

Sygn. akt: I Ns 242/18

POSTANOWIENIE

Dnia 16 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|---------------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Hanna Woźniak |
| Protokolant | St. sekretarz sądowy Arleta Ratajczak |

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2018 r. w Wąbrzeźnie na rozprawie

sprawy z wniosku K. G.

z udziałem (...) Oddział Terenowy w B.

o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości

postanawia:

1. wyrazić zgodę w trybie art.2”b” ust. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn. Dz.U. z 2016r., poz.2052 z późn.zm) na zbycie w drodze umowy sprzedaży przez K. G. syna J. i B. P. (...) działek rolnych o numerach: (...)o pow. (...) ha i (...) o pow. (...), dla których Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą nr (...), podmiotowi spełniającemu kryteria określone w wyżej cytowanej ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego za cenę ustaloną z kontrahentem,
2. ustalić, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

SSR Hanna Woźniak

ZARZĄDZENIE

(...)

2.(...)

Sędzia: H. W.

Sygn.. akt I Ns 242/18

UZASADNIENIE

K. G. złożył wniosek o wyrażenie zgody na sprzedaż dwóch działek rolnych o łącznej powierzchni (...) ha przed upływem 10 lat od ich nabycia w drodze umowy o dział spadku po matce B. G.. W uzasadnieniu wskazał, że w umowie o dział spadku został zobowiązany do spłat na rzecz małoletnich siostrzeńców, które są na tyle duże, że nie uzyska takich dochodów z prowadzonego gospodarstwa.

Uczestnik (...) Oddział w B. zakwestionował swoją legitymację do występowania w niniejszym postępowaniu. Z ostrożności wniósł o oddalenie wniosku.

Sąd ustalił, co następuje:

Na mocy umowy o dział spadku po matce B. G. K. G. stał się wyłącznym właścicielem gospodarstwa rolnego o pow. ok. (...) ha. Łącznie z własnymi gruntami i gruntami dzierżawionymi wnioskodawca gospodaruje na (...) ha. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rodzinnego K. G. zobowiązał się w umowie notarialnej z 01 września 2018r. o dział spadku po matce do spłaty udziałów dwojga małoletnich siostrzeńców w łącznej kwocie 200.000 zł do końca 2020r. Już po podpisaniu umowy i wykonaniu kalkulacji z uwzględnieniem obowiązku spłat innych obciążeń związanych z prowadzeniem gospodarstwa (...) stwierdził, że nie będzie w stanie spłacić siostrzeńców, mając do dyspozycji tylko przychody z gospodarstwa. Dwa ostatnie lata były dla rolnictwa trudne. Wnioskodawca spłaca kredyty zaciągnięte na prowadzenie gospodarstwa. Nabyciem działek nr (...) o łącznej powierzchni (...) ha jest zainteresowany (...) Sp. z o.o. w W. na poszerzenie swojej działalności. Działki te graniczą bezpośrednio z gruntami (...). Mają dostęp do drogi publicznej. W ocenie wnioskodawcy zbycie niecałych 3 ha gruntów rolnych nie spowoduje żadnych negatywnych następstw dla prowadzonej przez niego działalności rolniczej (dowód: zeznania wnioskodawcy – nagranie rozprawy z 16 listopada 2018r. od 00:04:58 do 00:23:10, odpisy ksiąg wieczystych – k.8-11, wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) notariusza A. B. w G.-D. okazany na rozprawie).

Sąd zważył, co następuje:

Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawcy albowiem były logiczne i spójne, a ich treść nie została podważona innymi dowodami. Sąd również 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.

Zgodnie z art. 2b ust. 1 i 2 ustawy z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U.2012.803) w brzmieniu obowiązującym od dnia 30 kwietnia 2016 roku, a nadanym przez art. 7 ustawy z 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U.2016.585), nabywca nieruchomości rolnej będący osobą fizyczną jest obowiązany osobiście 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 okresie tym nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do podmiotów, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1 (tj. osoby bliskiej zbywcy, jednostki samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa lub działającej na jego rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych, osób prawnych działających na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych, oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, parków narodowych w przypadku zakupu nieruchomości rolnych na cele związane z ochroną przyrody) oraz do nabywców nieruchomości rolnej w przypadkach, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 2 i 3 (dot. nabycia nieruchomości rolnej w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, a także nabycia gruntu w związku z przekroczeniem granic przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia lub w wyniku wzniesienia budynku na cudzym gruncie).

Z kolei w myśl art. 2b ust. 3 u.o.k.u.r., sąd, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyrazi zgodę na zbycie lub oddanie w posiadanie innym podmiotom nabytej nieruchomości przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, jeżeli konieczność jej dokonania wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w dniu 01 września 2018 roku K. G. nabył w wyniku działu spadku po matce nieruchomości rolne położone m.in. w N. objęte księgami wieczystymi nr (...) SR w Wąbrzeźnie i przystępując do aktu notarialnego złożył oświadczenie, iż wejdzie ona w skład prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego oraz zobowiązał się, że gospodarstwo to będzie prowadził przez okres co najmniej 10 lat od daty

nabycia tej nieruchomości, która nie zostanie przez niego co najmniej przez ten okres zbyta bądź oddana w posiadanie innym podmiotom. Wnioskodawca ma zamiar zbyć dwie działki rolne nr (...) o łącznej powierzchni(...) ha.

Nieruchomości (grunty) rolne stanowiące podstawę rolniczej produkcji wytwórczej mają zasadnicze znaczenie w systemie gospodarczym kraju i są przedmiotem wielu pozakodeksowych regulacji. Gospodarstwa rolne, które są gospodarstwami rodzinnymi stanowią podstawę ustroju rolnego państwa (art. 23 Konstytucji RP) i podlegają szczególnej regulacji w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

Z dniem 1 maja 2016 roku miało 12 lat członkostwa Polski w Unii Europejskiej i kończył się okres przejściowy na zakup nieruchomości rolnych i leśnych położonych w Polsce przez obywateli państw będących stronami umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, jaki został wynegocjowany i zawarty w załączniku nr 12 Traktatu Akcesyjnego. Od tej daty obywatele państw członkowskich Unii Europejskiej w oparciu o klauzulę traktowania narodowego stawali się równoprawnymi podmiotami obrotu ziemią (rolną) w Polsce, a tym samym przestawały obowiązywać w stosunku do nich ograniczenia przewidziane w ustawie z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Ponieważ dotychczasowe przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w połączeniu z przepisami prawa europejskiego nie stanowiły dostatecznej gwarancji w zakresie ochrony ziemi rolniczej w Polsce przed jej spekulacyjnym wykupywaniem przez osoby krajowe i zagraniczne (m.in. z Francji, Niemczech czy Danii), a także zgodnego z interesem społecznym wykorzystania nabytej ziemi na cele rolnicze, doszło do opracowania projektu ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2016.585).

Z uzasadnienia wskazanego projektu wynika, iż intencją jego autorów była chęć urzeczywistnienia zasady, iż gospodarstwo rodzinne jest podstawą ustroju rolnego państwa (art. 23 Konstytucji RP) oraz przeciwdziałanie spekulacyjnemu obrotowi nieruchomościami rolnymi stanowiącymi niepomnażalne dobro publiczne. Jednocześnie celem tych regulacji była konieczność zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i zdrowia publicznego poprzez zapewnienie całemu społeczeństwu bezpieczeństwa żywnościowego, tj. zagwarantowanie zaspokojenia jednej z najbardziej podstawowych potrzeb człowieka. Ponadto w uzasadnieniu projektu tej ustawy powoływano się na doświadczenia ubiegłych lat wskazujące na częste zbywanie nieruchomości rolnych podmiotom, których celem wcale nie było prowadzenie gospodarstwa rolnego (i tym samym produkcja żywności), ale wykorzystanie tych nieruchomości na inne cele nierolnicze. Wskazana regulacja miała zatem zapewnić, że nieruchomości rolne będą wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem. Ponadto rozwiązanie takie gwarantowało, że nabywcami nieruchomości rolnych nie będą osoby, których celem wcale nie jest prowadzenie gospodarstwa rolnego, a uzyskanie pewnych określonych korzyści wiążących się z własnością takich nieruchomości (np. dotyczących preferencyjnych zasad ubezpieczeń społecznych czy związanych z lokatą kapitału) (strona 32 uzasadnienia).

Jak wynika z treści art. 2b ust. 1-3 u.o.k.u.r. ustawodawca na nabywcę nieruchomości rolnej nałożył obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego, 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 – prowadzenia tego gospodarstwa osobiście. Ponadto zakazał jej zbywania oraz oddawania w posiadanie innym podmiotom w okresie 10 lat od jej nabycia, chyba że uzyska zgodę sądu na dokonanie tych czynności, o ile konieczność ich dokonania będzie wynikała z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy.

Ponieważ przepisy zawarte w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego w sposób oczywisty wkraczają w konstytucyjne prawa i wolności obywatelskie, w tym w prawo własności i stanowią wyjątek od zasady swobodnego dysponowania własnością należącej do istoty tego prawa zgodnie z art. 140 k.c., w szczególności przywołany art. 2b ust. 1 i 2 u.o.k.u.r. ustanawiający de facto formę własności przymusowej, dlatego w ocenie Sądu na wszystkie ograniczenia w dysponowaniu własnością należy patrzeć zawężająco i wskazane jest stosowanie wykładni pozwalającej w maksymalnym stopniu na zachowanie uprawnienia właścicielskiego do rozporządzania rzeczą.

Istnieją trzy podstawowe grupy dyrektyw interpretacyjnych i trzy rodzaje wykładni prawa: językowa, systemowa i funkcjonalna. Pierwsza polega na posługiwaniu się dyrektywami, które wskazują, w jaki sposób należy ustalać

znaczenie przepisu ze względu na jego kontekst językowy, druga - na ustalaniu znaczenia przepisu ze względu na system, do którego on należy, z kolei dyrektywy wykładni funkcjonalnej wskazują na konieczność ustalenia znaczenia przepisu ze względu na kontekst funkcjonalny. Stosując wykładnię funkcjonalną należy odwołać się do prawa jako środka kontroli społecznej, za pomocą którego reguluje się zachowania dla realizacji wartości założonych jako cele. Materiały, na podstawie których ustala się cel reguły, sprowadzają się bądź do samego tekstu przepisów aktów prawnych, bądź są to dane spoza samego tekstu – cele takie mogą być bowiem formułowane w materiałach przygotowawczych do poszczególnych aktów prawnych lub też wyprowadza się je wprost z kontekstu funkcjonalnego w postaci postulatów systemu prawa, opartych z reguły na zasadach ustroju społeczno-politycznego. Stąd też wyróżnia się wykładnię celowościową jako rodzaj wykładni funkcjonalnej (vide: J.Wróblewski, Sądowe stosowanie prawa, Warszawa 1988, s. 128, 134, 140, 142-143). Przy wykładni celowościowej (teleologicznej) racją przepisu jest ten cel jego ustanowienia (razem z innymi przepisami), który miano na uwadze przy jego ustanowieniu (vide: M.Zieliński, Wykładnia prawa. Zasady, reguły, wskazówki, Warszawa 2010, s. 76.)

W ocenie Sądu, przy stosowaniu przepisu art. 2b u.o.k.u.r. należy mieć na uwadze przede wszystkim cel jego wprowadzenia i kierować się nie tyle brzmieniem literalnym, co wykładnią celowościową, ponieważ restrykcyjna interpretacja mogłaby doprowadzić do oddalenia przez Sąd wniosku i osiągnięcia skutków pozostających w sprzeczności z intencjami ustawodawcy.

Według utrwalonych w orzecznictwie zasad interpretacji przepisów prawa, wykładnia powinna być oparta na rozsądnym rozeznaniu, czy stosowanie danego przepisu zmierza do realizacji funkcji, dla której ów przepis ustanowiono. Wykładnia językowa ma oczywiście podstawowe znaczenie, a dopiero wtedy gdy zawodzi, prowadząc do wyników nie dających się pogodzić z racjonalnym działaniem ustawodawcy i celem, jaki ma realizować dana norma, sięga się do dyrektyw wykładni systemowej i funkcjonalnej (vide: wyrok SN z 09.07.2004r., sygn. II CK 5/04, Legalis nr 157539; wyrok SN z 22.10.1992r., sygn. III CRN 50/92, OSNCP 1993 r. z. 10, poz. 181; uchwała SN z 01.12.1998r., sygn. III CZP 47/98, Legalis nr 43113; orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 28.05.1986r., sygn. U 1/86 oraz z 05.11.1986 r., sygn. U 5/86).

W wyjątkowych przypadkach jest więc dopuszczalne odstępianie od sensu literalnego przepisu, ponieważ jak słusznie zauważył NSA w wyroku z 5 czerwca 2009 roku w sprawie II OSK 862/08 (Legalis nr 233291) „prawo jest stanowione przez ludzi i dla ludzi, nie może być stosowane wbrew ich interesom i podstawowym zasadom logiki tylko dlatego, że jest prawem obowiązującym w danym czasie i na określonym terytorium, gdyż takie rozumienie prawa było oderwane od rzeczywistości”. Sąd w pełni podziela także pogląd, iż orzecznictwo powinno współcześnie cechować elastyczność, kreatywność, wyobraźnia i wrażliwość, które są nieodzowne, aby odnaleźć słuszne, sprawiedliwe w danych okolicznościach rozwiązanie (vide: M.Safjan, Słowo wstępne, [w:] Kamienie milowe orzecznictwa podatkowego NSA 1981-2001, Warszawa 2001, s. 2.).

Zatem celowa interpretacja przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w szczególności obowiązków i zakazu zawartych w art. 2b ust. 1 i 2, wskazuje na konieczność zawężającego zakresu ich stosowania i jednocześnie rozszerzającego w odniesieniu do art. 2b ust. 3. Taka interpretacja daje bowiem możliwość pomijania ograniczeń blokujących zbycie – tak jak na gruncie niniejszej sprawy - części nieruchomości rolnej stanowiącej zaledwie 1% powierzchni prowadzonego gospodarstwa rolnego, której utrata nie zagraża rentowności gospodarstwa, a pozwala jego właścicielowi rozwiązać istotny problem finansowy. Zbycie przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawcę, który nie zajmuje się spekulacyjnym obrotem ziemią, nie stworzy jakiegokolwiek zagrożenia dla stanu posiadania obywateli polskich, czy bezpieczeństwa żywnościowego, które to przesłanki stanowiły przecież ratio legis wprowadzanych ustawowo ograniczeń.

W tej sytuacji Sąd kierując się wykładnią celowościową art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, uznał, iż jego ust. 1 i 2 nie stoją na przeszkodzie w zbyciu przez wnioskodawcę w drodze umowy sprzedaży działek rolnych objętych wnioskiem, dlatego orzekł jak w pkt 1 sentencji. Ponieważ podstawę prawną wydanego rozstrzygnięcia musiał stanowić przepis wskazujący na kompetencję Sądu do wydania zgody, zastosowany został art. 2b ust. 3 u.o.k.u.r., pomimo braku występowania przesłanki w postaci konieczności dokonania sprzedaży z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy.

W pkt 2 postanowienia, zgodnie z treścią art. 520 § 1 kpc Sąd ustalił, iż wnioskodawca oraz uczestnik ponoszą koszt postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSR Hanna Woźniak

ZARZĄDZENIE

1. (...);

2. (...)

(...)

3. (...)

SSR Hanna Woźniak