

UZASADNIENIE

Dnia 21 maja 2020 roku do Sądu Rejonowego w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek A. B. (1) oraz S. H. (1) o wpis w dziale II księgi wieczystej (...) prawa współwłasności na rzecz wnioskodawcy w udziale po 1/2 części. Jako podstawę dokonania wpisu załączono umowę sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A (...) sporządzoną dnia 21 maja 2020 roku, przed notariuszem K. W..

Postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2020 r. Sąd Rejonowy w Kutnie w osobie Referendarza Sądowego oddalił przedmiotowy wniosek w całości.

Na przedmiotowe orzeczenie A. B. (1) w dniu 14 września 2020r. wniósł skargę, zaskarżając postanowienie w całości i zarzucając naruszenie art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2019.1362 j.t) w zw. z art 46 (1) k.c. Skarżący wniósł o dokonanie wpisu zgodnie ze złożonym uprzednio wnioskiem oraz zwrot uiszczonej przez Niego opłaty od skargi na podstawie art. 79 ust.1 pkt 1 lit f ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Wniósł o przeprowadzenie dowodu z decyzji Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) z dnia 28 września 2017 r. (...). (...).51.176.2017.RM.1.

Natomiast wnioskodawca S. H. (1) złożył skargę na orzeczenie wskazane wyżej , w dniu 15 września 2020 r.. S. H. również zaskarżył postanowienie w całości, zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych , w postaci przyjęcia, iż przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2019.1362 j.t) w zw. z art 46 (1) k.c. Skarżący wniósł o dokonanie wpisu zgodnie ze złożonym uprzednio wnioskiem oraz zwrot uiszczonej przez Niego opłaty od skargi na podstawie art. 79 ust.1 pkt 1 lit f ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Wniósł o przeprowadzenie dowodu z dokumentów w tym protokołu z oględzin nieruchomości, na okoliczność jej charakteru. Wniósł o załączenie akt postępowania administracyjnego z powołaniem się na numer sprawy (...). (...).51.176.2017.RM.1.

Postanowieniem z dnia 14 października 2020r. Sąd Rejonowy w Kutnie oddalił wniosek A. B. (1) i S. H. (1) o wpis prawa własności w udziale 1/2 części na jego rzecz w całości oraz odrzucił skargę A. B. (1) w zakresie zaskarżenia oddalenia wniosku o pis prawa własności na rzecz S. H. (1) i skargę S. H. (1) w zakresie zaskarżenia oddalenia wniosku o wpis prawa własności na rzecz A. B. (1).

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach stanu faktycznego:

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w miejscowości W. A 1, gmina K., powiat (...), województwo (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 1,7286 ha , o sposobie użytkowania Bi- inne tereny zabudowane. W dziale II jako właściciel ujawniony jest P. S.. W chwili podpisania aktu notarialnego w księdze wieczystej w dziale II ujawniona była spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo akcyjna, przy jednoczesnym ujawnieniu wzmianki (...) Dz.Kw 00004957/20. Na skutek uwzględnienia wniosku w dziale II ujawniony został P. S.. Podstawę dokonania wpisu stanowił akt notarialny Rep. A (...) z dnia 21 maja 2020r. mocą, którego P. S. nabył przedmiotową nieruchomość od poprzedniego właściciela.

Z treści umowy sprzedaży Rep. A 3873/2020 sporządzonej dnia 21 maja 2020 roku przed notariuszem K. W. wynika, iż przedmiotowa działka zabudowania jest budynkami: garażem, budynkiem gospodarczym, produkcyjno - biurowym, halą produkcji, magazynami, które tworzą zakład produkcyjny- szwalnia i produkcja herbaty.

Jak wynika z §1.2 ppkt g aktu notarialnego wskazanego wyżej, zgodnie z informacją Wójta Gminy K., wydaną dnia 14 maja 2020 roku, znak: KI. (...)19.2020, w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy K., zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy K. NR IX/53/03 z dnia 8 października 2003 roku, działka nr (...) położona w obrębie ewidencyjnym W., gmina K. , oznaczona jest w planie następującymi symbolami: 1.MZ.19- tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej) i 1. RP.18- tereny upraw rolnych .

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że nabycie przedmiotowej nieruchomości od P. S. winno nastąpić przy uwzględnieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w brzmieniu obowiązującym w dacie czynności prawnej, w tym w zgodzie z normą art. 2 a , 2 b ust. 2., art.3 ustawy.

Z uwagi na to, że warunki te nie zostały spełnione Sąd I instancji oddalił wnioski.

W punkcie 3 postanowienia Sąd odrzucił skargę A. B. (1) w zakresie zaskarżenia oddalenia wniosku o wpis prawa współwłasności na rzecz S. H. (1). Wobec tego, iż A. B. i S. H. mieli być ujawnieni w księdze wieczystej po 1/2 części, brak było podstaw do przyjęcia, iż A. B. posiada legitymację do zaskarżenia oddalenia wniosku o wpis na rzecz S. H. (1). Podobnie jak S. H. (1) w odniesieniu do oddalenia wniosku A. B. (3) o wpis udziału we współwłasności nieruchomości na Jego rzecz w 1/2 części. Wskazuje na to treści art. 626 (2) § 5 k.p.c. oraz art. 626 (1) § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wnieśli S. H. (1) i A. B. (1).

Skarżący zarzucili rozstrzygnięciu:

- naruszenie przepisu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2019r.1362j.t.) w zw. z art. 46¹ k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że treść planu zagospodarowania przestrzennego jest kryterium decydującym o kwalifikacji nieruchomości jako rolnej, bez względu na inne okoliczności wpływające na ocenę przydatności gruntu do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie przy uwzględnieniu prawidłowej gospodarki rolnej, podczas gdy z wymienionych przepisów nie wynika, że za rolną należy traktować nieruchomość położoną na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne, i w konsekwencji poprzez błędne zastosowanie tych przepisów, polegające na przyjęciu, że sporna działka nr (...) stanowi nieruchomość rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U.,2019.1362j.t.) w zw. z art. 46¹ k.c. podczas, gdy nieruchomość ta nie jest wykorzystywana rolniczo i nie może być wykorzystywana do prowadzenia produkcji rolniczej, co zostało także rozstrzygnięte decyzją Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) z dnia 28 września 2017r.

W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonaniu wpisu w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej prawa współwłasności w udziałach po 1/2 na rzecz S. H. (1) i A. B. (1) w miejsce strony sprzedającej na podstawie umowy sprzedaży akt notarialny Repertorium A nr 3872/3030 z dnia 21 maja 2020 zawartej przed notariuszem A. W.

ewentualnie

uchylenie pkt 1,2,3,4 zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy w uchylonej części do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kutnie.

Nadto skarżący wnieśli o przeprowadzenie dowodu z załączonych przez apelujących do skargi na referendarza sądowego dokumentów:

- decyzji Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) z dnia 28 września 2017r. znak: (...). (...).51.176.2017.RM.1;

- operatu szacunkowego autorstwa mgr inż. J. L. na okoliczności w nich stwierdzone.

Skarżący wnieśli także o zwrócenie się do Krajowego Ośrodka (...) Oddziału Terenowego w Ł. o złożenie do akt niniejszych akt postępowania administracyjnego znak : (...). (...).51.176.2017.RM.1 oraz przeprowadzenie dowodu z wszystkich dokumentów zgromadzonych w tych sprawach na okoliczności w nich stwierdzone.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje nie są zasadne.

Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego i trafnie określił konsekwencje prawne z nich wynikające.

Zarówno ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji jak również rozważania prawne Sądu I instancji, Sąd Okręgowy przyjmuje za własne bez konieczności ponownego ich przytaczania.

Wbrew zarzutom skarżących podniesionym w apelacjach, Sąd I instancji prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego, w szczególności 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2019r.1362j.t.) w zw. z art. 46¹ k.c.

Jak wynika z materiału dowodowego przedmiotowa nieruchomości, stanowiąca działkę nr (...), w planach zagospodarowania przestrzennego oznaczona jest następującymi symbolami: 1.MZ.19- tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej) i 1. RP.18- tereny upraw rolnych.

Stosownie do art. 46¹ k.c. nieruchomościami rolnymi są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że przedmiotowa nieruchomości stanowi nieruchomości rolną. Zgodnie z definicją zabudowy zagrodowej (rop. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku Dz.U. 2019.1065) jest to zespół budynków mieszkalnych, gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Rację ma Sąd I instancji, że w wypadku gdy dla nieruchomości opracowano plan zagospodarowania przestrzennego, to o klasyfikacji nieruchomości jako rolnej w pierwszej kolejności decyduje jej przeznaczenie właśnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Gdy nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w całości jest przeznaczona na inne cele niż rolne, na przykład usługowe, przemysłowe, budowlane, jest to nieruchomości nie rolne i nie ma znaczenia, jakie jest jej oznaczenie w ewidencji gruntów. Natomiast dopuszczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy zagrodowej lub siedliskowej oznacza możliwość zabudowy na gruntach rolnych bez utraty przez nie charakteru rolnego, co oznacza, że do takich gruntów stosuje się przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Nie są nieruchomościami rolnymi tereny przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodzinna. Wystarczy, że jedynie część nieruchomości będzie według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiła nieruchomości rolną, aby stosowało się do niej przepisy wskazanej wyżej ustawy.

W tym stanie rzeczy, w istocie, w rozpoznawanej sprawie w odniesieniu do czynności prawnej objętej aktem notarialnym Rep. A (...) sporządzonym dnia 21 maja 2020 roku przed notariuszem K. W., winny mieć zastosowanie przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Sąd I instancji dokonał także prawidłowej oceny decyzji administracyjnej wydanej w sprawie (...). (...).51.176.2017.RM.1., i tak po pierwsze decyzja nie donosiła się do stron niniejszego postępowania wieczystoksięgowego, a po wtóre, wyrażona w niej interpretacja przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest błędna. Sąd I instancji na marginesie zasadnie zauważył, że postępowanie administracyjne zostało umorzone, a więc nie zawiera ona rozstrzygnięcia merytorycznego w sprawie.

Skarżący pomijają, że sprzedający P. S. nabył przedmiotową nieruchomości w ramach postępowania upadłościowego. Przepisy u.k.u.r stosuje się do postępowań upadłościowych, które zostały wszczęte po wejściu ustawy nowelizującej w życie, a mówiąc ściślej do tych postępowań gdzie postanowienie o ogłoszeniu upadłości zostało wydane po 30 kwietnia 2016 r.. Tymczasem jak wynika z akt księgi wieczystej (k- 644) prawomocne postanowienie ogłaszające upadłość

wobec ówczesnego zbywcy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w G., zapadło w dniu 15 listopada 2013 r..

W tym stanie rzeczy, zgodzić należy się w pełni z Sądem I instancji, że nabycie przedmiotowej nieruchomości od P. S. winno nastąpić przy uwzględnieniu przepisów o ukształtowaniu ustroju rolnego, w brzmieniu obowiązującym w dacie czynności prawnej, w tym w zgodzie z normą art.2a, 2b, ust.2 art. 3 ustawy.

Stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten określa granicę kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym bada jedynie dokumenty dołączone do wniosku i treść księgi wieczystej, nie prowadzi postępowania dowodowego w szerszym zakresie i nie rozstrzyga w postępowaniu wieczystoksięgowemu żadnych sporów.

Sąd I instancji przy rozpoznaniu sprawy na skutek złożonych skarg na orzeczenie referendarza sądowego, dokonał oceny dokumentów dołączonych do skarg tj. Decyzji Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) z dnia 28 września 2017r. znak : (...). (...).51.176.2017.RM.1, zdaniem Sądu Okręgowego ocena ta jest prawidłowa.

Sąd Okręgowy przy rozpoznaniu apelacji na podstawie art. 235²§ 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., pominął wnioski dowodowe zgłoszone w apelacjach o zwrócenie się do Krajowego Ośrodka (...) Oddziału Terenowego w Ł. o złożenie do akt niniejszych akt sprawy akt postępowania administracyjnego znak: (...). (...).51.176.2017.RM.1 oraz o przeprowadzenie dowodu z wszystkich dokumentów zgromadzonych w tych sprawach na okoliczności w nich stwierdzone, gdyż dowody wskazane w tych wnioskach wykraczają poza kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy oddalił obie apelacje jako bezzasadne na podstawie art. 385 § 1 k.p.c. i ar. 13 § 2 k.p.c.