

POSTANOWIENIE

Dnia 5 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - SSO Gabriela Sobczyk (spr.)

SSO Roman Troll

SSR(del.) Maryla Majewska- Lewandowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 5 stycznia 2017 r.

sprawy z wniosku M. Z. i E. Z.

przy udziale (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Żorach

z dnia 1 września 2016r., sygn. akt Dz. kw 2342/16

postanawia:

oddalić apelację.

SSR(del.)Maryla Majewska-Lewandowska SSO Gabriela Sobczyk SSO Roman Troll

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy wnieśli wniosek o odłączenie działki (...) z księgi wieczystej (...) o pow. 4.39.02 ha i przyłączenie jej do księgi wieczystej (...), gdzie ujawniona jest działka nr (...) o pow. 2.68.80 ha, będąca również przedmiotem umowy z wpisem własności na rzecz wnioskodawców. Domagali się też wpisu do wskazanej księgi wieczystej hipoteki do sumy 520 000 zł rzecz (...) spółki z o.o. w Ż.. Wniosek zawarto w akcie notarialnym z dnia 1 czerwca 2016. Rep. A (...) – umowa przeniesienia własności, sporządzonym przed notariuszem Z. S. w Kancelarii Notarialnej w Ż.. Z oświadczeń stron czynności wynika, że nieruchomość będąca przedmiotem obrotu jest nieruchomością rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Referendarz sądowy w dniu 23 czerwca 2016r. oddalił ten wniosek.

W uzasadnieniu ustalił, że księga wieczysta Nr (...) prowadzona jest celem ustalenia stanu prawnego nieruchomości składającej się z działki (...) o pow. 2.68.80 ha, a księga wieczysta Nr (...) prowadzona jest celem ustalenia stanu prawnego nieruchomości składającej się z m.in. działki nr (...) o pow. 4.39.02 ha. Obie nieruchomości są nieruchomościami rolnymi. Właścicielem ujawnionym obecnie w księdze jest (...) z o.o w Ż..

Aktem notarialnym Rep. A (...) sporządzonym przed notariuszem Z. S. w Kancelarii Notarialnej w Ż. w dniu 29 kwietnia 2016r. – (...) z o.o w Ż. sprzedała M. i E. małżonkom Z. działki (...) o łącznym obszarze 7.07.82 ha pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu wynikającego z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016r. Nabywcy nieruchomości pod tym warunkiem nieruchomość rolną kupili. Aktem notarialnym Rep. A (...) z dnia 1 czerwca 2016r. (...) z o.o w Ż.

przeniosła na rzecz wnioskodawców prawo własności tych działek, wobec nie wykonania prawa pierwokupu przez Agencję, co wynika z przedłożonego notariuszowi pisma z dnia 13 maja 2016r.

Referendarz sądowy oparł swe rozstrzygnięcie na przepisach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003r. w brzmieniu obowiązującym od dnia 30 kwietnia 2016r. Wskazał, że art. 2a tej ustawy stanowi, że nabywcą nieruchomości rolnej może być, z wyjątkami przewidzianymi w art. 3, wyłącznie rolnik indywidualny. Natomiast nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż wymienione w ust. 1 i 3 pkt 1 tego artykułu oraz w innych wypadkach niż wskazane w ust. 3 pkt. 2- 4 może nastąpić za zgodą Prezesa Agencji, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej.

Wskazał, że w rozpoznawanej sprawie przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło w dniu 1 czerwca 2016r. w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 29 kwietnia 2016r. pod rządem znowelizowanych przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Umowa warunkowa zawarta została przed nowelizacją, gdzie Agencji przysługiwało prawo pierwokupu (art. 3 ust. 4 tej ustawy), jednakże przepisy przejściowe zawarte w ustawie nowelizującej tj. ustawie o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z dnia 14 kwietnia 2016r. (Dz. U z 2016 poz. 585) nie stanowią o stosowaniu przepisów dotychczasowych do nabycia nieruchomości rolnej w okresie przejściowym. Art. 13 tej ustawy stanowi jedynie, że do czynności prawnych związanych z realizacją prawa pierwokupu nieruchomości rolnych, o którym mowa w art. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego albo realizacją uprawnienia Agencji do nabycia nieruchomości rolnych, w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. Zatem w ocenie referendarza sądowego w obecnym stanie prawnym wnioskodawcy E. i M. Z. nie mogli bez zgody Prezesa Agencji wyrażonej w drodze decyzji nabyć skutecznie prawa własności nieruchomości rolnej. Zgodnie z art. 9 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w obowiązującej wersji nabycie nieruchomości rolnej dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne. Rozstrzygnięcie o oddaleniu wniosku o wpis hipoteki referendarz oparł na art. 68 ust. 2a oraz art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wnioskodawcy oraz uczestniczka postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. wnieśli skargę na to postanowienie referendarza sądowego, wnosząc o uwzględnienie wniosków.

Skarżący zarzucili naruszenie przepisów art. 13 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw i art. 626⁹ k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię skutkującą uznaniem, że brak jest podstaw do dokonania wpisu prawa własności i hipoteki.

W uzasadnieniu obu skarg podniesiono, że w dniu 29 kwietnia 2016 r. Rep. A nr 3197/2016 warunkową umową sprzedaży (...) Sp. Z o.o. sprzedała M. i E. małżonkom Z. działki (...) o łącznym obszarze 7.07.82 ha pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z przysługującego jej prawa pierwokupu w piśmie z dnia 13 maja 2016 r. W konsekwencji w wykonaniu wyżej wymienionej umowy sprzedaży z 29 kwietnia 2016 r. (...) Sp. z o.o. aktem notarialnym z dnia 1 czerwca 2016 r. przeniosło własność opisanych działek na rzecz M. i E. małżonków Z.. Podkreślono, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta została w dniu 29 kwietnia 2016 r. a więc przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, a zatem jest ważna i odpowiada definicji umowy sprzedaży zawartej w art. 535 k.c. Umowa ta, aczkolwiek warunkowa, posiada wszystkie wymagane przepisami cechy umowy sprzedaży i nie ma podstaw, aby tą umowę traktować inaczej, jak chociażby dla przykładu umowę przedwstępną, o czym przesądziła uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1968 r. III CZP 23/68. Strony wskazanej wyżej warunkowej umowy sprzedaży, muszą - dla realizacji zamierzonego celu gospodarczego - zawrzeć drugą umowę o charakterze technicznym w celu wykonania zobowiązania z umowy sprzedaży - przeniesienia własności nieruchomości.

Ponadto w skardze wskazano, że art. 13 wyżej wymienionej ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości do czynności prawnych związanych z realizacją prawa pierwokupu nieruchomości rolnych, o którym mowa w art. 3 ustawy zmienianej w art. 7, albo realizacją uprawnienia Agencji Nieruchomości Rolnych do nabycia nieruchomości

rolnych, o którym mowa w art. 4 ustawy zmienianej w art. 7, w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

W ocenie wnioskodawców treść tego przepisu świadczy o tym, że ustawodawca wziął pod uwagę różnicę w czasie pomiędzy terminem umów zawartych przed dniem wejścia w życie nowelizowanej ustawy a realizacją prawa pierwokupu nieruchomości rolnych przez Agencję Nieruchomości Rolnych i przyjął w art. 13 zasady postępowania w okresie przejściowym.

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. zrealizowała uprawnienia wynikające z dotychczasowych przepisów w stosunku do umowy zawartej przed dniem wejścia w życie przepisu ustawy o nowelizacji i w piśmie z dnia 13 maja 2016 r. oświadczyła o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu. Agencja postąpiła tak uwzględniając treść cytowanego art. 13, przy czym gdyby uznała w tej konkretnej sytuacji niezasadność stosowania przepisów sprzed nowelizacji, to bez wątpienia odmówiłaby złożenia oświadczenia o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 1 września 2016r. Sąd Rejonowy w Żorach, po rozpoznaniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego, oddalił wnioski M. Z. i E. Z. o dokonanie wpisów w księgach wieczystych Sądu Rejonowego w Żorach poprzez:

1. odłączenie z Kw nr (...) działki nr (...) i przyłączenie jej do Kw nr (...),
2. wpisanie w Kw nr (...) wnioskodawców jako właścicieli,
3. wpisanie w Kw nr (...) hipoteki umownej w kwocie 520.000,00 złotych na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. na zabezpieczenie zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości zgodnie z umową w formie aktu notarialnego z dnia 1 czerwca 2016. Rep. A 3895/2016, sporządzonego przed notariuszem Z. S. w Kancelarii Notarialnej w Ż..

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu postanowienia wskazał, że w jego ocenie wniosek nie może zostać uwzględniony.

Wskazał, że zgodnie z art. 626⁸ § 1 i § 2 k.p.c. wpis w księdze wieczystej dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zgodnie z kolei z art. 626⁹ k.p.c., sąd oddala wniosek o wpis jeżeli brak podstaw lub istnieją przeszkody do jego dokonania. Wskazał ponadto, że zgodnie z art. 518¹ § 3 k.p.c. w razie wniesienia skargi na orzeczenie oddalające wniosek o wpis w księdze wieczystej, wpis traci moc, co wynika a contrario z tego przepisu, natomiast ocenie podlega zasadność wniosku, przy czym dodatkowo z uwzględnieniem argumentacji powołanej w skardze.

Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawcy we wniosku z dnia 6 czerwca 2016r. wnosili o odłączenie działki (...) z Kw (...) o pow. 4.39.02 ha i przyłączenie jej do Kw (...), gdzie ujawniona jest działka nr (...) o pow. 2.68.80 ha, z wpisem własności na rzecz wnioskodawców.

Sąd Rejonowy podał, że rozstrzygnięcie co do wniosku musiało zostać poprzedzone ustaleniem, czy przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 r. poz. 803), w brzmieniu nadanym ustawą o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw z dnia 14 kwietnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 585) znajdują zastosowanie w rozpoznawanej sprawie. Nowelizowane przepisy weszły w życie z dniem 30 kwietnia 2016 roku, co wynika wprost z art. 16 ustawy zmieniającej.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 2a pkt 1 zd. 1 nowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny lub osoba bliska, chyba że ustawa stanowi inaczej. Z kolei zgodnie z pkt 4, nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż wyżej wymienione, w braku wyłączeń przewidzianych ustawą, może nastąpić za zgodą Prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej.

W art. 2 pkt 7 znowelizowanej ustawy zdefiniowano termin „nabycie nieruchomości rolnej” jako 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.

Sąd Rejonowy podniósł tym samym, że kluczowa dla rozstrzygnięcia sprawy jest ocena momentu nabycia nieruchomości. W ocenie Sądu I instancji przez nabycie nieruchomości należy wyłącznie rozumieć zawarcie umowy wywołującej skutek rozporządzający w postaci przeniesienia prawa własności, a inne rozumienie pojęcia nabycie nie jest uprawnione. Samo warunkowe zobowiązanie do przeniesienia własności nie rodzi skutków w postaci zmiany właściciela, przez co nie stanowi nabycia w rozumieniu powołanych przepisów. Wynika to wprost z art. 157 k.c., zgodnie z którym własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu (§ 1), a jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności (§ 2).

Sąd Rejonowy powołał też brzmienie art. 597 § 1 k.c., zgodnie z którym rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Wskazał też na zastosowanie w sprawie regulacji art. 157 § 2 k.c.

Sąd Rejonowy ocenił jako błędne stanowisko skarżących co do objęcia przepisem przejściowym art. 13 ustawy nowelizującej umowy rozporządzającej po nieskorzystaniu przez Agencję z prawa pierwokupu. Wskazał, że zgodnie z tym przepisem, do czynności prawnych związanych z realizacją prawa pierwokupu nieruchomości rolnych, o którym mowa w art. 3 (dotyczy dzierżawcy) ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, albo realizacją uprawnienia Agencji Nieruchomości Rolnych do nabycia nieruchomości rolnych, o którym mowa w art. 4 tej ustawy, w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe. Przepis przejściowy dotyczy zatem jedynie realizacji prawa pierwokupu lub prawa nabycia nieruchomości przez Agencję, nie obejmuje natomiast sytuacji nieskorzystania z tych uprawnień, co ma miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawcy i uczestniczka postępowania przed wejściem w życie znowelizowanych przepisów zawarli warunkową, a zatem nie prowadzącą do nabycia własności, umowę sprzedaży nieruchomości, jednakże umowa prowadząca do przeniesienia własności została zawarta już po ich wejściu w życie. Konsekwencją nabycia własności nieruchomości przez wnioskodawców niespełniających kryteriów podmiotowych przewidzianych ustawą i wobec braku zgody Prezesa Agencji, z mocy art. 9 ust. 1 ustawy jest nieważność nabycia nieruchomości.

Z tych powodów w ocenie Sądu Rejonowego wnioski o wpis prawa własności podlegały oddaleniu. Sąd Rejonowy wskazał, że podobnie oddaleniu podlegał wniosek o wpis hipoteki.

Podstawę jego oddalenia stanowił art. 68 ust. 2a ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.), zgodnie z którym suma hipoteki na nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 r. poz. 803 oraz z 2016 r. poz. 585) nie może przewyższać wartości rynkowej tej nieruchomości ustalonej na dzień ustanowienia hipoteki. Do wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej dołącza się operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Brak operatu szacunkowego prowadzi do oddalenia wniosku w tym zakresie.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazano art. 626⁹ k.p.c. oraz powołane w treści uzasadnienia przepisy.

Apelację od tego postanowienia wniosła uczestniczka postępowania (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż.. Zaskarżyła postanowienie w punktach 1 i 2, wnosząc o uwzględnienie wniosków złożonych w tym zakresie przez wnioskodawców oraz nieobciążanie uczestnika postępowania kosztami postępowania apelacyjnego. Zarzuciła naruszenie art. 13 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobów Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw przez jego błędną wykładnię, skutkującą uznaniem nieważności nabycia nieruchomości,

bowiem wnioskodawcy i uczestnik postępowania aczkolwiek zawarli umowę warunkową sprzedaży nieruchomości przed wejściem w życie znowelizowanych przepisów, to przeniesienie własności nieruchomości dokonane zostało już po wejściu w życie nowych przepisów przy niespełnianiu kryteriów podmiotowych przewidzianych cyt. ustawą oraz braku zgody Agencji Nieruchomości Rolnych. Zdaniem skarżącej prawidłowa wykładnia przywołanego przepisu uzasadnia zastosowanie przepisów ustawy z dnia 11.04.2003r. sprzed nowelizacji a w konsekwencji uwzględnienie wniosków o dokonanie wpisów w księgach wieczystych. W uzasadnieniu apelacji wskazano, że wnioskodawcy i uczestnik postępowania zawarli warunkową umowę sprzedaży nieruchomości przed wejściem w życie znowelizowanych przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, które weszły w życie 30 kwietnia 2016r. Zarzucono, że Sąd w swych rozważaniach skupił się na umowie przeniesienia własności zawartej w dniu 1 czerwca 2016r., pomijając warunkową umowę sprzedaży. Tymczasem ta umowa zawarta została w stanie prawnym przed nowelizacją w/w umowy, która weszła w życie 30.04.2016r. jakkolwiek nie wywoływała ona skutku rzeczowego, jednak miała definitywny charakter. Wskazał, że strony były zobowiązane do zawarcia umowy warunkowej sprzedaży z uwagi na przepis szczególny, który gwarantował Agencji Nieruchomości Rolnych prawo pierwokupu. Umowa warunkowa sprzedaży wywierała zatem skutek obligacyjny, zaś warunek zastrzeżony był warunkiem zawieszającym. Po przesłaniu do Agencji Nieruchomości Rolnych warunkowej umowy sprzedaży agencja ta odpowiedziała pismem z dnia 13 maja 2016r. (nr rep. (...)), oświadczając że nie skorzysta z prawa pierwokupu. Skarżąca uznała tym samym, że postępowanie winno się toczyć na gruncie dawnych przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Skarżąca wskazała ponadto, że zawarcie umowy warunkowej sprzedaży oraz przekazanie zawiadomienia o niej agencji miało miejsce zgodnie z obowiązującymi w czasie ich realizacji przepisami prawa, które to czynności zmierzały do wywołania skutków prawnych zgodnych z oświadczeniami woli wnioskodawców i uczestnika postępowania. Zatem w ocenie skarżących do czynności prawnych przez nich podjętych w ich ocenie niewątpliwie związanych z realizacją prawa pierwokupu nieruchomości rolnych, a wynikających z warunkowej umowy sprzedaży zawartej przed wejściem w życie znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego zastosowanie ma art. 13 ustawy z 14.04.2016r., zgodnie z którym do czynności prawnych związanych z realizacją prawa pierwokupu nieruchomości rolnych w którym mowa w art.3 ustawy zmienianej w art. 7 albo realizacją uprawnienia Agencji Nieruchomości Rolnych do nabycia nieruchomości rolnych o którym mowa w art. 4 ustawy zmienianej w art. 7 w stosunku do umów zawartych przed dnem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Skarżąca wskazała, że w jej ocenie w przytoczonym przepisie ustawodawca nie zawęził czynności prawnych związanych z realizacją prawa pierwokupu do umów przeniesienia własności nieruchomości a zatem przepis ten dotyczy także warunkowych umów sprzedaży nieruchomości. Konsekwencją stosowania dotychczasowych przepisów w przypadkach określonych w art. 13 w/w ustawy jest fakt, że do czynności prawnych umów sprzedaży nieruchomości, jakie podjęto na gruncie nieznowelizowanych przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie można stosować definicji nabycia nieruchomości rolnych, która została ujęta w znowelizowanym art. 2 tej ustawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie mogła zostać uwzględniona.

Ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy (powtórzone w uzasadnieniu ustalenia referendarza sądowego) co do treści księgi wieczystej oraz dat i treści czynności prawnych na które we wniosku powoływali się wnioskodawcy nie budziły wątpliwości i nie były przedmiotem zarzutów apelacji. Bezspornie w sprawie czynności prawne dokonane przez wnioskodawców oraz uczestnika postępowania dotyczyły nieruchomości rolnych, podpadających pod przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Jak wynika bowiem z treści warunkowej umowy sprzedaży oraz dołączonych dokumentów geodezyjnych, dotyczyła ona dwóch działek o łącznej powierzchni 7.07.82 ha, stanowiących użytki rolne, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego położonych na terenach gruntów rolnych oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i upraw rolnych.

Zarzuty apelacji sprowadzały się do uznania błędnej wykładni przepisów prawa przez Sąd Rejonowy, w szczególności zaś art. 13 ustawy z dnia 14.04.2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobów Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2016 poz. 585).

Sąd Okręgowy nie podziela zawartej w apelacji wykładni tego przepisu sprowadzającej się do stwierdzenia, że przepisy dotychczasowe ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego stosuje się do wszystkich sytuacji, gdy warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości rolnej zawarta została przed dniem wejścia w życie ustawy.

Wskazany w apelacji przepis jest przepisem przejściowym. Jako taki stanowi on wyjątek od przepisu stanowiącego w jakiej dacie ustawa wchodzi w życie (art. 16 ustawy). Przepis szczególny nie może być wykładany rozszerzająco, a taką wykładnię stosuje skarżący. Skoro w powołanym przepisie wskazuje się czynności prawne związane z realizacją prawa pierwokupu nieruchomości rolnych, to wykładnia ścisła nakazuje uznać, że jedynie do czynności pozytywnie realizujących to prawo pierwokupu nieruchomości rolnych należy stosować zgodnie z art. 13 ustawy przepisy dotychczasowe. Tym samym wykładnia taka nie pozwala uznać za czynności „związane z realizacją prawa pierwokupu” czynności prawnych podejmowanych wówczas, gdy uprawniony podmiot oświadczy, że z prawa pierwokupu nie skorzysta.

Gdyby ustawodawca chciał wywołać skutek w postaci zastosowania przepisów ustawy do wszystkich sytuacji, gdy warunkowa umowa sprzedaży zawarta została przed dniem 30.04.2016r., to nadałby art. 13 inne brzmienie. Zgodnie zatem z wolą ustawodawcy art. 13 stanowi, aby przepisy nowej ustawy miały zastosowanie do wszelkich sytuacji, gdy przed dniem wejścia w życie znowelizowanych przepisów nie doszło do przeniesienia własności nieruchomości rolnej. Przy tym zaznaczyć należało, że dla wykładni art. 13 nie jest konieczne sięganie do art. 2 pkt 7 znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Bez sięgnięcia zatem do tego przepisu Sąd Okręgowy doszedł do wniosku o konieczności zastosowania w niniejszej sprawie przepisów ustawy obowiązującej od 30 .04.2016r.

Sięgnięcie bowiem do przepisów znowelizowanej ustawy jest możliwe dopiero po stwierdzeniu, że właśnie te przepisy mają zastosowanie do badanego stanu prawnego.

Sąd Okręgowy tym samym ocenił, że trafnie Sąd Rejonowy uznał, że do niniejszej sprawy należy stosować przepisy znowelizowanej ustawy do niniejszej sprawy. Zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, że wobec treści jej przepisu art. 2a ust.1 zd. 1, czynność prawna w postaci umowy przeniesienia własności nieruchomości zawarta przez strony jest sprzeczna z unormowaniami prawa zawartymi w tej ustawie, a zatem jest ona nieważna z mocy art. 9 ust. 1 tej ustawy.

Odnosząc się do podniesionego w apelacji definitywnego charakteru warunkowej umowy sprzedaży, podnieść należy, że umowa ta z mocy art. 157§1kc nie wywołała skutku rzeczowego. Skutek natomiast obligacyjny, jaki powstał na skutek zawarcia tej umowy przed datą wejścia w życie ustawy z 14.04.2016r. (Dz. U. z 2016 poz.585) został z woli ustawodawcy określonej w tej ustawie zniewelowany. Skoro bowiem na tle wskazanych przepisów nabycie nieruchomości rolnej (w znaczeniu przeniesienia własności nieruchomości rolnej) o powierzchni większej niż 0,3 ha przez osoby inne niż wymienione w art. 2a nie jest możliwe, to wnioskodawcy nie mogli skutecznie nabyć od uczestnika nieruchomości objętej wnioskiem i konsekwentnie nie mogli się skutecznie domagać począwszy od 30.kwietnia 2016r. (tj. od daty wejścia w życie ustawy w znowelizowanym brzmieniu) realizacji przez niego zobowiązania wynikającego w tym zakresie z warunkowej umowy sprzedaży.

Przywołane unormowania zawarte w ustawie z 14.04.2016r. uniemożliwiają tym samym uwzględnienie wniosku.

W tych okolicznościach zaskarżone postanowienie uznać należało za prawidłowe, a apelację jako bezzasadną oddalić- na podstawie art. 385kpc w zw. z art. 13§2kpc.

SSO Maryla Majewska –Lewandowska SSO Gabriela Sobczyk SSO Roman Troll