

Sygn. akt I Ca 64/17

POSTANOWIENIE

Dnia 27 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Włodzimierz Wójcicki (spr.)
Sędziowie:	SSO Anna Kacprzyk SSO Krzysztof Adamiak
Protokolant:	Katarzyna Milewska

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2017 r. w Łomży na rozprawie sprawy

z wniosku M. B.

o wyrażenie zgody na dokonanie czynności w trybie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

na skutek apelacji wnioskodawcy M. B.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Wysokiem Mazowieckiem

z dnia 30 grudnia 2016 r. sygn. akt I Ns 318/16

postanawia:

wyrazić zgodę M. B. synowi J. i J. nr PESEL (...) zamieszkałemu w C. ul. (...) na dokonanie czynności prawnej polegającej na zawarciu umowy dzierżawy niezabudowanych nieruchomości o powierzchni 24,0540 ha położonych w miejscowościach i obrębach nr (...) T., nr (...) C., nr (...) D. oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...), (...), (...), (...), (...) dla których w Sądzie Rejonowym w Wysokiem Mazowieckiem prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) na rzecz P. D. syna J. i W. nr PESEL (...) zamieszkałego S. (...).

Anna Kacprzyk W. K. A.

Sygnatura akt I Ca 64/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawca M. B. wniósł o wyrażenie zgody na dokonanie czynności prawnej polegającej na zawarciu umowy dzierżawy:

- niezabudowanych nieruchomości położonych w miejscowości T., gmina C., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o numerach:(...) gmina C.,

- oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o numerach: (...), o łącznej powierzchni 3.3884 ha;

-niezabudowanych nieruchomości położonych w miejscowości D., gmina C., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki o numerach: (...), (...), (...), o łącznej powierzchni 13.5256 ha,

dla których Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem prowadzi księgę wieczystą (...) oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż stan zdrowia wnioskodawcy uniemożliwia mu osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego i wykonywanie przez niego działalności rolniczej na nabytych przez niego 14 czerwca 2016 r. gruntach. Od wielu lat cierpi na kamicy nerkową i zwyrodnienie kręgosłupa. Nadto sprawuje opiekę nad 95-letnią schorowaną matką, która potrzebuje całodobowej opieki syna i wsparcia finansowego. Zgodnie z informacją KRUS wnioskodawca spełnia wymogi do przyznania mu prawa do emerytury rolniczej, jednakże warunkiem przyznania mu świadczenia emerytalnego jest wydzierżawienie nieruchomości na okres co najmniej 10 lat.

Jako podstawę prawną wskazano art. 2b ust. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem postanowieniem z 30.12.2016 r. w sprawie sygn. akt I Ns 318/16 wniosek oddalił.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 31 maja 2006 r. M. B. zawarł z A. K. umowę o dożywocie i dzierżawy, na podstawie której M. B. przeniósł na rzecz A. K. na powiększenie gospodarstwa rolnego własność niezabudowanych działek stanowiących użytki rolne, nieużytki oraz lasy i grunty leśne o powierzchni łącznej 24,0540 ha, położonych w obrębie: C.-Miasto, D., T., oznaczonych numerami: (...), (...), (...), (...) oraz wydzierżawił A. K. na powiększenie gospodarstwa rolnego na 10 lat licząc od dnia zawarcia umowy działki stanowiące użytki rolne z lasem i gruntem leśnym i użytkowaniem rolnym zabudowanym o powierzchni łącznej 7,8072 ha, położone w obrębie: C.- Miasto i D., oznaczone numerami: (...), (...), (...), (...), (...)(wypis aktu notarialnego z 31.05.2006 r., Rep. A. Nr 1846/2006, zawartego przed Notariusz S. M. w W. Mazowieckiem, k. 8-13 akt i dokumentów księgi wieczystej (...)).

W związku z powyższym M. B. nabył prawo do renty strukturalnej do 30.04.2016 r. i do tego dnia (...) wypłacało mu świadczenie (k. 5).

W dniu 14 czerwca 2016 r. A. K. i M. B. rozwiązali opisaną powyżej umowę o dożywocie z 31 maja 2006 r. i przeniesienia własności nieruchomości. M. B. nie jest osobą bliską dla A. K. w rozumieniu ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz krewnym i powinowatym w rozumieniu ust. 1 i 2 art. 37a ustawy z 28 września 1991 roku o lasach. M. B. oświadczył, że: od co najmniej 5 lat zamieszkuje będąc zameldowanym na pobyt stały na terenie gminy C., co potwierdza zaświadczenie zameldowania na pobyt stały od 12 lutego 1951 r. w miejscowości C., ul. (...), gmina C., na obszarze której to gminy położone są nieruchomości wchodzące w skład jego gospodarstwa rolnego, a nabywane działki położone są w tej samej gminie C.; prowadzi gospodarstwo rolne, którego powierzchnia wraz z nabywanym gruntem nie przekroczy 300 ha użytków rolnych; spełnia warunki przewidziane w art. 2a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego do nabycia nieruchomości rolnej (wypis aktu notarialnego z 14.06.2016 r., Rep. A. Nr 2952/2016, zawartego przed Notariusz S. M. w W. Mazowieckiem, k. 30-33 akt i dokumentów księgi wieczystej (...)).

M. B. w okresie 01.01.1983 r. – 31.12.1990 r. kontynuował ubezpieczenie rolnicze; w okresie 01.01.1991 r. – 30.06.2006 r. podlegał ubezpieczeniu społecznemu rolników w zakresie emerytalno-rentowym, chorobowym i macierzyńskim; w okresie 01.07.2006 r. – 30.04.2016 r. z mocy ustawy w zakresie emerytalno-rentowym jako rolnik (k. 6).

M. B. ma 65 lat. W 2010 r. badanie RTG ujawniło u M. B. chorobę zwyrodnieniową kręgosłupa. W okresach: 09.11.2011-30.11.2011 oraz 25.06.2014-16.07.2014 odbył leczenie sanatoryjne w związku z chorobą zwyrodnieniową kręgosłupa. Nadto 21.12.2014 r. w Szpitalu (...) w W. Mazowieckiem rozpoznano u niego nieokreśloną kolkę nerkową i od 22.12.2014 r. do 24.12.2014 r. był hospitalizowany z powodu rozpoznania kamicy moczowodu lewego. Wizyty u lekarza rodzinnego odbył w dniach: 27.03.2015 r. (choroba nadciśnieniowa z ząjęciem serca), 20.04.2015 r. (zapalenie

skóry), 19.08.2015 r. (choroba nadciśnieniowa), 15.12.2016 r. (choroba nadciśnieniowa, zmiany zwyrodnieniowe kręgosłupa-rozpoznanie współistniejące) – k. 5, 24-27, 30-34.

M. B. mieszka wraz z matką, która jest w podeszły wieku (95 lat) i od 6-8 lat wymaga jego stałej opieki (wyjaśnienia wnioskodawcy nagranie audio-video z 12.12.2016 r., znacznik czasowy 00:03:35; zeznania świadka T. K. nagranie audio-video z 12.12.2016 r., znacznik czasowy 00:35:43; zeznania świadka R. R. nagranie audio-video z 12.12.2016 r., znacznik czasowy 00:50:44).

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 2b ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2012.803), w brzmieniu od 30 kwietnia 2016 r. nadanym przez art. 7 ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz. U. 2016.585 - nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście (ust. 1). W okresie, o którym mowa w ust. 1, nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom (ust. 2). Sąd, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyrazi zgodę na dokonanie czynności, o których mowa w ust. 2, przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, jeżeli konieczność jej dokonania wynika z **przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy** (ust. 3). Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do podmiotów, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 1, oraz do nabywców nieruchomości rolnej w przypadkach, o których mowa w art. 2a ust. 3 pkt 2 i 3.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że artykuł 2b ustawy wprowadza zatem dodatkowe ograniczenia na nabywcę nieruchomości rolnej. Pierwszym jest obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej – prowadzenia tego gospodarstwa osobiście. Drugim ograniczeniem jest zakaz zbywania i oddawania w posiadanie nieruchomości innym podmiotom. Kolejnym ograniczeniem nałożonym na nabywcę nieruchomości rolnej jest zakaz jej zbywania oraz oddawania w posiadanie innym podmiotom w okresie 10 lat od jej nabycia. Jak już powiedziano art. 2b ust. 3 ustawy przewiduje, że sąd, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyrazi zgodę na zbycie lub oddanie w posiadanie innym podmiotom nabytej nieruchomości przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, jeżeli konieczność jej dokonania wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego M. B. 14 czerwca 2016 r. nabył nieruchomość rolną w myśl art. 2 ust. 7 ustawy (nabycie pierwotne) i nie podlega wyłączeniu z art. 2b ust. 4 ustawy, zatem obowiązki wynikające z art. 2b ustawy - w brzmieniu obowiązującym od 30 kwietnia 2016 r. - mają zastosowanie w pełnym zakresie.

Rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie zależało od ustalenia czy odnośnie do M. B. zaszyły przyczyny losowe, niezależne od niego, których skutkiem jest niemożność osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że zdarzenie losowe to okoliczność nadzwyczajna i nieprzewidziana, której nie można było przewidywać. Zachorowania i choroby plasowane są w okolicznościach charakterystycznych dla wystąpienia zdarzeń losowych. Za takie zdarzenie można uznać spadek sił (nabywcy nieruchomości rolnej) z wiekiem. Nie można jednak uznać za zdarzenie losowe zmiany przepisów prawa.

M. B. wyjaśnił, że ma 65 lat, w tej chwili opiekuje się matką. Zajmuje się domem, przygotowuje opał, utrzymuje się z oszczędności, które poczynił będąc na rencie strukturalnej. Matka ma 95 lat, ma emeryturę rolniczą w wysokości 980 zł. Jest osobą częściowo chodzącą, ma ona demencję starczą. Pomaga jej przy każdym posiłku, ubraniu, rozebraniu. Cały czas mieszka z matką. Od 6-8 lat matce jest potrzebna taka pomoc. Wnioskodawca nie ma własnej rodziny, ma siostrę, która mieszka w M.. Siostra pracuje w Starostwie Powiatowym. Wnioskodawca ma zwyrodnienie kręgosłupa od kilkunastu lat, praca fizyczna, praca chyłkiem wzmaga ból. Ma lekkie nadciśnienie. Był dwa razy w sanatorium, jeździł do prywatnej kliniki na masaże kręgosłupa, ale to pomaga na chwilę. W klinice był około 2 lata temu, w sanatorium był jeden raz około dwa lata temu i jeden raz około 4 lata temu. Rok temu miał atak kamicy nerkowej. Leżał w szpitalu kilka dni. Potem był u lekarza w B., przepisał leki, które mu pomogły, a teraz jeździ dwa razy do roku na kontrolę. Na kręgosłup ostatnio nie był u lekarza, bo tego się nie da wyleczyć, jeśli ciężko nie pracuje, to

ból da się wytrzymać. Jest właścicielem nieruchomości rolnych. Położone są w gminie C., o łącznej powierzchni 31 ha. Pracował razem z rodzicami na tym gospodarstwie do 1983 roku. Rodzice przeszli na emeryturę i przekazali mu gospodarstwo o powierzchni około 17 ha. Potem powiększył stopniowo powierzchnię gospodarstwa, częściowo dzierżawił. W 2006 roku podjął decyzję, by przejść na rentę strukturalną. Część gospodarstwa wydierżawił, a część w zamian za to, że kuzyn A. K. zajmie się nim w wieku starszym przepisał mu za dożywocie. Około 7 ha wydierżawił, a około 24 ha przepisał za dożywocie. Umowę dzierżawy zawarł na 10 lat. Otrzymał rentę strukturalną. W tym roku w kwietniu skończyła się renta strukturalna. W międzyczasie znalazł partnerkę T. K., z którą obecnie jest. Pomagają sobie wzajemnie. Mieszkają oddzielnie. Doszli do porozumienia, że być może w starszym wieku będą sobie pomagać, więc nie będzie wnioskodawcy potrzeba pomocy K. A. K. jest samotny, też ma rodziców do opieki. Uzgodnili, że on rezygnuje z gospodarstwa, a wnioskodawca rezygnuje z jego zobowiązań opiekuńczych. W ten sposób wnioskodawca odzyskał ziemię rodzinną. W tym roku K. sprzątnął plony, a na jesieni nic się nie działo na tych nieruchomościach. Tę część 7 ha, gdzie skończyła się umowa dzierżawy ustnie przedłużył i uprawiają sąsiedzi: tj. A. O. jedną działkę, inną działkę uprawia rolnik z W. , ale nie pamiętał jak się nazywa. Wnioskodawca ma tylko jeden ciągnik U. 912. Nie ma inwentarza. Uprawiał około pół hektara ziemniaków. Kosił część trawy i sprzedawał. To była ziemia, którą wydierżawiał, łąki było około 3 ha i pół ha ziemniaków. K. nie mógł spełnić warunków, zmieniła się sytuacja, nie wiedział, że nie będzie tej ziemi mógł wydierżawiać, że dotknie go ustawa o ustroju rolnym. Myślał, że będzie ją mógł wydierżawić i będzie mógł przejść na emeryturę rolniczą. Spełnia warunki do uzyskania emerytury rolniczej. Jest sam i ma chorą matkę do opieki, to się zmieniło. Mógłby wydierżawić minimum na 10 lat tyle wymaga KRUS. Od przejścia na rentę strukturalną nie prowadzi gospodarstwa w pełnym stanie z inwentarzem, produkcją zwierzęcą. Na pomoc siostry w opiece nad matką może liczyć częściowo, siostra pracuje, a matka mieszka u wnioskodawcy. Lekarz mu powiedział, że jeśli będę pracował, to będę miał kłopoty.

W ocenie Sądu Rejonowego przedstawione przez wnioskodawcę okoliczności nie uprawniają do wyrażenia zgody w trybie art. 2bust. 3 ustawy we wnioskowanym zakresie. Już w dniu 08 lipca 2016 r. złożył przedmiotowy wniosek w Sądzie. Od dnia zawarcia umowy nie zaszły żadne przyczyny losowe niezależne od wnioskodawcy, które pozwoliłyby na uwzględnienie jego wniosku. Jak wskazała matka wymaga stałej opieki od 6-8 lat. Miał zatem świadomość konieczności sprawowania nad nią opieki w chwili nabycia nieruchomości rolnej. W ocenie Sądu Rejonowego motywem złożenia przez niego niniejszego wniosku było dążenie do spełnienia przesłanki koniecznej do nabycia prawa do emerytury rolniczej. Jednakże Sąd Rejonowy uznał, że nie jest to przypadek losowy, niezależny od nabywcy, o którym mowa w art. 2b ust. 3 ustawy. Przepisy w zakresie ubezpieczeń społecznych rolników w zakresie warunków do nabycia prawa do emerytury rolniczej nie zmieniły się od 14 czerwca 2016 r. Nieświadomość wnioskodawcy, iż nabywając nieruchomość rolną będzie uznany za osobę prowadzącą działalność rolniczą nie może stanowić o uznaniu wniosku za zasadny. Sąd Rejonowy podzielił, iż wnioskodawca jest osobą w dość zaawansowanym wieku, cierpi na zwyrodnienie kręgosłupa, na nadciśnienie tętnicze, miał rozpoznaną kolkę nerkową. Okoliczności te zostały potwierdzone w uwierzytelnionej kopii dokumentacji lekarskiej, co do której wiarygodności Sąd nie miał wątpliwości. Jednakże jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego M. B. co prawda dwukrotnie przebywał na leczeniu sanatoryjnym z powodu dolegliwości ze strony kręgosłupa tj. w 2011 r. i 2014 r., jednak z dokumentacji tej nie wynika, iż od 14 czerwca 2016 r. jego stan zdrowia pogorszył się. W tym zaś dniu oświadczył, iż prowadzi gospodarstwo rolne. Podczas nielicznych wizyt u lekarza rodzinnego do dnia 15.12.2016 r. nie zgłaszał nawet dolegliwości związanych ze zwyrodnieniem kręgosłupa. Dopiero w dniu 15.12.2016 r., a zatem trzy dni po pierwszym terminie rozprawy w niniejszej sprawie kiedy to Sąd zwrócił się do lekarza rodzinnego o nadesłanie dokumentacji dotyczącej wnioskodawcy, zgłosił się on do lekarza rodzinnego, gdzie wskazał na bóle w okolicy kręgosłupa nasilające się od kilku tygodni. Powyższe okoliczności nie predysponują do oceny, iż od dnia zawarcia umowy nabycia nieruchomości rolnej nastąpił znaczny spadek sił wnioskodawcy, co nie oznacza, iż taki spadek sił nie może nastąpić w przyszłości.

Reasumując wszystko powyższe, w ocenie Sądu Rejonowego, wnioskodawca nie wykazał, iż po dniu zawarcia umowy nabycia nieruchomości rolnej nastąpił zdarzenie losowe, niezależne od niego, które uniemożliwia mu prowadzenie gospodarstwa rolnego. Za zdarzenia losowe nie mogą być bowiem uznane skutki działań lub zaniedbań samego wnioskodawcy, gdyż pozbawione są dla niego samego elementu "losowości", czyli zależności od kolei losu.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł wnioskodawca. Orzeczeniu zarzucił:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że odnośnie M. B. nie zaszły przyczyny losowe, niezależne od niego, których skutkiem jest niemożność osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego w sytuacji gdy z dokumentacji medycznej, wyjaśnień wnioskodawcy i zeznań świadków wynika, że wobec M. B. nastąpił spadek siły wynikający z wieku, a w konsekwencji chorób przewlekłych na które cierpi i nierokujących wyleczenia oraz nabycia przez wnioskodawcę prawa do emerytury rolniczej;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 2b ust. 3 ustawy z dnia 11.04.2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012, poz. 803) przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wyrażenie zgody na rozporządzenie przez nabywcę nieruchomości rolną może wystąpić wyłącznie wobec zaistnienia zdarzeń losowych, niezależnych od jego woli w sytuacji gdy wykładnia celowościowa tejże normy wskazuje, że przy ustaleniu zaistnienia przesłanki do wyrażenia zgody winno się indywidualnie badać okoliczności sprawy w odniesieniu do ratio legis normy prawnej;
3. ewentualnie: naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 5 kc przez jego niezastosowanie w sytuacji gdy brak zgody na wydzierżawienie przez wnioskodawcę części I gospodarstwa rolnego pozostaje w sprzeczności ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i narusza zasady własności prywatnej oraz swobody działalności gospodarczej, I nadto jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (wolnością, sprawiedliwością, i autonomią)

Mając na uwadze powyższe, wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i wyrażenie zgody na dokonanie przez wnioskodawcę czynności prawnej polegającej na zawarciu umowy dzierżawy nieruchomości rolnych szczegółowo opisanych w pkt I petitum wniosku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna i skutkowałą zmianą zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego dotyczące okoliczności nabycia przez wnioskodawcę nieruchomości rolnych oraz w zakresie jego sytuacji osobistej. Były to okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, które jednak nie zostały przez Sąd Rejonowy prawidłowo ocenione pod względem jurydycznym. Sąd Okręgowy nie podziela ich oceny prawnej zaprezentowanej w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Z treści art. 2b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 kwietnia o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. z dnia 14 listopada 2016 r., Dz.U. z 2016 r., poz. 2052) wynika, że każdy nabywca ma obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego na nabytej nieruchomości przez 10 lat, co do zasady bez możliwości jej zbycia ani przeniesienia posiadania. Analizowana regulacja wywołuje szereg wątpliwości co do konstytucyjności. Przewidziany w tym przepisie obowiązek i zakaz są niewątpliwie ingerencją w atrybut prawa własności. Podnosi się, że bezpośrednio ogranicza ona konstytucyjne prawa i wolności obywatelskie, zobowiązuje do określonego sposobu wykonywania własności i ogranicza prawo do rozporządzania nią (pod rygorem utraty własności), a także zobowiązuje do prowadzenia określonego rodzaju działalności gospodarczej na nabytych gruntach.

Motywy tego ograniczenia zostały obszernie wyjaśnione w uzasadnieniu do projektu ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585). W uzasadnieniu wskazano, że regulacja ta ma z jednej strony służyć urzeczywistnieniu zasady wynikającej z art. 23 Konstytucji RP, z drugiej zaś – przeciwdziałać spekulacyjnemu obrotowi nieruchomościami rolnymi, które stanowią niepomnażalne dobro publiczne. Jednocześnie projektowane regulacje są konieczne dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i zdrowia publicznego, poprzez zapewnienie całemu społeczeństwu bezpieczeństwa żywnościowego, tj. zagwarantowanie zaspokojenia jednej z najbardziej podstawowych potrzeb człowieka. Doświadczenia lat ubiegłych wskazują bowiem, że często nieruchomości rolne były zbywane podmiotom, których celem wcale nie było prowadzenie gospodarstwa rolnego (i tym samym produkcja żywności), ale wykorzystanie tych nieruchomości na inne cele nierolnicze. Z uzasadnienia wynika, że regulacja ta ma zatem zapewnić, że nieruchomości rolne będą wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem. Ponadto

rozwiązanie takie gwarantuje, że nabywcami nieruchomości rolnych nie będą osoby, których celem wcale nie jest prowadzenie gospodarstwa rolnego, a uzyskanie pewnych określonych korzyści wiążących się z własnością takich nieruchomości (np. dotyczących preferencyjnych zasad ubezpieczeń społecznych czy związanych z lokatą kapitału) (s. 32 uzasadnienia).

Z uzasadnienia projektu ustawy wynika zatem, że za pomocą ww. obowiązku i zakazu urzeczywistnienia się zasada wynikająca z art. 23 Konstytucji (gospodarstwo rodzinne jest podstawą ustroju rolnego państwa) ale też przeciwdziałanie spekulacyjnemu obrotowi nieruchomościami rolnymi.

Motywy wprowadzenia ograniczeń i zakazów dla nabywców nieruchomości rolnej powinny, zdaniem Sądu Okręgowy, zatem skłaniać do tego aby omawiana regulacja była interpretowana z pominięciem tradycyjnych metod wykładni, a zatem z uwzględnieniem względów celowościowych, tzn. aby przepis ustawy był tłumaczony, tak, aby był najbardziej zdatnym środkiem do osiągnięcia celu ustawy.

Cel ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego został wskazany w jej pierwszym artykule. Zgodnie z art. 1 o kształtowaniu ustroju rolnego ustawa określa zasady kształtowania ustroju rolnego państwa przez: poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych; przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych; zapewnienie prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. W duchu celu przyświecającego ustawodawcy należy zatem interpretować definicję przyczyny losowej, niezależnej od nabywcy. Restrykcyjne interpretowanie może bowiem doprowadzić do tego, że oddalenie wniosku przez Sąd, niekiedy będzie pozostawało w sprzeczności z tymi celami.

Rozważając, czy dany przypadek należy do przyczyny losowej, niezależnej od nabywcy nie można zatem tracić także z pola widzenia celów przyświecających ustawodawcy oraz mieć na względzie konstytucyjne prawa własności, tj. prawo do rozporządzania rzeczą (art. 64 Konstytucji), prawo wolności działalności gospodarczej (art. 22 Konstytucji).

Niewątpliwie przyczyną losową jest przyczyna, leżąca poza wolą nabywcy, której nie można przewyciężyć. Trafnie też Sąd Rejonowy wskazał, że za takie zdarzenie można uznać spadek sił (nabywcy nieruchomości rolnej) z wiekiem. Jeżeli spadek sił nabywcy jest istotny, skutkujący niezdolnością do pracy na gospodarstwie rolnym i przy tym nastąpił on po dacie nabycia nieruchomości to sytuacja ta zdaje się być oczywista. Wątpliwości natomiast budzi przypadek, kiedy nieruchomość nabywa osoba, która już w chwili nabycia nie daje rękami należytego prowadzenia działalności rolniczej. Przyjmowanie, iż co do zasady taki przypadek powinien skutkować odmową wyrażenia zgody na zbycie lub oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej innym podmiotom, nie będzie służyło celom ustawy stanowiącym jedyne uzasadnienie dla ograniczenia konstytucyjnego prawa własności. Dlatego analiza omawianej sytuacji winna nastąpić z uwzględnieniem wszelkich okoliczności sprawy, w tym konkretnym przypadku, z uwzględnieniem okoliczności nabycia przez wnioskodawcę nieruchomości rolnej.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że, wnioskodawca M. B. w dniu 31.05.2006 r. na mocy umowy o dożywocie i umowy dzierżawy zbył i przekazał w posiadanie zależy nieruchomości rolne na rzecz A. K.. W związku z powyższym nabył on prawo do renty strukturalnej do 30.04.2016 r. Wnioskodawca od 2006 r. zaprzestał prowadzenia działalności rolniczej, wyprzedał inwentarz, z maszyn rolniczych pozostał mu ciągnik URSUS 912. Z dokumentacji medycznej wynika, że cierpi on na zwyrodnienie kręgosłupa, na nadciśnienie tętnicze, miał rozpoznaną kolkę nerkową. Wnioskodawca ma 65 lat, mieszka wraz z matką która ma 95 lat i wymaga stałej opieki. Wnioskodawca jest osobą samotną i na co dzień sprawuje opiekę nad matką. Wymienione okoliczności istniały w dniu nabycia nieruchomości i od tego czasu nie zmieniły się istotnie. Z drugiej strony wątpliwym jest, aby sytuacja osobista i zdrowotna wnioskodawcy uległa poprawie. Jednocześnie zwrócić należy uwagę na okoliczności nabycia przez niego nieruchomości rolnych. Mianowicie nastąpiło to na skutek rozwiązania umowy o dożywocie z A. K., który jak wynika z twierdzeń wnioskodawcy uznał iż nie będzie w stanie wywiązać się z warunków umowy względem wnioskodawcy. Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że odmowa wyrażenia zgody na wydzierżawienie przez wnioskodawcę gruntów rolnych byłaby sprzeczna z zasadami prawidłowej gospodarki, nie urzeczywistniałby celów ustawy przez co byłaby niezgodna z art. 20, 21, 23 i 64 Konstytucji.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy za przyczynę losową, niezależną od nabywcy uznał stan zdrowia nabywcy, który wyklucza mu prowadzenie gospodarstwa rolnego zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w sytuacji kiedy do nabycia przez niego nieruchomości dochodzi poprzez powrotne odzyskanie jej na skutek rozwiązania umowy o dożywocie pod warunkiem, że przyczyna rozwiązania umowy o dożywocie nie leży wyłącznie po stronie nabywcy. Taka sytuacja miała miejsce w sprawie.

Dlatego Sąd Okręgowy przyjął, że w sprawie zachodzą przesłanki do wyrażenia zgody na dokonanie przez wnioskodawcę czynności oddania w posiadanie gruntów rolnych innemu podmiotowi przed upływem 10 lat od dnia ich nabycia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na mocy art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie i orzekł jak sentencji postanowienia.