



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

29 maja 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marcin Łochowski (przewodniczący)
SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk (sprawozdawca)
SSN Maciej Kowalski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 29 maja 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej R.B.

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z 31 maja 2021 r., VI Ca 572/20,

w sprawie z powództwa R.B.

przeciwko M.K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Zielonej Górze do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Marcin Łochowski

Maciej Kowalski

[S.K.-T.]i

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 31 maja 2021 r. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Żarach, w którym oddalono powództwo R. B. przeciwko M. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd drugiej instancji w pełni podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz wysnute na ich podstawie wnioski.

Z ustaleń poczynionych w sprawie przez sądy *meriti* wynika, że w grudniu 2017 r. powód zaproponował pozwanemu sprzedaż bliżej określonej nieruchomości za 90 000 zł. Dnia 22 grudnia 2017 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży tej nieruchomości za ustaloną kwotę. Na jej podstawie wpisano pozwanego jako właściciela w Dziale II księgi wieczystej. Dominującym przeznaczeniem nieruchomości, określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (dalej: „MPZP”), jest zabudowa mieszkalna i mieszkalno-użytkowa (56% powierzchni nieruchomości). Powód miał wiedzę, co do przeznaczenia nieruchomości w MPZP.

Zdaniem Sądów *meriti* do nieruchomości nie miały zastosowania przepisy ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej: „u.k.u.r.”), ograniczające możliwości nabycia jej przez pozwanego. Jako nieskuteczne Sądy uznały oświadczenie powoda o odstąpieniu od ww. umowy w oparciu o treść art. 84 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego, biorąc pod uwagę, że 56% nieruchomości jest przeznaczona w MPZP na cele inne niż rolnicze, nie można jej uznać za nieruchomość rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a umowa sprzedaży jest ważna w świetle przepisów tej ustawy.

Wyrok Sądu Okręgowego został w całości zaskarżony skargą kasacyjną przez powoda, który zarzucił naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 2 ust. 1 u.k.u.r., przez niewłaściwą wykładnię pojęcia „nieruchomości rolnej”, gdzie Sąd przyjął, iż nie jest nieruchomością rolną grunt rolny, którego przeważająca część przeznaczona jest w MPZP na cele inne niż rolne, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego pojęcia, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 5 września 2012 r., IV CSK 93/12, stanowi, iż nieruchomością rolną nie jest nieruchomość, która w całości jest przeznaczona w planach zagospodarowania przestrzennego na cele

inne niż rolne, a zatem prawo pierwokupu przysługuje Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa (dalej: „KOWR”) wobec działki, która w jakiegokolwiek części nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

W oparciu o te zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz zmianę zaskarżonego wyroku oddalającego apelację powoda oraz orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa w całości i rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna powoda jest uzasadniona wobec naruszenia przez Sąd drugiej instancji prawa materialnego. Kluczowe znaczenie dla oceny dochodzonego pozewm żądania ma wykładnia art. 2 ust. 1 u.k.u.r. Zgodnie z tym przepisem 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. W kodeksie cywilnym nieruchomość rolną definiuje art. 46¹ k.c., stanowiąc, że 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.

Artykuł 2 ust. 1 u.k.u.r. nie wprowadza przyjętego w zaskarżonym wyroku kryterium „wiodącego charakteru” nieruchomości, wręcz przeciwnie, językowa wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, że jego hipoteza obejmuje również nieruchomości o mieszanym przeznaczeniu. Innymi słowy, zgodnie z art. 2 ust. 1 u.k.u.r. jedynie przeznaczenie nieruchomości w całości na cele inne niż rolne w planie zagospodarowania przestrzennego wyłącza ją spod reżimu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Tylko takie rozumienie definicji nieruchomości rolnej unormowanej w przytoczonym przepisie jest zgodne z założeniami, które legły podstaw uchwalenia tej ustawy, a określonymi w jej preambule i art. 1 u.k.u.r.. Ustawodawca miał na uwadze potrzebę kształtowania ustroju rolnego przez wprowadzenie do obrotu nieruchomościami rolnymi mechanizmów, które powinny prowadzić do poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałać nadmiernej koncentracji

nieruchomości rolnych oraz zapewnić prowadzenie gospodarstw rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że sporna nieruchomość w dacie jej zbycia przez powoda była jedynie w 56% przeznaczona w MPZP na cele inne niż rolnicze, a zatem nie w całości, a jedynie w części. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, wbrew stanowisku Sądów *meriti*, że taka nieruchomość jest nieruchomością rolną w rozumieniu cytowanego powyżej przepisu (tak wyrok SN z 5 września 2012 r., IV CSK 93/12, postanowienie SN z 15 maja 2009 r., II CSK 9/09), a nieruchomości o przeznaczeniu mieszanym należy zawsze uznawać w całości za nieruchomości rolne (w znaczeniu określonym w art. 2 ust. 1 u.k.u.r.). Jeżeli choćby część nieruchomości niezależnie od jej udziału w całości ma przeznaczenie rolne, nabycie całej nieruchomości podlega przepisom ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Artykuł 9 ust. 1 u.k.u.r. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez strony umowy sprzedaży nieruchomości) stanowił, że nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału we współwłasności nieruchomości rolnej, nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważne. W szczególności nieważne jest: dokonanie czynności prawnej bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez powiadomienia KOWR w przypadku określonym w art. 3b i 4 ust. 1 u.k.u.r. Ustawodawca wprowadził w tym przepisie sankcję bezwzględnej nieważności w przypadku zbycia nieruchomości rolnej bez uprzedniego zawiadomienia KOWR o przysługującym mu prawie pierwokupu (zob. art. 3 ust. 4 u.k.u.r.). W myśl tego ostatniego przepisu prawo pierwokupu przysługuje KOWR, działającemu na rzecz Skarbu Państwa, w przypadku braku uprawnionego do pierwokupu dzierżawcy, albo niewykonania przez niego tego prawa.

W okolicznościach sprawy, wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 3 ust. 4 u.k.u.r., nie powiadomiono KOWR o przysługującym mu prawie pierwokupu spornej nieruchomości (nieruchomość przed datą zbycia nie była przez powoda wydzierżawiana), błędnie zakładając, że nie mają do niej zastosowania przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w sytuacji kiedy w odniesieniu do 44%

powierzchni brak jest planu zagospodarowana przestrzennego. Konsekwencją naruszenia art. 3 ust. 4 u.k.u.r. jest bezwzględna nieważność zawartej 22 grudnia 2017 r. bezwarunkowej umowy sprzedaży tej nieruchomości, co wynika z art. 9 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Marcin Łochowski

Maciej Kowalski

[SOP]

[ms]