

Robert Magnuszewski

Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 20 lipca 1995 r. III CZP 88

Palestra 40/1-2(457-458), 192-196

1996

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

■ Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 20 lipca 1995 r.

III CZP 88/95*

Teza glosowanej uchwały brzmi:

„Sąd rozpoznający wniosek o wpis prawa własności nieruchomości stanowiącej zbytą w drodze czynności prawnej część nieruchomości rolnej przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne – nie może odmówić dokonania wpisu na tej podstawie, że odłączona część nieruchomości nie spełnia kryteriów określonych w art. 46¹ k.c.”.

Stan faktyczny sprawy, na tle którego doszło do podjęcia uchwały, przedstawiał się następująco:

- 1) wnioskodawcy, którzy w drodze czynności prawnych nabyli nieruchomości stanowiące wcześniej części gospodarstwa rolnego, wnosili o odłączenie z księgi wieczystej, prowadzonej dla tegoż gospodarstwa rolnego, określonych działek i urządzenie dla nich nowych ksiąg wieczystych wraz z wpisaniem nabywców jako właścicieli;
- 2) Sąd Rejonowy odmówił dokonania wpisów podnosząc, iż wnioskodawcy nie wykazali, by nabyte przez nich działki – o powierzchni odpowiednio od 300 do 500 m² – zachowały charakter nieruchomości rolnych w rozumieniu art. 46¹ k.c.;
- 3) wnioskodawcy zaskarżyli postanowienie odmawiające wpisu, podnosząc w postępowaniu rewizyjnym, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami – przy podziale nieruchomości rolnych – nie występują żadne ograniczenia obszarowe, a w szczególności, że z treści art. 46¹ k.c. wynika wyodrębnienie gruntów rolnych ze względu na ich przeznaczenie, nie zaś na określoną powierzchnię.
- 4) Sąd Wojewódzki w Poznaniu – przy rozpoznaniu rewizji – przedstawił Sądowi Najwyższemu, w trybie art. 391 k.p.c., zagadnienie prawne: czy Sąd Rejonowy rozpoznający wniosek o wpis prawa własności nieruchomości, stanowiącej zbytą w drodze czynności prawnej część nieruchomości rolnej – przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne – może odmówić dokonania wpisu w sytuacji, gdy odłączona część nieruchomości nie spełnia kryteriów określonych w art. 46¹ k.c.?

* Teza uchwały publikowana w miesięczniku WOKANDA nr 9 z 1995 r. str. 6.

Pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w glosowanej uchwale jest trafny co do zasady. Wątpliwości może budzić część tezy *in fine* – „odłączona część nieruchomości nie spełnia kryteriów określonych w art. 46¹ k.c.”.

Wydaje się bowiem zasadnym stwierdzenie, iż zagadnienie prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu obejmowało dwa problemy. Pierwszy – to zakres kognicji sądu prowadzącego księgi wieczyste (art. 46 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. – o księgach wieczystych i hipotece – Dz.U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.). Drugi zaś – to określenie kryteriów uznania nieruchomości za nieruchomość rolną w rozumieniu art. 46¹ k.c.

Co do zakresu kognicji, to w uzasadnieniu glosowanej uchwały podkreślono obowiązek badania przez sąd czy czynność stanowiąca podstawę wpisu uzasadnia powstanie prawa, które ma być wpisane.

Zagadnienie to nie budzi wątpliwości wobec prezentowanych w doktrynie¹ poglądów i wcześniejszych orzeczeń Sądu Najwyższego². Wątpliwość dotycząca części tezy – a stanowiąca moim zdaniem problem nie dość mocno zaakcentowany w uchwale – polega na dopuszczeniu możliwości badania, czy nieruchomość spełnia kryteria określone w art. 46¹ k.c., a więc czy jest nieruchomością rolną, mimo braku jasných i jednoznacznych przesłanek wynikających z obowiązujących ustaw.

Zgodnie bowiem z treścią powołanego przepisu „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”. Ustawodawca nie określa w cytowanym przepisie żadnych kryteriów o charakterze podmiotowym czy też przedmiotowym (określona powierzchnia), lecz jedynie wskazuje, że o rolnym charakterze gruntu decyduje konkretne wykorzystanie lub przeznaczenie nieruchomości.

Brak kryteriów podmiotowych czy też obszarowych³ wynika z rezygnacji ze ścisłej reglamentacji obrotu i podziału nieruchomości rolnych⁴.

Stwierdzić należy – przy uwzględnieniu treści art. 213 k.c. oraz art. 1058 k.c.⁵ – iż zbycie działek stanowiących wcześniej części nieruchomości rolnej nie mogło być w niniejszej sprawie zakwestionowane wobec braku zakazów dokonywania czynności prawnych mających za przedmiot grunt rolny.

Zakazy takie nie są przewidziane także w innych przepisach regulujących gospodarkę gruntami. M. Bednarek – w powołanej pracy – wskazuje art. 10 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.) jako statuujący generalne przesłanki uzasad-

niające podział nieruchomości, dodając przy tym, iż nie zawierają one szczególnych postanowień w odniesieniu do podziału nieruchomości rolnych⁶. Podkreślić wszakże należy, iż przepisy ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości określają zasady gospodarowania gruntami zabudowanymi i gruntami przeznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy (art. 1 ust. 1 pkt 1). Z tego względu nie mogą mieć zastosowania do gruntów przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na cele rolne⁷.

Decydujące zatem znaczenie winny mieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415). Do postanowień planu zagospodarowania przestrzennego, jako podstawowej przesłanki dopuszczającej możliwość podziału nieruchomości, odsyła zresztą – omówiony wyżej – art. 10 ust. 1 ustawy o gosp. gr. Jednakże przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują żadnych sankcji o charakterze cywilnoprawnym, polegających na nieważności czynności mających za przedmiot grunty rolne, zaś sam plan stanowić ma podstawy decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (zob. art. 34 ustawy).

Mając na uwadze cel przepisów ustawy – o którym wspomniano wyżej – ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogłyby mieć znaczenie następcze dla wnioskodawców w zakresie korzystania z nabytych gruntów (sprawy dotyczące zabudowy). Z kolei przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78) – których zadaniem jest m.in. ograniczanie przeznaczania takich gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne (art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy) – również nie określając jakichkolwiek norm obszarowych gruntów rolnych⁸ przewidują jedynie procedurę statuującą zasady zmiany przeznaczenia gruntów rolnych⁹.

Tak więc powołane wyżej przepisy nie pozwalają na ocenę, czy odłączona część nieruchomości rolnej spełnia kryteria z art. 46¹ k.c., tym bardziej że w przypadku gdyby nabywcy zachowali dotychczasowe przeznaczenie, nie zachodziłaby sprzeczność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ani też konieczność stosowania zasad ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wskazane wyżej argumenty były szczegółowo analizowane w uzasadnieniu głosowanej uchwały z konkluzją, iż czynność prawna dotycząca obrotu nieruchomościami rolnymi nie może być zakwestionowana jako nieważna, a zatem sąd rejonowy nie może odmówić dokonania wpisu, nawet gdyby wykorzystanie nabytych działek (stanowiących grunt rolny w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) w sposób przewidziany w art. 46¹ k.c. nie było możliwe.

Tak więc pogląd Sądu Najwyższego uznać należy za trafny z tym jednakże zastrzeżeniem, iż wątpliwość dotycząca możliwości badania,

czy nieruchomości spełnia kryteria określone w art. 46¹ k.c. wynikałaby jedynie z ujęcia redakcyjnego sentencji uchwały. Jak bowiem wykazano wyżej, o uznaniu nieruchomości za grunt rolny decyduje konkretne lub potencjalne jej wykorzystanie w celu prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie.

Znaczenie głosowanej uchwały dla praktyki wyraża się przede wszystkim w uznaniu czynności mających za przedmiot części gospodarstw rolnych za skuteczne pod względem materialnym (powstanie, zmiana, zgaśnięcie prawa) niezależnie od skutków przewidzianych w przepisach regulujących gospodarkę gruntami rolnymi.

Robert Magnuszewski

Przypisy:

¹ J. Ignatowicz, J. Wasilkowski (w): *System prawa cywilnego*, Tom II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, s. 935 i n.; St. Rudnicki: *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Wyd. Praw. Warszawa 1993, s. 146.

² Czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej skuteczności materialnej (orz. S.N. z 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSN II/64, poz. 36) – podane za: St. Rudnicki: *Komentarz...*, s. 146; orzeczenia S.N. dotyczące zakresu kognicji podają również J. Ignatowicz, J. Wasilkowski w *Systemie prawa cywilnego...*, s. 935 i n. – przypisy 99, 100, 101, 102, 103.

³ Por. ustawa z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321); wskazana nowelizacja polegała m.in. na zniesieniu ograniczeń dotyczących obrotu nieruchomościami rolnymi.

⁴ Charakterystykę tych zmian omawia szczegółowo M. Bednarek w swojej pracy: *Przemiany własności w Polsce. Podstawowe koncepcje i konstrukcje normatywne*, Wydawnictwo Scholar, Warszawa 1994, s. 251 i n.; autorka wskazuje na brak w obecnym stanie prawnym norm obszarowych i ewentualne możliwości interpretacji pojęcia: nieruchomości rolne.

⁵ Art. 213 k.c. – nie zawierając żadnej normy obszarowej – przewiduje dopuszczalność zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego tylko w zgodzie z zasadami prawid-

łowej gospodarki rolnej, zaś art. 1058 k.k. dotyczy jedynie sytuacji, gdy następuje dziedziczenie ustawowe gruntów rolnych o pow. przekraczającej 1 ha; norma obszarowa podana w tym przepisie nie ma zastosowania w przypadku podziału i sprzedaży gruntu rolnego.

⁶ M. Bednarek: *Przemiany własności...*, s. 253.

⁷ I. Pluta, J. Siegień: *Gospodarka gruntami i wyłączenie nieruchomości. Przepisy orzecznictwo*, Wyd. Prawnicze, Warszawa 1995, s. 25, teza 1 do art. 10 oraz podana wyrok NSA z 29 stycznia 1992 r., IV SA 1196/91, ONSA 1992, z. 2, poz. 35: „Przepisy art. 10 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127) mają zastosowanie tylko do gruntów wymienionych w jej art. 1 ust. 1, to jest do gruntów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy. Dokonanie podziału innych gruntów w tym trybie jest niedopuszczalne”.

⁸ Definicję gruntów rolnych – w rozumieniu tej ustawy – zawiera art. 2 ust. 1, jednakże przepis ten nie zawierając norm obszarowych wskazuje na ewidencję gruntów jako podstawę określenia gruntu – użytku rolnego.

⁹ Zmiana przeznaczenia gruntu może nastąpić jedynie na podstawie zezwolenia wydanego w formie decyzji (art. 11 ust. 1) i po uiszczeniu należności oraz opłat rocznych (art. 12 ust. 1); w przypadku naruszenia zasad wyłączenia gruntów następuje wymierzenie opłaty w wysokości dwukrotnej należności (art. 28 ust. 1).