

Sygn. akt: I Co 767/15

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Strzelcach Krajeńskich I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Robert Słabuszewski
-----------------	-------------------------

Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Gzyl
--------------	-----------------------------

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 2016 r. w Strzelcach Krajeńskich

na rozprawie

sprawy z wniosku Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w G. W., (...) sp z o.o. w D., E. K., Skarbu Państwa – Prezesa KRUS, (...) Wierzytelności Detalicznych Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W.

z udziałem J. B.

w przedmiocie nadzoru nad egzekucją z nieruchomości (...)

postanawia:

I. udzielić przybicia na rzecz J. J. prawa własności nieruchomości położonej w K. o pow. 8,7000 ha obejmującej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Kraj., IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 182.000,00 zł (sto osiemdziesiąt dwa tysiące złotych zero groszy) będącej przedmiotem przetargu przeprowadzonego w dniu 18.07.2016 r.,

II. opłatę od przybicia ustalić na kwotę 100,00 zł.

Sygn. akt I Co 767/15

Kw nr (...)

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 987 k.p.c. po zamknięciu przetargu sąd w osobie sędziego, pod którego nadzorem odbywa się licytacja, wydaje na posiedzeniu jawnym postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę, po wysłuchaniu tak jego, jak i obecnych uczestników.

W dniu 18 lipca 2016 r. odbyła się licytacja prawa własności nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w K. o pow. 8,700 ha obejmującej działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Kraj. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Nieruchomość została wylicytowana przez J. J. za cenę 182.000,00 zł.

Po licytacji Sąd wysłuchał licytanta, który zaoferował najwyższą cenę oraz pozostałych obecnych licytantów (k. 70).

Przybicia udzielono na rzecz osoby, która zaoferowała najwyższą cenę.

W tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z art. 2a ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 803, z 2016r. poz. 585), dodanym z dniem 30 kwietnia 2016 r. przez ustawę z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2016 r.) nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków.

Z kolei dodany przez ustawę zmieniającą art. 2 pkt 7 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego stanowi, iż ilekroć w ustawie jest mowa o "nabyciu nieruchomości rolnej" - należy przez to rozumieć przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego. Definicja „nabycia nieruchomości rolnej” zawarta ww. przepisie jest szeroka. W zestawieniu z art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy stwierdzić należy, iż przez „nabycie nieruchomości rolnej” trzeba rozumieć również nabycie jej na mocy orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, a więc również na mocy orzeczenia sądu wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym zawartych w kodeksie postępowania cywilnego.

Art. 12 ustawy zmieniającej przewiduje, iż do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych oraz wpisu do księgi wieczystej wszczętych na podstawie ustaw zmienianych w art. 3, art. 4, art. 6 i art. 7, i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Chodzi o postępowania prowadzone na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Ww. artykuł nie stanowi wprost, iż do postępowań wszczętych na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym (co miało miejsce w niniejszej sprawie – egzekucja z nieruchomości dłużnika została wszczęta przed wejściem w życie wyżej opisanych przepisów), mają zastosowanie przepisy ustaw zmienionych, a więc czy ma zastosowanie ograniczenie zawarte w art. 2a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Skoro jednak art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu obowiązującym od dnia 30.04.2016 r. przewiduje możliwość nabycia nieruchomości rolnej na mocy orzeczenia sądu wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, a ustawa ta została wymieniona w art. 12 ustawy zmieniającej, to należy stwierdzić, iż intencją ustawodawcy było stosowanie przepisów znowelizowanej ustawy do postępowań egzekucyjnych wszczętych po dniu wejścia jej w życie, a do postępowań wszczętych przed dniem jej wejścia w życie przepisów dotychczasowych, a więc nie przewidujących ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych. Byłoby to także zgodnie z ogólną zasadą niedziałania prawa wstecz.

Na marginesie wskazać tylko należy, iż ww. przepis przejściowy jest niejasny i niepełny. Dla przykładu można podać, iż art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 2 listopada 2011 r.), która zmieniła m. in. przepisy kodeksu postępowania cywilnego dot. postępowania egzekucyjnego wprost wskazywał, iż przepisy niniejszej ustawy stosuje się do postępowań wszczętych po dniu jej wejścia w życie, z zastrzeżeniem ust. 2-7. Jakkolwiek ustawą z dnia 14 kwietnia 2016r. ustawodawca nie znowelizował przepisów kodeksu postępowania cywilnego, to z uwagi na fakt, iż przepisy znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wpływają bezpośrednio na tok postępowań egzekucyjnych prowadzonych na podstawie zawartych w nim przepisów, w art. 12 ustawy zmieniającej należało wprost zawrzeć wyłączenie stosowania znowelizowanych przepisów do postępowań egzekucyjnych wszczętych przed dniem ich wejścia w życie.

Z kolei powołany wyżej przykład nowelizacji przepisów k.p.c. dotyczących postępowania egzekucyjnego w ramach sądowej egzekucji z nieruchomości (i inne przepisy przejściowe ustaw nowelizujących k.p.c. w tym zakresie) pozwala

na stwierdzenie, że zasadą przy egzekucji z nieruchomości jest prowadzenie postępowania do końca egzekucji na podstawie przepisów obowiązujących w chwili jej wszczęcia. Inna interpretacja mogłaby prowadzić do trudnych do zaakceptowania skutków. Np. dokonując opisu i oszacowania np. w 2015 r. komornik (a także dokonujący wyceny biegły) mogli zakładać, że nieruchomość będzie mógł nabyć każdy zainteresowany, zaś ograniczenie potencjalnego kręgu nabywców wpływa na wartość rynkową nieruchomości (choćby w tej sprawie najwyższą cenę zaoferowała osoba nie będąca rolnikiem, wobec czego ograniczenie kręgu potencjalnych nabywców prowadzić będzie do obniżenia wartości takiej – częściowo wyłączonej z obrotu – nieruchomości). Już choćby ten przykład wskazuje, że nie należy zmieniać zasad egzekucji w toku jej trwania, w szczególności na niekorzyść wszystkich stron postępowania egzekucyjnego (wierzyciel uzyska zaspokojenie w mniejszym stopniu – najczęściej w praktyce uzyskana cena nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich wierzycieli – zaś dłużnik uzyska mniejsze umorzenie długów ze względu na ich spłatę w mniejszym stopniu).

Mając powyższe rozważania na uwadze Sąd uznał, iż w niniejszym postępowaniu nie miał zastosowania przepis art. 2a ust. 1 o kształtowaniu ustroju rolnego i Sąd w osobie sędziego, pod którego nadzorem odbyła się licytacja, udzielił przybicia prawa własności nieruchomości na rzecz J. J., pomimo tego, iż nie jest ona rolnikiem indywidualnym (k. 71).

Cena wywołania została ustalona na kwotę 168.000,00 zł, tj. $\frac{3}{4}$ ceny oszacowania zgodnie z art. 965 k.p.c. Nieruchomość została wylicytowana za kwotę 182.000,00 zł. Postępień dokonywano we właściwej wysokości.

Komornik dokonał opisu i oszacowania. Opis i oszacowanie są prawomocne, nie zostały zaskarżone skargą na czynności komornika. Wartość nieruchomości w opisie i oszacowaniu przyjęto na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego – biegłego sądowego.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 72 pkt 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.