykładni powodowałoby, że przepis art. 4 u.k.u.r. byłby martwy, skoro art. 4 ust. 1 u.k.u.r. (analogicznie jak w wypadku art. 3 ust. 1 u.k.u.r.) wprowadza dodatkowe uprawnienie Krajowego Ośrodka (prawo nabycia) dotyczące wszystkich innych niż umowa sprzedaży sposobów nabycia prawa własności i nie uchyla ogólnej reguły, zgodnie z którą nabycie nieruchomości rolnej może co do zasady nastąpić jedynie przez rolnika indywidualnego.

Sąd I instancji stwierdził jednak, że przyznanie powodowi racji w powyższej kwestii nie oznacza, że zakwestionowany akt notarialny podlega unieważnieniu jako sprzeczny z przepisami cytowanej ustawy. Powołując się na pogląd wyrażony w doktrynie prawa, Sąd wskazał, że przepisy przedmiotowej ustawy należy wyklądać w powiązaniu z innymi przepisami należącymi do systemu prawnego, w tym przede wszystkim z art. 210 § 2 k.c., co skłania do rozważenia, czy wskazany przepis Kodeksu cywilnego nie wprowadza wyjątku od zasady wyrażonej w art. 2a ust. 1 u.k.u.r. Zgodnie z art. 210 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 30 kwietnia 2016 r., zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej oraz gospodarstwa rolnego następuje z uwzględnieniem przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a więc przepis ten posługuje się odmiennym sformulowaniem niż art. 172 § 3 k.c. w brzmieniu wprowadzonym tą samą nowelizacją, który stanowi, iż „nabyć nieruchomość rolną (...) przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny” w rozumieniu przepisów u.k.u.r. Oznacza to, że w przypadku zasiedzenia ustawodawca wyraźnie wyłączył możliwość nabycia własności nieruchomości rolnej przez nierolnika, natomiast przy znoszeniu współwłasności stwierdził jedynie, że czynność ta następuje z uwzględnieniem przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zdaniem Sądu meriti, przedstawionym w ślad za przywołanym poglądem doktryny, racjonalne jest wobec powyższego założenie, że gdyby ustawodawca chciał jednoznacznie zastosować zasadę nabywania nieruchomości rolnej jedynie przez rolnika indywidualnego również w wypadku zniesienia współwłasności i podziału nieruchomości rolnej, to skorzystałby z identycznego zwrotu jak w wypadku zasiedzenia – w art. 172 § 3 k.c. posłużył się bowiem sformulowaniem, które jednoznacznie wyłącza możliwość nabycia w ten sposób nieruchomości rolnej przez nierolnika, a w wypadku podziału takiej możliwości jednak nie wyłącza, przy czym rozróżnienie to funkcjonowało już na etapie projektu ustawy. Od strony funkcjonalnej oraz ratio legis u.k.u.r., jaką jest m.in. prawidłowe kształtowanie polityki rolnej poprzez ochronę ilościową i jakościową gruntów rolnych, tego typu wyłączenie stosowania zasady nabywania nieruchomości rolnej jedynie przez rolników indywidualnych w odniesieniu do podziału majątku wspólnego i zniesienia współwłasności mocą orzeczenia sądowego jest w pełni racjonalne, bo bez względu na to, czy dojdzie do podziału fizycznego nieruchomości czy też do przyznania jej jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty, nie zmieni się areal nieruchomości rolnej pozostający we władaniu podmiotów, którym przysługiwało prawo własności przed podziałem, ani też właścicielem nie stanie się nowy podmiot, lecz pozostaną nimi te same osoby (podział fizyczny rzeczy) albo tylko jedna z nich (przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli). Niezależnie zatem od tego, jaki z dwóch sposobów zniesienia współwłasności zostanie zastosowany, w żaden sposób nie wpłynie to negatywnie na ochronę gruntów rolnych i ewentualną zmianę sposobu ich wykorzystywania.

Jako dodatkowy argument wskazano, że art. 2c pkt 2 u.k.u.r. nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów ustawy dotyczących nabycia nieruchomości rolnej do nabycia udziału lub części udziału, co oznacza możliwość uwzględnienia pewnych odrębności i modyfikacji i nie jest równoznaczne ze stosowaniem wprost. Podniesiono, że ustawodawca i państwo nie mają żadnego motywu, by nadmiernie ingerować w przekształcenie współwłasności w prawo własności, o ile nie pojawia się nowy właściciel, a cała operacja dokonuje się w postępowaniu sądowym, gdyż celem ustawy jest kontrola przekształceń własnościowych po to, by nie dochodziło do spekulatywnego nabywania nieruchomości rolnych przez nierolników, w tym także przez kapitał zagraniczny, zaś przy fizycznym podziale rzeczy lub przyznaniu jej jednemu ze współwłaścicieli taka sytuacja w ogóle nie wchodzi w grę, gdyż dotychczasowy współwłaściciel, który i tak mógł faktycznie władać całą nieruchomością, nadal będzie mógł to robić z wyłączeniem innych osób (przy przyznaniu całości nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli) albo w mniejszym obszarowo zakresie (przy fizycznym podziale nieruchomości). Ostatecznie Sąd przyjął, że w wypadku nabycia nieruchomości rolnej w wyniku zniesienia współwłasności, czy to sądowego czy też umownego, nie stosuje się zakazu nabywania nieruchomości rolnej przez nierolnika, jeżeli zniesienie współwłasności następuje przez fizyczny podział nieruchomości rolnej między dotychczasowymi współwłaścicielami lub poprzez przyznanie całości jednemu z nich z obowiązkiem spłaty pozostałych. Podniósł, że kontrola państwa sprawowana w trybie art. 4 ust. 1-4 u.k.u.r. jest wystarczająca dla realizacji celów tej ustawy, a zaprezentowana wykładnia pozwala na utrzymanie zastosowanych przez ustawodawcę środków w rozsądnej proporcji do zakładanego celu, bez naruszania podstawowych uprawnień właścicielskich osób, które niejednokrotnie nabyły własność nieruchomości rolnych na długo przed wejściem w życie ustawy. Zauważono, że w niniejszej sprawie pozwani otrzymali na wyłączną własność nieruchomości o powierzchni odpowiednio 1,9106 ha i 2,7007 ha, co oznacza w ocenie Sądu, iż w przypadku zamiaru ich dalszego zbycia będą mogli to zrobić tylko na

rzecz tych osób, które legitymują się statusem rolnika indywidualnego, a zatem cel ustawy zostanie osiągnięty. Skoro zakwestionowana czynność prawna zawarta w formie aktu notarialnego odpowiada prawu, to nie ma podstaw do stwierdzenia jej nieważności, co uzasadnia oddalenie powództwa. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożył powód, zaskarżając go w całości, wnosząc o jego zmianę i solidarne zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, przed Sądami obu instancji oraz zarzucając naruszenie:

- art. 172 § 3 k.c. poprzez błędną wykładnię systemową i językową skutkującą stwierdzeniem, że brak tożsamej regulacji w przepisach o zniesieniu współwłasności przesądzał o możliwości zniesienia współwłasności z pominięciem zasady, o której mowa w art. 2a ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1405 ze zm.);
- art. 210 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię systemową i językową skutkującą stwierdzeniem, że norma ta nie stanowi wyraźnego nakazu stosowania w art. 2a ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1405 ze zm.), podczas gdy ustawodawca przewidział *expressis verbis*, że zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej następuje z uwzględnieniem przepisów tej ustawy;
- art. 2a ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1405 ze zm.) przez jego niezastosowanie, pomimo uznania, że to ten przepis z porządku prawnym RP stanowi co do zasady o tym, kto może być właścicielem nieruchomości rolnych;
- art. 2c pkt. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1405 ze zm.) poprzez jego błędną interpretację polegającą na przyjęciu, że odpowiednie stosowanie przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1405 ze zm.) do nabycia udziału we współwłasności oznaczało możliwość nabycia tego udziału w oderwaniu od podstawowej zasady obowiązującej w obrocie ziemią rolną, wyrażonej w art. 2a ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1405 ze zm.).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest w pełni uzasadniona.

W pierwszej kolejności przyznać należy słuszność Sądowi Rejonowemu w zakresie decyzji o opowiedzeniu się za stanowiskiem powoda w sporze stron o wzajemny stosunek pomiędzy art. 2a i art. 4 u.k.u.r., gdyż zupełnie chybione był pogląd pozwanych, iż art. 4 u.k.u.r. stanowi *lex specialis* względem art. 2a tej ustawy. Argumentacja Sądu w tej kwestii jest prawidłowa. Aby pomiędzy normami prawnymi istniała tego rodzaju relacja, musiałyby one dotyczyć tej samej materii, a dyspozycja tej z nich, której hipoteza ma węższy zakres, winna ustanawiać wyjątek od reguły wynikającej z dyspozycji normy o szerszym zakresie. W omawianym przypadku treść powołanych przepisów jasno świadczy o tym, że dotyczą one zupełnie innej materii – art. 2a u.k.u.r. wymienia poszczególne kategorie podmiotów, przyznając im uprawnienie do nabywania nieruchomości rolnych, zaś art. 4 ust. 1 u.k.u.r. wymienia poszczególne kategorie zdarzeń prawnych skutkujących nabyciem nieruchomości rolnej, przyznając Krajowemu Ośrodkowi (...) uprawnienie do skorzystania w tych wypadkach z prawa wykupu. Fakt, że umowne zniesienie współwłasności objęte jest hipotezą art. 4 ust. 1 u.k.u.r. i że Krajowy Ośrodek (...) może w takim wypadku potencjalnie skorzystać z przewidzianego w tym przepisie uprawnienia, nie oznacza w żadnym razie jakiegokolwiek kolizji tej normy z normą wynikającą z art. 2a u.k.u.r., w szczególności nie skutkuje uchYLENIEM w odniesieniu do tej czynności prawnej ograniczeń podmiotowych wynikających z tego przepisu, gdyż z logicznego zestawienia tych unormowań ani z ich treści nie wynika w żadnym razie, by możliwość skorzystania z przedmiotowego uprawnienia przez Krajowy Ośrodek (...) zwalniała nabywcę z konieczności spełnienia wymogów przewidzianych w art. 2a u.k.u.r.

Wątpliwości Sądu wzbudziła natomiast kwestia, czy art. 2a u.k.u.r. jest bezwzględnie obowiązującą normą prawną, którą stosuje się w przypadku nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze umownego zniesienia współwłasności i która decyduje o ważności takiej czynności prawnej. Odpowiedź na tak postawione pytanie wypadła negatywnie, jednak powołane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumenty nie są w ocenie Sądu II instancji przekonujące. Przypomnieć trzeba, że art. 210 § 2 k.c. stanowi, iż zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej oraz gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów u.k.u.r. następuje z uwzględnieniem przepisów tej ustawy, a wykładnia językowa powołanego przepisu – którą należy brać pod uwagę w pierwszej kolejności – prowadzi w sposób niebudzący większych wątpliwości do wniosku, że wobec tego w przypadku dokonania czynności prawnej polegającej na umownym zniesieniu współwłasności nieruchomości rolnej uwzględnić należałoby również treść art. 2a u.k.u.r. Z treści tej jasno wynika, że nieruchomość rolną może nabyć rolnik indywidualny, o ile spełni wymóg przewidziany w art. 2a ust. 2 u.k.u.r., a także podmioty wymienione w art. 2a ust. 3 pkt. 1 u.k.u.r., podmioty, które nabyły nieruchomość w sposób wskazany w art. 2a ust. 3 pkt. 2-4 u.k.u.r. i podmioty, które uzyskały na nabycie nieruchomości rolnej zgodę Generalnego Dyrektora Krajowego Ośrodka (...) wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej. W prawoznawstwie i orzecznictwie bezsporne jest, że przy interpretacji normy prawnej należy w pierwszej kolejności stosować dyrektywy wykładni językowej, w myśl których przy tłumaczeniu znaczenia normy należy jej przypisać takie znaczenie, jakie ma ona w języku potocznym, chyba że ważne względy przemawiają za odstępstwem od tego znaczenia, zaś od znaczenia literalnego (potocznego) danego przepisu wolno odstąpić, gdy pozostaje ono w oczywistym konflikcie lub sprzeczności ze znaczeniem innych norm systemu, gdy prowadzi do absurdalnych z punktu widzenia społecznego lub ekonomicznego konsekwencji, gdy prowadzi do rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć lub pozostaje w oczywistej sprzeczności z powszechnie akceptowanymi normami moralnymi (tak w wyroku SN z dnia 8 maja 1998 r., I CKN 664/97, OSNC Nr 1 z 1999 r., poz. 7).

Sąd meriti na poparcie tezy o konieczności odstąpienia od wykładni językowej przywołuje trojaki argumenty. Po pierwsze, dostrzega, że w art. 210 § 2 k.c. i art. 172 § 3 k.c. użyto sformułowań o odmiennej formie i treści i wywodzi stąd wniosek, że zamiarem ustawodawcy nie było – odmiennie niż w przypadku zasiedzenia – ograniczenie możliwości nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze zniesienia współwłasności wyłącznie do rolników indywidualnych. Konkluzja ta jest niewątpliwie trafna, jednak w żaden sposób nie pozostaje w sprzeczności z literalnym brzmieniem art. 210 § 2 k.c. nakazującym uwzględniać przy znoszeniu współwłasności nieruchomości rolnych przepisy u.k.u.r., w tym także art. 2a tej ustawy. Tezy Sądu o odstąpieniu od wykładni literalnej z opisanego powodu można by bronić w wypadku, gdyby u.k.u.r. zezwalała na nabycie nieruchomości rolnych tylko i wyłącznie rolnikom indywidualnym – wówczas rzeczywiście niezrozumiałe byłoby użycie przez racjonalnego ustawodawcę w dwóch normach prawnych dwóch odmiennych sformułowań dla oddania tej samej treści, co potencjalnie nakazywałoby zastanowić się, czy treści te nie są jednak różne i czy zamiarem legislatora przy wprowadzaniu do porządku prawnego tak sformułowanego art. 210 § 2 k.c. nie było coś innego niż poddanie nabycia nieruchomości rolnej w drodze zniesienia współwłasności ograniczeniom podmiotowym wynikającym z powołanej tam ustawy. Rozumowanie takie nie ma jednak racji bytu, gdyż – jak trafnie zauważył skarżący – fałszywa jest jego przesłanka wyjściowa, skoro z treści art. 2a u.k.u.r. bynajmniej nie wynika, by nieruchomości rolne mogli nabywać jedynie rolnicy indywidualni, a tym samym zakresy podmiotowe norm art. 172 § 3 k.c. i art. 210 § 2 k.c. w żadnym razie nie mogą zostać uznać za tożsame, zaś użyte w obu tych przepisach sformułowania mają ewidentnie różne zakresy znaczeniowe. Art. 172 § 3 k.c. ma zakres wyraźnie węższy, skoro zezwala nabywać nieruchomości rolne w drodze zasiedzenia wyłącznie rolnikom indywidualnym w rozumieniu art. 6 u.k.u.r., natomiast art. 210 § 2 k.c. nakazuje przy znoszeniu współwłasności uwzględniać przepisy tej ustawy, a zatem wśród nich także jej art. 2a, z którego – jak już wyżej wspomniano – wynika, że nieruchomości rolne nabywać mogą nie tylko rolnicy indywidualni, ale także podmioty wymienione w art. 2a ust. 3 pkt. 1 u.k.u.r., podmioty, które nabyły nieruchomość w sposób wskazany w art. 2a ust. 3 pkt. 2-4 u.k.u.r. i podmioty, które uzyskały na nabycie nieruchomości rolnej zgodę Generalnego Dyrektora Krajowego Ośrodka (...) wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej. W tej sytuacji z pewnością nie może uzasadniać dokonania odmiennej od językowej wykładni art. 210 § 2 k.c. fakt, że legislator w dwóch normach prawnych użył odmiennych sformułowań, skoro w ten sposób wyraził nie identyczną, ale odmienną ich treść – wynika stąd tyle tylko, że zamiarem jego było ograniczenie możliwości nabycia

nieruchomości rolnej w drodze zasiedzenia do węższego kręgu osób niż w przypadku zniesienia współwłasności takiej nieruchomości.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy odwołuje się do wykładni funkcjonalnej i celowościowej, wskazując, że ograniczenie nabywania nieruchomości rolnej w odniesieniu do zniesienia współwłasności nie jest racjonalne, gdyż bez względu na sposób tego zniesienia nie zmieni się areał nieruchomości rolnej pozostający we władaniu podmiotów, którym przysługiwało prawo własności przed podziałem, ani też właścicielem gruntów nie zostanie żaden nowy podmiot – więc dokonana czynność w żaden sposób nie wpłynie negatywnie na ochronę gruntów rolnych i ewentualną zmianę sposobu ich wykorzystywania, w szczególności nie dojdzie na tej drodze do spekulatywnego nabywania nieruchomości rolnych przez nierolników, w tym przez kapitał zagraniczny. W odpowiedzi można zwrócić uwagę, że z całości unormowań zawartych w u.k.u.r. oraz z nowelizujących Kodeks cywilny przepisów ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 869) dość jasno wynika, że jednym z zasadniczych celów wprowadzenia tych norm do porządku prawnego było zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach (zapewnienie wykorzystania nieruchomości do celów produkcji rolnej prowadzonej przez osoby do tego przygotowane) – co zresztą wprost jest powiedziane w przywoływanym przez Sąd I instancji druku sejmowym Nr 293 zawierającym uzasadnienie rządowego projektu tej ostatniej ustawy. Nietrudno dostrzec, że w przypadku znoszenia współwłasności nieruchomości bez ograniczeń wynikających z przepisów u.k.u.r. z łatwością mogłoby dojść do sytuacji, które ustawodawca zamierzał wyeliminować, w szczególności wówczas, gdyby w drodze podziału fizycznego gruntu lub przyznania nieruchomości na własność jednego ze współwłaścicieli wyłączne prawa do nieruchomości rolnej uzyskiwała osoba niedająca gwarancji wykorzystania jej do celów produkcji rolnej i nieprzygotowana do prowadzenia takiej produkcji. Warto zresztą odnotować ponadto, że na k. 16-17 przywoływanego projektu ustawy jego autor *expressis verbis* uzasadnia nowelizację Kodeksu cywilnego, polegającą na wprowadzeniu normy § 2 do dotychczasowej treści art. 210, właśnie zamiarem zapobieżenia obchodzeniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego realizujących konstytucyjną zasadę oparcia ustroju rolnego o gospodarstwa rodzinne – a wobec tego nie sposób się zgodzić z proponowaną przez Sąd *meriti* wykładnią funkcjonalną tego przepisu prowadzącą do wniosku, że wolą ustawodawcy było niestosowanie art. 2a u.k.u.r. do umownego zniesienia gospodarstwa rolnego. Niezależnie już od tych zastrzeżeń, dodać należy jeszcze, że wykładnia funkcjonalna tylko wówczas mogłaby doprowadzić do przełamania rezultatów zastosowania reguł językowych, które to rezultaty w interesującej nas kwestii – jak wywiedziono wyżej – wydają się być jednoznaczne, gdyby wynik interpretacji językowej normy prawnej byłby równoznaczny z koniecznością naruszeń wartości podstawowych oraz powszechnie akceptowanych założeń dotyczących prawodawcy – a tego rodzaju sytuacja w tym wypadku nie zachodzi. Jak wskazał trafnie Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 25 kwietnia 2003 r., III CZP 8/03, OSNC Nr 1 z 2004 r., poz. 1, tylko wówczas „(...) wolno odstąpić od sensu językowego wykładni, mimo że przepis jest jasny i oczywisty, gdy prowadzi to do rażąco niesprawiedliwych lub irracjonalnych konsekwencji, gdy przemawiają za tym szczególnie ważne racje prawne, społeczne, ekonomiczne lub moralne, gdy językowe znaczenie przepisu pozostaje w oczywistym konflikcie lub sprzeczności ze znaczeniem innych norm systemu, zwłaszcza gdy te normy mają wyższą moc prawną, gdy znaczenie to prowadzi do rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć lub pozostaje w oczywistej sprzeczności z powszechnie akceptowanymi normami moralnymi, albo gdy znaczenie to prowadzi do konsekwencji absurdalnych z punktu widzenia społecznego lub ekonomicznego (...)”.

Wreszcie chybiony jest również argument Sądu Rejonowego oparty na treści art. 2c pkt. 2 u.k.u.r. stwierdzającego, że przepisy ustawy stosuje się do nabycia udziału we współwłasności nieruchomości rolnej jedynie odpowiednio. Po pierwsze, co najmniej wątpliwe jest, aby zniesienie współwłasności przez podział fizyczny rzeczy, a zatem czynność prawną, w wyniku której podmiot, będący dotąd współwłaścicielem pewnej nieruchomości, staje się wyłącznym właścicielem nieruchomości bynajmniej nie tej samej, ale stanowiącej dotąd jedynie część składową rzeczy wspólnej, można było zakwalifikować jako nabycie udziału w jakiegokolwiek nieruchomości. W ocenie Sądu odwoławczego nie jest to z pewnością przeniesienie udziału w dotychczas istniejącej nieruchomości, ale raczej nabycie wyłącznych praw do rzeczy nowej, która do chwili zniesienia współwłasności nie istniała w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., natomiast – jako działka geodezyjna – była częścią składową nieruchomości wspólnej (tak np. w postanowieniu SN z dnia 16 czerwca

2009 r., V CSK 479/08, niepubl. czy w uchwale SN z dnia 21 marca 2013 r., III CZP 8/13, OSNC Nr 9 z 2013 r., poz. 108). Po drugie zaś, choć w istocie odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów może oznaczać w określonych sytuacjach także ich niestosowanie, z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika, z jakich przyczyn należałoby uznać, że w realiach sprawy niniejszej mamy do czynienia z taką właśnie sytuacją i z jakich przyczyn na gruncie art. 2c pkt. 2 u.k.u.r. należałoby uznać, że przy nabywaniu udziałów w nieruchomościach rolnych nie należy stosować art. 2a u.k.u.r. W ocenie Sądu II instancji żadne sensowne argumenty nie przemawiają za zajęciem takiego stanowiska. Podsumowując, stwierdzić należy, że zarzuty apelacyjne odnoszące się do naruszenia przepisów prawa materialnego przez Sąd meriti są w całości zasadne, co skutkować musi przyjęciem, że w okolicznościach sprawy niniejszej znajdował zastosowanie art. 210 § 2 k.c. w związku z art. 2a u.k.u.r. i umowne zniesienie współwłasności między pozwanymi mogło nastąpić jedynie wówczas, gdy współwłaściciel, który nabył na tej drodze własność nieruchomości rolnej był rolnikiem indywidualnym w rozumieniu art. 6 u.k.u.r. lub jednym z podmiotów wymienionych w art. 2a ust. 3 pkt. 1 u.k.u.r., bądź też uzyskał na to nabycie zgodę Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) wyrażoną w formie decyzji administracyjnej. Ponieważ bezsporne jest, że żadna z tych przesłanek nie została spełniona w realiach rozpoznawanej sprawy, a zatem umowa znosząca współwłasność została zawarta wbrew przepisom u.k.u.r., które nakazuje uwzględniać art. 210 § 2 k.c., i z mocy art. 9 ust. 1 zd. I tej ustawy należy uznać ją za nieważną. Uzasadnia to wydanie orzeczenia reformatoryjnego uwzględniającego powództwo, a podstawą prawnoprosową takiej decyzji jest art. 386 § 1 k.p.c. Korekta rozstrzygnięcia merytorycznego wymaga też modyfikacji orzeczenia o kosztach procesu przed Sądem I instancji, gdyż zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, wynikającą z art. 98 k.p.c. w związku z art. 105 § 2 zd. I k.p.c., winni je ponieść solidarnie pozwani jako przegrywający sprawę. Na koszty te składa się: opłata od pozwu w kwocie 2.500,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 3.600,00 zł, obliczone w oparciu o § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265) – w sumie 6.100,00 zł. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono również zgodnie z art. 98 k.p.c. w związku z art. 105 § 2 zd. I k.p.c., obciążając nimi solidarnie przegrywających sprawę pozwanych, a na podlegające zwrotowi koszty złożyły się: opłata od apelacji w kwocie 2.500,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 1.800,00 zł, obliczone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265) – w sumie 4.300,00 zł.