



Rejent * rok 16 * nr 6(182)
czerwiec 2006 r.

Glosa

do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2004 r. (IV CK 121/04)¹

Nabycie nieruchomości rolnej przez Agencję Nieruchomości Rolnych w trybie art. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592 ze zm.) może nastąpić przez zawarcie innej niż sprzedaż umowy przenoszącej własność.

Postanowienie Sądu Najwyższego jest jednym z pierwszych głosów judykatury w sprawie wykładni niezwykle kontrowersyjnego art. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej: ustawa)². Zgodnie z tym przepisem, Agencji Nieruchomości Rolnych (dalej: Agencja) działającej na rzecz Skarbu Państwa przyznano uprawnienie do nabycia nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej, w przypadku gdy przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje w wyniku zawarcia innej niż sprzedaż umowy³. Jeżeli równowartość pieniężna nie

¹ OSNC 2005, nr 11, poz. 191.

² Zob. także orzeczenia omawiane przez Z. Popłonkowskiego, *Wniesienie nieruchomości rolnej do spółki tytułem aportu*, Nowy Przegląd Notarialny 2004, nr 4, s. 59 i nast.

³ Uprawnienie, o którym mowa, nie przysługuje Agencji, jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje:

a) na rzecz osoby prowadzącej gospodarstwo rodzinne, gdy w wyniku nabycia nieruchomości rolnej powierzchnia użytków rolnych w tym gospodarstwie nie przekroczy 300 ha;

wynika z treści umowy, określa ją Agencja przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami⁴, a gdy wartość nieruchomości ustalona jest w umowie, Agencja nabywa nieruchomość za zapłatą tej wartości⁵. Do wykonywania uprawnienia do nabycia nieruchomości rolnej art. 4 ust. 5 ustawy nakazuje odpowiednio stosować przepisy dotyczące prawa pierwokupu.

Przedstawiona powyżej regulacja uprawnienia Agencji do nabycia nieruchomości rolnych wzbudziła liczne spory w doktrynie. Jednak zgodnie twierdzi się, że podstawą do skorzystania z uprawnienia do nabycia nieruchomości nie jest zmiana właściciela nieruchomości rolnej będąca efektem innego niż umowa zdarzenia prawnego (np. decyzji administracyjnej, orzeczenia sądowego, dziedziczenia, zasiedzenia, uwłaszczenia). Sporny jest charakter prawny tego uprawnienia. Traktuje się je jako prawo wykupu⁶ albo jako szczególne uprawnienie, którego nie można porównać

b) na rzecz spółdzielni produkcji rolnej, w przypadku gdy nieruchomość rolna stanowi wkład gruntowy członka tej spółdzielni;

c) na rzecz osoby bliskiej zbywcy w rozumieniu art. 4 pkt 13 u.g.n.;

d) w wyniku zawarcia umowy z następcą (art. 84 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 z późn. zm.).

⁴ Zob. art. 149-159 u.g.n.

⁵ Jeśli jednak równowartość pieniężna określona w umowie rażąco odbiega od wartości rynkowej nieruchomości rolnej, Agencja w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa nabycia może wystąpić do sądu o ustalenie ceny nieruchomości. Sąd ustala wówczas cenę nieruchomości rolnej, przy zastosowaniu sposobów wskazanych w art. 149-159 u.g.n.

⁶ B. Wierzbowski, *Obrót ziemią rolną po 15 lipca tego roku*, Rzeczpospolita 2003, nr 111, *Vademecum Rzeczpospolitej, Obrót ziemią rolną po nowemu*, s. 4; A. Stelmachowski, *Prawo rzeczowe*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. III, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 320; E. Klatt-Górska, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej – przykłady ograniczeń*, Wrocław 2003, s. 74; tejże, *Ograniczenia w nabywaniu własności nieruchomości rolnych według ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (cz. II)*, Rejent 2004, nr 6, s. 80-81; E. Gniewek, *Obowiązki notariusza w świetle współczesnych ograniczeń obrotu nieruchomościami rolnymi*, [w:] *Zawieranie i wykonywanie umów. Wybrane zagadnienia*, red. E. Gniewek, Acta Universitatis Wratislaviensis No 2617, Prawo CCLXXXIX, Wrocław 2004, s. 29 i nast., choć autor ten sformułowanie „prawo wykupu” umieszcza w cudzysłowie. Podobnie P. Czechowski, P. Wiczorkiewicz, *Problemy ingerencji prawnej w swobodę obrotu nieruchomościami rolnymi w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego i jej wpływ na interpretację ustawodawstwa krajowego*,

z innymi konstrukcjami znanymi naszemu ustawodawstwu⁷. Wiele dalszych kwestii związanych z treścią art. 4 ustawy jest rozbieżnie rozstrzyganych w doktrynie, dlatego też wypowiedź Sądu Najwyższego stanowi dla praktyki istotną wskazówkę w zakresie stosowania tego przepisu.

W sprawie rozpatrywanej przez Sąd Najwyższy doszło przed wejściem w życie ustawy do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej poprzedzającej przeniesienie własności nieruchomości w celu zwolnienia się ze zobowiązań wynikających z umowy pożyczki (*datio in solutum*). Umowę bezwarunkowego przeniesienia własności nieruchomości w celu zwolnienia się z długu zawarto już w czasie obowiązywania art. 4 ustawy. W akcie notarialnym notariusz pouczył strony o treści tego przepisu i sam, za zgodą stron, podjął się, poprzez doręczenie aktu notarialnego, powiadomić Agencję o zawarciu umowy.

Sąd Rejonowy uznał tę umowę za nieważną, gdyż w jego ocenie powinna ona zostać zawarta pod warunkiem, że Agencja nie skorzysta z prawa nabycia nieruchomości. Jako podstawę prawną nieważności wskazano art. 599 § 2 k.c. Sąd Okręgowy podzielił to stanowisko, dodając jako podstawę nieważności umowy art. 9 ust. 1 ustawy. Podniósł przy tym, że złożone przez Agencję oświadczenie o rezygnacji ze swego uprawnienia było bez znaczenia, gdyż niedopuszczalne jest zrzeczenie się prawa nabycia nieruchomości po zawarciu bezwarunkowej umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej.

Na podstawie tych ustaleń Sąd Najwyższy przy okazji rozstrzygnięcia kasacji od orzeczenia Sądu Okręgowego ustosunkował się do kilku kwestii budzących kontrowersje w doktrynie.

Na wstępie Sąd Najwyższy wyraźnie podkreślił odmienność prawa pierwokupu i prawa nabycia nieruchomości, co oznacza, że nie wszystkie przepisy dotyczące prawa pierwokupu mogą znaleźć zastosowanie do

[w:] *Studia Iuridica Agraria*, t. V, red. S. Prutis, Białystok 2005, s. 41 i nast.; zob. także krytyczne uwagi A. Lichorowicza, *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, KPP 2004, z. 2, s. 415.

⁷ J. Górecki, *Nowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi*, PiP 2003, z. 10, s. 16-17; S. Prutis, *Kształtowanie ustroju rolnego – potrzeba nowej regulacji ustawowej*, *Studia Iuridica Agraria*, t. V, red. S. Prutis, Białystok 2005, s. 178. W dalszych wywodach uprawnienie Agencji będzie nazywane prawem nabycia.

prawa nabycia nieruchomości rolnej przysługującego Agencji. Jest to założenie słuszne. Należy przy tym dodać, iż zgodnie z art. 4 ust. 5 ustawy jedynie do wykonania prawa nabycia stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące prawa pierwokupu⁸. Konstrukcji prawa nabycia i prawa pierwokupu nie można utożsamiać. Prawo nabycia nie stanowi również szczególnego rodzaju prawa pierwokupu. Nie można także stwierdzić, że jest to pierwszeństwo nabycia, ponieważ pierwszeństwo realizuje się przed zawarciem jakiegokolwiek umowy. Poza tym skorzystanie z pierwszeństwa polega na nabyciu przedmiotu nim objętego na podstawie umowy zawartej z udziałem uprawnionego, a w analizowanej sytuacji jedynie Agencja składa oświadczenie woli, nie stając się stroną umowy. Również z tego powodu nie można prawa nabycia traktować ani jako prawa odkupu, ani wykupu⁹. Wykonanie obu tych praw polega na zawarciu umowy pomiędzy uprawnionym a właścicielem przedmiotu nim objętego.

W literaturze występuje rozbieżność poglądów co do zakresu stosowania prawa nabycia. Sąd Najwyższy przychylił się do głosów, że uprawnienie Agencji uregulowane w art. 4 ustawy dotyczy innych niż sprzedaż umów zarówno o skutkach zobowiązująco-rozporządzających, jak i tylko rozporządzających¹⁰. Służy ono Agencji dopiero po zrealizowaniu się skutku rzeczowego w postaci przejścia własności nieruchomości rolnej na nabywcę¹¹. Oznacza to również, iż prawo nabycia nie przysługuje Agencji w przypadku zawarcia umów o skutku tylko zobowiązującym. W związku z tym Sąd Najwyższy słusznie przyjął, iż ustawa ma zastosowanie także

⁸ E. Gniewek, *Obowiązki notariusza...*, s. 41; zob. jednak uwagi A. Lichorowicza, *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową...*, s. 416-417.

⁹ Zob. jednak B. Wierzbowski, *Obrót ziemią rolną po 15 lipca tego roku*, Rzeczpospolita 2003, nr 111, *Vademecum Rzeczpospolitej, Obrót ziemią rolną po nowemu*, s. 4.

¹⁰ Tak np. J. Górecki, *Nowe ograniczenia...*, s. 15; A. Lichorowicz, *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową...*, s. 418 i nast.; G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2005, s. 144. Za ograniczeniem stosowania prawa nabycia jedynie do innych niż sprzedaż umów zobowiązująco-rozporządzających opowiedział się E. Gniewek, *Obowiązki notariusza...*, s. 39-40. Podobnie A. Oleszko, [w:] *Prawo rolne*, red. A. Stelmachowski, Warszawa 2005, s. 127.

¹¹ L. Błądek, *Niektóre rozważania na temat ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, Rejent 2003, nr 9, s. 141-142; T. Żyznowski, *Z problematyki ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005, s. 390.

do umów stanowiących wykonanie zobowiązań podjętych jeszcze przed wejściem jej w życie. Istotna jest tu jedynie chwila powstania skutku rzeczowego¹².

Zdaniem Sądu Najwyższego podstawą do wykonania prawa nabycia nieruchomości może być jedynie bezwarunkowa umowa przenosząca własność nieruchomości rolnej¹³. Wniosek ten jest prawidłowy w powiązaniu z powyższym, trafnym założeniem, że tylko umowy przenoszące własność nieruchomości stwarzają Agencji podstawę do wykonania prawa nabycia nieruchomości rolnej. Dlatego, inaczej niż przy prawie pierwokupu, podstawą do wykonania tego prawa jest zawarcie bezwarunkowej umowy powodującej przeniesienie własności nieruchomości rolnej. Niedopuszczalne jest przecież zawarcie warunkowej umowy rozporządzającej nieruchomością rolną (art. 157 § 1 k.c.).

Ustawa nie wskazuje osoby, która ma dokonać zawiadomienia Agencji o zawartej umowie przenoszącej własność nieruchomości rolnej. Z odpowiedniego stosowania przepisów o prawie pierwokupu można wnioskować, że osobą zobowiązaną do zawiadomienia Agencji jest zbywca nieruchomości rolnej¹⁴. Powinien on poinformować Agencję o zawarciu umowy i jej treści (np. poprzez doręczenie odpisu umowy).

Trudniej udzielić jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, komu Agencja składa oświadczenie o nabyciu nieruchomości? W przypadku prawa pierwokupu oświadczenie o jego wykonaniu składa się sprzedawcy, który

¹² Inaczej Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część II)*, Rejent 2003, nr 11, s. 139, który stwierdza, iż ustawa nie powinna być stosowana do umów zawieranych w celu wykonania zobowiązań powstałych przed wejściem w życie ustawy.

¹³ Tak R. Sztyk, *Podstawowe zasady kształtowania ustroju rolnego*, Rejent 2003, nr 5, s. 35; L. Błądek, *Niektóre rozważania...*, s. 141; J. Górecki, *Nowe ograniczenia...*, s. 15; E. Gniewek, *Obowiązki notariusza...*, s. 41; G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna...*, s. 144. Inaczej Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności... (część II)*, s. 134-135, który uważa, że inne niż sprzedaż umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości rolnej powinny być zawierane pod warunkiem, że Agencja nie wykona prawa nabycia. Jedynie umowy rozporządzające powinny być zawierane bezwarunkowo (tamże, s. 136). Podobnie A. Lichorowicz, *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową...*, s. 416-417; A. Oleszko, [w:] *Prawo rolne...*, s. 127 i 129.

¹⁴ Zdaniem E. Gniewka, *Obowiązki notariusza...*, s. 40-41, obowiązek ten spoczywa na notariuszu.

po zawarciu warunkowej umowy sprzedaży pozostaje nadal właścicielem przedmiotu objętego tym prawem. Odpowiednie stosowanie przepisów k.c. o prawie pierwokupu wskazywałoby na to, że oświadczenie o nabyciu nieruchomości Agencja składa zbywcy. Jednakże w analizowanej tu sytuacji właścicielem nieruchomości rolnej, w wyniku zawarcia umowy stanowiącej podstawę do wykonania prawa nabycia przez Agencję, jest już nabywca. W związku z tym to jemu Agencja składa oświadczenie o nabyciu nieruchomości¹⁵. Ten tok myślenia zdaje się podzielać Sąd Najwyższy, przyjmując, że oświadczenie o wykonaniu prawa nabycia składa się w formie aktu notarialnego nabywcy nieruchomości¹⁶.

Na skutek złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa nabycia własność nieruchomości rolnej przechodzi z nabywcy na Agencję. Pomiedzy tymi osobami nie dochodzi do zawarcia jakiegokolwiek umowy. Oznacza to, że przejście własności nieruchomości rolnej następuje w drodze jednostronnej czynności prawnej dokonywanej przez Agencję.

Sąd Najwyższy wskazał także, jakie skutki wywołuje nieskorzystanie przez Agencję z prawa nabycia nieruchomości. Jego zdaniem, podstawę wpisu nabywcy nieruchomości rolnej do księgi wieczystej stanowi, oprócz umowy przenoszącej własność nieruchomości oraz dowodu doręczenia Agencji zawiadomienia o zawarciu tej umowy, także oświadczenie Agencji o nieskorzystaniu z prawa nabycia albo upływ miesięcznego terminu do złożenia oświadczenia o wykonaniu tego prawa¹⁷. Tym samym Sąd Najwyższy dopuścił zrzeczenie się przez Agencję prawa nabycia nieruchomości

¹⁵ Zob. J. Górecki, *Nowe ograniczenia...*, s. 15-16.

¹⁶ Tak też E. Gniewek, *Obowiązki notariusza...*, s. 42; J. Mikołajczyk, *Uwagi na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Studia Prawno – Ekonomiczne 2004, t. LXIX, s. 137; G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna...*, s. 144; T. Żyznowski, *Z problematyki...*, s. 390. Inaczej Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności... (część II)*, s. 135-136, który twierdzi, iż Agencja oświadczenie o wykonaniu prawa nabycia w przypadku umów obligacyjnych składa zbywcy, a w razie zawarcia umów rzeczowych nabywcy. Jest to konsekwencja przyjmowania przez tego autora, iż umowy obligacyjne zawierane są pod warunkiem niewykonania prawa nabycia przez Agencję, a umowy rzeczowe bezwarunkowo. Podobnie A. Lichorowicz, *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową...*, s. 418; A. Oleszko, [w:] *Prawo rolne...*, s. 130.

¹⁷ Tak też R. Sztyk, *Podstawowe zasady kształtowania ustroju rolnego...*, s. 35; zob. także Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności... (część II)*, s. 137; J. Mikołajczyk, *Uwagi na tle ustawy...*, s. 137.

ności przed upływem terminu do jego wykonania. Nie jest jednak jasne, jak należy traktować nabywcę nieruchomości w okresie od zawarcia bezwarunkowej umowy przenoszącej własność do czasu zrzeczenia się prawa nabycia przez Agencję lub upływu terminu do złożenia przez Agencję oświadczenia o wykonaniu tego prawa¹⁸.

Z brzmienia art. 9 ust. 1 ustawy można wnioskować, że umowa przenosząca własność nieruchomości rolnej jest nieważna aż do czasu, kiedy nastąpi zawiadomienie Agencji o jej zawarciu. Dopiero po dokonaniu tej czynności spełnione są ustawowe wymagania ważności tej umowy. Dlatego też prawidłowe jest przyjęte przez Sąd Najwyższy wymaganie, aby przy składaniu wniosku o wpis nabywcy nieruchomości rolnej do księgi wieczystej przedkładać dowód doręczenia zawiadomienia Agencji. Jednak jest ono trudne do pogodzenia z treścią art. 92 § 4 pr. o not. Przepis ten stanowi, że jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie prawa ujawnionego w księdze wieczystej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Notariusz jest obowiązany przesłać z urzędu właściwemu sądowi do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu. Trudno w tym terminie uzyskać potwierdzenie doręczenia zawiadomienia Agencji o zawartej umowie. W związku z tym zgłoszono postulat, aby notariusz mógł przysyłać do sądu wieczystoksięgowego akt notarialny z wnioskiem o dokonanie wpisu bez tego zawiadomienia. Dopiero sąd wieczystoksięgowy wzywałby zbywcę nieruchomości do przedstawienia dowodu doręczenia zawiadomienia Agencji¹⁹.

Takie rozwiązanie rodzi jednak wątpliwości. Przede wszystkim warto zwrócić uwagę, że osobą zobowiązaną do zawiadomienia Agencji jest zbywca nieruchomości. Poprzez zaniechanie przekazania do sądu dowo-

¹⁸ Zdaniem Z. Truszkiewicza, *Przeniesienie własności... (część II)*, s. 137, mamy tu do czynienia z umową niezupełną (*negotium claudicans*). Tak też A. Oleśko, [w:] *Prawo rolne...*, s. 130.

¹⁹ Z. Popłonkowski, *Wniesienie nieruchomości rolnej...*, s. 64-65.

du doręczenia zawiadomienia mógłby on skutecznie blokować dokonanie wpisu nabywcy do księgi wieczystej. Ponadto można zadać pytanie: czy trzydniowy termin wskazany w art. 92 § 4 pr. o not. nie powinien być liczony od dnia zawiadomienia Agencji, a nie od dnia sporządzenia aktu notarialnego zawierającego umowę przenoszącą własność nieruchomości rolnej? Przecież podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej mogą stanowić jedynie ważne (w pełni skuteczne) umowy, a jak wskazano powyżej, ważność innej niż sprzedaż umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej zależy od dokonania zawiadomienia Agencji o jej zawarciu. Dlatego też można przyjąć, iż termin do przekazania sądowi przez notariusza aktu notarialnego z wnioskiem o dokonanie wpisu nabywcy w księdze wieczystej rozpocznie bieg dopiero od dnia zawiadomienia Agencji. W związku z tym, z praktycznego punktu widzenia, najlepszym rozwiązaniem byłoby zawiadamianie Agencji przez notariusza (na wniosek zbywcy nieruchomości). Po otrzymaniu potwierdzenia dokonania tej czynności, notariusz składałby wniosek do sądu wieczystoksięgowego o dokonanie wpisu nabywcy nieruchomości rolnej w księdze wieczystej. Wydaje się, że przy takim założeniu termin 3 dni okaże się wystarczający do dopełnienia przez notariusza obowiązku wynikającego z art. 92 § 4 pr. o not.

Przyjęte przez Sąd Najwyższy założenie, że podstawą wpisu nabywcy nieruchomości rolnej do księgi wieczystej jest albo oświadczenie Agencji o rezygnacji z prawa nabycia, albo upływ miesięcznego terminu do wykonania tego prawa rodzi jeszcze kolejne pytania.

Po pierwsze, o formę oświadczenia Agencji, w którym zrzeka się ona prawa nabycia nieruchomości rolnej. Zgodnie z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wpis do księgi wieczystej może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Podstawą dla dokonania wpisu nabywcy nieruchomości rolnej do księgi wieczystej jest przede wszystkim akt notarialny zawierający umowę przenoszącą własność nieruchomości rolnej. Dokument zawierający oświadczenie Agencji z jednej strony ma tylko przyspieszyć dokonanie wpisu nabywcy jako właściciela nieruchomości, ale z drugiej strony bez tego dokumentu wpis nie może być dokonany, dopóki nie upłynie termin do wykonania przez Agencję prawa nabycia. Dlatego też, wobec braku przepisów szczególnych w tym zakresie, przyjąć

należy, iż oświadczenie Agencji powinno zostać złożone przynajmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym²⁰.

Po drugie, można postawić pytanie: jak długo sąd wieczystoksięgowy powinien czekać z dokonaniem wpisu nabywcy do księgi wieczystej? Biorąc pod uwagę, iż sąd dysponuje dowodem doręczenia Agencji zawiadomienia o zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej, nie będzie zwykle trudności z ustaleniem terminu wygaśnięcia uprawnienia Agencji do wykonania prawa nabycia. Złożenie oświadczenia o wykonaniu prawa nabycia następuje w formie aktu notarialnego. Oświadczenie to składane jest nabywcy nieruchomości. Powinno ono dotrzeć do niego przed upływem terminu do wykonania prawa nabycia²¹.

Na podstawie art. 92 § 4 pr. o not. notariusz ma 3 dni na złożenie do sądu wieczystoksięgowego wypisu aktu notarialnego z wnioskiem o wpisanie Agencji jako właściciela nieruchomości, względem której skorzystała ona z prawa nabycia. Do dokonania tego wpisu obok wniosku konieczne jest jeszcze przedłożenie dowodu doręczenia nabywcy nieruchomości oświadczenia Agencji o wykonaniu prawa nabycia. Uzyskanie tego dowodu przed upływem 3-dniowego terminu do złożenia przez notariusza aktu notarialnego z wnioskiem o wpis może być trudne do zrealizowania. Jego brak nie powinien jednak stanowić przeszkody do złożenia przez notariusza wniosku o wpis. W razie potrzeby sąd wezwie Agencję do przedłożenia dowodu doręczenia, w celu ustalenia czy dokonano go przed upływem terminu do wykonania prawa nabycia. W związku z tym, sam upływ miesięcznego terminu może nie wystarczać jeszcze do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Sąd powinien odcze-

²⁰ Zdaniem J. Mikołajczyk, *Uwagi na tle ustawy...*, s. 138, Agencja składa na piśmie oświadczenie o rezygnacji z prawa nabycia.

²¹ Według art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W wyroku z dnia 30 maja 2000 r. IV CKN 898/00, OSNC 2000, nr 12, poz. 224 Sąd Najwyższy stwierdził, iż oświadczenie woli wyrażone w formie aktu notarialnego może być złożone drugiej stronie przez doręczenie jej pisma zawiadamiającego o istotnej treści i o formie tego oświadczenia. Zob. także wyrok SN z dnia 2 marca 1990 r. II CR 51/90, OSNC 1991, nr 5-6, poz. 74 oraz J. Górecki, *Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596-602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu*, Kraków 2002, s. 119.

kać jeszcze przynajmniej kilka dni (tydzień) i dopiero dokonać wpisu nabywcy w księdze wieczystej.

Nadal bez jednoznacznej odpowiedzi pozostaje też pytanie dotyczące treści stosunku prawnego powstałego pomiędzy Agencją a osobą, względem której wykonano prawo nabycia nieruchomości rolnej. Odpowiednie stosowanie przepisów o prawie pierwokupu skłaniałoby do wniosku, że Agencja jest związana treścią umowy stanowiącej podstawę do skorzystania z prawa nabycia nieruchomości rolnej²². Występują także głosy, iż treść stosunku prawnego pomiędzy Agencją a nabywcą nieruchomości określona jest ustawą²³. Jednak treści tego stosunku prawnego ustawodawca nie unormował w sposób szczególny. Jedynie kwestia wynagrodzenia dla osoby pozbawionej własności nieruchomości została uregulowana w art. 4 ust. 2 i 3 ustawy. Brak tu także jednoznacznego uzasadnienia do stosowania przepisów o skutkach wykonania prawa pierwokupu. Jak zaznaczono powyżej, ustawodawca jedynie w zakresie wykonania prawa nabycia odsyła do przepisów o prawie pierwokupu²⁴. Niewątpliwie zastosowanie tych przepisów wyjaśniłoby tu wiele wątpliwości²⁵.

Dalej niejasne jest także, czy prawo nabycia powstaje w razie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Wiele przemawia za odpowiedzią przeczącą²⁶. Dopuszczenie w takim przypadku wykonania prawa nabycia wiązałoby się z rozszerzającą wykładnią przepisów ustawy, co nie jest uzasadnione²⁷.

²² Tak L. Błądek, *Niektóre rozważania...*, s. 143.

²³ Tak Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności... (część II)*, s. 135.

²⁴ Zob. także A. Lichorowicz, *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową...*, s. 418.

²⁵ Zob. art. 600 k.c.

²⁶ Za stosowaniem prawa nabycia, także w przypadku obrotu prawem użytkowania wieczystego nieruchomości rolnej, opowiedział się B. S w a c z y n a, *Problemy wylaniające się na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, <http://www.krn.org.pl> (Opracowania prawne).

²⁷ Zob. R. S z t y k, *Podstawowe zasady kształtowania ustroju rolnego...*, s. 31; L. Błądek, *Niektóre rozważania...*, s. 146-147; Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (część I)*, Rejent 2003, nr 9, s. 52; G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna...*, s. 133.

Trudna jest rola glosatora, który zgadza się z tezami zawartymi w glosowanym orzeczeniu. Komentowane postanowienie Sądu Najwyższego trafnie rozstrzyga podstawowe zagadnienia związane ze stosowaniem art. 4 ustawy. Jak starałem się wskazać, szczególnie w końcowej części glosy, dalej niewyjaśnione pozostają istotne kwestie dotyczące przyznanego Agencji prawa nabycia nieruchomości rolnej. Należy się liczyć, że także spory w tym zakresie trafią na wokandę Sądu Najwyższego i praktyka otrzyma kolejne wskazówki pozwalające prawidłowo stosować art. 4 i inne przepisy ustawy.

Jacek Górecki