

Sygn. akt I Co 965/06

POSTANOWIENIE

Dnia 15 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Sylwia Sylwester-Furman

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Cieplak

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 roku w Nowym Dworze Mazowieckim

na posiedzeniu jawnym

sprawy egzekucyjnej z wniosku wierzyciela Z. K.

z udziałem dłużnika W. Z.,

w przedmiocie nadzoru nad egzekucją z nieruchomości

postanawia

udzielić przybiccia na rzecz Z. K., syna B. i B., legitymującego się dowodem osobistym (...), wydanego przez Prezydenta miasta Ł., nr PESEL (...), prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr (...) o powierzchni 4,3303 ha położonej w obrębie (...) Ł., województwo (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą o nr (...)//5 w dniu 15 czerwca 2016 roku, na skutek złożenia przez wierzyciela wniosku o przejęcie nieruchomości, za kwotę 3 652 933,34 złotych (trzy miliony sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset trzydzieści trzy złote trzydzieści cztery grosze).

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim

z dnia 15 czerwca 2016 roku

W dniu 25 lutego 2016 roku odbyła się druga licytacja prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr (...) o powierzchni 4,3303 ha położonej w obrębie Ł., województwo (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Jest to nieruchomość rolna.

Wobec braku licytantów licytacja okazała się bezskuteczna.

W piśmie z dnia 2 marca 2016 roku wierzyciel Z. K., wniósł o przejęcie ww. nieruchomości.

Na posiedzeniu w dniu 15 czerwca 2016 roku wierzyciel podtrzymał wniosek o przejęcie nieruchomości i oświadczył, że chce zaliczyć cenę nabycia na poczet przysługującej mu wobec dłużnika wierzytelności, ponadto oświadczył, że uiszczy w gotówce opłatę egzekucyjną w wysokości 31 240,28 zł.

Dłużnik złożył na posiedzeniu pismo, w którym poddał w wątpliwość możliwość nabycia nieruchomości rolnej przez wierzyciela, który nie jest rolnikiem indywidualnym bez z gody Agencji Nieruchomości Rolnych.

Sąd uwzględnił wniosek wierzyciela o przejęcie nieruchomości i udzielił przybiccia na rzecz wierzyciela Z. K. prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr (...) o powierzchni 4,3303 ha położonej w obrębie (...) Ł., województwo (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą o nr (...)//5 w dniu 15 czerwca 2016 roku

– za kwotę 3 652 933,34 złotych (trzy miliony sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset trzydzieści trzy złote trzydzieści cztery grosze).

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 984 § 1 i 2 k.p.c. jeżeli również na drugiej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu, przejęcie nieruchomości na własność może nastąpić w cenie nie niższej od dwóch trzecich części sumy oszacowania, przy czym prawo przejęcia przysługuje wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu oraz współwłaścicielowi. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest nieruchomość rolna, stosuje się art. 982 z wynikającą z niniejszego przepisu zmianą co do ceny przejęcia. W wypadku gdy osoby określone w art. 982 nie skorzystają z prawa przejęcia nieruchomości rolnej, prawo to przysługuje także wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu. Wniosek o przejęcie nieruchomości wierzyciel powinien złożyć sądowi w ciągu tygodnia po licytacji, składając jednocześnie rękojmię, chyba że ustawa go od niej zwalnia.

Z przepisu tego jasno wynika, że przejęcia nieruchomości (także nieruchomości rolnej) może dokonać zarówno wierzyciel egzekwujący (tj. prowadzący egzekucję), jak i hipoteczny (wierzyciel, któremu przysługuje wierzytelność zabezpieczona hipoteką na egzekwowanej nieruchomości).

Należy wskazać, że wniosek wierzyciela o przejęcie nieruchomości na podstawie art. 984 § 2 k.p.c., bez złożenia rękojmi, nie spełnia warunków formalnych, co uzasadnia zastosowanie art. 130 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (uchwała SN z dnia 30 stycznia 2002 r., III CZP 84/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 122), chyba że chodzi o wierzyciela zgłaszającego przejęcie nieruchomości po drugiej bezskutecznej egzekucji, któremu przysługuje ujawnione w opisie i oszacowaniu prawo o wartości, która nie jest niższa od wartości rękojmi i jeżeli do tej wysokości znajduje ono pokrycie w cenie wywołania wraz z prawami stwierdzonymi w opisie i oszacowaniu, korzystającymi z pierwszeństwa przed jego prawem (odpowiednio stosuje się tu art. 964 § 1 k.p.c.). Odesłanie z art. 984 § 1 k.p.c. do przepisu art. 982 k.p.c. nie zmienia zasady, iż cena przejęcia na własność nieruchomości po drugiej niedosłej do skutku licytacji wynosi 2/3 sumy oszacowania (postanowienie SN z dnia 15 października 1968 r., III CRN 229/68, OSP 1969, z. 12, poz. 257).

W myśl więc art. 964 § 1 k.p.c. nie składa rękojmi osoba, której przysługuje ujawnione w opisie i oszacowaniu prawo, jeżeli jego wartość nie jest niższa od wysokości rękojmi i jeżeli do tej wysokości znajduje ono pokrycie w cenie wywołania wraz z prawami stwierdzonymi w opisie i oszacowaniu, korzystającymi z pierwszeństwa przed jej prawem.

W niniejszej sprawie wierzytelność znajduje pokrycie w cenie nabycia nieruchomości, a wierzyciel oświadczył, że uiści gotówką koszty korzystające z pierwszeństwa – czyli opłatę egzekucyjną w wysokości 31 240,38 zł.

W ocenie Sądu nie zachodziły zatem żadne przesłanki do odmowy udzielenia przybicia.

Wniosek o przejęcie złożono skutecznie i w przewidzianym przez prawo terminie.

Odnosząc się zaś do znowelizowanych przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.) należy wskazać, że nowe przepisy nie wprowadziły żadnych zmian do samej procedury egzekucyjnej kodeksu postępowania cywilnego. Aktualnie brakuje więc przepisów proceduralnych uwzględniających ograniczenia w obrocie ziemią rolną. Ponadto brak też uregulowań przejściowych. Jednakże zgodnie z ogólnymi zasadami, do egzekucji będących już w toku (rozpoczętych przed 30 kwietnia 2016 roku) powinno się stosować nowe przepisy ograniczające obrót ziemią rolną.

Obecnie istotnie nieruchomością rolną można zbyć co do zasady tylko rolnikowi indywidualnemu, który spełnia określone kryteria, a gdy takiego nie ma, można zwrócić się do Agencji Nieruchomości Rolnych, by wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości innej osobie (zob. art. 2a i art. 6 cyt. ustawy). Jednocześnie ustawa rolna przewiduje, że ograniczenia te obejmują także nabycie nieruchomości rolnych na podstawie orzeczenia organu egzekucyjnego, czyli sądu. Należy przy tym wyraźnie podkreślić, że udzielenie przybicia nie jest orzeczeniem stwierdzającym nabyciem prawa własności nieruchomości, lecz jest nim dopiero postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości.

Kwestią problematyczną, jest to, że nie ma przepisów, które regulowałyby, czy ma to zrobić komornik na etapie licytacji, czy też sąd, kiedy przysądza osobie, która wygrała licytację, prawo własności nieruchomości. W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, skoro ustawa rolna nie rozstrzyga tego, kto i na jakim etapie procedury egzekucyjnej ma weryfikować potencjalnego nabywcę gruntu, to jej się w tym zakresie nie stosuje. Nabywcą działki rolnej z licytacji, czy na skutek wniosku o przejęcie może być więc każdy, a nie tylko rolnik lub osoba, która otrzymała na to zgodę od Agencji Nieruchomości Rolnych. Zbycie nieruchomości następuje na podstawie orzeczenia sądu, zatem jedyne ograniczenie, które obowiązuje, dotyczy prawa pierwokupu gruntu rolnego przez Agencję Nieruchomości Rolnych na rzecz Skarbu Państwa - wynikające z art. 4 cyt. wyżej ustawy.

Art. 4 ust. 1 pkt 3 stanowi, że jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym - Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej.

Ustawa jednakże nie reguluje tego, kto miałby zawiadamić Agencję Nieruchomości Rolnych - sąd czy komornik. W ocenie Sądu, powinien to zrobić sąd, który udzielił przybicia, po uprawomocnieniu się postanowienia o przybiciu (a przed wydaniem postanowienia o przysądzeniu własności). Skorzystanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu stanowiłoby wówczas podstawę do uchylenia postanowienia o przybiciu i przysądzeniu prawa własności nieruchomości rolnej na rzecz Skarbu Państwa.

Wobec powyższych rozważań, wniosek wierzyciela Z. K. należało uwzględnić i przybić na jego rzecz wyżej opisane prawo.

ZARZĄDZENIE

1. (...);
2. (...);
3. (...).