

Oryginalny artykuł naukowy
Original article

Data wpływu/Received: **2.06.2018**

Data recenzji/Accepted: **5.10.2018**

Data publikacji/Published: **30.12.2018**

Źródła finansowania publikacji: **środki własne Autora**

DOI: 10.5604/01.3001.0013.1793

Authors' Contribution:

(A) Study Design (projekt badania)

(B) Data Collection (zbieranie danych)

(C) Statistical Analysis (analiza statystyczna)

(D) Data Interpretation (interpretacja danych)

(E) Manuscript Preparation (redagowanie opracowania)

(F) **Literature Search (badania literaturowe)**

Anna Ziajka*

**OGRANICZENIA EGZEKUCJI SĄDOWEJ
NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NA TLE ZMIAN
W USTAWODAWSTWIE O OBRODZIE PRAWNYM
NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI**

WPROWADZENIE

Celem niniejszego opracowania jest dokonanie analizy konstrukcji normatywnej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego¹ (dalej: u.k.u.r.) po wejściu w życie obszernej nowelizacji. Wykazana powyżej materia ustawowa uderza w fundamenty dotychczasowych przepisów, bowiem dotyczy niemal wszystkich nieruchomości

* mgr; Wydział Administracji i Zarządzania Wyższej Szkoły Humanitas.

¹ Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 2196, 2233).

rolnych w Polsce². Na skutek dalece posuniętej administracyjnej ingerencji w prawo własności, stworzona została zupełnie nowa sytuacja w obrocie nieruchomościami rolnymi, która wywołała wiele problemów praktycznych, szczególnie w obrocie notarialnym oraz egzekucji³.

Z dniem 30 kwietnia 2016 roku w życie weszła ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (dalej: u.w.s.n.r.)⁴. Przepisy te bez wątpienia znacznie ograniczają pośredni i bezpośredni obrót nieruchomościami rolnymi położonymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ograniczenia płynące z ww. ustawy winny być uwzględniane podczas planowania transakcji, które mają dotyczyć obrotu nieruchomością rolną, a także akcjami i udziałami w spółkach, które takie nieruchomości posiadają.

U.w.s.n.r. została uchwalona bez wątplenia z ograniczeniem refleksji prawno-konstytucyjnej i pominięciem faktu, że już na poziomie legislacyjnym zgłaszano do Sejmu wiele korekt, uwag i poprawek mających na celu wskazanie niezgodności sugerowanych zmian z konstytucyjnym ładem. Niezgodność poszczególnych treści ustawy z prawem Unii Europejskiej a także konstytucją wielokrotnie była podkreślana w licznych opiniach ekspertów, również konstytucjonalistów. Wprowadzenie nowego ładu ustawodawczego dotyczy wszystkich nieruchomości rolnych położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej bez względu na to, jaki tytuł prawnorzeczowy nieruchomości przysługuje osobom uprawnionym. Dotyczy on zatem nieruchomości będących przedmiotem prawa własności, jak również tych, które pozostają w użytkowaniu wieczystym.

Nie bez znaczenia pozostaje również zmiana ustawy stanowiącej główny akt prawny, który reguluje sądowe postępowanie egzekucyjne⁵ – kodeks postępowania cywilnego (dalej: k.p.c.)⁶, który w dużej mierze uległ nowelizacji – głównie w 2015 roku⁷.

POJĘCIE NIERUCHOMOŚCI

Kluczowe znaczenie dla utworzenia zakresu, na który oddziałuje u.k.u.r., ma ustanowienie definicji nieruchomości rolnej⁸. Stosownie do treści art. 1a u.k.u.r. przepisów zawartych w ustawie nie stosuje się dla nieruchomości, które wchodzą w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, które określone są w ustawie o gospodarowaniu

² J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 23.

³ P. Księżak, J. Mikołajczyk, *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Warszawa 2017, s. 13.

⁴ Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585).

⁵ P. Klecha, M. Jaroch-Wąsowska, *Egzekucja z nieruchomości – praktyczny komentarz*, Sopot 2016, s. 37.

⁶ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 155).

⁷ A. Marciniak, *Sądowe postępowanie egzekucyjne. Zasadnicze kierunki zmian z 2016 roku*, Sopot 2017, s. 13.

⁸ J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego...*, s. 26.

nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁹, których powierzchnia jest mniejsza niż 0,3 ha, oraz tych, które pozostają drogami wewnętrznymi. Jak wynika z powyższego, zastosowanie wyłączeń wynikających z ww. ustawy jest nieznaczące. Dla porównania – przed 30 kwietnia 2016 roku minimalną normą obszarową obowiązującą w tym zakresie było 5 ha. Jedynie do nieruchomości rolnych, które przekroczyły wskazaną powierzchnię, Agencja Nieruchomości Rolnych¹⁰ posiadała prawo pierwokupu bądź wykupu¹¹. Mając na uwadze treść art. 2 pkt 4 u.k.u.r. nieruchomość rolną definiować należy na mocy przepisów kodeksu cywilnego z wyłączeniem tych nieruchomości, które położone są na obszarach będących przeznaczonymi w planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne¹². Zatem nieruchomością rolną na gruncie powyższych przepisów nie możemy określić nieruchomości będącej nieruchomością rolną w rozumieniu art. 46¹ kodeksu cywilnego¹³ z jednoczesnym jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w celu jej związania bezpośrednio z rolną produkcją, jak również jako nieruchomości rolnej na gruncie art. 46¹ k.c., która jednocześnie znajdowałaby się na terenie, dla którego nie został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego¹⁴.

Zgodnie z orzecnictwem przytoczony przepis art. 46¹ k.c. jest podstawowym przepisem, który określa kodeksową definicję nieruchomości rolnej. Wskazuje on, iż nieruchomością rolną (gruntem rolnym) jest nieruchomość będąca (albo taka, która może być) wykorzystana do prowadzenia wytwórczej działalności w rolnictwie w zakresie obejmującym produkcję roślinną i zwierzęcą bez wyłączenia produkcji ogrodniczej, rybnej i sadowniczej. W doktrynie określenie „grunt rolny” i „nieruchomość rolna” stosowane są zamiennie, co ma na celu zaznaczenie wyraźnej spójności pomiędzy przeznaczeniem produkcyjnego gruntu rolnego a własnościowym aspektem przedmiotu, jakim jest nieruchomość rolna¹⁵. Pamiętać należy, iż o rolniczym charakterze danego gruntu przesądza jedynie jego faktyczne, rolnicze przeznaczenie, nie zaś sposób jego obecnego wykorzystywania. O kwalifikacji nieruchomości rolnej nie decyduje fizykochemiczna właściwość gleby, która pozwala na faktyczne prowadzenie na niej produkcji rolnej, a jedynie względy prawne, które określają przeznaczenie gruntu¹⁶. Właściwości gleby są podstawowym czynnikiem

⁹ Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. 2016 r., poz. 50 i 585).

¹⁰ J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju...*, s. 53.

¹¹ Zob. art. 3 ust. 4 i art. 4 ust. 1 w brzmieniu obowiązującym przed 30 kwietnia 2016 r. Norma ta obowiązywała od 8 lipca 2010 roku – zob. Ustawa z dnia 6 maja 2010 roku o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. nr 110, poz. 725).

¹² K. Maj, *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2, s. 57 i nast.

¹³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 459, 933, 1132).

¹⁴ E. Klat-Górska, *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 36.

¹⁵ K. Stefańska, *Pojęcie nieruchomości rolnej (gruntu rolnego)*, [w:] P. Czechowski (red.), *Prawo rolne*, Warszawa 2015, s. 159.

¹⁶ J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju...*, s. 34.

określającym jej pierwotną klasyfikację prawną¹⁷. Zatem jeśli jakakolwiek działka, która wchodzi w skład danej nieruchomości, oznaczona została w ewidencji gruntów i budynków bądź w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w formie użytku rolnego, to uznać należy za nieruchomość rolną jej całość, stosując odpowiednio względem niej zawarte w u.k.u.r. regulacje¹⁸.

EGZEKUCJA Z NIERUCHOMOŚCI PRZED I PO ZMIANACH

Bez wątplenia zmiana ustawodawstwa nie działa na korzyść wierzycieli, którzy chcąc odzyskać swoje należności zasądzone tytułem wykonawczym, zwracają się do organu egzekucyjnego o pomoc. Jak wynika z analizowanych danych na podstawie przykładowej kancelarii prowadzonej w wojewódzkim mieście, zgodnie ze sprawozdaniami MS-Kom23 w latach 2013-2015, w 2013 roku wszczęto 213 egzekucji prowadzonych do nieruchomości (9% wpływu ogólnego spraw), z czego w trybie publicznej licytacji dokonano sprzedaży 18 nieruchomości, co stanowiło z kolei 8% wszczętych postępowań do nieruchomości. W 2014 roku wszczętych zostało 236 egzekucji prowadzonych do nieruchomości (14% wpływu ogólnego spraw), z czego w trybie publicznej licytacji dokonano sprzedaży 12 nieruchomości, co stanowiło 5% wszczętych postępowań do nieruchomości. Ostatnim rokiem, który podlegał analizie, był rok poprzedzający wejście w życie ograniczeń związanych z kierowaniem egzekucji do nieruchomości rolnych dłużników, był rok 2015. Wszczęto wtedy 202 egzekucje prowadzone do nieruchomości (14% wpływu ogólnego spraw), z czego w trybie publicznej licytacji dokonano sprzedaży 11 nieruchomości, to jest 5% wszczętych postępowań do nieruchomości¹⁹.

Jak wynika z powyższego, integralną częścią egzekucji sądowej jest egzekucja z nieruchomości jako jeden z jej sposobów. Wejście w życie ustawy znacznie ograniczy łączną ilość wszczynanych postępowań przez komorników sądowych. Znaczne rozszerzenie pojęcia nabywania nieruchomości rolnych na dokonywane czynności i prawne zdarzenia przez u.k.u.r., która po nowelizacji wprowadzona została ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw dalej u.w.s.n.r.²⁰, które mają na celu zmianę właściciela nieruchomości rolnej, objęło również działaniem egzekucję sądową i administracyjną²¹.

¹⁷ Zob. uchwała SN z dnia 29 października 2004 r. (III CZP 61/04).

¹⁸ A. Marciniak, *Sądowe postępowanie...*, s. 180.

¹⁹ K. Flaga-Gieruszyńska, I. Gil, A. Góra-Błaszczkowska (red.), *Współczesny model egzekucji sądowej i postępowania egzekucyjnego. Zbiór studiów*, Sopot 2017, s. 341.

²⁰ Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585).

²¹ A. Marciniak, *Sądowe postępowanie...*, s. 175.

MOŻLIWOŚĆ NABYCIA NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ PO WEJŚCIU W ŻYCIE USTAWY

Wejście w życie ustawy u.k.u.r zdecydowanie rozszerzyło znaczenie pojęcia „nabycia” nieruchomości. Stosownie do treści art. 2 pkt 7 ww. ustawy nabycie nieruchomości rolnej oznacza „nabycie nieruchomości rolnej czy też przeniesienie jej własności w wyniku zastosowania czynności prawnej, orzeczenia organu administracji publicznej albo sądu czy też innego zdarzenia prawnego”. Przy tak sformułowanej treści przepisu nie zachodzą wątpliwości co do zastosowania przepisów u.k.u.r. w toku postępowania egzekucyjnego. Przepisy stosuje się odpowiednio przy nabyciu gospodarstwa rolnego – na mocy art. 4a u.k.u.r.²²

Mając na uwadze dominujące stanowisko sądów, przepisy ww. ustawy w kształcie po nowelizacji nie będą miały zastosowania dla postępowania wszczętego i niezakończonego przed 30 kwietnia 2016 roku, tj. przed wejściem w życie nowelizacji. Zgodnie z obowiązującymi zasadami obywateli nie można zaskakiwać wdrożeniem nowych rozwiązań prawnych, a uwzględnić ich nabyte wcześniej prawa.

Zgodnie z przyjętą nowelizacją nabyć nieruchomość rolną może jedynie rolnik indywidualny bądź podmioty określone w art. 2a ust. 3 u.k.u.r., tj. osoby bliskie dla zbywcy (zgodnie z art. 2 pkt 6 ustawy są to: zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposobione i przysposabiające), jednostki samorządu terytorialnego, działający poprzez Agencję Skarb Państwa, osoby prawne, które działają zgodnie z przepisami 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, jak również parki narodowe w przypadkach zakupu nieruchomości rolnej w celach związanych z ochroną przyrody. Do wyjątków należy również sytuacja, w której to nabywca pozyskuje zgodę prezesa ANR w trybie, który określa art. 2a ust. 4 u.k.u.r.²³

Ograniczenia podmiotowe określone przez ustawodawcę mają ogromny wpływ na egzekucję z nieruchomości rolnych. Już na etapie obwieszczenia o licytacji wymuszają na komornikach sądowych uzupełnienie jej treści o podmioty ograniczone w możliwości nabycia zgodnie z ustawą²⁴. Treść obwieszczenia wyczerpująco określa art. 953 k.p.c., z którego wynika obowiązek wskazania w nim, czy licytowana nieruchomość jest nieruchomością rolną, a w przypadku, gdy nią jest, konieczne jest wskazanie wymogów w świetle obowiązujących przepisów, jakie spełniać musi potencjalny licytant, by nabyć nieruchomość²⁵. Niezbędnym elementem procedury

²² K. Maj, *Zmiany w ustawie...*, s. 80-87.

²³ Zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2017 r., sygn. III CZP 13/17.

²⁴ M. Krakowiak [w:] J. Jankowski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego*, tom II: *Komentarz. Art. 730-1088*, Warszawa 2013, s. 893.

²⁵ H. Pietrzkowski [w:] T. Recziński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, tom V: *Postępowanie egzekucyjne*, Warszawa 2016, s. 646.

jest również weryfikacja przez komornika wymogów określonych ustawą, które pozwoliłyby na określenie statusem rolnika indywidualnego licytanta zgodnie z przedstawionymi przez niego dowodami, czy też na podstawie decyzji Prezesa ANR, z której wynikałaby zgoda na nabycie nieruchomości rolnej. Dowodami, o których mowa powyżej, zgodnie z art. 7 u.k.u.r są: oświadczenie nabywcy w przedmiocie potwierdzenia powierzchni całkowitej gospodarstwa rolnego, dokumenty, które potwierdzają kwalifikacje (ukończenie stosownej szkoły bądź odbycie w rolnictwie stażu pracy), zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały w danej gminie, jak również oświadczenie o prowadzeniu gospodarstwa poświadczone przez wójta, prezydenta miasta bądź burmistrza.

ZGODA PREZESA AGENCJI NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ JAKO JEDNA Z MOŻLIWOŚCI NABYCIA NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

Zgoda Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnej jest okolicznością wyłączającą stosowanie zasad przewidzianych art. 2a ust. 1 u.k.u.r. Jednakże dla jej uzyskania niezbędne będzie spełnienie przesłanek:

a) na wniosek zbywcy w przypadku: gdy wykaże on, że nabycie nieruchomości rolnej przez podmioty określone ww. ust. 1 i 3 nie było możliwe, gdy nabywca daje rękojmię, iż będzie należycie prowadził działalność rolniczą a także w przypadku, w którym w wyniku transakcji nie będzie nadmierna koncentracja gruntów rolnych;

b) na wniosek osoby fizycznej, która zamierza utworzyć gospodarstwo rodzinne, która jednocześnie posiada: kwalifikacje rolnicze albo której przyznano pomoc z Funduszy Europejskich celem uzupełnienia kwalifikacji zawodowych, a ich termin jeszcze nie upłynął, gdy daje rękojmię, iż będzie należycie prowadzić działalność rolniczą, a przy tym zobowiązuje się do tego, że w okresie 5 lat od dnia, w którym nabyła nieruchomość rolną, będzie zamieszkiwać na terenie gminy, na obszarach której jedna z nieruchomości rolnych jest położona, a która wejdzie w skład utworzonego gospodarstwa rodzinnego.

Jak wynika z powyższego, bez współdziałania, woli zarówno zbywcy, jak i nabywcy nie uda się uzyskać tego rodzaju zgody. Do wniosku dołączyć należy wszelką dokumentację określoną przez ANR. Ogłoszenie o licytacji ukazuje się stosownie do art. 955 § 1 k.p.c. co najmniej na 2 tygodnie przez terminem licytacji²⁶. W tak krótkim okresie pozyskanie zgody Prezesa ANR jest niemalże niemożliwe. Jedną z możliwości, które pozostają, może być w obecnym stanie prawnym doprowadzenie do zbycia nieruchomości za pośrednictwem ANR, mimo że nieruchomość jest zajęta przez organ egzekucyjny. Zajęcie ciężące na nieruchomości rolnej sprawia, że rozporządzenie nią po jego dokonaniu nie będzie miało wpływu na dalszy bieg postępowania. Nabywca,

²⁶ H. Pietrkowski [w:] T. Ereciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, tom V..., s. 648.

stając się nowym właścicielem nieruchomości, będzie mógł uczestniczyć w postępowaniu jako zobowiązany, gdyż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w każdym z przypadków dokonane czynności egzekucyjne pozostają w mocy w stosunku do nabywcy, co wynika bezpośrednio z przepisu art. 930 § 1 k.p.c. Zbywca, a jednocześnie dłużnik po dokonaniu zajęcia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym może złożyć do Prezesa ANS wnioski o nabycie nieruchomości rolnej przez osobę, którą wskaże, a która nie spełnia warunków wykazanych wcześniej w u.k.u.r. W przypadku braku zgody ANR jest zobligowana do nabycia tej nieruchomości za cenę wynikającą z jej oszacowania (art. 2a ust. 6 u.k.u.r.). W związku z powyższym Agencja może stać się uczestnikiem postępowania, występując jednocześnie w charakterze dłużnika, przekazując równowartość wartości nieruchomości rolnej dotychczasowemu dłużnikowi. W takiej sytuacji organ egzekucyjny może dokonać zajęcia wierzytelności z tytułu należnych dłużnikowi kwot ze strony Agencji na poczet prowadzonego postępowania. Podkreślić należy, iż kwota, która uzyskana będzie od ANR, może być znacząco wyższa aniżeli kwoty pozyskane w wyniku prowadzonego postępowania egzekucyjnego. W tej sytuacji możemy mówić o ważności nabycia, gdyż przepisy u.k.u.r. nie zostały w żaden sposób naruszone²⁷.

Następstwem sprzedaży nieruchomości rolnej w toku postępowania egzekucyjnego jest nałożenie na komorników sądowych obowiązku niezwłocznego poinformowania ANR o tym zdarzeniu. Nabycie nieruchomości w ten sposób następuje w chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, o czym stanowi art. 999 § 1 w zw. z art. 1004 k.p.c.²⁸ Obowiązek ten nie istnieje, gdy prawo wykupu ANR w oparciu o art. 4 ust. 4 u.k.u.r. nie jest wyłączone, tj. gdy następstwem przeniesienia własności nieruchomości rolnej powiększa się gospodarstwo rodzinne do powierzchni nieprzekraczającej 300 ha, a także jeśli nabycie nieruchomości następuje w drodze wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez Prezesa ANR przez inną osobę aniżeli rolnik indywidualny – art. 2a ust. 4 u.k.u.r., bądź za zgodą określoną art. 29a ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa²⁹, lub przez bliską osobę dla zbywcy w rozumieniu art. 2 pkt 6 u.k.u.r., w drodze dziedziczenia ustawowego albo też dziedziczenia przez indywidualnego rolnika (również w drodze zapisu windykacyjnego), jeśli przeniesienie własności nieruchomości rolnej jest następstwem zawarcia umowy z następcą (umowa określona art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników³⁰, a także gdy przeniesienie własności nieruchomości zachodzi pomiędzy osobami prawnymi wymienionymi

²⁷ A. Marciniak, *Sądowe postępowanie...*, s. 188

²⁸ H. Pietrzkowski, [w:] T. Ereciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, tom V..., s. 999.

²⁹ Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016 r., poz. 1491).

³⁰ Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2008 r. nr 50, poz. 291, ze zm.).

w art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. d u.k.u.r. tego samego kościoła czy też związku wyznaniowego. Zawiadomienia, o którym mowa powyżej, dokonać można w drodze nadesłania odpisu orzeczenia prowadzącego do nabycia własności danej nieruchomości rolnej, tj. postanowienia o przysądzeniu własności zaopatrzonego w adnotację o jego prawnomocności³¹.

PODSUMOWANIE

Rozciągnięcie działania ograniczeń wynikających z wprowadzenia zmian w ustawodawstwie bez wątplenia ma ogromny wpływ na postępowanie egzekucyjne z nieruchomości rolnych, niestety, zdecydowanie negatywny. Jedną z wielu konsekwencji wejścia w życie zasady, zgodnie z którą nabywcą nieruchomości rolnej może stać się jedynie ten, kto posiada status rolnika indywidualnego, jest znaczne zmniejszenie efektywności prowadzonych postępowań egzekucyjnych skierowanych do nieruchomości³². Jeśli nie znajdzie się potencjalny nabywca nieruchomości rolnej, który będzie rolnikiem indywidualnym, dokładnie tak jak winien być nim wierzyciel, wtedy to prowadzone postępowania egzekucyjne będzie musiało zostać umorzone do tej nieruchomości. Jedynym wyjątkiem zdaje się być prowadzenie egzekucji na rzecz Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, bowiem ci wierzyciele mają prawo przejęcia nieruchomości rolnej, co do której prowadzone jest postępowanie egzekucyjne. Wynika to z faktu, iż zarówno jednostki samorządu terytorialnego, jak i Skarb Państwa są podmiotami wyłączonymi spod rygoru ograniczeń w nabyciu nieruchomości rolnych, czego podstawą jest art. 2a ust. 3 pkt 1 lit. b i c u.k.u.r.).

Zauważyć należy zatem, że głównym celem postępowania egzekucyjnego winno być położenie nacisku na dążenie do maksymalnego zaspokojenia roszczeń wierzycieli. Ograniczenia, jakie wprowadzone zostały do porządku ustawodawczego, w żadnym stopniu nie działają na korzyść wierzycieli, których interesu powinny strzec. Jeśli nawet postępowanie egzekucyjne skierowane zostanie do nieruchomości rolnej dłużnika, może ono okazać się bezskuteczne z uwagi na fakt, iż wielu potencjalnych nabywców może zostać odrzuconych w związku z niespełnieniem kryteriów wyszczególnionych w ustawie³³. Jak wynika z powyższego, nowelizacja przepisów u.k.u.r. poniekąd okazała się być płaszczem ochronnym dla dłużników, co niewątpliwie nie pozostanie bez znaczenia dla kosztów ekonomicznych, jak również społecznych ponoszonych przez strony postępowania, ograniczając przy tym wierzycielom możliwość dochodzenia należnych im roszczeń.

Tocząca się debata bez wątplenia zmierza do nieuchronnej, ponownej modyfikacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, bowiem na chwilę obecną nie spełnia

³¹ J. Bieluk, *Ustawa o kształtowaniu ustroju...*, s. 206 i nast.

³² J. Pisuliński, *O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent” 2016, nr 5, s. 35.

³³ A. Marciniak, *Sądowe postępowanie...*, s. 190.

ona nawet podstawowych oczekiwań rynku. Wiele mankamentów obecnych przepisów winno zostać ponownie rozpatrzonych, choć uczestnicy debaty sugerują jedynie wprowadzenie drobnych, lecz niezbędnych korekt. Jak wynika z powyższego, liczący na powrót ustawy w kształcie nieprzewidującym żadnych ograniczeń w obrocie prywatnym gruntem będą rozczarowani. Rządzący niechętnie przyznają, że nowelizacja w obecnym kształcie nie sprawdza się w praktyce. Niechęć do kompromisu oraz do podjęcia rzeczowej dyskusji ze strony partii rządzącej powoduje impas w przedmiotowej sprawie. Brak porozumienia może oznaczać zahamowanie rozwoju postępowania egzekucyjnego, a tym samym egzekwowania należności wierzycieli.

Bibliografia

Literatura

- Bieluk J., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2016.
- Flaga-Gieruszyńska K., Gil I., Góra-Błaszczkowska A. (red.), *Współczesny model egzekucji sądowej i postępowania egzekucyjnego. Zbiór studiów*, Sopot 2017.
- Krakowiak M. [w:] J. Jankowski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego*, tom II: *Komentarz. Art. 730-1088*, Warszawa 2013.
- Klat-Górska E., *Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Klecha P., Jaroch-Wąsowska M., *Egzekucja z nieruchomości – praktyczny komentarz*, Sopot 2016
- Księżak P., Mikołajczyk J., *Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Warszawa 2017.
- Maj K., *Zmiany w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego obowiązujące od dnia 30 kwietnia 2016 r.*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2016, nr 2,
- Marciniak A., *Sądowe postępowanie egzekucyjne. Zasadnicze kierunki zmian z 2016 roku*, Sopot 2017.
- Pietrzkowski H. [w:] T. Ereciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, tom V: *Postępowanie egzekucyjne*, Warszawa 2016.
- Stefańska K., *Pojęcie nieruchomości rolnej (gruntu rolnego)*, [w:] P. Czechowski (red.), *Prawo rolne*, Warszawa 2015.

Akty prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 459, 933, 1132.).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2018r., poz. 155).
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2008 r. nr 50, poz. 291, ze zm.)
- Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016 r., poz. 50 i 585).
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 2196, 2233).

Ustawa z dnia 6 maja 2010 roku o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. nr 110, poz. 725).

Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 roku, poz. 585).

Orzecznictwo

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2004 r., III CZP 61/04.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2017 r., sygn. III CZP 13/17.

Streszczenie: Wraz z wejściem w życie ustawy ograniczającej egzekucje z nieruchomości rolnych doszło do wprowadzenia do polskiego porządku prawnego chaosu. Niniejszy artykuł stanowi przegląd oraz analizę orzecznictwa sądów w zakresie prowadzenia egzekucji z nieruchomości rolnych. W pierwszej części przedstawiono definicję ustawową nieruchomości. W części głównej artykułu szczegółowo przedstawiono egzekucję z nieruchomości rolnych po wejściu w życie nowelizacji ustawy. Wskazano, jakie warunki strony muszą spełnić, aby w drodze wyjątku uzyskać prawo własności do nieruchomości rolnych zgodnie z prawem. Analizie poddano fakt, iż zgodnie z polskim ustawodawstwem prawo pierwokupu jest przyznane tylko współwłaścicielom nieruchomości rolnych.

Słowa kluczowe: nieruchomość rolna, grunt rolny, nieruchomość, egzekucja z nieruchomości, egzekucja

THE RESTRICTION ON EXECUTION OF AGRUCULTURAL REAL ESTATE AGAINST AFTER CHANGE CONDITIONS LEGISLATION TRADING AGRICULTURAL REAL ESTATE.

Summary: The article provides an overview and analysis of the case law of courts in the field of execution concerning agricultural real estate. In the first part shows a statutory definition of real property. Thereafter, the main part of the article presents in detail an execution concerning immovable property after entering into force on amendment act. The article points out the conditions which have to be fulfilled in order to exceptionally obtain the ownership of agricultural real estate in accordance with law. Regulation were analysed in view fact, that pursuant to the Polish legislation, the right of pre-emption is granted only to coowners of agricultural real estate.

Keywords: agricultural real estate, agricultural land, real property, execution concerning immovable property, execution