

# Pytania o egzekucję z nieruchomości rolnych nadal bez odpowiedzi

## ANALIZA



**Lukasz Cudny**  
advokat, senior  
associate



**Helena Czechowska**  
aplikant adwokacki,  
junior associate

18 maja 2017 r. zapadła długo wyczekiwana uchwała Sądu Najwyższego (III CZP 13/17), dotycząca stosowania w postępowaniu egzekucyjnym ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych przewidzianych ustawą z 11 kwietnia 2013 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2052 ze zm.). Sąd Najwyższy, odpowiadając na przedstawione zagadnienie prawne, rozwiązał problem czasowego stosowania regulacji do postępowań egzekucyjnych wszczętych przed 30 kwietnia 2016 r.

W ocenie SN do egzekucji z nieruchomości rolnej wszczętej przed tym terminem nie stosuje się obostrzeń wynikających z ustawy o kształtowaniu

ustroju rolnego w brzmieniu ustalonym przez ustawę o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw.

Stosowanie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do egzekucji z nieruchomości rolnych nadal rodzi wiele innych problemów, które do tej pory nie zostały rozstrzygnięte.

Sąd Najwyższy nie udzielił bowiem odpowiedzi na najbardziej interesujące pytanie dotyczące tego, na jakim etapie postępowania egzekucyjnego powinna nastąpić weryfikacja potencjalnych nabywców nieruchomości rolnej. Inną ważną kwestią jest także to, jaki organ egzekucyjny byłby uprawniony do weryfikacji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Naturalne wydaje się, że kontrola potencjalnych nabywców nieruchomości rolnej powinna nastąpić jeszcze przed przystąpieniem do licytacji. Natomiast organem badającym, czy dana osoba

jest uprawniona do udziału w licytacji, powinien być sąd sprawujący nadzór nad toczącym się postępowaniem egzekucyjnym.

Co więcej, tego rodzaju rozwiązanie zostało wypracowane na kanwie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2016 r. poz. 585). Zgodnie z art. 3d tego aktu cudzoziemiec zamierzający nabyć nieruchomość może się ubiegać o wydanie promesy będącej przyrzeczeniem wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości. Koresponduje to zrozwiązaniem przewidzianym w art. 976 kodeksu postępowania cywilnego, że w przetargu nie mogą uczestniczyć osoby, które mogą nabyć nieruchomość tylko za zezwoleniem organu państwowego.

Wątpliwe jednak jest stosowanie powyższych rozwiązań do nabywania nieruchomości rolnych w toku postępowania egzekucyjnego. Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego na nabycie nieruchomości rolnej przez inną osobę niż rolnik indywidu-

alny wymagana jest zgoda, a nie promesa prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR).

Ponadto, w przeciwieństwie do rozwiązań przyjętych w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, z wnioskiem o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnej na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może wystąpić wyłącznie zbywca. W warunkach postępowania egzekucyjnego jest nim oczywiście dłużnik. Nie trzeba chyba wyjaśniać, że rozwiązanie, w którym dłużnik jest jedynym podmiotem legitymowanym do wystąpienia o zgodę prezesa ANR, jest zabiegiem wybitnie nieoperatywnym i w łatwy sposób może sparaliżować toczące się postępowanie egzekucyjne.

Na uwagę zasługuje również to, że jednym z warunków udzielenia przez prezesa ANR zgody na nabycie nieruchomości przez inną osobę niż rolnik indywidualny (lub inną szczególną kategorię podmiotów wskazanych w ustawie) jest wyka-

zanie, że nie było możliwości jej nabycia przez rolnika indywidualnego. Wątpliwości budzi to, czy jeszcze przed zakończeniem licytacji można to definitywnie stwierdzić. Hipotetycznie licytanciem, który wygra licytację, może być przecież rolnik indywidualny.

Oczywiście nie można przekreślać i takiej interpretacji przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, że brak możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez rolnika indywidualnego można stwierdzić, dopiero gdy pierwszy termin licytacji zakończył się niepowodzeniem.

Jak więc widać, brak kompleksowej regulacji nabywania nieruchomości rolnych przez inne podmioty niż rolnik indywidualny mnoży wątpliwości.

Kwestią otwartą pozostaje również możliwość przeprowadzenia takiej wykładni przepisów o postępowaniu egzekucyjnym oraz przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, aby po pierwsze, z wnioskiem o od-

powiednią zgodę prezesa ANR można było wystąpić po zamknięciu przetargu, ale jeszcze przed wydaniem postanowienia o przybiciu. Wówczas sąd, pod którego nadzorem prowadzona byłaby licytacja, miałby uprawnienie do zawieszenia postępowania z uwagi na to, że wydanie postanowienia o przybiciu uzależnione jest od zgody prezesa ANR. Po drugie, czy (zamiast dłużnika) to organ egzekucyjny mógłby wystąpić o omawianą zgodę.

Podsumowując, uchwała Sądu Najwyższego rozwiązała tylko jedną z wielu piętrzących się wątpliwości narosłych wokół sposobu przeprowadzania egzekucji z nieruchomości rolnych. Wydaje się, że pręcej czy później powyższe nierozwiązane zagadnienia powrócą do Sądu Najwyższego. Pozostaje tylko mieć nadzieję, że nastąpi to relatywnie szybko, gdyż obecna luka w przepisach jest korzystna jedynie dla dłużników przedłużających postępowania egzekucyjne. ©



**Piotr Szymaniak**  
piotr.szymaniak

## OPINIA

# Fakty i mity, czyli co naprawdę wiemy o wpływie fotoradarów na bezpieczeństwo

W ostatnich latach dominowało przekonanie, że fotoradary w rełach

statystyki nic nam na ten temat nie mówią. Autorzy porównali bowiem

liczba wypadków, rannych i zabi-  
tów, które by temu przeczyły

łają fotoradar, nie ma sensu, tak samo nie warto tego robić w odniesieniu do