

Sygn. akt IX Ca 693/23

POSTANOWIENIE

Dnia 25 września 2023 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jacek Barczewski (spr.)

Sędziowie: SO Beata Grzybek, SO Agnieszka Żegarska

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2023 r. w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. Z.

z udziałem Fundacji Ochrony (...) z siedzibą w W.

o wpis do księgi wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Giżycku VII Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w Węgorzewie z dnia 28 marca 2023 r., sygn. akt Dz.Kw. 3223/21

p o s t a n a w i a :

oddalić apelację.

Beata Grzybek Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska

Sygn. akt IX Ca 693/23

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M. Z. we wniosku elektronicznym przesłanym w dniu 26.11.2021 r. przez notariusza I. M., w związku ze sporządzeniem aktu notarialnego – umowy przenoszącej własność w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26.11.2021 r., Rep. (...) oraz warunkowej umowy sprzedaży z dnia 28.09.2021 r., Rep. (...) wniosła m.in. o wpisanie współwłasności w udziale wynoszącym 1/59 części działki nr (...) na jej rzecz, przy pomniejszeniu udziału Fundacji Ochrony (...) z siedzibą w W..

Starszy Referendarz Sądowy delegowany do Sądu Rejonowego w Giżycku w VII Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w Węgorzewie postanowieniem z dnia 21 listopada 2022 r. wniosek oddalił.

Wnioskodawczyni wniosła skargę na orzeczenie Referendarza.

Postanowieniem z 28 marca 2023 r. (sygn. akt Dz.Kw. 3223/21) Sąd Rejonowy w Giżycku VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Węgorzewie wniosek oddalił.

Ustalił on, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 0,3524 ha, położonej w miejscowości R., gm. W..

Działka nr (...) o powierzchni 0,3524 ha – grunty orne powstała z wyniku podziału nieruchomości rolnej składającej się z działki o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Giżycku VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Węgorzewie

prowadzi księgę wieczystą (...). Z w/w księgi wieczystej działka o nr (...) została odłączona i założono dla niej księgę wieczystą o nr (...).

W dziale II księgi wieczystej jako współwłaściciel w udziale 58/59 części w nieruchomości wpisana jest Fundacja Ochrony (...) z siedzibą w W. – na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31.03.2021 r. zawartej przed notariuszem M. M., Rep.(...) Nieruchomość została nabyta przez Fundację od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Ośrodek (...).

Z oświadczenia sprzedającego zawartego w akcie notarialnym wynika, że działka nr (...) stanowi drogę wewnętrzną.

Sąd Rejonowy ustalił następnie, że w dniu 28.09.2021 r. przed notariuszem I. M. została zawarta warunkowa umowa sprzedaży, na podstawie której Fundacja Ochrony (...) z siedzibą w W. sprzedała M. Z. m.in. udział wynoszący 1/59 część we współwłasności nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) obszaru 0,3524 ha, za cenę w kwocie 1.000 zł:

- pod warunkiem, że Krajowy Ośrodek (...) działający na rzecz Skarbu Państwa nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, oraz

- pod warunkiem, że Gmina W. działająca na rzecz Skarbu Państwa nie skorzysta z przysługującego Gminie prawa pierwokupu przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a M. Z. powyższy udział we współwłasności nieruchomości za podaną wyżej cenę i pod wskazanymi wyżej warunkami kupiła.

W dniu 26.11.2021 r. przed notariuszem I. M. została zawarta umowa przenosząca własność w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży, na podstawie której Fundacja Ochrony (...) z siedzibą w W. przeniosła na rzecz M. Z. własność udziału wynoszącego 1/59 część we współwłasności nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) obszaru 0,3524 ha, a M. Z. oświadczyła, że na przeniesienie własności opisanego powyżej udziału we współwłasności nieruchomości do jej majątku osobistego wyraża zgodę.

Na zbycie udziału w nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) nie uzyskano zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, albowiem jak wskazano w par. 3 umowy przenoszącej własność w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży (k. 241), nieruchomość została nabyta od Skarbu Państwa reprezentowanego przez (...) na podstawie przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a wobec art. 1a pkt 1 lit. a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa. Na zbycie nieruchomości przez Fundację przed upływem 5 lat od dnia nabycia nie jest zatem wymagana zgoda wyrażona w formie decyzji administracyjnej Krajowego Ośrodka (...), jak również Fundacji nie dotyczą obowiązki wynikające z art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Ustalono kolejno, iż działka nr (...) o powierzchni 0,3524 ha nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest objęta decyzją o warunkach zabudowy, nie jest objęta decyzją ustalającą lokalizację inwestycji celu publicznego, oraz decyzją określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej, nadto działka nie jest położona na obszarze rewitalizacji, na obszarze (...) ani na terenie (...). W skład działki o nr (...) wchodzi grunty orne oraz pastwiska trwałe.

Przedmiotem umowy sprzedaży – poza sprzedaż udziału we współwłasności działki nr (...) – była także sprzedaż działki nr (...) Postanowieniem z dnia 28 lutego 2023 r. wydanym w sprawie Dz. Kw. 3223/21 Sąd Rejonowy w Giżycku w VII Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie oddalił wnioski o odłączenie części nieruchomości – działki nr (...), założenie dla niej nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w niej prawa własności na rzecz wnioskodawczyni, w związku z nieważnością czynności prawnej.

Dokonując oceny wniosku Sąd Rejonowy zauważył, że zgodnie z art. 626² § 3 kpc do wniosku o wpis należy dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. Jak natomiast stanowi art. 626⁴ § 3 kpc dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej niesporządzone w postaci elektronicznej notariusz przesyła sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych w terminie trzech dni od dnia złożenia wniosku o wpis. Zgodnie zaś z treścią art. 626⁸ § 2 kpc rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Przypomniał dalej, iż na sądzie wieczystoksięgowym spoczywa obowiązek badania pełnomocnictwa udzielonego przez jedną ze stron takiej czynności, którego ważność stanowi element decydujący o skuteczności oświadczenia woli złożonego w umowie, a tym samym o ważności umowy.

Do wniosku nie zostało załączone pełnomocnictwo udzielone M. A. przez Fundację. Nie jest zatem możliwe zweryfikowanie prawidłowości umocowania osoby działającej w ramach pełnomocnictwa. Weryfikacja ta może być dokonana tylko na podstawie dokumentów, o których mowa w art. 626⁸ § 2 kpc. Nie jest dopuszczalne ocenianie umocowania na podstawie dokumentów, które nie zostały załączone do wniosku o wpis do księgi wieczystej, w tym dokumentów, które są w posiadaniu sądu wieczystoksięgowego w związku z wcześniej prowadzonymi postępowaniami o wpis.

Sąd I instancji wskazał, że kognicja sądu wieczystoksięgowego uregulowana jest w art. 626⁸ § 2 kpc. Uprawnienia sądu rozpoznawczego ograniczono do oceny jednego tylko spośród przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego rodzajów dowodów – dowodu z dokumentu. Pozbawiono też sąd możliwości dokonywania ustaleń niewynikających z treści dokumentów. Oprócz badania dokumentów sąd wieczystoksięgowy ma jednak również obowiązek uwzględniania stanu rzeczy wynikającego wprost z przepisów prawa. Skoro podstawą wpisu ma być akt notarialny, to sąd zobowiązany jest do badania treści tego aktu oraz dokumentów stanowiących przesłankę jego sporządzenia. Sąd wieczystoksięgowy oddał wniosek o wpis, jeśli podstawą wpisu miałyby być czynność prawna dotknięta nieważnością.

Rozstrzygnięcie zgodnie z wnioskiem wymagało zatem ustalenia, że zawarte przez wnioskodawców umowy nie uchybiają przepisom ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2020r. poz. 1655 ze zm.), której stosowanie rodzi różnego rodzaju problemy interpretacyjne.

Zgodnie bowiem z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 461), przez „nieruchomość rolną”, o której mowa w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Zgodnie z art. 46¹ kc nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Fundacja Ochrony (...) z siedzibą w W. nabyła nieruchomość rolną objętą księgą wieczystą (...) składającą się z działki nr (...) o powierzchni 6,3537 ha w dniu 31 marca 2021 r. od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Ośrodek (...).

Zgodnie z art. 2b ust. 1 - 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście. W okresie, o którym mowa w ust. 1, nabyta nieruchomość nie może być zbyta, ani oddana w posiadanie innym podmiotom. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyraża zgodę, w drodze decyzji administracyjnej, na dokonanie czynności, o których mowa w ust. 2, przed upływem okresu 5 lat od dnia

przeniesienia własności tej nieruchomości, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem nabywcy nieruchomości rolnej lub interesem publicznym.

Celem przepisu art. 2b ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest zapewnienie właściwego zagospodarowania ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, ochrona i rozwój gospodarstw rodzinnych. W związku z powyższym, na sprzedającej Fundacji ciąży obowiązek, o których mowa w art. 2b ust. 1-2 u.k.u.r.; na zbycie części nieruchomości rolnej, tj. działki (...) przez Fundację przed upływem 5 lat od dnia nabycia nieruchomości wymagana jest zgoda Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, wyrażona w drodze decyzji administracyjnej stosownie do treści art. 2b ust. 3 ustawy, jednocześnie w niniejszej sprawie, nie zostały wykazane okoliczności, o których mowa w art. 2b ust. 4 u stawy.

Tym samym oświadczenie sprzedającego zawarte w akcie notarialnym, iż wobec nabycia przez Fundację nieruchomości rolnej od Skarbu Państwa na podstawie przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nie stosuje się przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w tym, że na zbycie działki przez Fundację przed upływem 5 lat od dnia nabycia nie jest wymagana zgoda wyrażona w formie decyzji administracyjnej Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka jak również, że Fundacji nie dotyczą obowiązki wynikające z art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, jest dowolną interpretacją przepisów ustawy sprzedającego, korzystną dla niego, albowiem zwalnia go od podejmowania szeregu czynności,

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 1a pkt 1 lit. a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego istotnie jej przepisów nie stosuje się do nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2243). Przedmiotem sprzedaży w niniejszym postępowaniu jest nieruchomość, która z tego Zasobu wskutek umowy sprzedaży z dnia 31.03.2021 r. – została już wcześniej wyłączona, a następnie uległa podziałowi na ponad 20 działek. Obrót nieruchomościami rolnymi, które nie wchodzą w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, podlega reżimowi ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

W ocenie Sądu I instancji chybiona jest interpretacja, jakoby dokonana na rzecz Fundacji (...) sprzedaż nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wyłączyła całą nabytą nieruchomość rolną z rygorów ustawy określającej zasady kształtowania ustroju rolnego państwa. Przeciwnie cała nieruchomość (działka nr (...) przed podziałem) podlega rygorowi z art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Gdyby ustawodawca chciał wyłączyć stosowanie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego na nieruchomości rolne, które zostały zbyte z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa np. w drodze przetargu ustnego, to mógłby to uczynić wprost, jak w przypadku nieruchomości sprzedanych na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (art. 1a pkt 1 lit. d ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego).

Mając powyższe na względzie uznał, iż w niniejszej sprawie zastosowanie znajdują przepisy o kształtowaniu ustroju rolnego, w tym aktualne są obowiązki nabywcy nieruchomości rolnej, określone w art. 2b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Fundacja nabyła nieruchomość rolną – działkę o numerze (...), objętą księgą wieczystą (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31.03.2021 r. Następnie po upływie kilku zaledwie miesięcy, w dniu 28.09.2021 r. została zawarta warunkowa umowa sprzedaży, na podstawie której Fundacja sprzedała wnioskodawczyni m.in. udział w działce nr (...), a następnie w dniu 26.11.2021 r. została zawarta umowa przenosząca własność w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży, na podstawie której Fundacja przeniosła na rzecz wnioskodawczyni własność tej działki. Na zbycie udziału w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), tj. działki numer (...) nie uzyskano zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka. Doszło zatem do naruszenia zakazu określonego w art. 2b ust. 2 u.k.u.r.

Wobec istniejących ograniczeń w zbywaniu nieruchomości rolnych, przewidzianych powyższymi przepisami, doszło do naruszenia zasad obrotu, skutkującego nieważnością czynności prawnej. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 1 pkt 2

ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nieważne jest zbycie albo oddanie w posiadanie nieruchomości rolnej bez zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, o której mowa w art. 2b ust. 3 ustawy.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Rejonowy w oparciu o art. 626⁹ kpc oddalił wniosek, albowiem nieważna umowa nie mogła stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej. Z tych też względów, wniosek o odłączenie części nieruchomości, założenie dla niej nowej księgi wieczystej oraz wpis prawa własności podlegał oddaleniu.

Apelację od postanowienia z 28 marca 2023 r. złożyła wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości i zarzucając naruszenie:

- art. 1a pkt 1 lit. a oraz art. 2b ust. 1-3 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego przez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że w stanie faktycznym sprawy na sprzedającej Fundacji ciąży obowiązek, o których mowa w art. 2b ust. 1-2 ustawy, tzn. że na zbycie działki (...) przez Fundację przed upływem 5 lat od dnia nabycia nieruchomości, z której ww. działka została wydzielona (tj. nieruchomości objętej KW nr (...)), wymagana jest zgoda Dyrektora (...) wyrażona w drodze decyzji administracyjnej stosownie do art. 2b ust. 2 ww. ustawy,

- art. 9 ust. 1 pkt 2 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego przez jego niewłaściwe zastosowanie na skutek błędnego uznania, że w przedmiotowej sprawie konieczne było uzyskanie przez Fundację (...), o której mowa w art. 2b ust. 2 ww. ustawy, na zbycie nieruchomości.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty wnioskodawczyni żądała uchylecia zaskarżonego postanowienia i dokonania wpisu prawa własności zgodnie ze złożonym w sprawie wnioskiem.

Uczestnik Fundacja Ochrony (...) z siedzibą w W. nie ustosunkował się do apelacji wnioskodawczyni.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni nie zasługiwała na uwzględnienie, albowiem podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego co do nieważności umowy stanowiącej podstawę żądania wpisów. Jednakże już w tym miejscu zaznaczyć wypada, iż nieważność jej wynika z innych przyczyn niżli wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, co zostanie wyjaśnione w dalszej części pisemnych motywów orzeczenia.

Stosownie do art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególnie przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Jak wskazuje się w doktrynie, obowiązek badania treści dokumentu dołączonego do wniosku o wpis mieści w sobie również konieczność oceny, czy dokument ten stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. W konsekwencji sąd jest obowiązany badać czynność materialną stanowiącą podstawę wpisu nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej. Powinien zatem zbadać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Musi zatem ocenić, czy prawo, które ma być wpisane, zostało ważnie ustanowione (por. Komentarz do art. 626⁸ k.p.c. pod red. T. Szanciło, teza 14, Legalis).

W orzecznictwie podkreśla się, że podstawę tej oceny stanowią wyłącznie ustalenia dokonane na podstawie treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym bowiem sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały zakreślone w art. 626⁸ § 2 k.p.c., ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających ze wskazanych w tym przepisie dowodów (por. orz. SN z 22.3.1955 r., II CO 116/54, OSNCK 1956, Nr 1, poz. 15; post. SN: z 25.2.1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, Nr 2, poz. 36 i z 20.1.2016 r., IV CSK 438/15). W razie stwierdzenia, że czynność prawna jest niezgodna z przepisami bezwzględnie obowiązującymi i zachodzi nieważność czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu, sąd jest obowiązany odmówić dokonania wpisu (post. SN z 16.7.2009 r., I CSK 497/08). Jakkolwiek sąd ten nie

ustala stanu faktycznego, nie rozstrzyga sporu o prawo i nie bada, czy stan prawny po dokonaniu wpisu będzie zgodny ze stanem rzeczywistym, jednak – zgodnie z zasadą legalizmu obowiązującą także w tym postępowaniu – ocenia, czy wpis będzie dokonany zgodnie z prawem (post. SN z 10.7.2013 r., V CSK 411/12).

Podzielając powyższe zapatrywania należy na wstępie poczynić zastrzeżenie, iż choć formalnie żądanie wniosku w niniejszej sprawie dotyczy wpisu na rzecz apelującej współwłasności w udziale wynoszącym 1/59 części działki nr (...) w księdze wieczystej (...), to dokumenty stanowiące podstawę wniosku znajdują się w księdze wieczystej (...). Z ww. księgi wieczystej działka o nr (...) została bowiem odłączona, zaś przedmiotem umowy sprzedaży z 26 listopada 2021 r. – poza sprzedażą udziału we współwłasności działki nr (...) – była także sprzedaż działki nr (...), objętej księgą wieczystą (...).

Tym samym proces rekonstrukcji stanu faktycznego i jego ocena prawna czynione być muszą także w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach KW (...) również i z tego powodu, że wniosek wieczystoksięgowy dotyczył umowy sprzedaży – poza sprzedażą udziału we współwłasności działki nr (...) – także zbycia działki nr (...) ujawnionej we wspomnianej księdze.

W pierwszej kolejności przypomnieć wypada, że jak wynika z umowy sprzedaży z 31 marca 2021 r. (k. 24 – 29 akt KW (...)), jej przedmiotem było pierwotnie zbycie przez (...) na rzecz Fundacji Ochrony (...) z siedzibą w W. nieruchomości rolnej wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa, składającej się z działki nr (...) o powierzchni 6,3537 ha.

Stosownie do art. 1a pkt 1 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 2569 ze zm.), przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Cytowany przepis ocenić należy jako niejasny i budzący poważne wątpliwości interpretacyjne, czemu słusznie dał wyraz Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia.

Z jednej bowiem strony w doktrynie przyjmuje się, że rozwiązanie przewidziane w art. 1a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego należy rozumieć w ten sposób, że pomimo tego, iż określone w tym przepisie kategorie nieruchomości posiadają status nieruchomości rolnych w rozumieniu art. 2 pkt 1 tegoż aktu, to obrót nimi następuje z pominięciem instrumentów reglamentujących i ochronnych przewidzianych w ustawie (por. P. Popardowski w: Komentarz do art. 1a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego pod redakcją K. Osajdy, teza 7, Legalis).

Wskazuje się w związku z tym, iż w szczególności nie jest wtedy wymagane, aby nabywcą nieruchomości był rolnik indywidualny (zob. art. 2a ust. 1 ustawy). Na nabywcy nie ciąży wówczas obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego ani zakaz zbywania nieruchomości lub oddawania jej w posiadanie (art. 2b ust. 1 i 2 ustawy). W takich przypadkach (...) nie może wykonać prawa pierwokupu lub nabycia (zob. art. 3 ust. 4 oraz art. 4 ust. 1 ustawy). Podnosi się, że ponieważ powyższe nieruchomości wchodzą w skład majątku Skarbu Państwa (ewentualnie majątku (...)), niezasadne byłoby ograniczanie obrotu nimi w sposób przewidziany w przepisach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Można założyć, że Skarb Państwa i jego powiernik (...) będą dysponowali nieruchomościami w sposób uwzględniający cele ustawy – por. P. Bender, Podstawowe problemy stosowania znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (cz. 1), Rejent 2019, nr 11, s. 25, 30; T. Czech, Kształtowanie ustroju rolnego, Komentarz do art. 1a, teza 1, 12, Lex).

Podzielając powyższe zapatrywania nie sposób odmówić racji zarzutom apelacji zmierzającym do wykazania, iż w okolicznościach sprawy uzyskanie zgody dyrektora (...), o której mowa w art. 2b ust. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie było wymagane. Skoro bowiem udział w nieruchomości składającej się z działki (...) oraz działka (...) objęta KW (...) zostały nabyte przez sprzedającego z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, to ograniczenia wymienione w art. 2b ust. 1 i 2 ustawy nie mają zastosowania.

Konstatację tę potwierdza pośrednio treść pisma (...) z 10 stycznia 2023 r. (k. 252-253 akt (...)), która wskazuje na brak podstaw do wszczynania postępowania administracyjnego, o którym mowa w art. 2b ust. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

W dalszej kolejności rozważyć należało, czy wnioskodawczyni, jako nabywca ww. części nieruchomości, spełniała wymogi z art. 2a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Z dokumentów wynika niezbicie, iż łączna powierzchnia nabytych gruntów rolnych przekraczała 0,3 ha (nie ma zatem zastosowania wyłączenie z art. 1a pkt 1b ustawy) i była mniejsza niż 1 ha. Jak stanowi art. 2a ust. 3 pkt 1a ustawy, przepisy ograniczające podmiotową i przedmiotową zdolność do nabywania nieruchomości rolnych nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 1 ha.

W konsekwencji nieruchomość będąca przedmiotem umowy z 26 listopada 2021 r. (k. 238 – 243 akt KW (...)), której powierzchnia mieściła się między 0,3 a 0,999 ha, mogła być przedmiotem nabycia przez wnioskodawczynię bez konieczności posiadania statusu rolnika indywidualnego lub uzyskiwania zgody Dyrektora (...).

Niezależnie od powyższego, z § 3 wspomnianego aktu notarialnego wynika, że przed zawarciem umowy dokonano obligatoryjnych czynności kontroli okołotransakcyjnej w postaci uprzedniego umożliwienia skorzystania z prawa pierwokupu (...) (art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i art. 29 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) i właściwej gminie (art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami), z którego podmioty te nie skorzystały.

Reasumując tę część rozważań, skoro zbywca nieruchomości rolnych zwolniony był z obostrzeń przewidzianych w art. 2b ust. 1 i 2 ustawy z 11 kwietnia 2003 r., nabywca korzystał z przywileju z art. 2a ust. 3 pkt 1a ustawy, zaś uprawnione jednostki nie skorzystały z prawa pierwokupu, formalnie zaktualizowały się przesłanki dokonania pożądanego wpisu.

Na marginesie zaznaczyć należy, że błędne są rozważania Sądu Rejonowego odnośnie braku wykazania umocowania pełnomocnika Fundacji, co również było podstawą oddalenia wniosku. Jak wynika bowiem z treści aktu notarialnego Rep. A Nr (...), notariusz I. M. stwierdziła legitymowanie się przez M. A., działającego w imieniu sprzedającego, pełnomocnictwem notarialnym z dnia 26 kwietnia 2021 r., rep. A (...) sporządzonym przez notariusza M. M., które wedle oświadczenia umocowanego nie wygasło, nie zostało odwołane ani zmienione, zaś jego poświadczony za zgodność z oryginałem egzemplarz przedłożono do umowy warunkowej (k. 238, 241v. akt KW (...)). Co istotne, powołana umowa warunkowa z 28 września 2021 r., (k. 88 – 92 ww. akt KW), do której stawał również pełnomocnik M. A., stanowiła podstawę wpisu roszczenia o zawarcie umowy przenoszącej własność z 13 czerwca 2022 r. (k. 101 – 102 tychże akt), co potwierdza tezę o prawidłowości umocowania pełnomocnika.

Jednakowoż, mimo błędnego uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, ostatecznie odpowiada ono prawu, albowiem umowa sprzedaży z 26 listopada 2021 r., obejmująca zbycie udziału we współwłasności działki nr (...) oraz działkę nr (...), była w ocenie Sądu Okręgowego nieważna jako zmierzająca do obejścia przepisów ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Jak już wcześniej wspomniano, sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu do księgi wieczystej w razie stwierdzenia, że akt notarialny stanowiący podstawę wpisu obejmuje czynność prawną dotkniętą nieważnością (art. 58 § 1 k.c.; por. uchwała SN z 12.4.1990 r., III CZP 14/90, uchwała SN z 27.11.1984 r., III CZP 70/84).

Stosownie do art. 58 § 1 i 3 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednio przepisy ustawy. Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie została dokonana.

Jak wskazuje się w judykaturze, obejście ustawy rozumiane jest jako ukształtowanie treści czynności prawnej w sposób, który z punktu widzenia formalnego (pozornie) nie sprzeciwia się ustawie, ale w rzeczywistości (w znaczeniu materialnym) zmierza do zrealizowania celu, którego osiągnięcie jest przez ustawę zakazane (wyroki SN z 25.11.2004 r., I PK 42/04, z 23.2.2006 r., II CSK 101/05). W uproszczeniu obejście prawa to zachowanie podmiotu prawa, który natrafiając na prawny zakaz, dokonuje innej, niezakazanej (formalnie) czynności prawnej wywołującej skutki podobne do zachowania zakazanego (tak SN w wyr. z 9.8.2005 r., III UK 89/05). Oznacza to, że czynność mająca na celu obejście ustawy nie zawiera elementów wprost sprzecznych z ustawą, ale jej skutki naruszają zakazy lub nakazy ustawowe (tak SN w wyr. z 23.2.2006 r., II CSK 101/05).

Podzielając powyższe zapatrywania i przenosząc je na grunt rozpoznawanej sprawy przypomnieć wypada, iż w preambule do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wskazano, że celem jej jest m.in. właściwe zagospodarowanie ziemi rolnej w Rzeczypospolitej Polskiej, w trosce o zapewnienie bezpieczeństwa żywnościowego obywateli i dla wspierania zrównoważonego rolnictwa prowadzonego w zgodzie z wymogami ochrony środowiska i sprzyjającego rozwojowi obszarów wiejskich.

Ani w preambule, ani w art. 1 ustawy nie wyrażono wprost jednego z podstawowych, rzeczywistych celów ustawodawcy. Przepisy omawianego aktu prawnego zmierzają bowiem do zapobiegania wykupywaniu nieruchomości rolnych w celach niezwiązanych z prowadzeniem działalności rolniczej (inwestycyjnych, spekulacyjnych itp.), co ograniczałoby zasoby ziemi wykorzystywanej w Polsce do produkcji rolnej na potrzeby społeczeństwa (zwłaszcza w postaci tzw. land grabbing). Wspomniany cel można jednak wyprowadzić z preambuły, w której jest mowa o właściwym zagospodarowaniu ziemi rolnej, uwzględniając również wykładnię historyczną (zob. Uzasadnienie..., Sejm VIII kadencji, druk sejm. nr 293 z 4.03.2016 r., s. 2) – tak: T. Czech, Kształtowanie ustroju rolnego, Komentarz do art. 1, teza 24, Lex).

Będąc przedmiotem nabycia przez Fundację Ochrony (...) działka nr (...) oznaczona jest zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w W. Nr (...) – jak wynika z § 2 aktu notarialnego z 31 marca 2021 r. – jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej we fragmencie teren głównego zbiornika wód podziemnych, w całości położona w strefie chronionego krajobrazu oraz obszarze Natura 2000 (k. 26 akt KW (...)).

Zgodnie z art. 5 pkt 2b ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, obszar Natura 2000 – to obszar specjalnej ochrony ptaków, specjalny obszar ochrony siedlisk lub obszar mający znaczenie dla Wspólnoty, utworzony w celu ochrony populacji dziko występujących ptaków lub siedlisk przyrodniczych lub gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty. Jak stanowi art. 6 pkt 4 i 5 wzmiankowanego aktu prawnego, formą ochrony przyrody są m.in. obszary chronionego krajobrazu i obszary Natura 2000. Stosownie zaś do art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, na obszarach Natura 2000, z zastrzeżeniem ust. 2, nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urzędzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie oddziałuje znacząco negatywnie na cele ochrony obszaru Natura 2000. Art. 33 wspomnianej ustawy wskazuje, iż zabrania się, z zastrzeżeniem art. 34, podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Działka nr (...) o powierzchni 6,3537 ha bezsprzecznie miała charakter nieruchomości rolnej położonej w obszarach chronionego krajobrazu i Natura 2000. Co za tym idzie, dopuszczalne było na niej prowadzenie na niej działalności

rolnej nie oddziałującej znacząco negatywnie na cele ochrony obszaru Natura 2000 i spełniającej wymagania z art. 33 ustawy o ochronie przyrody.

Tymczasem pierwszym krokiem nabywcy nieruchomości od (...) (mieniącym się Fundacją Ochrony (...)), było dokonanie podziału działki (...) na 21 działek, z czego dwadzieścia o powierzchni od 0,3000 ha do 0,3002 ha i jedną – drogową o powierzchni 0,3524 ha (k. 42 – 47 akt KW (...)).

Następnie w drodze szeregu czynności prawnych, uczestnik dokonał zbycia części podzielonej nieruchomości rolnej i udziałów w nieruchomości drogowej na rzecz m.in. wnioskodawczyni i kilkunastu innych osób (k. 193 – 198, 238 – 143, 315 – 320, 358 – 363, 386 – 391, 420 – 425, 448 – 453, 505 – 510, 645 – 653, 709 – 712 akt powołanej wyżej księgi wieczystej). Nabywcy ci co do zasady nie posiadali uprawnień rolnika indywidualnego, zaś ich zwolnienie podmiotowe co do możliwości nabycia nieruchomości rolnej o powierzchni w granicach od 0,3 do 0,9999 ha, wynikało z art. 2a ust. 3 pkt 1a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (jeśli chodzi o udział w działce (...) obowiązywało zwolnienie przedmiotowe z art. 1a pkt 1c i pkt 2 ustawy).

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym apelację akceptuje pogląd doktryny, zgodnie z którym limit powierzchniowy z art. 2a ust. 3 pkt 1a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego odnoszony jest do „nabycia nieruchomości rolnej”, z czego można wnioskować, iż ma ona zastosowanie także wtedy, gdy przedmiotem obrotu jest nieruchomość o powierzchni mniejszej niż 1 ha, która została uprzednio wydzielona z większej nieruchomości. W sytuacji zatem gdyby, w celu obejścia ograniczeń przewidzianych w ust. 1 i 2, nieruchomość rolna o powierzchni przekraczającej 1 ha podzielona została geodezyjnie na kilka działek o powierzchni poniżej 1 ha, a następnie przedmiotem obrotu byłyby te wydzielone nieruchomości, zastosowanie znajduje art. 58 § 1 k.c., zgodnie z którym m.in. czynność prawna mająca na celu obejście ustawy jest nieważna. Jak wskazuje się bowiem w doktrynie, działanie w celu obejścia prawa (in fraudem legis) polega na tym, że strony podejmują czynność prawną, która, choć formalnie nie narusza żadnego ustawowego zakazu, w istocie zmierza do osiągnięcia rezultatu (celu) niedozwolonego przez ustawę, a zatem zawierając pozór legalności, pozostaje w sprzeczności z intencją ustawy (por. P. Popardowski w: Komentarz do art. 2a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego pod redakcją K. Osajdy, teza 289, Legalis).

Zauważa się w nauce, iż w praktyce obrotu można zaobserwować próby obejścia rygorów ustawowych z wykorzystaniem omawianego wyjątku. W tym celu sztucznie dzieli się czynność prawną prowadzącą do nabycia nieruchomości rolnej na kilka czynności, które osobno obejmują działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 1 ha. W przypadku gdy z okoliczności wynika, że zamiarem stron jest obejście ustawy, czynności te są nieważne. Mogą na to wskazywać m.in. bliski związek czasowy między czynnościami, identyczność stron czynności, brak statusu rolnika indywidualnego po stronie nabywcy, zamierzony efekt gospodarczy (por. T. Czech, Kształtowanie ustroju rolnego, Komentarz do art. 2a, teza 102, Lex, przy czym Sąd Okręgowy nie podziela poglądu tego autora, iż ocena nieważności umowy nie może być dokonana w postępowaniu o wpis, albowiem pozostaje on w sprzeczności z ugruntowanym i przywołanym we wcześniejszej części rozważań orzecznictwem SN).

Podzielając powyższe zapatrywania Sąd II instancji stoi na stanowisku, iż sekwencja czynności uczestnika (co istotne zdekodowana z dokumentów w aktach ksiąg wieczystych), polegająca na podziale nieruchomości rolnej położonej w obszarze Natura 2000 na 21 działek o powierzchni między 0,3000 a 0,9999 ha, następnie ich zbycie szeregu osobom nieposiadającym statusu rolnika indywidualnego (a więc zasadniczo wykluczonym z możliwości nabycia nieruchomości rolnych), prowadzące faktycznie do defragmentacji nieruchomości objętej ochroną ustawową, musi być uznana za niezaskługującą na ochronę prawną. Choć formalnie zachowanie stron umowy sprzedaży z 26 listopada 2021 r. pozostawało w zgodności z prawem, to praktycznie naruszało zakazy sformułowane w art. 2a ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a co za tym idzie czynność prawna objęta aktem notarialnym Rep. A nr (...), jako zmierzająca do jego obejścia była nieważna.

Mając na uwadze fakt, że wniosek wieczystoksięgowy dotyczył wpisu na rzecz wnioskodawczyni prawa własności działki nr (...) oraz udziału we współwłasności działki nr (...), uściślić wypada, że nieważność pierwszej z czynności

wynika z dyspozycji art. 58 § 1 k.c., zaś drugiej z art. 58 § 3 k.c., albowiem oczywistym jest, że do nabycia udziału w nieruchomości rolnej stanowiącej drogę wewnętrzną nie doszłoby samodzielnie.

Reasumując, o ile nie jest możliwe orzekanie o nieważności czynności prawnej w postępowaniu o wpis, to może ona stanowić przeszkodę do wpisu. Tym samym należało na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację oddalić, gdyż zaskarżone postanowienie, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu.

Beata Grzybek Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska