

Warszawa, 26 sierpnia 2021 r.

DLPC-V.0510.45.2021

**Pan**  
**Wiktor Szmulewicz**  
**Prezes**  
**Krajowej Rady Izb Rolniczych**

*Szanowny Panie Prezesie,*

w związku z Pana wystąpieniem z dnia 27 lipca 2021 r. (KRIR/KK/648/21), zawierającym opis problemu licytacji komorniczych oraz postulaty zmiany przepisów, które umożliwiają komornikom sprzedaż nieruchomości rolnych każdemu biorącemu udział w licytacji nieruchomości, uprzejmie przedstawiam, co następuje.

Zgodnie z art. 955 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.), dalej: „k.p.c.”, obwieszczenie o licytacji należy co najmniej dwa tygodnie przed jej terminem ogłosić publicznie na stronie internetowej oraz tablicy ogłoszeń sądu sprawującego nadzór nad egzekucją z nieruchomości, w lokalu organu gminy właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości oraz na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej. Z kolei na wniosek i koszt strony komornik może zarządzić ogłoszenie również w inny wskazany przez nią sposób, w szczególności w dzienniku poczytnym w danej miejscowości (§ 2).

Obowiązek publikacji ogłoszeń na stronie internetowej o wszystkich licytacjach nieruchomości wypełniany jest przez komorników sądowych poprzez ich zamieszczanie na korporacyjnym portalu internetowym [www.licytacje.komornik.pl](http://www.licytacje.komornik.pl). Podkreślić należy, że powyższy portal zapewnia wszystkim zainteresowanym bezpłatny dostęp do obwieszczeń o planowanych przez komorników sądowych licytacjach nieruchomości.

Powyższe rozwiązanie zapewniło szeroki dostęp zainteresowanych osób do informacji o licytacjach nieruchomości, w tym nieruchomości rolnych, co z kolei przekłada się na liczbę uczestników tych licytacji i na uzyskiwane w ich ramach ceny za nieruchomości.

W świetle powyższego wydaje się zatem, że problem niewystarczającego informowania potencjalnych nabywców o komorniczych licytacjach nieruchomości rolnych nie powinien występować.

Przy tej okazji warto wskazać niektóre szczególne rozwiązania przewidziane przez Kodeks postępowania cywilnego w odniesieniu do egzekucji z nieruchomości rolnych.

W przypadku sprzedaży gospodarstwa rolnego jako całości, sąd wydając postanowienie o wszczęciu egzekucji z gospodarstwa rolnego zarządza ogłoszenie tego postanowienia w dzienniku ogólnopolskim i w dzienniku poczytnym w siedzibie gospodarstwa rolnego oraz na stronie internetowej Krajowej Rady Komorniczej (art. 1064<sup>15</sup> § 2 zd. 4 k.p.c.).

Natomiast z chwilą obwieszczenia o licytacji nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego współwłaścicielowi tej nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym, przysługuje aż do trzeciego dnia przed licytacją prawo przejęcia nieruchomości na własność w cenie nie niższej od sumy oszacowania (art. 958 k.p.c.). Z kolei, jeżeli na licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, a przedmiotem egzekucji jest nieruchomość rolna, współwłaściciel tej nieruchomości, niebędący dłużnikiem osobistym, ma prawo przejęcia nieruchomości na własność w cenie nie niższej od trzech czwartych sumy oszacowania (art. 982 k.p.c.). Dodać należy, że instytucja przejęcia nieruchomości rolnych stanowiących współwłasność w toku egzekucji z nieruchomości umożliwia realizację prawa pierwokupu wynikającego z art. 166 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740) w postępowaniu egzekucyjnym, które niewątpliwie przyczynia się do poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych.

Odnosząc się do zgłoszonego postulatu legislacyjnego, zmierzającego do tego, aby w licytacjach nieruchomości rolnych licytantami mogli być tylko rolnicy spełniający wszystkie kryteria przewidziane w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1655 ze zm.), dalej „u.k.u.r.”, uprzejmie informuję, że w ocenie tut. Departamentu nie jest on zasadny z następujących przyczyn.

Do dnia 26 czerwca 2019 r. obowiązywały ograniczenia w możliwości nabycia nieruchomości rolnej w drodze licytacji przed sądem. Potencjalnym nabywcą nieruchomości rolnej w toku postępowania egzekucyjnego mógł być wtedy rolnik indywidualny prowadzący gospodarstwo rolne o powierzchni nie większej niż 300 ha, posiadający odpowiednie kwalifikacje rolnicze oraz zamieszkujący co najmniej od 5 lat w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład jego gospodarstwa rolnego. Dodatkowo taka osoba przez 5 lat musiała swoje gospodarstwo prowadzić osobiście.

Rolnik spełniający wszystkie powyższe kryteria mógł nabyć nieruchomość rolną w toku postępowania egzekucyjnego. Oprócz rolnika spełniającego cechy wskazane wyżej, w toku postępowania egzekucyjnego nieruchomość rolną nabyć mogli również osoba bliska zbywcy, jednostka samorządu terytorialnego, Skarb Państwa, park narodowy, kościelna osoba prawna, określone spółki państwowe. Istniała ponadto możliwość, aby potencjalny nabywca mimo, że nie był z mocy ustawy legitymowany do nabycia nieruchomości rolnej, uzyskał zgodę na nabycie od Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

Powyższe rozwiązanie, które radykalnie ograniczyło krąg potencjalnych nabywców nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, nie sprzyjało osiągnięciu korzystnych cen nieruchomości rolnych na przeprowadzanych licytacjach, nadto komplikowały w znaczącym stopniu postępowania egzekucyjne.

W konsekwencji ustawą z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1080), wprowadzono rozwiązanie odmienne i od dnia 26 czerwca 2019 r. (data wejścia w życie ww. ustawy) w toku postępowania egzekucyjnego nieruchomości rolne może nabyć nieograniczony krąg osób. Zmiana ta jest korzystna zarówno dla wierzycieli kierujących do komorników sądowych wnioski o wszczęcie egzekucji z nieruchomości rolnych, jak również dla samych dłużników, mających niejednokrotnie status rolnika indywidualnego. Większy krąg osób uczestniczących w licytacji nieruchomości rolnej, niejednokrotnie generuje większą ilość postąpień, a w konsekwencji wpływa to na to, że licytowana nieruchomość rolna osiąga wyższą cenę. Wyższa cena nieruchomości rolnej osiągnięta podczas licytacji sprawia, że wierzyciele mogą być zaspokojeni w całości bądź w większym stopniu, niż to miało miejsce przed dniem 26 czerwca 2019 r. Wysoka cena nieruchomości rolnej osiągnięta podczas licytacji wpływa także korzystnie na sytuację majątkową dłużnika, albowiem im większa suma uzyskana w toku egzekucji, tym większe prawdopodobieństwo zaspokojenia wierzycieli w całości oraz szansa na to, że nadwyżka między osiągniętą ceną nieruchomości a egzekwowaną wierzytelnością trafi do rąk dłużnika, w tym niejednokrotnie do rolnika indywidualnego. Stan ten wpływa również niewątpliwie na zdolność kredytową rolnika, której kryterium oceny jest m.in. prawdopodobieństwo jak najwyższego zaspokojenia kredytodawcy z przedmiotu hipoteki. Ograniczenie kręgu osób uprawnionych do nabycia nieruchomości w trybie egzekucyjnym zdolność tę zmniejszało.

Podkreślić należy, że wprowadzone od dnia 26 czerwca 2019 r. zmiany nie naruszają konstytucyjnego prymatu gospodarki rolnej opartej o indywidualne gospodarstwa rodzinne,

albowiem nabycie nieruchomości rolnej w toku postępowania sądowego ma charakter szczególny i marginalny.

Warto zauważyć, że w art. 2b u.k.u.r. nie przewiduje się wyłączenia jego stosowania w przypadku nabycia nieruchomości rolnej w toku np. postępowania egzekucyjnego, a co za tym idzie, nabywca obowiązany jest prowadzić gospodarstwo rolne przez okres co najmniej 5 lat i w tym okresie nie może nieruchomości zbyć ani oddać w posiadanie. Co również istotne, w przypadku nabycia nieruchomości rolnej w toku postępowania egzekucyjnego Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, działający na rzecz Skarbu Państwa, na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 u.k.u.r. może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą ceny tej nieruchomości. Uznać należy, że przyjęte rozwiązanie stanowi swego rodzaju kompromis między potrzebą realizacji celów postępowania egzekucyjnego (nabyć może każdy), a potrzebą realizacji celów u.k.u.r. (nabywca obowiązany jest prowadzić gospodarstwo przez określony czas, a KOWR ma prawo nabycia). Natomiast wprowadzenie postulowanych ograniczeń w egzekucji z nieruchomości rolnej niewątpliwie wpłynęłoby negatywnie na sytuację finansową wierzycieli i dłużników.

Na koniec należy podkreślić, że ustawą z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1090) wprowadzone zostały przepisy o sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej. Zmiany te wejdą w życie w dniu 19 sierpnia b.r. Wprowadzenie możliwości zbycia nieruchomości za pośrednictwem dedykowanego systemu teleinformatycznego (art. 986<sup>4</sup> § 1 k.p.c.) pozwoli na zdalny udział w licytacji przez wszystkich zainteresowanych. Taka forma przetargu pozwoli nie tylko na zwiększenie kręgu potencjalnych licytantów, lecz również na wyeliminowanie jakichkolwiek zmów cenowych między licytantami (którzy będą dla siebie anonimowi). Przyjęte rozwiązania niewątpliwie przyczynią się do uzyskiwania wyższych cen w toku licytacji, co dotyczy również nieruchomości rolnych, i powinny być korzystne zarówno z perspektywy dłużników jak i wierzycieli.

*Z poważaniem,*

Andrzej Vertun

Zastępca Dyrektora

Departament Legislacyjny Prawa Cywilnego

/podpisano elektronicznie/

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	2416352.5365062.3627931
Nazwa dokumentu	KRIR odpowiedź.pdf
Tytuł dokumentu	KRIR odpowiedź
Sygnatura dokumentu	DLPC-V.0510.45.2021
Data dokumentu	2021-08-26 09:11:39
Skrót dokumentu	6624554A0911E9E004BA3DD22AA95DA060CB8 74F
Wersja dokumentu	1.8
Data podpisu	2021-08-26
Podpisane przez	Andrzej Vertun Zastępca Dyrektora
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.104.37.37.17035
Data wydruku:	2021-08-26 09:40:51
Autor wydruku:	Kulmińska Magdalena w zastępstwie za Sekretariat DLPC-V.