

WŁODZIMIERZ GŁODOWSKI

Sprzedaż egzekucyjna gospodarstwa rolnego i jej skutki dla nabywcy

1. Uwagi wstępne

Ustawą z 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw¹ ustawodawca w Dziale II (Przepisy szczególne o egzekucji z udziałem Skarbu Państwa oraz przedsiębiorców) Tytuł III Części Trzeciej Kodeksu postępowania cywilnego² wprowadził nowy sposób egzekucji – egzekucję poprzez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego (Rozdział III, art. 1064¹⁴-1064²³). Uzasadnieniem tej nowelizacji były doświadczenia wyniesione z postępowania upadłościowego, z których wynikało, że sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego jako zorganizowanej całości gospodarczej winna przynosić większe zyski, niż osobna sprzedaż poszczególnych jego składników³.

Wzorując się na koncepcji przyjętej przez prawo upadłościowe, ustawodawca nie przyjął ogólnej zasady obowiązującej w postępowaniu egzekucyjnym, w którym zgodnie z art. 1000 § 1 k.p.c. sprzedaż egzekucyjna zasadniczo powoduje wygaśnięcie praw obciążających przedmiot tej sprzedaży. Zasada ta, na mocy art. 317 ust. 2 prawa upadłościowego i naprawczego⁴, obowiązuje także w postępowaniu upadłościowym. Charakter nabycia gospodarstwa rolnego, w trybie przepisów k.p.c. regulujących

¹ Dz. U. Nr 172, poz. 1804; ustawa weszła w życie 5 lutego 2005 r.,

² Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) zwana dalej „k.p.c.”.

³ Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 965),

⁴ Ustawa z 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze; Dz. U. Nr 60, poz. 535 ze zm.

egzekucję przez sprzedaż gospodarstwa rolnego, nie jest zatem pierwotny, a translatywny, co wywołało duże zastrzeżenia co do rzeczywistej realności stosowania w praktyce tego sposobu egzekucji⁵.

W ramach pierwszego etapu egzekucji przez sprzedaż gospodarstwa rolnego następuje ustanowienie przez sąd zarządu przymusowego nad gospodarstwem rolnym, do którego wykonywania stosuje się odpowiednio przepisy art. 1064¹-1064¹¹ k.p.c., regulujące egzekucję przez zarząd przymusowy. Do egzekucji przez sprzedaż gospodarstwa rolnego dłużnika stosuje się także odpowiednio, zgodnie z art. 1064¹⁴ § 2 k.p.c., przepisy o egzekucji z nieruchomości. W wyniku egzekucji przez sprzedaż gospodarstwa rolnego nabywca uzyskuje jednak własność gospodarstwa rolnego, nie – jak w egzekucji z nieruchomości – w drodze postanowienia sądu o przysądzeniu własności, lecz umowy zawartej z zarządcą. Gdy w skład gospodarstwa rolnego wchodzi własność nieruchomości, umowa ta winna być sporządzona w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.), natomiast gdy gospodarstwo to prowadzone jest wyłącznie na gruntach dzierżawionych, wówczas – jak sądzę – odpowiednie zastosowanie winien mieć art. 75¹ § 1 k.c., a zatem umowa winna być sporządzona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Niniejszy artykuł jest próbą analizy trybów sprzedaży gospodarstwa rolnego w ramach egzekucji przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego oraz podziału sumy uzyskanej z egzekucji prowadzonej w ten sposób, jak również rzeczowej i osobistej odpowiedzialności nabywcy gospodarstwa rolnego za zobowiązania związane z tym gospodarstwem.

2. Sprzedaż gospodarstwa rolnego z wolnej ręki

Sprzedaż gospodarstwa rolnego może nastąpić w drodze licytacji publicznej lub sprzedaży z wolnej ręki. Przyjąć należy, że licytacja jest podstawowym sposobem sprzedaży gospodarstwa rolnego⁶, chyba że sąd

⁵ A. Jakubecki, *Opinia w sprawie ustawy z dnia 28.05.2004 r. [data pierwotnego uchwalenia ustawy przez Sejm przed rozpatrzeniem poprawek Senatu – W.G.] o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz zmianie niektórych innych ustaw*, Opinie i ekspertyzy, <http://www.sejm.gov.pl>.

⁶ Tak J. Jagieła, w: *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II – *Komentarz do art. 506-1088*, red. K. Piasecki, wyd. IV, Warszawa 2006, s. 1294; K. Flaga-Gieruszyńska, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 506-1217*, red. A. Zieliński, t. II, Warszawa 2006, s. 1303; odmiennie H. Pietrkowski, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, cz. III – *Postępowanie egzekucyjne*, Warszawa 2006, s. 581.

wyda postanowienie o sprzedaży przez zarządcę gospodarstwa rolnego z wolnej ręki. Zgodnie z art. 1064¹⁸ § 1 zd. 1 k.p.c., sąd nie może wydać takiego postanowienia z urzędu, lecz jedynie na wniosek wierzyciela (wystarczy wniosek jednego z wierzycieli egzekwujących, w przypadku ich większej ilości) lub dłużnika. Wniosek taki nie jest jednak dla sądu wiążący, gdyż w przepisie tym ustawodawca użył określenia: „sąd może postanowić”. Rozstrzygając w danej sprawie sąd winien rozważyć całokształt okoliczności, biorąc pod uwagę interesy stron oraz sprawność i efektywność egzekucji⁷, jak również wycenę przedmiotu egzekucji⁸.

Zgodnie z art. 1064¹⁸ § 1 zd. 2 k.p.c., sprzedaż (w przypadku sprzedaży z wolnej ręki) nie może nastąpić poniżej wartości szacunkowej, chyba że dłużnik i wszyscy wierzyciele wyrażą na to zgodę. Wynika z tego, że wniosek wierzyciela lub dłużnika o sprzedaż gospodarstwa rolnego z wolnej ręki może być skutecznie złożony dopiero po ustaleniu wartości gospodarstwa⁹ w trybie art. 1064¹⁷ § 2 k.p.c.

W przypadku sprzedaży z wolnej ręki, ustawodawca pozostawił dłużnikowi i wierzycielowi znaczny zakres swobody co do wyboru warunków dokonania sprzedaży. Oprócz zgody na zbycie gospodarstwa rolnego poniżej jego wartości szacunkowej, strony postępowania egzekucyjnego mogą również, na podstawie art. 1064¹⁸ § 2 zd. 1 k.p.c., określić tryb wyszukiwania nabywcy. Wskazanie przez strony trybu wyszukiwania nabywcy jest dla sądu wiążące¹⁰, albowiem – zgodnie z art. 1064¹⁸ § 2 zd. 1 k.p.c. – „sąd wydając postanowienie o sprzedaży z wolnej ręki [...] określi tryb wyszukiwania nabywcy, jeżeli strony tego nie uzgodniły”. Jeżeli zatem strony tryb ten uzgodniły (wyrażona zostanie zgoda dłużnika i wszystkich wierzycieli egzekwujących), sąd jest tym stanowiskiem związany. Jeśli jednak strony postępowania nie złożyły w tej materii zgodnego oświadczenia, sąd winien je wysłuchać na posiedzeniu, a w przypadku braku pełnej zgodności stanowisk stron – sam określić ten tryb. Oczywiście sąd oceni realność trybu wskazanego przez uczestników, co będzie miało wpływ na decyzję sądu o zarządzeniu (bądź też nie) sprzedaży gospodarstwa rolnego z wolnej ręki. Strony postępowania nie mogą natomiast – moim zdaniem – określić terminu dokonania sprzedaży gospodarstwa rolnego z wolnej ręki, ponie-

⁷ O. Marcewicz, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz*, red. A. Jakubecki, Zakamycze 2005, s. 1553.

⁸ K. Flaga-Gieruszyńska, op. cit., s. 1303.

⁹ O. Marcewicz, op. cit., s. 1553.

¹⁰ Odmienne J. Jagieła, op. cit., s. 1290.

waż wyłącznie uprawnionym do tego jest sąd¹¹. Analiza art. 1064¹⁸ § 2 zd. 1 k.p.c. wskazuje, że uzgodnienie woli stron może dotyczyć tylko trybu wyszukania nabywcy, a nie wskazania terminu, albowiem ustawodawca wskazał wyraźnie, że „sąd wyznaczy termin”. Art. 1064¹⁸ § 2 zd. 2 k.p.c. określa, że termin do dokonania sprzedaży nie może być krótszy niż miesiąc i dłuższy niż dwa miesiące. Ustalony przez sąd termin jest terminem sądowym, a zatem może być przez sąd zmieniony pod warunkiem, że taka zmiany (zmiany) nie naruszają granic wyznaczonych przez ustawodawcę.

Postanowienie o sprzedaży gospodarstwa rolnego z wolnej ręki polega obligatoryjnie na ogłoszeniu dokonywanemu przez sąd. Ustawodawca w art. 1064¹⁹ § 1 k.p.c., określającym ten obowiązek, popełnił dwa błędy. Po pierwsze wskazał, że obowiązek publikacji dotyczy postanowienia określonego w art. 1064¹⁶ k.p.c., czyli postanowienia o wszczęciu egzekucji przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego, choć przecież obligatoryjnie postanowienie to jest ogłaszane na podstawie art. 1064¹⁵ k.p.c. Przyjęcie dosłownego brzmienia art. 1064¹⁹ § 1 k.p.c. prowadziłoby do tego, że postanowienie o sprzedaży gospodarstwa rolnego z wolnej ręki nie podlegałoby w ogóle ogłoszeniu. Zaznaczyć należy, że zastosowanie tutaj na mocy art. 1064¹⁴ § 2 k.p.c. odpowiednio przepisów o egzekucji z nieruchomości także nie daje podstawy do dokonania ogłoszenia postanowienia o sprzedaży gospodarstwa rolnego z wolnej ręki. Ogólne przepisy o egzekucji z nieruchomości nie przewidują przecież w ogóle sprzedaży z wolnej ręki, a tym samym ogłoszenia takiej sprzedaży. W doktrynie uznaje się zgodnie, że w przepisie tym nastąpił błąd i w art. 1024¹⁹ § 1 k.p.c. chodzi o postanowienie o dokonaniu sprzedaży gospodarstwa rolnego z wolnej ręki¹². Drugie uchybienie ustawodawcy w art. 1064¹⁹ k.p.c. dotyczy określenia „w dzienniku poczytnym w siedzibie [...] gospodarstwa rolnego”. Oczywiście jest, że chodzi tutaj o dziennik poczytny w okręgu położenia gospodarstwa rolnego.

Zgodnie z art. 1064¹⁸ § 2 zd. 3 k.p.c., bieg terminu do dokonania sprzedaży gospodarstwa rolnego (wyznaczony przez sąd zgodnie z regulacjami zawartymi w art. 1064¹⁸ § 2 zd. 2 k.p.c.) biegnie od dnia zamieszczenia ogłoszenia w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim (publikacja obligatoryjna) lub w „Monitorze Sądowym i Gospodarczym” (jeżeli sąd uzna tę publikację za celową). Jeżeli ogłoszenie ukazało się jedynie w dzienniku

¹¹ Por. M. Uliasz, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz po nowelizacji*, wyd. II, Warszawa 2006, s. 546.

¹² K. Pietrkowski, op. cit., s. 582; J. Jagieła, op. cit., s. 1293.

ogólnopolskim, wówczas nie ma wątpliwości, iż określony przez sąd termin do dokonania sprzedaży gospodarstwa rolnego biegnie od dnia publikacji, natomiast jeżeli ogłoszenie zostało opublikowane zarówno w dzienniku ogólnopolskim, jak i „Monitorze Sądowym i Gospodarczym”, wówczas pojawia się problem, od daty której publikacji ma być liczony termin do dokonania sprzedaży. Można spotkać się z poglądem, że termin ten zaczyna biec od daty obu tych publikacji¹³, bądź od daty publikacji w „Monitorze Sądowym i Gospodarczym”¹⁴. Analizując przepis art. 1064¹⁸ § 2 zd. 3 k.p.c. („bieg terminu publikacji rozpoczyna się od dnia zamieszczenia ogłoszenia w dzienniku ogólnopolskim lub w Monitorze Sądowym i Gospodarczym”) wydaje się jednak, że termin ten biegnie od dnia ukazania się pierwszej z tych publikacji.

Oprócz nałożonego przez sąd obowiązku publikacji postanowienia o sprzedaży gospodarstwa rolnego z wolnej ręki, ustawodawca w art. 1064¹⁹ § 2 k.p.c. obarczył zarządcę obowiązkiem zawiadomienia uczestników (stosownie do art. 954 k.p.c.). Przepis ten nakazuje doręczyć obwieszczenie o licytacji: 1) uczestnikom postępowania (art. 954 pkt 1 k.p.c.), 2) organowi gminy, 3) urzędowi skarbowemu właściwemu dla miejsca położenia nieruchomości, 4) organom ubezpieczeń społecznych – z wezwaniem, aby najpóźniej w terminie licytacji zgłosiły zestawienie podatków i innych danin publicznych należnych do dnia licytacji (art. 954 pkt 2 k.p.c.). Ponieważ w treści art. 1065¹⁹ § 2 k.p.c. ustawodawca użył określenia „zawiadomić uczestników”, pojawia się wątpliwość, czy zarządca ma zawiadomić o postanowieniu sądu lub o sprzedaży gospodarstwa z wolnej ręki jedynie uczestników postępowania, tj. dłużnika egzekwowanego i wierzyciela (wierzycieli) egzekwującego, czy także organy i instytucje określone w art. 954 pkt 2 k.p.c. Biorąc pod uwagę, że przy sporządzaniu planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji poprzez sprzedaż gospodarstwa rolnego stosuje się przepisy ogólne o podziale sumy uzyskanej z egzekucji, przewidujące, że w planie podziału uwzględnia się należności urzędów i instytucji określonych w art. 954 pkt 2 k.p.c., przyjąć należy, że stosowne zawiadomienia zarządca winien skierować także do tych organów i instytucji, mimo że nie są one uczestnikami postępowania¹⁵. Ma to istotne znaczenie z uwagi na solidarną odpowiedzialność nabywcy gospodarstwa rolnego i zbywcy za zobowiązania powstałe w związku z prowa-

¹³ Tak K. Flaga-Gieruszyńska, op. cit., s. 1303.

¹⁴ Tak J. Jagieła, op. cit., s. 1292.

¹⁵ J. Jagieła, op. cit., s. 1293.

dzeniem gospodarstwa rolnego, ujawnione w toku egzekucji. Takie działanie zarządcy umożliwić będzie właśnie ujawnienie w postępowaniu egzekucyjnym należności urzędów i instytucji określonych w treści art. 954 pkt 2 k.p.c.

Zgodnie z art. 1064²⁰ § 1 k.p.c., w przypadku, gdy pierwsza sprzedaż z wolnej ręki nie dojdzie do skutku, sąd wydaje postanowienie nakazujące sprzedaż w drodze licytacji, chyba że wierzyciele zgodzą się na ponowną sprzedaż z wolnej ręki. Dla możliwości przeprowadzenia drugiej sprzedaży gospodarstwa rolnego z wolnej ręki konieczna jest zatem zgoda wierzycieli, a zatem – jak sądzę – wszystkich wierzycieli egzekwujących. Można więc twierdzić, że sąd nie może wydać postanowienia o sprzedaży w drodze licytacji, jeżeli wierzyciele zgodnie wnoszą o ponowienie próby dokonania sprzedaży z wolnej ręki¹⁶. Wydaje się słusznym postulat, aby sąd, przed wydaniem postanowienia nakazującego sprzedaż w drodze licytacji, wysłuchał wierzycieli w kwestii ich zgody na ponowną sprzedaż z wolnej ręki¹⁷ – jednak nie obligatoryjnie, a w zależności od własnej oceny realności możliwości sprzedaży gospodarstwa rolnego z wolnej ręki. Odnosnie do terminu wydania postanowienia o ponowieniu próby dokonania sprzedaży gospodarstwa rolnego z wolnej ręki, przyjąć należy, że z brzmienia art. 1064² § 1 k.p.c. („...sąd wyda postanowienie nakazujące sprzedaż w drodze licytacji, chyba że wierzyciele zgodzą się na ponowną sprzedaż z wolnej ręki”) wynika, iż po wydaniu przez sąd postanowienia nakazującego sprzedaż w drodze licytacji nie ma już możliwości jego zmiany i nakazania sprzedaży z wolnej ręki. Twierdzenie, że sąd może jeszcze zmienić swą decyzję aż do momentu rozpoczęcia licytacji¹⁸, wydaje się nieuprawnione.

3. Sprzedaż licytacyjna gospodarstwa rolnego

Postanowienie sądu, nakazujące sprzedaż licytacyjną gospodarstwa rolnego, nie podlega trybowi ogłoszenia przewidzianemu dla postanowienia o sprzedaży z wolnej ręki, określonego w art. 1064¹⁹ k.p.c., a zastosowanie mieć będą tutaj reguły przewidziane dla obwieszczeń o licytacji, określone w przepisach o licytacji z nieruchomości, t.j. w art. 952 i n. w związ-

¹⁶ K. Pietrkowski, op. cit., s. 583.

¹⁷ O. Marcewicz, op. cit., s. 1554.

¹⁸ tak. M. Uliasz, op. cit., s. 547.

ku z art. 1064²⁰ k.p.c. Zaznaczyć tutaj należy, że art. 1064²⁰ § 4 k.p.c. stanowiący, że „do licytacji stosuje się przepisy o licytacji z nieruchomości”, jest niepotrzebnym powtórzeniem¹⁹, skoro już art. 1064¹⁴ § 2 k.p.c. określa, że „do sprzedaży [...] gospodarstwa rolnego dłużnika stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości, jeżeli przepisy niniejszego rozdziału nie stanowią inaczej”. Ustawodawca nie określa, czy ogłoszenia o licytacji dokonuje sąd czy zarządca, jednak wobec roli, jaką zarządca odgrywa w tym postępowaniu²⁰, przyjąć należy, że ogłoszenia tego winien dokonać właśnie on, tak jak komornik w egzekucji z nieruchomości.

Zgodnie z art. 952 w związku z art. 1064²¹ § 4 k.p.c., licytacja ma charakter publiczny, nieograniczony. Jest to licytacja ustna, a twierdzenie, że jest to tylko licytacja ofert²¹ jest błędne i niczym nieuzasadnione. Licytacja odbywa się według ogólnych zasad obowiązujących przy egzekucji z nieruchomości, z tym, że zgodnie z art. 1064²⁰ § 2 zd. 1 k.p.c. licytację prowadzi zarządca pod nadzorem sędziego²². Sąd (w osobie sędziego nadzorującego licytację), zgodnie z art. 1064²⁰ § 2 zd. 2 k.p.c., niezwłocznie udziela przybicia osobie, która zaoferowała najwyższą cenę. Przepis ten – co prawda – stanowi, że przybicia udziela sędzia, należy to jednak rozumieć w ten sposób, że sąd udziela przybicia postanowieniem w składzie jednoosobowym. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie na podstawie art. 947 w zw. z art. 1064²⁰ § 4 k.p.c.

Po uprawomocnieniu się postanowienia o przybiciu sąd, zgodnie z art. 967 w związku z art. 1064²⁰ § 4 k.p.c., wezwie osobę, na rzecz której przybicie zostało udzielone, aby w terminie dwóch tygodni od dnia wezwania wpłaciła na rachunek depozytowy sądu cenę nabycia (z potrąceniem rękojmi). W przypadku zapłaty ceny przez nabywcę, sąd nie wydaje postanowienia o przysądzeniu własności, tylko – zgodnie z art. 1064²⁰ § 3 k.p.c. – zarządza zawarcie z nabywcą umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego. Termin jednego miesiąca, ustanowiony w art. 1064²⁰ § 3 k.p.c., wyznacza termin do zawarcia umowy między zarządcą i nabywcą, a nie termin dokonania zapłaty ceny przez nabywcę²³. Co do charakteru miesięcznego terminu do zawarcia umowy między zarządcą a nabywcą, to wobec faktu, że zawarcie umowy nie jest czynnością procesową, uznać należy, że jest

¹⁹ A. Marciniak, *Postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*, Warszawa 2005, s. 290.

²⁰ Por. Jagieła, op. cit., s. 1245.

²¹ K. Pietrkowski, op. cit., s. 583; O. Marcewicz, op. cit., s. 1554.

²² E. Kremer, *Gospodarstwo rolne w sądowym postępowaniu egzekucyjnym*, „Studia Iuridica Agraria” 2006, t. V, s. 106 i 107.

²³ O. Marcewicz, op. cit., s. 1554.

to termin materialnoprawny²⁴, a nie procesowy, który mógłby zostać przywrócony przez sąd w razie jego uchybienia. Jednak jego uchybienie nie powoduje nieważności umowy zawartej po jego upływie²⁵, gdyż art. 1064²⁰ § 3 k.p.c. nie określa takiej sankcji. Jeśli sąd prawomocnie stwierdzi wygaśnięcie skutków przybicia, zawarcie takiej umowy (której przecież podstawą jest prawomocne postanowienie o przybicciu) jest niedopuszczalne.

Zaznaczyć należy, że prawomocne postanowienie o przybicciu oraz zapłata ceny stanowi dla nabywcy jedynie uprawnienie do zawarcia umowy z zarządcą, natomiast nie przysługuje mu roszczenie o zawarcie umowy. Wynika to z brzmienia art. 1064²⁰ § 3 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym w przypadku niezawarcia umowy z winy zarządcy nabywca może żądać zwrotu wpłaconej ceny i uważa się, że licytacja nie doszła do skutku. Uważam, że pod pojęciem „wpłacona cena” należy rozumieć również rękojmię uiszczoną przez niedoszłego nabywcę. Ustawodawca nie reguluje natomiast w żaden sposób sytuacji, gdy do zawarcia umowy nie dojdzie z winy niedoszłego nabywcy. W takim przypadku odpowiednio stosować należy art. 969 k.p.c., określający sankcje stosowane w razie niewykonania przez nabywcę warunków licytacyjnych. Sankcją byłaby zatem utrata rękojmi, natomiast reszta wpłaconej do sądu ceny nabycia podlegałaby zwrotowi. Nadto osoba taka nie mogłaby uczestniczyć w ponownie wyznaczonej licytacji.

Jeżeli także druga licytacja nie dojdzie do skutku, wówczas sąd, zgodnie z art. 985 w związku z art. 1064¹⁴ § 2 k.p.c.²⁶, umorzy postępowanie egzekucyjne, a egzekucja przez sprzedaż gospodarstwa rolnego może być ponownie wszczęta dopiero po upływie roku. Nie przeszkadza to we wszczęciu innego sposobu egzekucji w poszczególnych składnikach gospodarstwa rolnego, w tym także w nieruchomości.

4. Podział sumy uzyskanej z egzekucji

Zgodnie z art. 1064²³ k.p.c., do podziału sumy uzyskanej z egzekucji ze sprzedaży gospodarstwa rolnego stosuje się odpowiednio przepisy ogólne o podziale sumy uzyskanej z egzekucji (tj. art. 1023-1028 k.p.c.)

²⁴ H. Pietrkowski, op. cit., s. 583; J. Jagieła, op. cit., s. 1296.

²⁵ Tak J. Jagieła, op. cit., s. 1296; odmiennie H. Pietrkowski, op. cit., s. 583.

²⁶ Zdaniem J. Jagieły, op. cit., s. 1297 – na podstawie art. 985 w związku z art. 1064²⁰ § 4 k.p.c.

oraz przepisy o podziale sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości (tj. art. 1035-1040 k.p.c.). Odpowiednie stosowanie tych przepisów powoduje, że część z nich nie będzie w ogóle mieć zastosowania, a część będzie musiała ulec modyfikacji dostosowującej je do uregulowań zawartych w art. 1064¹⁴-1064²³ k.p.c.²⁷

Przykładem przepisu, który w ogóle nie będzie miał zastosowania przy podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży gospodarstwa rolnego, jest art. 1025 § 1 pkt 4 k.p.c. określający, iż z kwoty uzyskanej z egzekucji w czwartej kolejności zaspokajają się należności wynikające z wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie lub zastawem rejestrowym, albo zabezpieczone poprzez wpisanie do innego rejestru. W przypadku egzekucji przez sprzedaż gospodarstwa rolnego, nabywca nie jest bowiem nabywcą w charakterze pierwotnym, a wierzytelności zabezpieczone rzeczowo na nieruchomościach, wierzytelnościach lub prawach wchodzących w skład gospodarstwa rolnego dłużnika nie są zaspokajane z sumy uzyskanej z egzekucji (o czym była mowa powyżej). Przepisem, który będzie miał odpowiednie zastosowanie po dokonaniu jego modyfikacji, będzie natomiast art. 1035 k.p.c. określający, iż projekt planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji sporządza komornik i przekazuje go sądowi. W egzekucji z przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego komornik, jako organ egzekucyjny, w ogóle nie występuje (pomijając ewentualne umożliwienie działań zarządcy), a zatem nie może sporządzić projektu planu podziału, natomiast obowiązek ten – moim zdaniem – spoczywa na zarządcy.

Art. 1064²³ k.p.c. nie określa, czy plan podziału, tak jak w przypadku egzekucji przez zarząd przymusowy (art. 1064¹-1064¹³ k.p.c.) sporządza wyłącznie zarządca²⁸ i wówczas środkiem zaskarżenia tego planu byłaby skarga określona w art. 1064¹³ k.p.c., do której odpowiednio stosuje się przepisy o skardze na czynności komornika, czy też plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji sporządza sąd, na którego postanowienie w tej materii przysługiwać będą zarzuty na plan podziału (art. 1027 § 2 k.p.c. w związku z art. 1064²³ k.p.c.). W tej drugiej sytuacji pojawia się nadto problem, czy plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji sporządza wyłącznie sąd, czy też plan tego podziału sporządza zarządca, a sąd swym postanowieniem projekt ten zatwierdza bądź wprowadza do niego zmiany i uzupełnienia (odpowiednie zastosowanie art. 1034 k.p.c. w związku z art. 1064²³ k.p.c.). Przy rozstrzygnięciu pierwszego zagadnienia – moim zdaniem –

²⁷ Tak M. Uliasz, op. cit., s. 550.

²⁸ Tak H. Pietrzkowski, op. cit., s. 586.

należy zwrócić uwagę na brzmienie art. 1064¹⁵ § 1 zd. 2 k.p.c., który stanowi, że do zarządu (przy egzekucji przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego) stosuje się odpowiednio przepisy art. 1064¹-1064¹¹ k.p.c. Tak więc do działań zarządcy w ramach egzekucji przez sprzedaż gospodarstwa rolnego stosuje się odpowiednio część przepisów o zarządzie przymusowym w egzekucji prowadzonej przez zarząd przymusowy. W egzekucji przez zarząd przymusowy zarządca przymusowy samodzielnie i wyłącznie sporządza plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji, ale czyni to na podstawie art. 1064¹³ k.p.c., do którego to przecież przepisu nie odsyła art. 1064¹⁵ § 1 zd. 2 k.p.c. W przypadku egzekucji z gospodarstwa rolnego, plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji musi być sporządzony na podstawie przepisów o podziale sumy uzyskanej z egzekucji oraz o podziale sumy uzyskanej z egzekucji nieruchomości, bez zastosowania art. 1064¹³ k.p.c., a zatem plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji sporządza sąd egzekucyjny. Odnośnie do zagadnienia drugiego – organem egzekucyjnym w egzekucji gospodarstwa rolnego jest sąd, jednakże większość czynności w tym postępowaniu dokonuje zarządca i sędzę, że jego funkcją w tym postępowaniu, odpowiadającą funkcji komornika w egzekucji z nieruchomości, będzie sporządzenie planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji i przedstawienie go sądowi²⁹. Ma tu więc odpowiednie zastosowanie art. 1035 w związku z art. 1064²³ k.p.c., w którym rolę komornika przejmuje zarządca. Plan podziału sąd albo zatwierdzi, albo wprowadzi do niego zmiany i uzupełnienia, a na jego postanowienie w tym zakresie przysługiwać będą zarzuty (art. 1027 § 2 w związku z art. 1064¹⁴ § 2 k.p.c.).

Zaznaczyć należy, że do czasu nowelizacji k.p.c. ustawą z 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego i niektórych innych ustaw, plan podziału sporządzał w przypadku egzekucji z nieruchomości wyłącznie sąd, natomiast od 5 lutego 2005 r. (data wejścia w życie nowelizacji), według nowego brzmienia art. 1035 k.p.c., projekt planu podziału sumy sporządza komornik, a sąd, badając ten projekt, sentencją swego postanowienia zatwierdza go, zmienia lub uzupełnia. W przypadku egzekucji z nieruchomości plan podziału sporządzany jest zawsze³⁰, a zatem sporządzenie planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży gospodarstwa rolnego jest także obligatoryjne (art. 1023 § 1 w związku z art. 1064²³ k.p.c.).

²⁹ Tak też J. Jagieła, op. cit., s. 1303.

³⁰ W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, wyd. IX, Warszawa 2006, s. 470.

5. Odpowiedzialność nabywcy za długi dłużnika egzekwowanego zabezpieczone rzeczowo na składnikach gospodarstwa rolnego

W art. 1064²¹ i 1064²² k.p.c. ustawodawca wprowadził wyjątek od zasady obowiązującej w postępowaniu egzekucyjnym, a określonej w art. 1000 § 1 k.p.c., zgodnie z którą sprzedaż egzekucyjna zasadniczo powoduje wygaśnięcie praw obciążających przedmiot tej sprzedaży. Nabycie przedmiotu w egzekucji jest nabyciem o charakterze pierwotnym. Nabycie natomiast gospodarstwa rolnego w wyniku prowadzonej z niego egzekucji ma charakter pochodny³¹. Nabywca gospodarstwa rolnego odpowiada dwojako za dotychczasowe długi dłużnika egzekwowanego. Z jednej strony art. 1064²¹ k.p.c. utrzymuje w mocy wszelkie prawa rzeczowe obciążające składniki majątkowe gospodarstwa rolnego, a z drugiej, na mocy art. 1064²² § 1 k.p.c., nabywca gospodarstwa rolnego w egzekucji prowadzonej według przepisów art. 1064¹⁴ i n. k.p.c. jest odpowiedzialny solidarnie z dłużnikiem, według zasad określonych w art. 55⁴ kodeksu cywilnego, za ujawnione w toku egzekucji zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Rozwiązania zawarte w art. 1064²¹ k.p.c. definitywnie utrzymują w mocy prawa rzeczowe ciężące na składnikach gospodarstwa rolnego i korespondują z przedmiotową definicją gospodarstwa rolnego (art. 55³ k.c.)³², według której zobowiązania obciążają jedynie majątek gospodarstwa, nie wchodzi natomiast w skład gospodarstwa rolnego pojmowanego jako zespół wyłącznie aktywów³³ nieobejmujących zobowiązań i obciążeń³⁴. Prawa rzeczowe obciążające składniki gospodarstwa rolnego (ich wartości) polegają – zgodnie z art. 1064²¹ § 1 zd. 1 k.p.c. – zaliczeniu na poczet ceny nabycia³⁵. Nabywca płaci więc za nabywane gospodarstwo rolne cenę pomniejszoną o wartość utrzymanych dalej praw rzeczowych. Należy w związku z tym uznać, że sąd w postanowieniu o przybicu winien określić prawa rzeczowe obciążające poszczególne elementy gospodarstwa rolnego i ich wartość oraz dokonać ich zaliczenia na poczet ceny nabycia gospodarstwa rolnego. W przypadku błędu sądu w tym zakresie,

³¹ H. Pietrkowski, op. cit., s. 584-585.

³² Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.

³³ E. Kremer, *Odpowiedzialność za zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego*, Zakamycze 2004, s. 43.

³⁴ H. Pietrkowski, op. cit., s. 584.

³⁵ E. Kremer, *Gospodarstwo...*, s. 108

przysługiwać będzie zażalenie na podstawie art. 997 w związku z art. 1064¹⁴ § 2 k.p.c. Treść tego postanowienia (po uprawomocnieniu) uznać należy za wiążącą dla zarządcy zobowiązanego uwzględnić ją w umowie sprzedaży z nabywcą.

Mimo tego pozornie przejrzystego rozwiązania sytuację nabywcy ocenić należy jako mało korzystną i odstręczającą potencjalnych nabywców³⁶. Po pierwsze – zawarcie przez sąd egzekucyjny w postanowieniu o przybiciu określenia wartości praw rzeczowych obciążających poszczególne elementy gospodarstwa rolnego oraz ich zaliczenie na poczet ceny nabycia jest tylko postulatem, a nie obowiązkiem wynikającym z konkretnego przepisu prawa. Po drugie – fakt pominięcia jakiegoś prawa rzeczowego i nieuwzględnienie jego wartości przy obniżaniu ceny nabycia gospodarstwa nie ma wpływu na dalsze istnienie tego prawa i możliwość domagania się przez wierzyciela zaspokojenia roszczenia z nabytej przez nabywcę rzeczy lub prawa. Zaznaczyć należy, że nabywca, po zawarciu z zarządcą umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego, nie ma możliwości obniżenia ceny nabycia. Po trzecie – nie zawsze w chwili dokonywania sprzedaży gospodarstwa rolnego przez zarządcę (wydanie postanowienia o przybiciu przez sąd) możliwe jest ustalenie rzeczywistej wartości owych obciążeń³⁷, co może spowodować, że wartość zaliczona na poczet ceny okaże się niższa niż wartość należności egzekwowanej później przez wierzyciela rzeczowego.

W § 2 art. 1064²¹ k.p.c. ustawodawca określa, że sprzedaż gospodarstwa rolnego w omawianym tutaj trybie nie narusza uprawnień zastawnika zastawu rejestrowego, nawet jeżeli umowa zastawnicza przewiduje zakaz zbycia przedmiotu zastawu. Z kolei art. 14 ustawy z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów³⁸ stanowi, że w umowie zastawniczej dopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które zastawca zobowiązuje się wobec zastawnika, że do wygaśnięcia zastawu rejestrowego nie dokona zbycia lub obciążenia przedmiotu zastawu. Zastrzeżenie to przewiduje, że zbycie gospodarstwa rolnego lub obciążenie wbrew niemu jest nieważne, chyba że nabywca albo osoba, na rzecz której obciążenie nastąpiło, nie wiedziała i przy zachowaniu należytej staranności nie mogła wiedzieć o tym zastrzeżeniu³⁹ w chwili zawarcia umowy z zastawcą. Pojawia

³⁶ M. Uliasz, op. cit., s. 548-549.

³⁷ Ibidem, s. 549.

³⁸ Dz. U. Nr 149, poz. 703 z późn. zm.

³⁹ Zob. T. Stawecki, w: T. Stawecki, A. Tomaszewski, F. Zedler, *Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów. Komentarz*, Warszawa 1997, s. 61.

się pytanie o relację tych przepisów oraz o to, czy w powyższej sytuacji sprzedaż przez zarządcę nabywcy gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi przedmiot zastawu rejestrowego, co do którego umowa zastawnicza przewiduje zakaz zbycia, jest w stosunku do przedmiotu zastawu ważna, czy też nie. Ponieważ jednak, zgodnie z art. 1064²¹ § 1 k.p.c., sprzedaż gospodarstwa rolnego nie narusza praw wynikających z zastawów rejestrowych, a zatem zastawnik może dalej dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności zabezpieczonej zastawem rejestrowym z przedmiotu zastawu, lecz już nie od zastawcy, tylko od nabywcy gospodarstwa rolnego. Umowa sprzedaży gospodarstwa rolnego jest skuteczna w stosunku do przedmiotu takiego zastawu. Przepis art. 1064²¹ k.p.c. uznać należy zatem za przepis szczególny w stosunku do przepisu art. 14 ustawy z 2 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.

6. Odpowiedzialność nabywcy za zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego

Art. 1064²² § 1 k.p.c. ustanawia solidarną odpowiedzialność nabywcy gospodarstwa rolnego w egzekucji prowadzonej zgodnie z art. 1064¹⁴ i n. k.p.c. z dłużnikiem za ujawnione w toku egzekucji zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Przepis ten, tak jak regulacja zawarta w art. 1064²¹ k.p.c., wynika z przyjętego przez ustawodawcę pochodnego charakteru nabycia przez nabywcę gospodarstwa rolnego, w stosunku do którego prowadzona jest egzekucja przez sprzedaż gospodarstwa rolnego. Ustawodawca wprost nakazuje tutaj stosować zasady określone przepisem art. 55⁴ k.c., jednak z ograniczeniem tej odpowiedzialności do zobowiązań ujawnionych w toku egzekucji. Ograniczenie to nie daje jednak nabywcy pozycji w pełni komfortowej, gdyż może dojść do sytuacji, gdy cena uzyskana ostatecznie ze sprzedaży gospodarstwa rolnego nie pozwoli zaspokoić w pełni wierzycieli uczestniczących w postępowaniu egzekucyjnym, a zatem będą oni mogli dochodzić reszty swoich roszczeń od nabywcy gospodarstwa⁴⁰.

Zaznaczyć należy, że zobowiązania (długi) związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego nie są zaliczane do składników gospodarstwa rol-

⁴⁰ M. Uliasz, op. cit., s. 549-550.

nego⁴¹, gdyż gospodarstwo rolne ujmowane jest w znaczeniu przedmiotowym jako zespół aktywów⁴² bez zobowiązań i obciążeń⁴³. Ustawodawca w art. 55³ k.c. (dawniej problematykę tę regulował poprzedni art. 526 k.c.) odstąpił od zaliczenia do składników gospodarstwa rolnego zobowiązań (długów) związanych z jego prowadzeniem⁴⁴, a nadto przyjął zasadę solidarnej odpowiedzialności nabywcy gospodarstwa rolnego ze zbywcą. Zgodnie ze stanowiskiem doktryny, jest to przystąpienie *ex lege* nabywcy do długów zbywcy gospodarstwa, a zatem nadal trwa zadłużenie zbywcy przez niego zaciągnięte. Przystąpienie nabywcy gospodarstwa do długów zbywcy następuje w przypadku nabycia pochodnego (translatywnego)⁴⁵ na podstawie czynności prawnej zbycia gospodarstwa rolnego, przy czym warunkiem jest nabycie gospodarstwa rolnego, a nie tylko jego poszczególnych składników majątkowych⁴⁶. Art. 55⁴ k.c. określa solidarną odpowiedzialność nabywcy gospodarstwa rolnego za zobowiązania zbywcy związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, chyba że w chwili nabycia nie wiedział o tych zobowiązaniach mimo zachowania należytej staranności. Odpowiedzialność nabywcy nie rozciąga się zatem na wszystkie zobowiązania (długi) zbywcy, a jedynie na te, które związane są z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. W doktrynie przyznaje się zgodnie, że obowiązek należytej staranności nabywcy co do wiedzy o zobowiązaniach ciążących na zbywcy, przy zachowaniu należytej staranności, rozciąga się na nabywcę gospodarstwa rolnego, który nabył to gospodarstwo w trybie egzekucji określonej w art. 1064¹⁴ i n. k.p.c., a nadto, iż w przypadku dochodzenia przez wierzyciela takiego zobowiązania od nabywcy, po stronie tego ostatniego leży ciężar dowodu wykazania, iż mimo dochowania należytej staranności nic nie wiedział o długu w chwili nabycia gospodarstwa rolnego. Nabywca może wyłączyć swoją odpowiedzialność wtedy, gdy wykaże, że mimo dochowania należytej staranności nie wiedział o danym zobowiązaniu ujawnionym w toku egzekucji⁴⁷. W praktyce jest to mało prawdopodobne, wystąpić jednak może np. przy wprowadze-

⁴¹ E. Gniewek, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, wyd. II, Warszawa 2006, s. 124.

⁴² E. Kremer, op. cit., s. 43.

⁴³ K. Pietrzkowski, op. cit., s. 584.

⁴⁴ E. Gniewek, op. cit., s. 124.

⁴⁵ E. Skowrońska-Bocian, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzkowski, t. I, wyd. III zaktualizowane, s. 198.

⁴⁶ Wyrok Sądu Najwyższego z 10 stycznia 1992 r., sygn. akt: I CR 359/71, OSN 1972, nr 7-8, poz. 136.

⁴⁷ Odmienne E. Kremer, *Gospodarstwo...*, s. 109

niu nabywcy w błąd przez zarządcę co do zobowiązań gospodarstwa rolnego związanych z jego prowadzeniem.

Mimo iż nabywca odpowiada solidarnie z dłużnikiem za zobowiązania związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, według zasad określonych w art. 55⁴ k.c., zgodnie z art. 1064²² § 1 k.p.c. zastrzec trzeba, że odpowiedzialność ta dotyczy „ujawnionych w toku egzekucji” zobowiązań dłużnika. Moim zdaniem, uprawnione w tej sytuacji jest twierdzenie, że art. 1064²¹ § 1 k.p.c. odsyła do zasad określonych w art. 55⁴ k.c., modyfikując je jednak w ten sposób, że odpowiedzialność nabywcy ogranicza się wyłącznie do zobowiązań ujawnionych w toku egzekucji. Powoduje to również, że mimo iż solidarna odpowiedzialność nabywcy powstaje *ex lege*, wierzyciel, chcąc dochodzić swoich roszczeń od nabywcy, musi wykazać, że zobowiązanie to zostało ujawnione w toku egzekucji. Oczywiście nabywca gospodarstwa rolnego odpowiada solidarnie ze zbywcą (z ograniczeniami, o których była mowa wyżej) całym swoim majątkiem, ponieważ odpowiedzialność ta nie jest ograniczona tylko do części składowych gospodarstwa. Zgodnie z art. 55⁴ zd. 2 k.c., nabywca gospodarstwa rolnego odpowiada według stanu z chwili nabycia, ale według ceny z chwili zaspokojenia wierzycieli.

W art. 1064²² § 2 k.p.c. ustawodawca uregulował sytuację, w której nabywca gospodarstwa rolnego spłacił lub przejął zobowiązania określone w art. 1064²² § 1 k.p.c. przed zawarciem umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego. W sytuacji, gdy nabywca przed zawarciem z zarządcą umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego spłacił lub przejął zobowiązania związane z prowadzeniem tego gospodarstwa rolnego, zarządca jest zobowiązany do rozliczenia wydatków poniesionych przez nabywcę przed zawarciem umowy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 1064²² § 2 zd. 2 i 3 k.p.c. Dotyczy to jedynie wydatków poniesionych przez nabywcę przed zawarciem sprzedaży gospodarstwa rolnego, a spłata taka lub przejęcie zobowiązań dokonane po zawarciu umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego nie wpływa na umniejszenie ceny nabycia. Ustawodawca nie określiła, z jakiego tytułu może nastąpić spłata lub przejęcie zobowiązań zbywcy, zatem obojętne jest, z jakiego tytułu to następuje. W szczególności dopuszczalna może być sytuacja, gdy potencjalny nabywca jeszcze przed nabyciem gospodarstwa rolnego spłaci zobowiązania dłużnika egzekwowanego, będąc jednocześnie współodpowiedzialnym za ten dług wobec wierzyciela z innego tytułu⁴⁸. Ustawodawca zakreślił nabywcy (datą za-

⁴⁸ M. Uliasz, op. cit., s. 550.

warcia umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego) końcowy termin spłacenia lub przejęcia zobowiązań określonych w art. 1064²² § 1 k.p.c., skutkujących zaliczeniem ich na poczet nabycia, nie określił jednak momentu początkowego. Nasuwa się zatem pytanie, czy owo spłacenie lub przejęcie, podlegające zaliczeniu na poczet ceny, może być dokonane tylko w toku egzekucji (a więc po jej wszczęciu), czy też jeszcze wcześniej. Sądzę, że przyjęcie, iż zaliczenie na poczet ceny nabycia gospodarstwa rolnego spłat lub przejęć dokonanych jeszcze przed wszczęciem egzekucji przez sprzedawcę gospodarstwa rolnego jest zbyt daleko idące i nieuzasadnione⁴⁹.

Jeżeli chodzi o dokonanie rozliczenia przez zarządcę dokonanych spłat i przejęć, sposób tego rozliczenia zależy od tego, czy nabywca przed zawarciem umowy sprzedaży zapłacił już całą cenę nabycia. Jeśli nie, to zarządca pomniejsza cenę nabycia o sumę dokonanych spłat i przejętych zobowiązań, zaliczając je na poczet ceny nabycia i taką kwotę nabywca jest zobowiązany uiścić. Natomiast w przypadku, gdy nabywca zdażył już wpłacić całą cenę nabycia przed zawarciem umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego, niepomniejszoną o wartość dokonanych spłat i przejęć zobowiązań dłużnika, wówczas wartość ta stanowi nadwyżkę, którą zarządca jest zobowiązany zwrócić nabywcy w terminie tygodniowym od daty zawarcia umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego. Zarówno zaliczenie na poczet ceny nabycia, jak i zwrot nadwyżki nastąpić może, zgodnie z art. 1064²² § 2 zd. 3 k.p.c., jednie na podstawie dokumentów urzędowych lub prywatnych z urzędowo poświadczonym podpisem stwierdzających spłatę lub przejęcie zobowiązań określonych w art. 1064²² § 1 k.p.c. Dokumenty te nie mogą być zastąpione innymi dowodami⁵⁰. Możliwe jest natomiast wytoczenie powództwa o ustalenie dokonania spłaty lub przejęcie zobowiązań⁵¹.

W art. 1064²² § 2 k.p.c. ustawodawca używa określeń: „nabywca spłacił lub przejął zobowiązania, o których mowa w § 1” oraz „stwierdzających spłatę lub przejęcie zobowiązań wymienionych w § 1”. Można by z tego wnioskować, że zaliczenie na poczet ceny nabycia gospodarstwa rolnego lub zwrot nadwyżki wartości spłaconych lub przejętych zobowiązań ponad cenę nabycia może nastąpić jedynie w przypadku, gdy nabywca spłaci lub przejmie wszystkie zobowiązania określone w art. 1064²² § 1 k.p.c., tj. wszystkie zobowiązania, za które nabywca gospodarstwa rolne-

⁴⁹ Odmienne J. Jagieła, op. cit., s. 1302.

⁵⁰ Ibidem. s. 1302.

⁵¹ Por. uchwałę Sądu Najwyższego z 5 maja 1951 r., ŁC Prez. 689/50, OSN 1952, poz. 3.

go byłby solidarnie odpowiedzialny ze zbywcą. Oczywiście taka interpretacja byłaby sprzeczna z racjonalną ideą egzekucji z gospodarstwa rolnego, podobnie zresztą, jak twierdzenie, iż skoro użyto określenia „zobowiązania”, to czynność nabywcy objąć musi co najmniej dwa takie zobowiązania. Sądzę, że użycie przez ustawodawcę określenia „część lub całość zobowiązań” byłaby tutaj bardziej prawidłowa.

ENFORCED SALE OF A FARM IN THE COURSE OF EXECUTIVE PROCEEDINGS AND ITS CONSEQUENCES FOR THE BUYER

S u m m a r y

The latest amendment to the code of civil proceedings has provided for a completely novel manner of enforcement proceedings, and namely an enforced sale of an agricultural business or farm (articles 1064¹⁴-1064²³ of the code). The paper focuses on the analysis of the two legal ways in which a farm may be sold: (1) by putting it up for an auction, or (2) in a free market, and on the issues related to the transfer of the title to the farm by virtue of a contract concluded by the receiver and the buyer, and to the division of the proceeds from the sale. Another issue analysed is the liability of the new owner for the debts attached to the farm he has acquired. In the event of an enforced sale of a farm, the legislator did not adopt the principle of an enforced sale having an effect of a primary acquisition of the subject of executive proceedings. On the contrary, executive proceedings resulting in an enforced sale of a farm do not eliminate the charges burdening individual assets of the subject of the sale, but create personal liability of the buyer for the debts incurred as a result of business carried out on the farm before he had bought it, provided those were disclosed to him during the executive proceedings.