

Glosa

do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2004 r. IV CK 121/04¹

Nabycie nieruchomości rolnej przez Agencję Nieruchomości Rolnych na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592) może nastąpić przez zawarcie innej niż sprzedaż umowy przenoszącej własność.

Glosowane orzeczenie zapadło na tle następującego stanu faktycznego.

Andrzej i Barbara małżonkowie K. oraz wnioskodawca Ryszard L. zawarli w dniu 31 grudnia 2002 r. w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę przeniesienia własności nieruchomości w celu zwolnienia się z zobowiązań wynikających z umowy pożyczki.

Ponieważ udzielona pożyczka nie została w przepisany terminie spłacona, w dniu 25 lipca 2003 r. zawarto w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia własności w celu zwolnienia się długu, w której Ryszard L., działający w imieniu małżonków K. i swoim własnym, na podstawie uprzednio udzielonego pełnomocnictwa oświadczył, że pożyczka nie została spłacona, w związku z czym w celu zwolnienia pożyczkobiorców z długu przeniósł na swoją rzecz własność nieruchomości rolną i prawo jej wieczystego użytkowania. W akcie notarialnym zawarty był wniosek o dokonanie wpisów własności i prawa wieczystego użytkowania w odpowiednich księgach wieczystych, a także pouczenie notariusza o obowiązku powiadomienia Agencji Nieruchomości Rolnych o zawartej umowie, stosownie do treści art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego².

¹ OSNC 2005, nr 11, poz. 191.

² Dz.U. Nr 64, poz. 592 (dalej: ustawa).

Sąd rejonowy uznał, że opisana umowa przeniesienia własności nieruchomości rolnej jako umowa bezwarunkowa jest nieważna i odmówił dokonania wpisu. Stwierdził mianowicie, że w przedmiotowej sprawie przysługiwało Agencji Nieruchomości Rolnych na podstawie art. 4 ust. 1 powołanej wyżej ustawy prawo wykupu, do którego mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, a zatem strony winny zawrzeć warunkową umowę sprzedaży, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa wykupu.

Stanowisko to podzielił w całej rozciągłości sąd okręgowy, oddalając wniesioną apelację.

Sprawa niniejsza na skutek wniesionej kasacji trafiła do Sądu Najwyższego, który nie podzielił stanowiska sądów niższej instancji i uchylił zaskarżone postanowienia, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania.

Uzasadniając swoją decyzję, stwierdził, że przewidziane w art. 3 ust. 4 ustawy prawo pierwokupu przysługujące Agencji w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej oraz przewidziane w art. 4 ust. 1 ustawy prawo nabycia nieruchomości przez Agencję w przypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, do której stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu (art. 4 ust. 5), to dwie różne sytuacje prawne.

Już samo rozróżnienie tych sytuacji i uprawnień Agencji wskazuje, że nie są one tożsame ani co do sposobu realizacji, ani co do skutków, a zatem chodzi o dwie różne instytucje prawne, zaś przepisy o prawie pierwokupu należy do prawa nabycia stosować jedynie odpowiednio.

Jednoznaczna treść art. 4 ust. 1 ustawy wskazuje, że prawo nabycia służy Agencji w wypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia umowy innej niż sprzedaż, gdyż w przypadku sprzedaży Agencji służy prawo pierwokupu. Niewątpliwie jest zatem, że prawo nabycia służy w przypadku zawarcia innej niż sprzedaż umowy zobowiązująco-rozporządzającej; prawo to służy bowiem w przypadku przeniesienia własności, a więc tylko w przypadku wywołania skutku rzeczowego.

Skoro art. 157 § 1 k.c. wyklucza możliwość zawarcia warunkowej umowy przenoszącej własność nieruchomości, to zgodzić się należy z przeważającymi poglądami doktryny, że podstawą do wykonania przez

Agencję prawa nabycia nieruchomości rolnej jest umowa bezwarunkowa inna niż sprzedaż, powodująca przeniesienie własności nieruchomości. Wyklucza to stosowanie do prawa nabycia art. 597 § 1 k.c., dotyczącego obowiązku zawarcia warunkowej umowy sprzedaży w razie przysługiwania prawa pierwokupu, a co za tym idzie, także art. 599 § 2 k.c., przewidującego skutek w postaci nieważności umowy bezwarunkowej, gdy prawo pierwokupu przysługiwało z mocy ustawy Skarbowi Państwa.

Z tych względów należy uznać, że inna niż sprzedaż umowa przenosząca własność nieruchomości rolnej nie może być umową zawartą pod warunkiem, że Agencja nie skorzysta z prawa nabycia.

Umowa ta powinna bezwarunkowo przenosić własność nieruchomości rolnej na nabywcę, który staje się jej właścicielem, a odpowiednie stosowanie do prawa nabycia przepisów kodeksu cywilnego o pierwokupie oznacza, że zgodnie z art. 598 § 1 k.c. nabywca powinien niezwłocznie zawiadomić Agencję o zawarciu umowy i jej treści, doręczając jej odpis. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy, niezawiadomienie Agencji o zawartej umowie powoduje jej nieważność. Stosownie do treści art. 598 § 2 k.c., Agencja może w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia wykonać prawo nabycia, składając w formie aktu notarialnego odpowiednie oświadczenie nabywcy nieruchomości, które powoduje przejście własności nieruchomości na Skarb Państwa.

Jeśli Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z określonego w art. 4 ust. 1 ustawy prawa nabycia nieruchomości rolnej, podstawę wpisu nabywcy do księgi wieczystej stanowi oprócz umowy przeniesienia własności nieruchomości także dowód doręczenia Agencji zawiadomienia o umowie oraz jej oświadczenie, że nie korzysta z prawa nabycia albo upływ miesięcznego terminu do złożenia, oświadczenia w tym przedmiocie.

Stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w tezie postanowienia, a zwłaszcza bardzo trafne i wnikliwie rozważania zawarte w uzasadnieniu zasługują w pełni na aprobatę i mają ogromne znaczenie zwłaszcza dla praktyki notarialnej.

Podnieść bowiem wypada, że stanowisko doktryny w tym zakresie było rozbieżne, a judykatura nie miała okazji wypowiedzieć się na ten temat, z uwagi na stosunkowo krótki czas obowiązywania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Zwolennikiem koncepcji, że w przypadku zawierania innych umów niż sprzedaż, dotyczących nieruchomości rolnych, winny być zawierane dwie umowy, tj. warunkowa umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości rolnej, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa nabycia i umowa przenosząca własność nieruchomości po uzyskaniu oświadczenia Agencji o rezygnacji z prawa nabycia jest Z. Truszkiewicz. Twierdzi on, że „[k]ierując się treścią art. 4 ust. 5, który nakazuje do wykonywania prawa nabycia stosować odpowiednio przepisy k.c. dotyczące prawa pierwokupu, należy przyjąć, że umowy zobowiązujące do przeniesienia własności inne niż sprzedaż winne być również (tak jak sprzedaż) zawierane pod warunkiem, że Agencja nie wykona prawa nabycia”³. Stanowisko swoje uzasadnia względami celowościowymi, z uwagi na pewność obrotu⁴.

Odmienne zdanie ma R. Szytk. Uważa on, że w przypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, Agencja działająca w imieniu Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Zgodnie z art. 4 ust. 5 ustawy, do wykonania tego uprawnienia, nazywanego również prawem wykupu, stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu. Zakres ich jest zatem ograniczony do obowiązku zawiadomienia Agencji o możliwości wykonania tego prawa w okresie 1 miesiąca od chwili otrzymania zawiadomienia, na zasadach obowiązujących przy prawie pierwokupu. Niezawiadomienie Agencji o sporządzeniu umowy powoduje, stosownie do art. 9 ust. 1 ustawy, jej nieważność z mocy prawa *ex tunc*. W takiej sytuacji sporządzona jest umowa bezwarunkowa, zaś w jej treści powinno być zamieszczone wyjaśnienie o ewentualnym wykonaniu przez Agencję tego uprawnienia⁵.

Podkreślić zatem wypada, co ma ogromne znaczenie dla praktyki notarialnej, która także dotąd nie była jednolita, że obecnie każda umowa o skutku rzeczowym, przenosząca własność nieruchomości rolnej na

³ Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, (cz. I), Rejent 2003, nr 11, s. 134.

⁴ Tamże, s. 135.

⁵ R. Szytk, *Podstawowe zasady kształtowania ustroju rolnego*, Rejent 2003, nr 5, s. 35.

nabywcę, winna być zawierana jako umowa bezwarunkowa, z zawartym w niej pouczeniem, że Agencja może skorzystać w terminie miesiąca z przysługującego jej prawa nabycia.

Podobnie jak prawo pierwokupu, również prawo nabycia przysługujące Agencji Nieruchomości Rolnych w przypadku zbycia nieruchomości rolnej inną umową niż sprzedaż jest niepodzielne, to znaczy, że Agencja wykonać go nie może w stosunku np. do jednej z działek wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości. Z faktu, że prawo nabycia jest niepodzielne nie należy jednak wyprowadzać błędnego wniosku, że Agencja nie może wykonać prawa nabycia w stosunku do udziału w nieruchomości rolnej. Skorzystanie przez nią z tego prawa jest w pełni skuteczne i dopuszczalne.

Jak słusznie zauważa G. Bieniek⁶, prawo nabycia nie przysługuje Agencji w przypadku zrzeczenia się przez właściciela nieruchomości rolnej lub udziału w niej, bowiem prawo nabycia stosuje się w przypadku zawarcia umowy, zaś zrzeczenie się jest jednostronną czynnością prawną.

Jak już wyżej wspomniano, przeniesienie własności nieruchomości rolnej na nabywcę w wyniku zawarcia umowy innej niż sprzedaż, a więc np. darowizny, zamiany, renty itp. powoduje, że nabywca staje się z momentem zawarcia umowy właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Ponieważ jest to umowa o skutku rzeczowym, przeto we wniosku wieczystoksięgowym notariusz musi zawrzeć wniosek o wpis własności na rzecz nowego nabywcy. Umowę tę, wraz z zawartym wnioskiem o wpis własności, notariusz musi przesłać do właściwego sądu w terminie trzech dni od jej sporządzenia, zgodnie z art. 92 § 4 pr. o not. Podstawę wpisu nabywcy do księgi wieczystej oprócz umowy przeniesienia własności nieruchomości stanowi także dowód doręczenia Agencji zawiadomienia o umowie oraz jej oświadczenie, że nie korzysta z prawa nabycia albo upływ miesięcznego terminu do złożenia oświadczenia w tym przedmiocie.

Skuteczność nabycia własności przez nowego właściciela uzależniona jest od dwóch przesłanek: zawiadomienia Agencji o zawartej umowie i upływu terminu do wykonania przez nią prawa nabycia. Niezawiado-

⁶ G. Bieniek, *Zrzeczenie się własności i innych praw rzeczowych*, Rejent 2004, nr 3-4, s. 36.

mienie Agencji o przysługującym jej prawie skutkuje nieważnością umowy z mocy art. 9 ust. 1 ustawy. Oświadczenie Agencji o nieskorzystaniu z prawa nabycia względnie upływ miesięcznego terminu do jego wykonania powodują, że wpis własności w księdze wieczystej na rzecz nowego właściciela może nastąpić dopiero po tym zdarzeniu. Sytuacja ta przypomina potwierdzenie umowy przez osobę, w której imieniu została zawarta (art. 103 § 1 k.c.).

Głosowane orzeczenie, tak bardzo przydatne dla praktyki notarialnej, pozwoli ujednolicić tę praktykę i w przypadku zawierania umów przenoszących własność nieruchomości rolnych innych niż sprzedaż, nakazuje zawsze sporządzać umowy bezwarunkowe.

Orzeczenie Sądu Najwyższego z podanych wyżej przyczyn zasługuje w pełni na aprobatę.

Adam Kosiba