

Sygn. akt IX Ca 596/23

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 lutego 2024 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca:	Sędzia Bożena Charukiewicz

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2024 r. w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku W. P. i M. P.

z udziałem T. P. i K. P.

o wpis w księdze wieczystej

na skutek apelacji wnioskodawczyni W. P. od postanowienia Sądu Rejonowego w Mrągowie z dnia 14 kwietnia 2023 r., sygn. akt Dz.Kw. (...)

po s t a n a w i a :

oddalić apelację.

Bożena Charukiewicz

**Sygn. akt: IX Ca 596/23**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy T. P., K. P., M. P. oraz W. P. wnieśli o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (...) prawa własności nieruchomości na rzecz A. P. oraz W. P. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w akcie notarialnym Rep."A" Nr (...), sporządzonym 15 listopada 2022 roku przez notariusza M. T. w Kancelarii Notarialnej w W..

Postanowieniem z 14 kwietnia 2023 r., wydanym na skutek skargi wnioskodawczyni W. P. na postanowienie referendarza sądowego, Sąd Rejonowy w Mrągowie wniosek oddalił.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że obrót nieruchomościami rolnymi podlega na terenie Rzeczypospolitej Polskiej regulacjom odmiennym od obrotu nieruchomościami innymi niż rolne. Odmienności te reguluje przede wszystkim ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2022r. poz. 2569). Obrót nieruchomościami rolnymi podlega określonym ograniczeniom. Zgodnie z art. 2a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nabycie nieruchomości rolnej może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej. Nabycie prawa własności nieruchomości niezgodnie z przepisami tej ustawy jest nieważne, a przesądza o tym wprost kategoriyczne brzmienie art. 9 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Sąd Rejonowy analizując zapisy księgi wieczystej (...), której dotyczy wnioski o wpis prawa własności, stwierdził, że jest ona prowadzona dla nieruchomości położonej w M. oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 8 ha. Z powołanego w umowie sprzedaży wypisu z ewidencji gruntów wynika zaś rolne przeznaczenie nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego ani przedłożona dokumentacja, ani argumentacja prawna wnioskodawców, nie przekonują, by w istniejącym porządku prawnym można byłoby uznać, że przedmiotowa nieruchomość nie jest nieruchomością rolną. Zdaniem Sądu meriti sam fakt wydania pozwolenia na budowę farmy fotowoltaicznej nie wyłącza charakteru rolnego nieruchomości, który winien być oceniany na dzień zawarcia umowy sprzedaży, tj. 15 listopada 2022 roku. Zdaniem tego Sądu nie ulega zaś wątpliwości, że na ten dzień brak jest podstaw do uznania, by nieruchomość nie mogła być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej. Nie może przesądzać o tym wpis w dzienniku budowy dokonany w dniu 9 listopada 2022 roku. Wpisy w dzienniku budowy służą bowiem innym celom i trudno nadać im walor dowodowy na potrzeby prowadzonego postępowania wieczystoksięgowego. Sąd Rejonowy wskazał, że do umowy stanowiącej podstawę dokonania wpisu, nie załączono dokumentów przywoływanych przez strony, co w związku z ograniczoną kognicją sądu wieczystoksięgowego uniemożliwiło wzięcie pod uwagę podnoszonych argumentów.

W ocenie Sądu Rejonowego wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie powoduje w odniesieniu do nieruchomości rolnych wyłączenia stosowania przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego. Takiego skutku nie powoduje też samo wydanie pozwolenia na budowę, a tym bardziej faktyczne rozpoczęcie inwestycji. Dopiero docelowe zrealizowanie inwestycji na nieruchomości może powodować utratę przez nieruchomość charakteru rolnego w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Samo wybudowanie na nieruchomości farmy fotowoltaicznej także nie musi samo z siebie uniemożliwiać wykorzystywania nieruchomości do produkcji rolnej. Produkowana w niej energia elektryczna może służyć do zasilania gospodarstwa rolnego.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, że doszło do rozporządzenia nieruchomością rolną niezgodnie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co - z uwagi na treść art. 9 ust. 1 tej ustawy - skutkuje nieważnością umowy z mocy samego prawa.

Wnioskodawczyni W. P. zaskarżyła powyższe postanowienie w całości. W apelacji zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego polegające na błędnym przyjęciu, że zbywana aktem notarialnym sporządzonym przed M. T., notariusza w W., w dniu 15 listopada 2023 roku, Rep. A nr (...), nieruchomość stanowi nieruchomość rolną w rozumieniu art. 46<sup>1</sup> ustawy z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny. Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez dokonanie wpisu w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako właściciela W. P..

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja jest niezasadna.

Kontrola instancyjna doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, że zaskarżone postanowienie jest prawidłowe a podniesiony w apelacji zarzut jest bezzasadny. Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, jak również przedstawioną w uzasadnieniu tego postanowienia ocenę prawną, która doprowadziła Sąd pierwszej instancji do przekonania, że w niniejszej sprawie doszło do rozporządzenia nieruchomością rolną niezgodnie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co skutkuje nieważnością umowy z mocy samego prawa, a zatem wnioski o wpis prawa własności, którego podstawę stanowiła nieważna czynność prawna, należało oddalić.

Podkreślić należy, że obowiązek badania treści dokumentu, stanowiącego zgodnie z wnioskiem podstawę wpisu do księgi wieczystej, mieści w sobie konieczność oceny, czy dokument ten w istocie stanowi uzasadnioną podstawę wpisu. Innymi słowy, Sąd wieczystoksięgowy zobowiązany jest zbadać ujawnioną w tym dokumencie i stanowiącą

podstawę wpisu czynność prawną nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej. Sąd wieczystoksięgowy powinien zatem zbadać, czy przedmiotowa czynność prawna uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone. Inaczej rzecz ujmując musi 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).

Nie ulega również wątpliwości, że podstawę tej oceny stanowią wyłącznie ustalenia dokonane na podstawie treści wniosku, treści dołączonych do niego dokumentów oraz księgi wieczystej. W postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie może bowiem prowadzić postępowania dowodowego wykraczającego poza granice, które zostały zakreślone w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających ze wskazanych w tym przepisie dowodów (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1955 r., sygn. II CO 116/54, OSNCK 1956, Nr 1, poz. 15; post. Sądu Najwyższego: z 25 lutego 1963 r., sygn. III CR 177/62, OSNCP 1964, Nr 2, poz. 36 i z 20 stycznia 2016 r., sygn. IV CSK 438/15). Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Nie budzi również wątpliwości, że w razie stwierdzenia, że czynność prawna jest niezgodna z przepisami bezwzględnie obowiązującymi i zachodzi nieważność czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu, orzekający sąd zobowiązany jest odmówić dokonania wpisu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2009 r., sygn. I CSK 497/08). Wprawdzie sąd wieczystoksięgowy 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 (postanowienie Sądu Najwyższego z 10 lipca 2013 r., sygn. V CSK 411/12).

W niniejszej sprawie podstawę żądania wpisu stanowi umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego, za Rep. A Nr (...), sporządzonym dnia 15 listopada 2022 roku przez notariusza M. T. w Kancelarii Notarialnej w W.. Należało zatem zbadać czy rzeczona umowa w istocie skutkowałą przeniesieniem prawa własności nieruchomości.

Zgodnie z art. 2a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nabycie nieruchomości rolnej może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej. Definicja nieruchomości rolnej została zawarta w art. 2 pkt 1) ustawy, zgodnie z którym, ilekroć w ustawie jest mowa o nieruchomości rolnej, należy przez to 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. 46<sup>1</sup> k.c. 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. Nie ulega wątpliwości, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (§ 1.1 pkt) 13) tiret piąte umowy sprzedaży). Jednocześnie z okazanego do aktu notarialnego wypisu z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej z dnia 26 sierpnia 2022 r. wynika, że nieruchomość stanowi nieużytki oraz grunty orne.

W niniejszej sprawie problem ważności przedmiotowej umowy sprzedaży sprowadza się zatem do oceny, czy będąca przedmiotem sprzedaży nieruchomość jest nieruchomością rolną w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego. Odpowiedź twierdząca na tak zadane pytanie będzie bowiem oznaczała, że do spornej transakcji sprzedaży nieruchomości miały zastosowanie przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w tym wymóg uzyskania zgody na nabycie nieruchomości, wydanej przez Dyrektora (...) w drodze decyzji administracyjnej. Jednocześnie podkreślić należy, że orzekający Sąd nie mógł w tym zakresie poprzestać jedynie na oświadczeniu zbywców zawartym w § 1.1 pkt 13) tiret drugie, w którym zbywcy oświadczyli, że przedmiotowa nieruchomość nie podlega ograniczeniom z przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, ale zobligowany był dokonać w tym zakresie własnej oceny. W § 1.3 pkt 2) umowy sprzedaży strony oświadczyły, że (...) Spółka z o.o. z siedzibą w G. realizuje na przedmiotowej nieruchomości inwestycję polegającą na budowie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w punkcie 5) zaś oświadczyły, że realizacja planowanej inwestycji rozpoczęła się, na potwierdzenie

czego strony okazały Dziennik Budowy nr (...), w którym w dniu 9 listopada 2022 r. dokonano pierwszego wpisu. Kolejno w punkcie 6) strony oświadczyły, że w związku z realizowaną inwestycją nieruchomość nie jest i nie może być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej stosownie do treści art. 46<sup>1</sup> k.c., a w związku z powyższym rozporządzenie nieruchomością nie podlega ograniczeniom z przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego.

Jak wynika z § 1.2 pkt 3) umowy inwestycja jest realizowana w oparciu o ostateczną decyzję w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, która została przeniesiona na inwestora (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. ostateczną decyzją nr (...) / M. z dnia 26 września 2022 r. z upoważnienia Starosty (...), znak (...) Decyzję w przedmiocie pozwolenia na budowę poprzedzała ostateczna decyzja nr (...) o warunkach zabudowy z dnia 9 grudnia 2020 r., znak (...) (...), wydana po rozpatrzeniu wniosku (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G., mocą której ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy do 10MW wraz z infrastrukturą towarzyszącą, drogami wewnętrznymi, liniami kablowymi, światłowodami, ogrodzeniem, placem postojowym, rozproszonymi stacjami kontenerowymi, inwerterami, przyłączem do sieci SN obejmującej całą działkę ewidencyjną (...) w obrębie geodezyjnym 14-M., gm. M..

Wobec powyższego, Sąd orzekający zobligowany był dokonać oceny, czy w świetle powyższych okoliczności, sporny obrót nieruchomością w istocie nie podlega ograniczeniom z przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, innymi słowy, czy sporna nieruchomość z uwagi na realizowaną na niej inwestycję, nie może być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

W ocenie Sądu Okręgowego analiza treści wniosku, jak również dołączonych do tego wniosku dokumentów (przy czym do wniosku został załączony wyłącznie wypis aktu notarialnego obejmującego przedmiotową umowę sprzedaży), a także treść przedmiotowej księgi wieczystej nie pozwalają na wyprowadzenie takiego wniosku. Wprawdzie w akcie notarialnym mowa jest o decyzji w przedmiocie warunków zabudowy jak również o decyzji w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na budowę, stanowiących podstawę dla realizacji inwestycji polegającej na posadowieniu farmy fotowoltaicznej, a także o okazanym dzienniku budowy, z którego na moment sporządzania aktu wynika, że realizacja inwestycji już się rozpoczęła, jednakże dokumenty te zostały okazane wyłącznie sporządzającemu akt notarialny notariuszowi, a zatem nie mogły być przedmiotem oceny sądu wieczystoksięgowego. Słusznie zatem Sąd Rejonowy stwierdził, że w oparciu o posiadane przez tenże Sąd dokumenty nie można w sposób jednoznaczny stwierdzić, że na moment sporządzania aktu przedmiotowa nieruchomość nie mogła być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie. Samo stwierdzenie w decyzji o warunkach zabudowy, że przedmiotowa inwestycja obejmuje całą działkę nie przesądza o rzeczywistym sposobie i zakresie jej realizacji.

Zresztą nawet gdyby powyższe dokumenty wraz z mapą pozwalającą stwierdzić jaki jest zasięg inwestycji na gruncie zostały załączone do wniosku o wpis prawa własności i gdyby rzeczywiście ów zasięg wskazywał na wyłączenie możliwości prowadzenia na tej nieruchomości działalności wytwórczej w rolnictwie, to nie oznacza, że na moment zawarcia analizowanej umowy sprzedaży, przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie miały zastosowania. Wynika to przede wszystkim z tego, że rzeczona inwestycja jest w trakcie realizacji, a zatem jej ukończenie stanowi zdarzenie przyszłe niepewne, a zatem nie może stanowić podstawy do oceny charakteru nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew stanowisku skarżącej, możliwości prowadzenia na tej nieruchomości działalności wytwórczej w rolnictwie nie wyklucza również okoliczność, że aktualnie prowadzone są na niej prace budowlane, a zatem znajduje się na niej teren budowy, który objęty jest pewnymi obostrzeniami związanymi chociażby z przepisami w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy. Nawet jeśli aktualnie stanowi to faktyczną przeszkodę do prowadzenia działalności rolniczej, to zgodnie z art. 46<sup>1</sup> k.c. o rolniczym charakterze nieruchomości przemawia potencjalna możliwość prowadzenia na niej działalności rolniczej, nie zaś przeszkoda do jej prowadzenia o charakterze przemijającym.

W wyroku z dnia 20 marca 2008 r. w sprawie I OSK 435/07 Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że rolnego charakteru nieruchomości samo przez się nie niweczy zabudowanie jej budynkiem, nawet jeżeli jego powierzchnia, w stosunku do powierzchni całej nieruchomości, jest relatywnie duża. Dla ustalenia istnienia możliwości wykorzystania nieruchomości na cele rolnicze służą zapisy w ewidencji gruntów oraz w planach zagospodarowania przestrzennego.

Reasumując, stanowiąca podstawę wpisu i załączona do wniosku umowa sprzedaży, a nawet wymienione w jej treści dokumenty (które nie zostały załączone do wniosku o wpis) nie przesądzają o tym, że objęta wnioskiem nieruchomość, na moment w którym umowa sprzedaży została zawarta, nie mogła być wykorzystywana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, co z kolei oznacza, że arbitralne wyłączenie przez strony nieruchomości spod reżimu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego było nieuprawnione. W tej sytuacji zastosowanie ma art. 2a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, zgodnie z którym nabycie nieruchomości rolnej może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej. Skoro powyższy wymóg nie został spełniony, sprzedaż nieruchomości nastąpiła z naruszeniem przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a zatem zgodnie z art. 9 ust. 1 tejże ustawy przedmiotowe nabycie prawa własności nieruchomości jest nieważne, a zatem wniosek o wpis prawa własności na podstawie nieważnej czynności prawnej należało oddalić, co też w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy uczynił.

W związku z powyższym, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy apelację oddalił jako niezasadną.

Bożena Charukiewicz