

**Sygn. akt I Ca 161/19**

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 kwietnia 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Barbara Bojakowska (spr.)

Sędziowie: SSO Elżbieta Zalewska – Statuch,

SSO Katarzyna Powalska

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2019 r. w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. Ś. i D. Ś.

z udziałem

J. G. (1)

o wpis prawa własności i prawa dożywocia w księdze wieczystej Kw (...)

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku – VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P.

z dnia 8 marca 2019 r. sygn. akt Dz. Kw./ (...)

postanawia:

***oddalić apelację.***

**Sygn. akt I Ca 161/19**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Łasku VI Zamiejscowy

Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w P., oddalił wniosek J. Ś. i D. Ś. o wpis prawa własności oraz prawa dożywocia w księdze wieczystej

Kw. nr (...) w sprawie z udziałem J. G. (1) wywołanej na skutek skargi wnioskodawców na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 17 października 2018 roku (...).

***Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniach i wnioskach, których istotne elementy przedstawiały się następująco:***

Do Sądu Rejonowego wpłynął zawarty w akcie notarialnym - umowie dożywocia z dnia 19 lipca 2018 roku, Rep. (...) wniosek J. Ś. i D. Ś.

o wpisanie ich w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako właścicieli na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej oraz o dokonanie w dziale III w/w księgi wieczystej wpisu prawa dożywocia na rzecz uczestnika postępowania – J. G. (1). Podstawę dokonania żądanych wpisów stanowić miała umowa dożywocia.

Postanowieniem z 17 października 2018 roku referendarz sądowy oddalił wskazany wniosek powołując się na nieważność czynności prawnej będącej postawą żadanego wpisu wynikającą z niespełnienia przesłanek nabycia nieruchomości rolnej określonych w ustawie

z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1405).

Skargę na powyższe orzeczenie wywiedli wnioskodawcy, zarzucając mu błędną wykładnię treści umowy dożywocia objętej aktem notarialnym Rep. A (...) oraz niewłaściwe zastosowanie art. 9 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 1 oraz art. 4 ust. 4 pkt 2 ppkt b ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w miejscowości T., gmina P. o obszarze 2,10 ha, oznaczonej numerem działki (...). W dziale II tejsze księgi jako właściciel nieruchomości wpisany jest J. G. (1).

W skład nieruchomości objętej tą księgą wieczystą wchodzi użytki oznaczone symbolami

Ls, Ps i R tj. lasy, pastwiska i grunty orne. Wskazana nieruchomość nie figuruje

w uproszczonym planie urządzenia lasu dla obrębu P.. Starosta nie wydawał dla niej również decyzji określonej w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach.

W w/w akcie notarialnym J. G. (2) oświadczył, że przenosi na rzecz swojej siostrzenicy D. Ś. jako osoby bliskiej w rozumieniu przepisów ustawy

o kształtowaniu ustroju rolnego oraz jej męża J. Ś. w zamian za dożywotnie utrzymanie własność m.in. nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą,

na co małżonkowie D. i J. Ś. wyrazili zgodę, wskazując, że nabycia tego dokonują na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej.

D. Ś. i J. Ś. nie przedstawili zaświadczenia, z którego wynikałoby, że są rolnikami indywidualnymi, ani też zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) na nabycie nieruchomości.

Małżonkowie Ś. w treści w/wy umowy zobowiązali się zawiadomić o zawarciu umowy Krajowy Ośrodek (...), jako uprawnionego do nabycia nieruchomości na podstawie art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

O treści aktu notarialnego powiadomiono Nadleśnictwo w P. oraz Krajowy Ośrodek (...).

Sąd podkreślił, że w niniejszej sprawie podstawowym problemem była ocena zgodności umowy dożywocia zawartej pomiędzy stronami z przepisami ustawy

o kształtowaniu ustroju rolnego, gdyż nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, dokonane niezgodnie z przepisami ustawy, z mocy art. 9 ust. 1 powołanej ustawy, jest nieważne.

Sąd zwrócił następnie uwagę, że nabywcą nieruchomości rolnej zgodnie z art. 2a ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może być wyłącznie rolnik indywidualny,

chyba, że ustawa stanowi inaczej. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część

ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków. Od zasady nabywania nieruchomości rolnej wyłącznie przez rolnika indywidualnego ustawodawca przewidział wyjątki wskazane

w art. 2a ust. 3 oraz art. 2a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. I tak zgodnie

z art. 2a ust. 3 pkt 1 nabywcą nieruchomości rolnej może być m.in: osoba bliska zbywcy, jednostka samorządu terytorialnego, Skarb Państwa lub działający na jego rzecz Krajowy Ośrodek, spółka prawa handlowego, której wyłącznym udziałowcem albo akcjonariuszem jest Skarb Państwa, będąca operatorem systemu przesyłowego albo posiadająca koncesję

na przesyłanie paliw ciekłych i inne. Wskazano także, że przepis dotyczący nabycia nieruchomości rolnej wyłącznie przez rolnika indywidualnego nie dotyczy nabycia nieruchomości rolnej w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, na podstawie

art. 151 lub art. 231 k.c. oraz w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego (art. 2a ust. 3 pkt 2-4 powołanej ustawy). Stosownie, zaś do treści

art. 2a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż wymienione w ust. 1 i ust. 3 pkt 1 oraz w innych przypadkach niż wymienione w ust. 3 pkt 2 - 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej.

We wskazanych sytuacjach przepis art. 2a ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie znajduje zastosowania (w całości), co wynika wprost z treści art. 2a ust. 3 tejże ustawy.

Stwierdzono następnie, że w art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego uregulowane zostało tzw. prawo wykupu lub odkupu, określane przez ustawę jako „prawo nabycia” nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego, gdzie w myśl tego przepisu jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku: zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży

lub jednostronnej czynności prawnej, lub orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów

o postępowaniu egzekucyjnym, lub innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności: zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne, podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych – Krajowy Ośrodek działający

na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej. Zgodnie zaś z art. 4 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego prawo wykupu nie przysługuje: jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego, jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha użytków rolnych; jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje: za zgodą Dyrektora Generalnego (...)u, lub przez osobę bliską zbywcy, w wyniku dziedziczenia ustawowego albo dziedziczenia przez rolnika indywidualnego, przez rolnika indywidualnego w wyniku zapisu windykacyjnego; jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego następuje w wyniku umowy z następcą; jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej lub gospodarstwa rolnego następuje między osobami prawnymi tego samego Kościoła (...). Ponadto, do wykonania prawa wykupu stosuje się odpowiednio przepisy

o wykonaniu prawa pierwokupu oraz przepisy k.c. dotyczące prawa pierwokupu. Ustawa określa także, na kim ciąży obowiązek zawiadomienia, w zależności od sytuacji

- na nabywcy, sądzie, organie administracji publicznej lub organie egzekucyjnym, nabywcy nieruchomości rolnej, spółce nabywającej nieruchomość rolną.

Mając powyższe na uwadze Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie nabywcą nieruchomości rolnej miała być siostrzenica zbywcy - D. Ś. oraz jej mąż J. Ś.. Małżonkowie Ś. nie są rolnikami indywidualnymi. Siostrzenica zbywcy w myśl art. 2 pkt 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest osobą bliską wobec

J. G. (1), jednak osobą taką w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie jest już jej mąż, stąd nie sposób traktować go jako podmiotu uprawnionego

do nabycia nieruchomości rolnej bez ograniczeń jakie wprowadza ustawa.

W ocenie Sądu, fakt pozostawania przez J. Ś. we wspólności majątkowej małżeńskiej z D. Ś. w dacie zawarcia umowy dożywocia nie ma znaczenia

dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż z brzmienia przepisów art. 2 ust. 6, art. 4 ust. 2b oraz art. 2a ust. 1 i wreszcie art. 2a ust. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,

który wyraźnie stanowi, że w przypadku gdy nabycie nieruchomości rolnej następuje

przez m.in. osobę bliską zbywcy, nie stosuje się przepisu art. 2a ust. 1 ustawy, nie budzi żadnych wątpliwości Sądu. Z tego wynika bowiem, iż możliwość nabywania nieruchomości rolnej do wspólności majątkowej małżeńskiej zastrzeżona jest wyłącznie do przypadków,

w których jeden z małżonków jest rolnikiem indywidualnym.

Biorąc pod uwagę powyższe, w przedmiotowej sprawie zdaniem Sądu, nie można uznać J. Ś. za podmiot zwolniony z konieczności uzyskania zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka na nabycie nieruchomości rolnej, wyrażonej w drodze decyzji administracyjnej (art. 2a ust. 4 ustawy) i dlatego, wobec braku takiej zgody, nabycie nieruchomości rolnej objętej umową dożywocia z mocy art. 9 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest nieważne, a więc wniosek o wpis własności należało oddalić, czego konsekwencją jest również niemożność uwzględnienia wniosku o prawa dożywocia.

**Apelację** od powyższego rozstrzygnięcia złożyli wnioskodawcy, wnosząc uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia, zarzucając błędną wykładnię treści umowy dożywocia udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym przez S. P. notariusza w P. w dniu 19 lipca 2018 roku, za Rep. (...) oraz niewłaściwe zastosowanie art. 9 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 1 oraz art. 4 ust. 4 pkt 2 ppkt b u.k.u.r., tj. nie dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem zawartym w akcie notarialnym Rep (...) i tym samym uchylenie wniosku o wpis prawa dożywocia, a także zarzucając rozstrzygnięciu błędną wykładnię regulacji ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wprowadzającej zwolnienie spod reżimu ustawy nabycia przez osobę bliską oraz unormowań kodeksu rodzinnego i opiekuńczego dotyczących ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej.

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

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, iż kognicja Sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym jest ograniczona, ponieważ Sąd zgodnie z treścią art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. bada jedynie treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (por. wyrok SN z dnia 16 kwietnia 1948 r., C III 205/48, PN 1948, nr 9-10, s.302; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 17 listopada 2005r., IV CSK 5/05, Lex nr 186707), a w oparciu o art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c. wpis w księdze wieczystej dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu.

Czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez Sąd pod względem formalnoprawnym i pod względem skuteczności materialnej. Oznacza to, że Sąd musi badać, czy czynność ta uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być do księgi wpisane, czy wykreślone.

Zakres kognicji Sądu wieczystoksięgowego wyklucza zatem przeprowadzenie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie własnych ustaleń.

Badanie księgi wieczystej obejmuje istniejące wpisy w celu rozstrzygnięcia, czy prawo które ma być wpisane wywodzi się z prawa poprzednika.

Badanie treści dokumentu dołączonego do wniosku mieści w sobie konieczność oceny, czy dokument stanowi uzasadnioną podstawę wpisu.

Stosownie do powyższego ograniczona została także kognicja sądu apelacyjnego.

Sąd drugiej instancji rozpoznając apelację rozstrzyga jedynie, czy wpis lub jego odmowa przez Sąd Rejonowy pozostaje w zgodzie z prawem w świetle treści wniosku, treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej (z uzasadnienia postanowienia SN z dnia 5 października 2005 r., II CK 781/04, Lex 187020).

Niezależnie od powyższego Sąd drugiej instancji nie ogranicza się tylko do kontroli zaskarżonego orzeczenia, lecz rozpoznaje sprawę merytorycznie tzn. rozpoznaje sprawę

na podstawie stanu faktycznego ustalonego nie tylko przed sądem pierwszej instancji, ale także w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c. art. 361 § 2 k.p.c. i 391 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

W niniejszej sprawie wnioskodawcy J. Ś. i D. Ś. domagali się wpisania na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej jako właścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw. nr (...), a więc obowiązkiem Sądu wieczystoksięgowego, o czym była już wcześniej mowa, było zbadanie, w oparciu o art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. treść księgi wieczystej i formę dołączonych do wniosku dokumentów.

Z „treści księgi wieczystej” Kw. nr (...) oraz załączonych do wniosku dokumentów wynika, że czynność notarialna z dnia 19 lipca 2018 roku, Rep. (...) dotyczyła przeniesienia prawa własności nieruchomości rolnej księgą tą objętego przez J. G. (1) na rzecz swojej siostrzenicy D. Ś. i jej męża J. Ś.

do ich majątku wspólnego w zamian za dożywotnie utrzymanie – umowa dożywocia w rozumieniu art. 908 k.c. oraz wpisania prawa dożywocia w dziale III tej księgi wieczystej na rzecz zbywcy.

Kognicja Sądu wieczystoksięgowego powodowała ponadto konieczność zbadania, czy przedmiotowa czynność prawna nie jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (art. 58 § 2 k.c.), a więc czy w sprawie niniejszej zostały spełnione również warunki z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej u.k.u.r.) – bowiem ustawa ta definiuje bardzo szeroko nabycie nieruchomości rolnych.

Dla porządku wypada wspomnieć, iż zgodnie z art. 2 pkt. 7 u.k.u.r. nabycie nieruchomości rolnej, rozumieć należy jako 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.

W tych warunkach nabycie nieruchomości rolnej rozumiane jest przez ustawodawcę na potrzeby stosowania w/w ustawy szeroko i utożsamiane jest z każdym zdarzeniem cywilnoprawnym, mającym za przedmiot przeniesienie prawa własności, w tym również umowę dożywocia, a więc do dokonania tejże czynności prawnej konieczne jest spełnienie ustawowych wymogów przewidzianych dla nabywcy nieruchomości rolnej jakie wskazuje art. 2a u.k.u.r.

Bezsprzecznie w sprawie D. Ś. – siostrzenicę J. G. (1) - można uznać za osobę bliską zbywcy – art. 2a ust. 3 u.k.u.r. – i dlatego mogła ona być stroną umowy dożywocia, jednak jej męża J. Ś. już nie, gdyż nie posiadał on zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) na nabycie nieruchomości rolnych (art. 2a ust. 4 u.k.u.r) objętych umową dożywocia, jak również nie posiadał w chwili zawarcia umowy statusu rolnika indywidualnego (art. 2a ust. 1), lecz mimo tego przystąpił do umowy dożywocia, nie będąc do tego uprawnionym.

Skarżący starali się argumentować poprawność swojego działania ustrojem wspólności majątkowej małżeńskiej oraz zwolnienie spod reżimu w/w ustawy nabycia nieruchomości przez osobę bliską.

Odnosząc się do powyższego wypada zauważyć, że do każdej postaci nabycia nieruchomości rolnej, mają zastosowanie przepisy art. 2a. Jeśli zatem nabywcą nieruchomości rolnej jest osoba bliska to nieruchomość tą nabyć może wyłącznie ta osoba, brak jest bowiem w stosunku do osób bliskich odniesienia do przepisu art. 2a ust. 1 zd. 2 u.k.u.r., a wykładnia rozszerzająca jest w tym przypadku niedopuszczalna, zważywszy na fakt, iż nabycie nieruchomości rolnej przez osobę bliską jest wyjątkiem od generalnej zasady, iż nabywcą nieruchomości rolnych może być wyłącznie rolnik indywidualny. Każdy taki wyjątek

od generalnej zasady należy traktować zawężająco. Z kolei fakt pozostawania we wspólności majątkowej małżeńskiej nie można równoważyć z brakiem możliwości nabycia przez samą D. Ś. w drodze w/w umowy tej nieruchomości od jej

majątku odrębnego. Nabycie takie byłoby możliwe i pozostawałoby ono w zgodzie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego – nie wymagałoby zgody Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...).

Dlatego też, nie można podzielić argumentów skarżących, że doszło w sprawie do naruszenia art. 4 ust. 1 oraz art. 4 ust. 4 pkt 2 ppkt b u.k.u.r., gdyż żadnego z nabywców nie można uważać za rolnika indywidualnego, a ponadto J. Ś. za osobę bliską zbywcy, o czym była już mowa.

Tym samym przystępując do przedmiotowego aktu notarialnego strony powinny dysponować decyzją administracyjną Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) wyrażającą zgodę na nabycie nieruchomości rolnych, a skoro takiego dokumentu nie posiadali, to przedmiotowa czynność prawną należy uznać za nieważną w rozumieniu art. 9 ust. 1 u.k.u.r.

W tych warunkach, w przedmiotowej sprawie bezspornie istniała przeszkoda do dokonania wpisu prawa współwłasności na prawach wspólności majątkowej na rzecz małżonków Ś. w w/wym. księdze wieczystej (art. 626<sup>9</sup> k.p.c.).

Na marginesie wypada zwrócić uwagę, że problem prawny dotyczący nabycia własności nieruchomości rolnej przez małżonków do majątku wspólnego bez zgody o jakiej mowa art. 2a ust. 4 u.k.u.r. zauważył ustawodawca, który w projekcie ustawy do zmiany ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr (...))

po art. 2a ust. 3 dodał ust. 3a w brzmieniu: „Jeżeli nabywana nieruchomość rolna ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, wystarczające jest, gdy określone w ustawie wymogi dotyczące nabywcy nieruchomości rolnej spełnia jeden z małżonków”.

W uzasadnieniu projektu do zmiany ustawy można przeczytać m.in., że „zmiana wprowadzona ma na celu doprowadzenie do zgodności przepisów u.k.u.r. z rozwiązaniami przyjętymi w ustawie z dnia 25 lutego 1964 r. - Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2017 r. poz. 682, z późn. zm.) oraz wyeliminowanie sytuacji takich jak np. brak możliwości zawarcia umowy o dożywocie. Dodatkowo zaznaczono, iż jest to spójne z jednym z podstawowych założeń ustawy stanowiących, iż ograniczenia obrotu nie dotyczą osób bliskich, do których zalicza się małżonków”.

Z powyższego wynika zatem jednoznacznie, że w obowiązującym stanie prawnym nie było możliwe w realiach przedmiotowej sprawy nabycie przez oboje małżonków do ich majątku wspólnego w drodze umowy dożywocia nieruchomości rolnej objętej Kw. nr (...) bez spełnienia warunków o jakich mowa w art. 2a ust. 4 u.k.u.r.

Wszystko to sprawia, że apelacja i zarzuty w niej sformułowane nie mogły podważyć skutecznie zaskarżonego rozstrzygnięcia, dlatego też Sąd Okręgowy w oparciu o treść art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. – apelację oddalił.