

Sygn. akt II Ca 582/17

POSTANOWIENIE

Dnia 17 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Ciesielska

Sędziowie: SO Sławomir Buras (spr.)

SO Bartosz Pniewski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 17 lipca 2017 r. sprawy

z wniosku J. P.

z udziałem M. Z.

o wpis prawa własności w księgach wieczystych o numerach: (...), (...), (...), (...)

na skutek apelacji wnioskodawcy postanowienia Sądu Rejonowego w Busku-Zdroju

z dnia 29 marca 2017 r. sygn. akt Dz. Kw. (...), (...), (...), (...)

postanawia: oddalić apelację.

SSO Bartosz Pniewski SSO Elżbieta Ciesielska SSO Sławomir Buras

Sygn. akt II Ca 582/17

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju postanowieniem z dnia 29 marca 2017 r. w punkcie I. oddalił wnioski J. P. o wpisanie w dziale II ksiąg wieczystych o numerach: (...), (...), (...), prawa własności na jego rzecz oraz wpisanie w dziale II księgi wieczystej nr (...) prawa współwłasności w udziale wynoszącym 1/2 także na rzecz tego wnioskodawcy. W punkcie II. Sąd orzekł, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż wnioskiem z dnia 3 listopada 2016 r. złożonym przez notariusza K. W. na podstawie sporządzonego przez niego w dniu 3 listopada 2016 r. aktu notarialnego nr rep. (...), wnioskodawca J. P. domagał się wpisania w dziale II ksiąg wieczystych nr (...), na jego rzecz prawa własności oraz wpisania w dziale II księgi wieczystej nr (...) prawa współwłasności w udziale wynoszącym 1/2 także na jego rzecz.

Postanowieniem z dnia 23 lutego 2017 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Busku-Zdroju oddalił wnioski, wskazując w uzasadnieniu, iż do objętych nimi nieruchomości mają zastosowanie przepisy znowelizowanej ustawy z dnia 30 kwietnia 2013 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, która weszła w życie 30 kwietnia 2016 r. (tj. Dz. U. 2016 r., poz. 2052 z późn. zm.). Zgodnie z treścią art. 2a ust 1 tej ustawy nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Wnioskodawca chcąc nabyć na swoją rzecz własność nieruchomości rolnych, nie spełnił tego warunku, stąd umowa na podstawie art. 9 ww. ustawy jest nieważna.

Postanowienie to zaskarżył skargą wnioskodawca, zarzucając naruszenie art. 2a ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego polegające na przyjęciu, iż przepis ten ma zastosowanie do czynności objętej aktem notarialnym z dnia

3 listopada 2016 r. oraz naruszenia art. 626⁹ k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na przyjęciu, że zachodzą przeszkody uniemożliwiające dokonanie wpisu w dziale II. Jako zarzut ewentualny wskazał naruszenie art. 2 pkt 7 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że pod pojęciem nabycia nieruchomości rozumie się także zwrotne przeniesienie prawa własności nieruchomości w związku z odstąpieniem od umowy sprzedaży. Skarżący wskazał, iż wolą stron wyrażoną w akcie notarialnym było zniweczenie skutków prawnych zawartej poprzednio umowy z powodu jej niewykonania przez uczestnika, tj. niezapłacenia całości ceny. Umowa zwrotnego przekazania nieruchomości stanowi, w ocenie wnioskodawcy, jedynie konsekwencję realizacji uprawnienia sprzedającego do odstąpienia od niewykonanej umowy.

W ocenie Sądu Rejonowego skarga była nieuzasadniona.

Słusznie, zdaniem tego Sądu, referendarz sądowy uznał, iż umowa zawarta w dniu 3 listopada 2016 r. stanowi „nabycie” nieruchomości rolnej w myśl znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Podniósł, iż wnioskodawca odstąpił od umowy sprzedaży nieruchomości, którą strony zawarły w dniu 28 kwietnia 2016 r. i nabywca M. Z. uznał, że odstąpienie jest skuteczne. Jednakże, dla wywołania skutku rzeczowego w postaci zwrotnego przejścia na wnioskodawcę własności tych nieruchomości konieczne było przeniesienie z powrotem na wnioskodawcę własności tych nieruchomości odrębną umową.

Została ona jednak zawarta po 30 kwietnia 2016 r., a więc pod rządami znowelizowanej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a wobec tego wnioskodawca, by móc nabyć nieruchomość rolną winien spełnić warunki w tej ustawie wskazane. Ponieważ brak jest przesłanek by stwierdzić, iż warunki te zostały spełnione, umowa z dnia 3 listopada 2016 r. jest nieważna, a zatem nie może być podstawą wpisów, których dokonania domagał się wnioskodawca.

Apelację od postanowienia z dnia 29 marca 2017 r. wywiódł J. P..

Zarzucił obrazę przepisów prawa materialnego – art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego poprzez przyjęcie, że w przypadku przeniesienia własności nieruchomości, następującego wskutek odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, należy stosować przepisy wskazanej ustawy.

Wniósł o nakazanie Sądowi Rejonowemu w Busku-Zdroju dokonania wpisu w dziale II ksiąg wieczystych (...) prawa własności na rzecz J. P. oraz w dziale II księgi wieczystej (...) prawa współwłasności w udziale wynoszącym 1/2 także na rzecz wnioskodawcy.

W uzasadnieniu podniósł, iż zaskarżone orzeczenie Sądu Rejonowego jest błędne, gdyż opiera się tylko na literalnej wykładni przepisów, prowadząc do absurdalnych, zdaniem apelującego, wniosków. Brak zapłaty całości ceny sprzedaży nieruchomości przez uczestnika i brak możliwości odwrócenia skutków pierwotnej umowy sprzedaży zawartej między stronami, poprzez zwanie umowy z dnia 3 listopada 2016 r. spowoduje, iż aby odzyskać własności nieruchomości wnioskodawca będzie zmuszony wnieść powództwo o zapłatę a następnie prowadzić egzekucję. Przy czym może okazać się, iż nieruchomości, których ma dotyczyć wpis będą jedynym majątkiem uczestnika, z których wnioskodawca będzie mógł uzyskać zaspokojenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona.

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, w brzmieniu obowiązującym po 30 kwietnia 2016 r., określa, że przez nabycie nieruchomości rolnej na potrzeby tej ustawy rozumie się przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub nabycie własności nieruchomości rolnej w wyniku dokonania czynności prawnej lub orzeczenia sądu albo organu administracji publicznej, a także innego zdarzenia prawnego. Tak określony zakres pojęcia „nabycie nieruchomości rolnej” jest bardzo szeroki. Dotyczy nie tylko czynności prawnych, orzeczeń sądów i organów administracji publicznej, ale także wszelkich innych zdarzeń prawnych, w tym również – dziedziczenia i zasiedzenia. W literaturze wskazuje się, iż katalog ten ma charakter wyczerpujący i zupełny, ale także obszerny i ogólny. W tej sytuacji nie można przyjąć, jak z podnosi

apelujący, iż miałby on nie obejmować umowy przenoszącej własność nieruchomości, której skutkiem jest powrotne przeniesienie własności na zbywcę (por. J. Bieluk Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz., wyd. C.H. Beck, Warszawa 2016, Legalis).

Odnosząc się natomiast do zastosowanej przez Sąd Rejonowy metody wykładni art. 2 pkt 7 przedmiotowej ustawy, przede wszystkim zauważyć należy, iż w sytuacji gdy literalna wykładnia przepisu nie nastęrcza trudności, jak w tym wypadku, nie ma potrzeby odwoływania się do innych metod wykładni.

Ponadto, gdyby przyjąć proponowaną przez apelującego interpretację wskazanego wyżej przepisu, zmierzającą do wyłączenia spośród zdarzeń prawnych objętych pojęciem „nabycia nieruchomości”, umowy tego rodzaju jak ta zawarta przez wnioskodawcę i uczestnika w dniu 3 listopada 2016 r., to doszłoby de facto do wprowadzenia nieznanego ustawie wyjątku od ogólnej zasady zakładającej jak najszersze obowiązywanie jej przepisów w odniesieniu do jaka największej grupy zdarzeń prawnych skutkujących zmianą właściciela nieruchomości rolnej.

Odwołując się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2004 r., III CZP 37/04, (OSNC 2005/3/42), w której wskazano, iż w wyjątkowych sytuacjach, wolno odstąpić od literalnej wykładni przepisu, gdy prowadzi ona do absurdalnych, sprzecznych z punktu widzenia społecznego lub ekonomicznego konsekwencji apelujący nie dostrzega, że wyjście poza językową wykładnię przepisów nie może zmierzać do wykładni prawotwórczej i swoistego „poprawiania” ustawodawcy, czego nie da się pogodzić z konstytucyjną zasadą podziału władzy państwowej. Tymczasem, jak już podniesiono wyżej, apelujący zmierza do wykazania, iż umowa, jaką zawarł z uczestnikiem, której skutkiem jest powrotne przeniesienie własności nieruchomości na zbywcę, nie jest objęta definicją „nabycia nieruchomości”, pomimo jej szerokiego i ogólnego charakteru.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy oddalił apelację, o czym orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Bartosz Pniewski SSO Elżbieta Ciesielska SSO Sławomir Buras