

Egzekucja z nieruchomości rolnych w świetle nowych przepisów.

Przetarg tylko dla rolników

Egzekucja z nieruchomości to najbardziej skomplikowany i najdłuższy sposób egzekucji z majątku dłużnika. Postępowanie jest mocno sformalizowane i składa się z kilku następujących po sobie etapów.

W związku z niedawną nowelizacją ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, która wprowadziła istotne zmiany dotyczące samych zasad nabywania nieruchomości rolnych, powstaje szereg wątpliwości w zakresie stosowania nowych regulacji w ramach procedury egzekucyjnej. W tym kontekście warto zapoznać się z omawianą procedurą.

Na wniosek wierzyciela

Egzekucja z nieruchomości rolnej wszczynana jest na wniosek wierzyciela dysponującego tzw. tytułem wykonawczym, np. prawomocnym wyrokiem lub nakazem zapłaty. Po złożeniu takiego tytułu do komornika działającego przy sądzie, w którego okręgu nieruchomość jest położona, dokonuje on w pierwszej kolejności tzw. zajęcia nieruchomości. Wzywa mianowicie dłużnika do zapłaty należności w terminie dwóch tygodni, pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania nieruchomości. Jednocześnie komornik składa do sądu rejonowego, który prowadzi księgę wieczystą nieruchomości, wniosek o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji. Wraz z wezwaniem dłużnika do zapłaty następuje w stosunku do niego skutek zajęcia. Oznacza to, że od tego momentu ewentualne zbycie nieruchomości czy też jej obciążenie (np. hipoteką) lub oddanie jej w dzierżawę są nieważne albo bezskuteczne. O ile dłużnik nie uiści należności po otrzymaniu wezwania, komornik na wniosek wierzyciela przystąpi do opisu i oszacowania nieruchomości rolnej. Dokonywany jest on na podstawie opinii biegłego sądowego, który wycenia ją sporządzając stosowny operat szacunkowy. Jednocześnie komornik wzywa wszystkie osoby, które roszczą sobie prawa do nieruchomości, aby przed ukończeniem takiego opisu i oszacowania zgłosiły swoje prawa.

Po uprawomocnieniu się postanowienia komornika dotyczącego opisu i oszacowania, wyznacza on termin licytacji nieruchomości oraz ogłasza to publicznie w budynku sądu i urzędu gminy, w dzienniku poczytnym w danej miejscowości oraz na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej. Na wniosek i koszt wierzyciela może fakt ten obwieścić także w innych miejscach. W treści obwieszczenia wskazuje się, poza datą i miejscem licytacji, także dane dłużnika, opis nieruchomości, jej wartość rynkową (sumę oszacowania) oraz cenę wywoławczą, która na pierwszej licytacji wynosi 3/4 sumy oszacowania. Przed przystąpieniem do licytacji każdy podmiot chcący wziąć w niej udział zobowiązany jest do wpłacenia rękoi (wadium) w wysokości 1/10 sumy oszacowania.

Z chwilą obwieszczenia o licytacji nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, każdemu z jego współwłaścicieli, o ile nie są dłużnikami osobistymi, przysługuje prawo przejęcia nieruchomości na własność, za zapłatą ceny nie niższej niż suma oszacowania. W przypadku, gdy takich współwłaścicieli jest kilku, pierwszeństwo przysługuje temu, który to gospodarstwo prowadzi lub w nim pracuje. O ile ten warunek spełnia kilku z nich lub żaden, sąd przyznaje pierwszeństwo temu, który daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia takiego gospodarstwa.

Licytacja nieruchomości

Jeśli żaden ze współwłaścicieli nie przejął nieruchomości rolnej w opisanym powyżej trybie, przeprowadzana jest jej licytacja. Ma ona charakter publiczny, prowadzona jest zwykle w budynku sądu rejonowego. W licytacji biorą udział wyłącznie osoby, które uiściły wadium.

Uczestnicy podają kolejno cenę, ze którą gotowi są nabyć nieruchomość (postąpienia), przy czym musi być ona za każdym razem wyższa o co najmniej 1 proc. od podanej wcześniej ceny wywoławczej. Licytacja kończy się po trzecim obwieszczeniu najwyższej zaofiarowanej ceny. Ogłasza się wówczas licytanta, który ją podał i zamyka przetarg.

O ile na licytacji nieruchomości rolnej nikt nie przystąpił do przetargu, współwłaściciel tej nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym ma prawo do jej przejęcia na własność w cenie nie niższej niż $\frac{3}{4}$ sumy oszacowania. Jeżeli współwłaścicieli jest kilku, stosuje się analogiczne zasady jak opisane powyżej.

W przypadku, gdy na pierwszej licytacji nie dojdzie do nabycia nieruchomości rolnej lub też żaden z jej współwłaścicieli nie przejmie jej na własność, komornik na wniosek wierzyciela wyznacza drugą licytację. Zasady jej przeprowadzenia są identyczne jak pierwszej, jednakże cena wywoławcza nieruchomości jest wówczas niższa i wynosi $\frac{2}{3}$ sumy oszacowania. O ile także na drugiej licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, stosuje się ponownie te same, co wskazane uprzednio, zasady przejęcia nieruchomości rolnej na własność przez jej współwłaścicieli (tym razem za cenę wynoszącą $\frac{2}{3}$ sumy oszacowania). Jeżeli żaden z nich nie skorzysta z tego uprawnienia, uprawnienie do przejęcia nieruchomości przysługuje wierzycielowi egzekwującemu i hipotecznemu. W razie nieprzejęcia nieruchomości w tym trybie komornik wydaje postanowienie o umorzeniu egzekucji. Nowa egzekucja z nieruchomości rolnej może być wszczęta nie wcześniej niż po upływie sześciu miesięcy.

W przypadku natomiast, gdy na pierwszej lub drugiej licytacji nieruchomość rolna zostanie wylicytowana, wydawane jest postanowienie o przybiciu na rzecz tej osoby, która zaofiarowała najwyższą cenę. Po wykonaniu przez nią warunków licytacyjnych, w szczególności po zapłacie ceny, sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności. Po jego uprawomocnieniu osoba taka staje się właścicielem nieruchomości. Postanowienie o przysądzeniu własności stanowi z jednej strony podstawę do ujawnienia nowego właściciela w księgach wieczystych, z drugiej zaś jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości. Z chwilą uprawomocnienia takiego postanowienia wygasają wszelkie prawa i roszczenia ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości (w szczególności hipoteki).

Kto może kupić ziemię?

Tryb egzekucji z nieruchomości rolnej doznał istotnych ograniczeń w związku z wejściem w życie 30 kwietnia br. zmian do ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Zgodnie z nowymi przepisami, nabywcą nieruchomości rolnej może być, co do zasady, tylko rolnik indywidualny. Za rolnika takiego uważa się wyłącznie osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha. Osoba taka musi nadto posiadać kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od pięciu lat mieszkać w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, musi także przez ten okres osobiście prowadzić takie gospodarstwo. Poza rolnikiem indywidualnym nabywcą nieruchomości rolnej mogą być jedynie osoby bliskie zbywcy, jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa oraz kościoły i związki wyznaniowe. Inne podmioty mogą nabyć nieruchomość rolną wyłącznie za zgodą prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych wydaną w drodze decyzji administracyjnej.

Co więcej, ustawa przewiduje, że w razie sprzedaży nieruchomości rolnej, prawo jej pierwokupu przysługuje dzierżawcy takiej nieruchomości, a w przypadku jego braku - ANR. Jednocześnie, gdy nabycie nieruchomości rolnej następuje w innym trybie niż umowa sprzedaży, np. w razie zasiedzenia, jednostronnej czynności prawnej, czy wreszcie orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego, agencja może złożyć oświadczenie o nabyciu takiej nieruchomości za zapłatą kwoty odpowiadającej jej wartości rynkowej.

Weryfikacja nabywców

Wraz z wprowadzeniem nowych zasad nabywania nieruchomości rolnych nie wprowadzono równolegle żadnych zmian w przepisach regulujących egzekucję z nieruchomości. Rodzi to pewne problemy dotyczące właściwego działania nowych regulacji w praktyce i tym samym może wpłynąć na wydłużenie czasu trwania egzekucji oraz jej skuteczność.

Skoro nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny lub osoba, której prezes ANR udzielił stosownej zgody, to wszystkie osoby, które chciałyby nabyć taką nieruchomość na licytacji komorniczej winny zostać „zweryfikowane” celem potwierdzenia, czy w ogóle mogą skutecznie nabyć taką nieruchomość. Z uwagi na brak przepisów w tym zakresie, dyskusyjne jest, na jakim etapie taka weryfikacja ma nastąpić: czy przed przystąpieniem do licytacji, czy na etapie wydawania postanowienia o przybiciu, czy też dopiero przed wydaniem postanowienia o przysądzeniu własności. Nie wiadomo także, kto miałby „sprawdzać” takich nabywców. W opinii autora niniejszej publikacji, weryfikacji winien dokonać sąd sprawujący nadzór nad egzekucją i to jeszcze przed przystąpieniem do licytacji. Do licytacji winny zostać zatem dopuszczone wyłącznie osoby, które legitymują się odpowiednim statusem umożliwiającym im skuteczne nabycie nieruchomości w toku egzekucji (rolnik indywidualny lub osoba posiadająca zgodę prezesa ANR). Takie rozwiązanie pozwoli na uniknięcie późniejszych perturbacji (konieczności powtarzania licytacji, uchylania wydanych postanowień) związanych z dopuszczeniem do udziału w przetargu osób nieuprawnionych.

Jak się wydaje, analogiczna weryfikacja winna być dokonywana w stosunku do współwłaścicieli nieruchomości rolnych składających oświadczenia o przejęciu ich na własność w trybie opisanym powyżej. Weryfikacji winien dokonywać także sąd i to przed złożeniem oświadczenia o przejęciu nieruchomości rolnej na własność.

Kolejna wątpliwość dotyczy obowiązku zawiadomienia ANR o nabyciu nieruchomości rolnej w drodze jej przejęcia oraz na licytacji egzekucyjnej. W takim przypadku agencji przysługuje prawo do złożenia w ciągu miesiąca oświadczenia o nabyciu takiej nieruchomości za zapłatą kwoty odpowiadającej jej wartości rynkowej. Jak się wydaje, zawiadomienie takie powinno być skierowane przez sąd dopiero po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności. Dopiero bowiem w tym momencie następuje przejście prawa własności nieruchomości rolnej z dłużnika na nabywcę. Po otrzymaniu zawiadomienia i złożeniu przez agencję oświadczenia, nabycie nieruchomości nastąpi za taką samą kwotę, za którą nieruchomość nabył podmiot, który wylicytował nieruchomość w toku egzekucji. Cena ta wynika bowiem z orzeczenia sądu, tj. postanowienia o przysądzeniu własności. Zgodnie z przepisami, nie stosuje się zatem w tym przypadku procedury ustalenia ceny nieruchomości w trybie przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Jak widać, zmiany procedury egzekucji z nieruchomości rolnych z związku z nowelizacją ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego są znaczące. Mankamentem jest w szczególności brak przepisów doprecyzowujących kwestię weryfikacji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz zawiadomień Agencji Nieruchomości Rolnych. Należy żywić nadzieję, że ustawodawca wyjdzie naprzeciw oczekiwaniom praktyki, co sprzyjać będzie większej przejrzystości wspomnianej regulacji, a w konsekwencji skuteczności egzekucji.

Autor: Łukasz Zboralski, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy