

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 15 marca 2019 roku (data nadania) wnioskodawczyni J. H. wniosła o zezwolenie na zbycie nieruchomości rolnej położonej w miejscowości U., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 2,1341 ha przed upływem 10 lat od jej nabycia na rzecz ojca K. H..

W uzasadnieniu wniosku J. H. podniosła, że w dniu 27 czerwca 2018 roku nabyła własność niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości U., gmina D., stanowiącej m.in. działkę gruntu zadrzewionego i zakrzwieonego, łąki trwałej, gruntu pod rowami o powierzchni 2,1341 ha, dla której Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...), w drodze umowy sprzedaży od osób fizycznych, sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep A (...).

Wnioskodawczyni podniosła, że przedmiotowa działka znajduje się na terenach podmokłych, nie ma możliwości wjazdu na nią ciężkim sprzętem rolniczym, niezbędnym do prowadzenia działalności rolniczej. Jedynie możliwe jest wypasanie na niej bydła, którego wnioskodawczyni nie posiada ze względu na inny charakter i specjalizację prowadzonej działalności rolniczej.

J. H. zamierza przekazać powyższą nieruchomość w drodze darowizny na rzecz ojca K. H., który posiada bydło i będzie mógł skutecznie korzystać z przedmiotowej nieruchomości.

W ocenie wnioskodawczyni, za przekazaniem tej nieruchomości w drodze darowizny i dalsze jej wykorzystywanie w celu wypasu bydła przez obdarowanego, przemawia interes ekonomiczny, a nie jest możliwe jej wykorzystanie w prowadzonej przez wnioskodawczynię działalności rolniczej, dlatego też wnioskodawczyni domaga się udzielenia zgody na zbycie przedmiotowej nieruchomości w drodze darowizny przed upływem 10 lat od dnia nabycia własności tej nieruchomości przez wnioskodawczynię, na podstawie art. 2b ust. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 czerwca 2018r. zawartej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej w P. przed notariuszem K. G. rep. A Nr (...), wnioskodawczyni J. H. kupiła nieruchomości gruntowe położone w miejscowości U., gmina D., powiat (...), stanowiące działki gruntu ornego, pastwiska trwałego, łąki trwałej i rowu, oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 3,7440 ha, dla których której Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...).

W akcie tym wnioskodawczyni oświadczyła, że jest właścicielem oraz dzierżawcą gospodarstwa rolnego o powierzchni około 27 ha, które jest położone na terenie gminy D., zaś nabyte przez nią nieruchomości powiększą to gospodarstwo. Nadto J. H. oświadczyła, że w następstwie zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży, nabyte przez nią nieruchomości nie utracą swojego dotychczasowego rolnego charakteru, w dalszym ciągu będą wykorzystywane w celach rolniczych w gospodarstwie rolnym, którego wnioskodawczyni jest właścicielem i dzierżawcą i które prowadzone przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia (akt notarialny z dnia 27 czerwca 2018 roku, Rep. A Nr (...) – k. 6-14).

Objęta powyższą umową nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 2,1341 ha położona w miejscowości U. składa się z gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, łąki trwałej i gruntów pod rowami (wypis z rejestru gruntów k. 5).

Wnioskodawczyni zamierza dokonać darowizny tej nieruchomości na rzecz ojca K. H., przed upływem 5 lat od jej nabycia, albowiem działka ta znajduje się na terenach podmokłych, nie ma możliwości wjazdu na nią ciężkim sprzętem rolniczym, niezbędnym do prowadzenia działalności rolniczej. Jedynie możliwe jest wypasanie na niej bydła, którego wnioskodawczyni nie posiada ze względu na inny charakter i specjalizację prowadzonej działalności rolniczej.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów i twierdzeń wnioskodawczynie podniesionych na uzasadnienie wniosku. Sąd dał wiarę treści dokumentów, na które się powołał w stanie faktycznym albowiem dokumenty te zostały sporządzone przez uprawnione podmioty w granicach ich kompetencji, a ich wartość formalna ani merytoryczna nie była podważana.

Sąd zważył, co następuje:

W dniu 1 maja 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 r. poz. 585). Ustawa ta w sposób gruntowny i radykalny znowelizowała przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Jak wynika z preambuły do znowelizowanej ustawy, celem tego zabiegu legislacyjnego było „wzmocnienie ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej 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”. W uzasadnieniu projektu ustawy nowelizującej (druk sejmowy Sejmu VIII kadencji nr 293) wskazano na potrzebę przeciwdziałania spekulacyjnemu obrotowi nieruchomościami rolnymi.

Wprowadzony tą nowelą art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2006 roku (t.j. Dz.U. z 2018r., p. (...)) uzyskał brzmienie:

„1. Nabywca nieruchomości rolnej jest 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 osobiście.

2. W okresie, o którym mowa w ust. 1, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom.

3. Sąd, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyrazi zgodę na dokonanie czynności, o których mowa w ust. 2, przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, jeżeli konieczność jej dokonania wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy.

4. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do podmiotów, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1, oraz do nabywców nieruchomości rolnej w przypadkach, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 2 i 3”.

Nadmienić należy, że przepis art. 2b powyższej ustawy, przewidujący obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej, powinien być rozumiany w ten sposób, że znajduje zastosowanie wyłącznie do tych zdarzeń, w których samo nabycie nastąpiło już pod rządem 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.

Z uwagi na fakt, iż wnioskodawczynie nabyła przedmiotową nieruchomość w dniu 27 czerwca 2018 roku, a więc w trakcie obowiązywania tej regulacji, należy stosować ograniczenia wynikające z art. 2b tej ustawy.

Wykładnia przepisu art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego budzi w praktyce szereg wątpliwości i prowadzi do różnych interpretacji tego przepisu. Sąd Rejonowy ma świadomość, że w praktyce części notariuszy przeważa interpretacja, 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 i należy odczytywać ją jako wyraz obawy 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).

W ocenie Sądu Rejonowego, brzmienie tej ustawy nie przemawia za przyjęciem, że wyjątek przewidziany w art. 2b ust. 4, dotyczący osób bliskich, należy odnosić tylko do przypadków, gdy pierwszy nabywca nieruchomości rolnej po wejściu w życie omawianej nowelizacji był osobą bliską zbywcy - a zatem za niestosowaniem tego wyjątku do kolejnego zbycia nieruchomości rolnej, gdy tak, jak w niniejszej sprawie, wcześniejsze nabycie nieruchomości rolnej przez zbywcę nastąpiło od osoby obcej.

Należy w pełni podzielić stanowisko przedstawione w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017 roku w sprawie sygn. III CZP 24/17, że „nie ma racjonalnych argumentów do radykalnie odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej właściciela nieruchomości rolnej w relacji z osobami bliskimi w zależności od tego, czy nabył on tę nieruchomość od osoby bliskiej, czy od osoby obcej. Niewątpliwie właściciel nieruchomości rolnej, który ją nabył od osoby bliskiej, nie musi przez żaden czas osobiście prowadzić gospodarstwa rolnego, ani też nie podlega żadnym czasowym ograniczeniom w zbyciu nabytej nieruchomości rolnej. Może więc w szczególności przenieść własność tej nieruchomości na swoich następców w obrębie rodziny - dzieci, wnuki - w każdym czasie, bez konieczności uzyskania zgody sądu i wykazywania uzasadniających to losowych przyczyn. Pozbawienie takiej możliwości właściciela nieruchomości rolnej, który nabył ją od osoby obcej, nie daje się pogodzić z założeniem znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, jakim było „wzmocnienie ochrony i rozwoju gospodarstw rodzinnych, które w myśl Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej”. Wykładnia zatem art. 2b ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego pozbawiająca takiej możliwości właściciela nieruchomości rolnej, który ją nabył od osoby obcej, pozostaje w sprzeczności z wskazanym założeniem, wywodzonym z Konstytucji”.

Należy mieć na uwadze, że ustawa ta w sposób szczególny 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 wyprzedazy 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.

Sąd Rejonowy w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyżej powołanej uchwale z dnia 22 czerwca 2017 roku, że zbycie nieruchomości rolnej przez nabywcę przed upływem okresu przewidzianego w art. 2b ust. 1 ustawy z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego osobie bliskiej w rozumieniu art. 2 pkt 6 wymienionej ustawy nie wymaga zgody sądu wydanej na podstawie art. 2b ust. 3 tej ustawy.

Podsumowując, stwierdzić należy, iż nawet jeśli wnioskodawczyni jako nabywca nieruchomości, do którego mają zastosowanie ograniczenia z art. 2b ust. 1 i 2 tej ustawy, sama uzyskała nieruchomość nie od osoby bliskiej, ale zamierza ją zbyć przed upływem 10 lat od nabycia na rzecz osoby bliskiej (a taką jest jej ojciec w rozumieniu art. 2a ust. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego), to nie musi na taką czynność uzyskiwać zgody sądu w trybie art. 2b ust. 3 tej ustawy.

Z tych względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd orzekł jak w sentencji.