

Sygn. akt II CSK 9/09

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 maja 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepla (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku J.T.  
przy uczestnictwie P.S. i J.S.  
o wpis prawa własności,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 15 maja 2009 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.  
z dnia 12 czerwca 2008 r., sygn. akt [...]

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w P. postanowieniem z dnia 12 czerwca 2008 r. oddalił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w R., oddalającego wniosek o wpis na jego rzecz prawa własności nieruchomości objętych księgą wieczystą Kw. [...].

W uzasadnieniu podzielił ocenę jurydyczną Sądu Rejonowego przyjmującą, że stanowiąca przedmiot sprzedaży na rzecz wnioskodawcy nieruchomość składająca się z działek 121 i 135 o łącznym obszarze 0,3610 ha, położona w R. przy ul. A., objęta wymienioną księgą wieczystą, stanowi w istocie nieruchomość rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U Nr 64, poz. 592 ), co wynika z opisu i mapy oraz zaświadczenia Urzędu Miasta R., stwierdzającego, że działki nr 607 i 612, obecnie działki 121 i 135, nie są objęte obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Określenie tej nieruchomości w umowie sprzedaży jako nierolnej nie zmieniło jej rolnego charakteru, bowiem o takim charakterze gruntu przesądza jego przeznaczenie, a nie sposób wykorzystywania. Zatem Agencji Nieruchomości Rolnych zgodnie z art.3 ust.4 powołanej ustawy przysługiwało prawo pierwokupu, a zawarcie umowy z naruszeniem tego prawa powoduje jej nieważność.

Wnioskodawca w skardze kasacyjnej od tego postanowienia zarzucił naruszenie art. 9 ust.1 w związku z art. 2 pkt 1 i art. 3 ust. 1 powołanej ustawy o ustroju rolnym oraz art. 46<sup>1</sup> k.c. przez ich błędną wykładnię i zastosowanie przyjmując, że nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy sprzedaży miała charakter nieruchomości rolnej.

W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzutowi naruszenia powołanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa nie można odmówić słuszności.

Problem, który wyczerpuje istotę rozpoznawanej sprawy, a zarazem stanowi podstawę zarzutu kasacyjnego, sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy stanowiąca przedmiot sprzedaży nieruchomości jest nieruchomością rolną, gdyż tylko do takiej nieruchomości, zgodnie z przepisem art. 3 ust. 4 powołanej ustawy o ustroju rolnym w razie sprzedaży przysługuje Agencji Nieruchomości Rolnych prawo pierwokupu.

Według art. 2 pkt 1 tej ustawy, nieruchomością rolną, jest nieruchomość rolna w rozumieniu kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. W kodeksie cywilnym nieruchomość rolną definiuje art. 46<sup>1</sup> k.c., stanowiąc, że 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. Definicja ta nie zawiera jednak żadnych norm obszarowych nieruchomości rolnej. Podejmowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego próby dookreślenia tego pojęcia przez wprowadzenie normy 1 ha lub takiego obszaru, który umożliwiłby prowadzenie racjonalnej działalności gospodarczej, były dokonywane w okolicznościach konkretnej sprawy i nie dają podstawy do przyjęcia jakiegokolwiek minimalnej normy obszarowej. (por. wyrok z dnia 28 stycznia 1999 r., III CKN 140/98, niepubl., z dnia 2 czerwca 2000 r., II CKN 1067/98, OSP 2/01, poz.27, z dnia 14 listopada 2001 r., II CKN 440/01, OSNC 2002, nr 7-8, poz. 99). W uchwale z dnia 30 maja 1996 r., III CZP 47/96 (OSNC 1996 r. nr 11, poz. 142) Sąd Najwyższy stwierdził, że wchodzące w skład gospodarstwa rolnego grunty pod budynkami mieszkalnymi i grunty niezbędne do korzystania z tych budynków są nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) w rozumieniu art. 46<sup>1</sup> k.c. i art. 1058 k.c. W konsekwencji takiego unormowania jedynym kryterium wyróżniającym nieruchomości rolne, jest ich przeznaczenie (są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie). Zatem należy przyjąć, że w rozumieniu art. 2 pkt 1 powołanej ustawy o ustroju rolnym nie są nieruchomościami rolnymi takie, które są wprawdzie takimi w znaczeniu przyjętym w art. 46<sup>1</sup> k.c., lecz w planach zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na inne cele niż rolne.

W konsekwencji tych rozważań pozostaje jeszcze do wyjaśnienia zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego przy rozpoznawaniu wniosku o wpis prawa własności na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości, określonej przez strony jako „nierolna”.

W postępowaniu o wpis w księdze wieczystej kognicja sądu jest ograniczona do badania treści wniosku o wpis, jego formy, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.). Przepis ten wprowadza istotne ograniczenie w kognicji sądu wieczystoksięgowego. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 marca 2007 r. (III CSK 347/06, LEX nr 274213) Sąd Najwyższy podkreślił, że ta ograniczona kognicja sądu pozwala uniknąć uwikłania postępowania o wpis w rozstrzyganie każdorazowo sporów o istnienie prawa wpisanego lub podlegającego wpisowi. Sąd Najwyższy stwierdził również, że sąd rozpoznaje wniosek o wpis do księgi wieczystej w granicach określonych w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. i nie może uwzględniać żadnych dalszych okoliczności wynikających z wniosku o wpis i dołączonych do niego dokumentów. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być więc rozpatrywane jakiegokolwiek spory z zakresu własności prowadzące sąd do konkluzji, że dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, LEX nr 137541).

Jeżeli podstawą wpisu jest umowa sprzedaży nieruchomości, sąd wieczystoksięgowy bada, czy umowa ta jest zgodna z przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Taki charakter ma niewątpliwie powołany przepis art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, według którego w razie sprzedaży nieruchomości rolnej, Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje prawo pierwokupu.

Obowiązkiem wnioskodawcy, celem wykazania rodzaju sprzedawanej nieruchomości, jest dołączenie do wniosku poza umową sprzedaży, odpowiedniego dokumentu stwierdzającego przeznaczenie tej nieruchomości w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie dołączenie tego dokumentu stanowi brak formalny, do którego usunięcia sąd wieczystoksięgowy powinien wezwać

wnioskodawcę w terminie tygodniowym pod rygorem zwrotu wniosku (art.130 § 1 i 2 k.p.c.). W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca na wezwanie Sądu Rejonowego przedłożył aktualny wypis z rejestru gruntów i zaświadczenie Urzędu Miasta R. o przeznaczeniu działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości rolnej, stanowiącej przedmiot sprzedaży, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednakże uszło uwagi Sądów, że są to dane z planu zagospodarowania przestrzennego wraz z aneksem, obowiązującego do dnia 31 grudnia 2003 r.

Nie można zatem odmówić racji skarżącemu, że doszło do naruszenia powołanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa, tylko bowiem aktualny plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący w dacie zawarcia umowy sprzedaży stanowi podstawę do oceny, czy będąca przedmiotem sprzedaży nieruchomość jest nieruchomością rolną, czy Agencji Nieruchomości Rolnych przysługiwało prawo pierwokupu, a w konsekwencji, czy zawarta umowa podlega restrykcjom przewidzianym w art. 9 powołanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 w związku z art. 108 § 2 i 398<sup>21</sup> k.p.c.).