

*Radosław Pastuszko*

## **Umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy jako podstawa wpisu w księdze wieczystej**

### **I. Znaczenie umów przekazania gospodarstwa rolnego następcy w świetle aktualizacji stanu prawnego nieruchomości rolnych**

Ustawa z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin<sup>1</sup> obowiązywała od dnia 1 stycznia 1978 r. do dnia 1 stycznia 1983 r. Z tą datą weszła w życie ustawa z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin<sup>2</sup>. Ustawa z 1977 r. wprowadziła do polskiego systemu prawa instytucję umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy, a mimo jej uchylenia umowy zawarte w tym trybie wywołują nadal skutki prawnorzeczowe w postaci przeniesienia własności nieruchomości rolnych.

Należy w tym względzie przytoczyć powszechnie akceptowany pogląd Trybunału Konstytucyjnego, zgodnie z którym formalne uchylenie lub zmiana przepisu nie zawsze oznacza zupełną utratę mocy obowiązującej wyrażonych w nim norm prawnych. W szczególności w takim znaczeniu, że za przepis zachowujący moc obowiązującą należy uznać taki przepis, który został wprawdzie formalnie derogowany, ale nadal ma

---

<sup>1</sup> Dz.U. Nr 32, poz. 140, cyt. dalej jako ustawa z 1977 r. bądź ustawa – bez bliższego określenia.

<sup>2</sup> Dz.U. Nr 40, poz. 268 ze zm.

zastosowanie do ustalania i oceny skutków zdarzeń zaistniałych w czasie, w którym obowiązywał<sup>3</sup>.

Niniejsze rozważania odnoszą się do umów przekazania gospodarstwa rolnego następcy, zawieranych na podstawie ustawy z 1977 r., niemniej część wniosków (poza dotyczącymi formy umowy) może być przydatna również do umów przekazania sporządzanych w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin.

Zainteresowanie związane ze skutkami przekazania gospodarstwa rolnego w trybie ustawy z 1977 r. ma istotne współczesne znaczenie dla rolników (bądź ich następców prawnych), którzy dopiero obecnie regulują stan wieczystoksięgowy nieruchomości ze względu na przystąpienie Polski do struktur Unii Europejskiej, a w konsekwencji tego faktu – objęcie krajowego rolnictwa wspólną dla Unii polityką rolną. W szczególności dotyczy to systemu dopłat bezpośrednich dla rolników<sup>4</sup>.

Uzyskanie dopłat, również w zmodyfikowanym systemie uproszczonym (jednolitych płatności obszarowych), który w ramach okresu przejściowego będzie obowiązywał w Polsce, zależy przede wszystkim od posiadania działek rolnych<sup>5</sup>. Sytuacja ta nie ulegnie zmianie w związku z planowaną reformą systemu płatności, uzgodnioną dnia 26 czerwca 2003 r. w Luksemburgu. Nowe reguły całkowicie uniezależnią ten rodzaj

---

<sup>3</sup> Uzasadnienie uchwały TK z dnia 16 kwietnia 1996 r. W 15/95, sentencja opublikowana w Dz.U. Nr 52, poz. 233; por. uchwała TK z dnia 19 września 1990 r. W 3/89, Dz.U. Nr 66, poz. 396 i postanowienie z dnia 28 listopada 2001 r. SK 5/01, OTK ZU 2001, nr 8, poz. 266. Podstawowe znaczenie ma w tym wypadku art. 119 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 7, poz. 25 ze zm.

<sup>4</sup> Regulowanych przede wszystkim przez Rozporządzenie Rady Nr 1259/99 z dnia 17 maja 1999 r. ustanawiające wspólne zasady dla systemów wsparcia bezpośredniego w ramach Wspólnej Polityki Rolnej (Dz.Urz. WE L 160 z dnia 26 czerwca 1999 r., s. 113 i nast.), zmienione przez Rozporządzenia Rady Nr 1244/2001 z dnia 19 czerwca 2001 r. ustanawiające wspólne zasady dla systemów wsparcia bezpośredniego w ramach Wspólnej Polityki Rolnej (Dz. Urz. WE L 173 z dnia 27 czerwca 2001 r., s. 1 i nast.); Rozporządzenie Komisji Nr 1/2002 z dnia 28 grudnia 2001 r. ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania rozporządzenia Rady Nr 1259/99 z dnia 17 maja 1999 r. (Dz. Urz. WE L 1 z dnia 3 stycznia 2002 r., s. 1 i nast.).

<sup>5</sup> Art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 18 grudnia 2003 r. o płatnościach bezpośrednich do gruntów rolnych, Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 40 ze zm.

bezpośredniego wsparcia dla rolników od wielkości i rodzaju prowadzonej przez nich produkcji<sup>6</sup>, zaś zasadnicze znaczenie będzie mieć obszar nieruchomości, stanowiący podstawę funkcjonowania danego gospodarstwa rolnego.

Wprawdzie uzyskanie przez rolnika dopłat jest uwarunkowane głównie posiadaniem gruntów rolnych<sup>7</sup>, wyraźnie zauważalne jest jednak zainteresowanie rolników co do wykazania tytułów prawnych władanych nieruchomości. W związku z tym spodziewać się należy w najbliższym czasie znacznie szerszego niż dotychczas dążenia rolników do zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości. Nadal bowiem znaczna ich część, położona na obszarach wiejskich, do dnia dzisiejszego nie jest objęta systemem wieczystoksięgowym<sup>8</sup>, czego prostą konsekwencją był pozaksięgowy obrót własnościowy. Podkreślić zaś wypada, że umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy stanowią w tym wypadku znaczną liczbę tytułów własności.

Wśród dokumentów związanych z zawarciem umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego następcy dominowały akty własności ziemi, wydawane do dnia 6 kwietnia 1982 r. w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych<sup>9</sup>. Na ich bowiem podstawie najczęściej dochodziło do zawarcia umów przekazania. Umowy te stanowią jednocześnie dokument urzędowy, na podstawie którego właściciel może żądać założenia księgi wieczystej. Okazuje się jednak, że jako podstawy wpisu w księdze wieczystej wywołują nadal wątpliwości. Niektóre z nich są przedmiotem niniejszych rozważań, ze szczególnym uwzględnieniem orzecznictwa Sądu Najwyższego.

---

<sup>6</sup> Fundacja Programów Pomocy dla Rolnictwa. Sekcja Analiz Ekonomicznych Polityki Rolnej – praca zbiorowa: *Ocena reformy WPR uzgodnionej w Luksemburgu 26 czerwca 2003 r. z perspektywy Polski*, Warszawa 2003.

<sup>7</sup> Ustalonym na podstawie danych zawartych w ewidencji gospodarstw rolnych (ustawa z dnia 26 listopada 2003 r. o krajowym systemie ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności, Dz.U. z 2004 r. Nr 10, poz. 76).

<sup>8</sup> Zasadę powszechności ksiąg wieczystych na gruncie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece uznać wypada raczej za postulat, który do dnia dzisiejszego nie został w pełni zrealizowany; szerzej: A. O l e s z k o, *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Kraków 2003, s. 109 i nast.

<sup>9</sup> Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.

Wskazać również należy, że problematyka umów przekazania gospodarstwa rolnego następcy w obrocie pozaksięgowym pozostawać może w bezpośrednim związku z obowiązkiem wyjaśniająco-doradczym notariusza (art. 80 § 3 pr. o not.<sup>10</sup>).

## **II. Charakter umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego następcy**

Przez przekazanie gospodarstwa rolnego następcy rozumie się nieodpłatne przeniesienie na rzecz następcy posiadania oraz własności, jeżeli rolnik jest właścicielem danego gospodarstwa (art. 73 ust. 1 pkt 3 ustawy z 1977 r.). Przekazanie następowало w drodze umowy pisemnej, sporządzonej przez naczelnika gminy (art. 52 ust. 1 ustawy).

W analizowanym zakresie należy ograniczyć się jedynie do sytuacji, w których w wyniku zawarcia umowy nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

Zgodnie z utrwalonym poglądem orzecznictwa i literatury<sup>11</sup>, umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego następcy jest czynnością cywilnoprawną, regulowaną przepisami kodeksu cywilnego<sup>12</sup>. Stanowisko to zostało potwierdzone wprost przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 listopada 1979 r.<sup>13</sup>, zgodnie z którym umowa o przekazanie gospodarstwa rolnego, sporządzona przez naczelnika gminy w trybie art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 1977 r., jest umową cywilnoprawną, do której stosuje się, o ile nic innego nie wynika z przepisów ustawy z 1977 r., ogólne zasady prawa cywilnego dotyczące czynności prawnych.

---

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r., Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 z późn. zm.

<sup>11</sup> Patrz w szczególności J. Pałiwoła, *Uwagi o ustawie z 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin*, Paestra 1978, nr 3, s. 2 i nast.; J. Majorowicz, *Skutki cywilnoprawne przekazywania gospodarstwa rolnego na podstawie przepisów o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin*, Nowe Prawo 1978, nr 7-8, s. 1036 i nast.; S. Wójcik, *Z cywilnoprawnej problematyki zaopatrzenia emerytalnego rolników*, Studia Iuridica Silesiana 1979, z. 5, s. 258 i nast.; A. Lichorowicz, *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy*, Krakowskie Studia Prawnicze 1980, s. 12 i nast.; S. Dmowski, [w:] G. Bieniek, S. Dmowski, G. Rudnicki, S. Rudnicki, *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2001, s. 615 i nast.

<sup>12</sup> Uchwała SN z dnia 31 lipca 1979 r. III CZP 41/79, OSNCP 1979, nr 12, poz. 238.

<sup>13</sup> III CRN 216/79, LEX 8198.

Umowa ta jest czynnością o charakterze cywilnoprawnym, a nie czynnością administracyjną i takiego charakteru nie zmienia fakt, że przy jej zawieraniu nie obowiązuje wymóg art. 158 k.c., czyli forma aktu notarialnego<sup>14</sup>.

W związku z tym, o ile ustawa o zaopatrzeniu emerytalnym rolników i ich rodzin nie stanowi inaczej bądź też z samej natury umowy o przekazaniu nie wynika coś innego, należy w zakresie nieuregulowanym w ustawie stosować ogólne zasady prawa cywilnego dotyczące czynności prawnych, w szczególności zaś umów. Przede wszystkim chodzi tutaj o zagadnienia zdolności do czynności prawnych, formy, wady oświadczeń woli itd.<sup>15</sup>

Nie budzi wątpliwości, że umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego następcy jest umową odrębną od umów kodeksowych. Należy podkreślić, że umowa przekazania gospodarstwa rolnego nie jest darowizną w rozumieniu kodeksu cywilnego<sup>16</sup>.

### **III. Kompetencje naczelnika gminy do sporządzania umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy**

Zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy, przekazanie gospodarstwa rolnego następcą w drodze umowy pisemnej sporządzonej przez naczelnika gminy. Naczelnik gminy (zastępca naczelnika) występował jako osoba zaufania publicznego<sup>17</sup>.

W praktyce szereg umów o przekazaniu gospodarstwa następcy było sporządzanych nie przez naczelników (ich zastępców), lecz przez upoważnionych pracowników gminy. Wszystkie te umowy na gruncie ustawy z 1977 r. należało ocenić jako nieważne (ze względu na sprzeczność z ustawą)<sup>18</sup>.

---

<sup>14</sup> Postanowieniu z dnia 28 lipca 1981 r. III CRN 136/81, LEX 8344; patrz także uchwała SN z dnia 16 września 1982 r. III CZP 37/82, OSNCP 1983, nr 2-3, poz. 29.

<sup>15</sup> S. Wójcik, *op. cit.*, s. 261.

<sup>16</sup> Uchwała SN Izby Cywilnej z dnia 19 lutego 1991 r. III CZP 4/91, OSP 1991, nr 10, poz. 233; OSP 1993, nr 4, poz. 84 (z głosem A. Lichorowicza); OSNCP 1991, nr 8-9, poz. 103; OSP 1993, nr 1, poz. 2 (z głosem M. Niedośpiała); Uchwała SN – Izba Cywilna z dnia 16 lipca 1980 r. III CZP 44/80, OSNCP 1981, nr 2-3, poz. 24.

<sup>17</sup> Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 22 grudnia 1980 r. III CZP 39/80, OSNCP 1981, nr 7, poz. 121.

<sup>18</sup> Uchwała SN z dnia 10 października 1979 r. III 65/79, OSNCP 1980, nr 3, poz. 46.

Rozmiary zjawiska doprowadziły jednak do konieczności ingerencji ustawodawcy i uchwalenia ustawy z dnia 3 grudnia 1984 r. o uznaniu ważności umów o przekazanie gospodarstwa rolnego następcy<sup>19</sup>. Ustawa ta akceptowała wszystkie umowy sporządzone przed dniem 1 stycznia 1983 r. przez upoważnionego pracownika urzędu gminy nie będącego jej naczelnikiem, uznała je za sporządzone z zachowaniem formy przewidzianej w ustawie z 1977 r. Prowadzi to jednocześnie do przyjęcia, że na dzień dzisiejszy istnieje domniemanie co do tego, że umowa o przekazaniu gospodarstwa sporządzona została przez podmiot uprawniony w tym względzie.

Przyjętą przez ówczesnego ustawodawcę koncepcję przekazania zadania sporządzania umów o przekazaniu gospodarstwa organom administracji, od których trudno wymagać odpowiedniej znajomości problematyki cywilnoprawnej, należy ocenić negatywnie. Pozwala to jednocześnie uznać, że umowy sporządzone przez ten niefachowy podmiot winny być poddane łagodniejszej ocenie niż umowy sporządzone w formie aktu notarialnego.

#### IV. Forma umowy przekazania

Podnosi się, że przepis art. 52 ust. 1 ustawy należy traktować jako zastrzeżenie szczególnej formy czynności prawnej w rozumieniu kodeksu cywilnego. Jeżeli umowa przekazania gospodarstwa polegała na przeniesieniu własności (a nie tylko posiadania), mamy do czynienia z formą szczególną inną niż forma aktu notarialnego w rozumieniu art. 73 § 2 k.c. Okoliczność, że w razie odmowy przez naczelnika gminy sporządzenia umowy właściwy był tryb administracyjny nie stanowi przeszkody do stosowania norm prawa cywilnego w zakresie oceny formy umowy<sup>20</sup>. Jest to więc forma zastrzeżona *ad solemnitatem* i tym samym jej niezachowanie prowadziło do nieważności czynności prawnej<sup>21</sup>.

Nie będzie nadużyciem przyjęcie, że do oceny zarówno formy, jak i w konsekwencji treści, należy co do zasady stosować reguły wypracowane w odniesieniu do aktów notarialnych w złagodzonym zakresie.

---

<sup>19</sup> Dz.U. Nr 55, poz. 282.

<sup>20</sup> Uchwała z dnia 31 lipca 1979 r. III CZP 41/79, OSNCP 1979, nr 12, poz. 238.

<sup>21</sup> Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 22 grudnia 1980 r. III CZP 39/80, OSNCP 1981, nr 7, poz. 121.

Dokument sporządzony przez naczelnika gminy, obejmujący umowę o przekazaniu gospodarstwa rolnego, jest dokumentem urzędowym. Uchybienia formalne tego dokumentu nie są wyłączone z zakresu kognicji sądu, o ile nie wymagają przeprowadzenia postępowania dowodowego. Jako przykład należy wskazać, że sąd winien uczynić przedmiotem badania fakt, czy umowa została sporządzona w okresie obowiązywania ustawy z 1977 r.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na zagadnienie, które wiąże się z formą umowy, a dotyczy podstawy wpisu prawa w księdze wieczystej. Ze względu na specyfikę formy, przy jednoczesnym braku świadomości rolników co do skutków jej niezachowania, zawierano również umowy przekazywania gospodarstw rolnych następcom w formie aktu notarialnego, które w założeniu rolników miały prowadzić do uzyskania świadczeń emerytalnych. Z przedstawionego wyżej poglądu można wnioskować, że takie umowy są dotknięte nieważnością. Byłby to jednak pogląd za daleko idący.

Zgodnie z art. 69 ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin, osobom, które po dniu 1 stycznia 1978 r. przekazały nieodpłatnie gospodarstwa rolne następcom w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, przysługiwała emerytura lub renta inwalidzka w myśl przepisów o zapotrzebieniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin<sup>22</sup>.

Dla skutków wieczystoksięgowych istotne jest w tym wypadku, że sąd ujawni właściciela nieruchomości i wskaże podstawę tego nabycia. Nieodpłatne przekazanie gospodarstwa rolnego następcy w okresie obowiązywania ustawy z 1977 r. w formie aktu notarialnego prowadzi do uznania, że w sytuacji gdy wnioskodawca legitymuje się taką umową jako podstawę wpisu należy określić „umowę nieodpłatnego przekazania gospodarstwa rolnego następcy”, a nie – jak można się spodziewać – żądanie sformułowane we wniosku jako „umowę o przekazaniu gospodarstwa rolnego następcy”.

---

<sup>22</sup> Uchwała SN z dnia 20 lutego 1985 r. III UZP 4/85, OSNCP 1985, nr 12, poz. 186.

## **V. Obowiązki notariusza sporządzającego akt notarialny na podstawie umowy przekazania w obrocie pozaksięgowym**

Nie należą do rzadkości sytuacje, w których następca jako właściciel nieruchomości rolnej, po zawarciu umowy przekazania gospodarstwa rolnego, sporządzonej przez ówczesnego naczelnika gminy, nie doprowadził do założenia księgi wieczystej, a obecnie w tzw. obrocie pozaksięgowym zamierza tą nieruchomością rozporządzić. Od razu powstaje problem obowiązków notariusza sporządzającego umowę o skutkach rozporządzających na podstawie przedłożonej mu umowy przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz następcy jako dokumentu legitymizującego tytuł prawny własności zbywcy.

W literaturze dyskusyjny jest problem dopuszczalności obrotu pozaksięgowego. Nie brak wypowiedzi, które nakładają na podstawie art. 80 § 2 pr. o not. obowiązek uprzedniego założenia księgi wieczystej przez zbywcę, bez czego notariusz nie powinien dokonać czynności notarialnej<sup>23</sup>. Oczywiście jest, że u podstaw takiego poglądu leżą domniemania prawne związane z wpisem w księdze oraz взгляд na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Postulat ten ma na uwadze pewność i bezpieczeństwo obrotu prawnego, a notariusz jest niewątpliwie jednym z gwarantów takiego bezpieczeństwa. Jednakże trudno byłoby oczekiwać, aby zbywca każdorazowo musiał założyć księgę wieczystą nieruchomości tylko w celu jej rozporządzenia.

Wskazać należy niewątpliwie na przepis art. 35 u.k.w.h., zgodnie z którym właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej, a jeżeli osoba trzecia doznała szkody na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, ponosi on odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek niewykonania tego obowiązku (względnie opieszałości w jego wykonaniu). Notariusz bezsprzecznie powinien pouczyć właściciela nieruchomości (zbywcę) o takim obowiązku, a także o tym, że w razie opieszałości grozić mu może grzywna wymierzana przez sąd w celu spowodowania ujawnienia prawa własności (art. 36 ust. 4 u.k.w.h.). Niemniej w tym miejscu kończą się kompetencje notariusza w analizo-

---

<sup>23</sup> S. Rudnicki, [w:] G. Bieniek, S. Dmowski, G. Rudnicki, S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 323.



wanym przypadku i nie powinien on uzależniać dokonania czynności notarialnej od uprzedniego założenia księgi wieczystej.

Na istnieniu księgi wieczystej zależeć powinno raczej nabywcy. Jeżeli zaś ten godzi się na taką sytuację, nic nie stoi na przeszkodzie sporządzeniu aktu notarialnego.

W grę wchodzić może tylko zagadnienie obowiązku wyjaśniająco-doradczego notariusza i jego granic. Obowiązкови temu stanie się zadość, jeżeli udzieli on stronom informacji (w szczególności odnosi się to nabywcy), że w razie braku księgi wieczystej dla danej nieruchomości nie działa rękojmia wiary publicznej i brak jest domniemań związanych z jej wpisami, a w konsekwencji nie można zagwarantować, że nabywca stanie się właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem przeniesienia własności. Tym samym zadba o to, aby strona nie pozostała w nieświadomości co do prawnych i gospodarczych skutków zamierzonej czynności<sup>24</sup>. Wpis do księgi wieczystej w omawianym przypadku ma tylko charakter deklaratywny i nie jest przesłanką nabycia własności<sup>25</sup>.

Zgodnie z art. 80 § 2 i 3 pr. o not., notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne, jak również obowiązany jest udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Tym samym, zadaniem notariusza jest właściwe uświadomienie stronom konsekwencji przedsięwziętej czynności i wszystkich jej istotnych okoliczności. Jego rolą jest spisanie swobodnej woli stron, ze świadomością wszelkich konsekwencji danej czynności<sup>26</sup>. W omawianej sytuacji żądanie uświadomionych stron nie jest przecież sprzeczne z prawem, brak jest więc podstaw z art. 81 pr. o not., które uzasadniają odmowę dokonania czynności notarialnej. Tym samym wprost znajdzie zastosowanie reguła *volenti non fit iniuria*.

Wydaje się, że „przymuszenie” zbywcy do założenia księgi wieczystej przed dokonaniem czynności notarialnej można zakwalifikować jako naruszenie obowiązku bezstronności notariusza. Jednocześnie przecież

---

<sup>24</sup> A. Oleszko, *Ustrój polskiego notariatu*, Kraków 1999, s. 192.

<sup>25</sup> E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa-Kraków 1974.

<sup>26</sup> S. Szer, *Prawo o notariacie. Komentarz do czynności notarialnych*, Warszawa 1934, s. 17-19, cyt. za: A. Oleszko, *op. cit.*, s. 192.

nawet założenie księgi wieczystej nie gwarantuje, że nabywca faktycznie stanie się właścicielem.

Mimo braku obowiązku założenia księgi wieczystej, zbywca musi jednak wykazać swoje prawo własności i tym samym przedstawić notariuszowi nie tylko umowę przekazania gospodarstwa, ale także dokument (tytuł prawny własności) będący podstawą jej sporządzenia (np. akt własności ziemi), mapę, wypis z ewidencji gruntów i budynków.

Stosownie do treści art. 92 § 4 pr. o not., jeżeli akt notarialny w swej treści obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta (a tak jest o omawianych sytuacjach), notariusz jest obowiązany zamieścić w takim akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego<sup>27</sup>, a ponadto przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu<sup>28</sup>. Z przepisu tego można wyprowadzić słuszny wniosek, że do notariusza należy w gruncie rzeczy zaprojektowanie księgi wieczystej we wszystkich jej działach. Podkreślić należy, że dokumenty stanowiące podstawę wpisu powinny być przesłane jako załączniki wniosku. Nie jest wystarczające, że zostaną one jedynie przywołane w treści aktu, gdyż kognicja sądu wieczystoksięgowego odnosi się do każdego dokumentu stanowiącego podstawę wpisu.

Poza tym zakres obowiązków notariusza, czy raczej jego rola gwaranta bezpieczeństwa obrotu prawnego, ma choćby pośredni wpływ na zasady odnoszące się do przedmiotu kognicji sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis.

## **VI. Zakres kognicji sądu w postępowaniu o wpis prawa własności na podstawie umowy przekazania**

Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wyznacza art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd, rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie

---

<sup>27</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zm.).

<sup>28</sup> Por. art. 626<sup>2</sup> § 3 w zw. z art. 626<sup>4</sup> k.p.c.

treść wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten jest co do zasady powtórzeniem uchylonego<sup>29</sup> art. 46 ust. 1 u.k.w.h.<sup>30</sup> W takim stanie rzeczy należy przyjąć aktualność orzecznictwa i poglądów wyrażonych w literaturze na tle uchylonego art. 46 ust. 1 u.k.w.h.<sup>31</sup>

W odniesieniu do badania treści dołączonych dokumentów należy przyjąć, że w razie czynności naczelnika gminy, dokonanej na podstawie art. 52 ust. 1 ustawy z 1977 r., mamy do czynienia z urzędowym zaświadczeniem faktu złożenia przez strony oświadczeń określonych treści, istotnych dla danej czynności prawnej, która ma stanowić podstawę i przyczynę wpisu. W konsekwencji przedmiotem badania sądu będzie ocena treści udokumentowanej w ten sposób czynności prawnej w zestawieniu z elementami właściwego przepisu<sup>32</sup>.

Nie budzi wątpliwości, że sąd oddali wniosek o wpis w księdze wieczystej w razie stwierdzenia, że podstawa wpisu obejmuje czynność prawną dotkniętą bezwzględną nieważnością wskutek jej sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa<sup>33</sup>. Sąd uwzględnia ten stan z urzędu<sup>34</sup>. Ponadto kognicją sądu wieczystoksięgowego objęte jest badanie kwestii ważności czynności prawnej z punktu widzenia jej zgodności z ustawą, jeżeli treść tej czynności budzi wątpliwości<sup>35</sup>.

W analizowanym zakresie należy więc przede wszystkim wskazać na przesłanki ważności umowy o przekazaniu gospodarstwa rolnego następn-

---

<sup>29</sup> Na mocy art. 2 ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635).

<sup>30</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).

<sup>31</sup> S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 304.

<sup>32</sup> Por. A. Oleszko, *Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne*, Kraków 1996, s. 77.

<sup>33</sup> Uchwała SN z dnia 12 kwietnia 1990 r. III CZP 14/90, Wokanda 1990, nr 13, s. 8; Postanowienie z dnia 10 marca 1999 r. niepubl.

<sup>34</sup> A. Oleszko, *Kognicja sądu w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej na podstawie wniosków zawartych w aktach notarialnych*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, red. A. Oleszko, Kraków 1997, s. 150.

<sup>35</sup> Postanowienie z dnia 21 września 1995 r., niepubl.

cy, zawieranej w trybie ustawy z 1977 r., które mogą stać się przedmiotem badania sądu w postępowaniu o wpis.

Stronami umowy byli rolnik-zbywca i następca. Zbywcą w rozumieniu art. 75 ust. 1 pkt 1 ustawy z 1977 r. był właściciel lub posiadacz gospodarstwa rolnego o powierzchni powyżej 0,5 ha gruntów rolnych i leśnych, który nie był objęty ubezpieczeniem na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych i spółdzielni kółek rolniczych oraz ich rodzin<sup>36</sup>. Wymagania co do osoby następcy szczegółowo określał art. 75 ust. 1 pkt 2 ustawy z 1977 r.<sup>37</sup> oraz § 37 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 grudnia 1977 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o zaopatrzeniu emerytalnym rolników oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin<sup>38</sup>.

Umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy, w której nabywca nie był następcą w rozumieniu przedmiotowej ustawy, jest nieważna<sup>39</sup>. Również w sytuacji gdy jeden z kilku następców nie spełniał przymiotu następcy w rozumieniu art. 75 ust. 1 pkt 2 ustawy – umowa przekazania jest w całości<sup>40</sup> nieważna. Wymagania podmiotowe decydują więc wprost o ważności umowy.

Jeżeli treść umowy wyraźnie nie określa, czy osoba następcy obejmuje krąg podmiotowy określony według treści art. 75 ust. 1 pkt 2 ustawy, sąd powinien wyznaczyć posiedzenie w celu stwierdzenia, czy dany podmiot spełnia przesłanki określone we wskazanym przepisie, co może nastąpić przez odebranie stosownego oświadczenia popartego treścią właściwych dokumentów. Nieokreślenie przymiotu następcy w umowie, jako osoby wskazanej w treści art. 75 ust. 1 pkt 2 ustawy, nie może być

---

<sup>36</sup> Tekst jednolity dekretu z dnia 4 marca 1976 r. o ubezpieczeniu społecznym członków rolniczych spółdzielni produkcyjnych i spółdzielni kółek rolniczych oraz ich rodzin, wprowadzony ustawą z 1977 r. (Dz.U. Nr 10, poz. 54 ze zm.).

<sup>37</sup> Następca musiał być zstępnym rolnika, należeć do jego rodzeństwa, być dzieckiem rodzeństwa bądź jego pasierbem lub wychowankiem, ponadto nie mógł przekraczać 55 roku życia ani być inwalida I lub II grupy.

<sup>38</sup> Dz.U. Nr 37, poz. 166, cytowane dalej jako rozporządzenie wykonawcze.

<sup>39</sup> Uchwała SN – Izba Cywilna i Administracyjna z dnia 16 września 1982 r. III CZP 37/82 OSNCP 1983, nr 2-3, poz. 29; uchwała SN – Izba Cywilna i Administracyjna z dnia 10 kwietnia 1985 r. III CZP 18/85, OSNCP 1985, nr 12, poz. 189.

<sup>40</sup> Uchwała SN z dnia 13 marca 1981 r. III CZP 108/88, OSNCP 190, nr 1, poz. 7.

traktowane jako brak formalny wniosku. Taka sama uwaga dotyczy obowiązku posiadania przez następcę kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego (art. 75 ust. 1 ustawy), co jest identyczne z określeniem zawartym w art. 160 § 1 k.c. w ówczesnym brzmieniu<sup>41</sup>. Wymóg posiadania kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego, określony w art. 75 ustawy, należy traktować jako jedną z przesłanek ważności umowy o przekazaniu.

Przepis § 37 rozporządzenia wykonawczego stwierdzał ponadto, że następcą rolnika powinna być osoba dająca gwarancje należytego prowadzenia gospodarstwa rolnego (co z kolei jest analogiczne do brzmienia art. 1071 § 4 k.c. w ówczesnym brzmieniu<sup>42</sup>). Dyskusyjne jest, czy postulat wynikający z § 37 rozporządzenia stanowił przesłankę ważności umowy<sup>43</sup>. Wydaje się, że ocena tego zagadnienia leżała w kompetencji naczelnika gminy, który sporządzał umowę, a w razie negatywnej oceny, winien odmówić jej sporządzenia. W każdym razie przesłanka ta nie jest objęta kognicją sądu w postępowaniu o wpis prawa własności na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z 1977 r., gospodarstwo rolne mogło być przekazane co do zasady tylko jednemu następcy. Nieważna więc będzie umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy, jeżeli zbywca wyłączył z przekazywanego gospodarstwa jego fizyczną część<sup>44</sup>. Wyjątek od określonej w art. 43 ust. 1 ustawy zasady niepodzielności przekazywanego gospodarstwa określony został w ust. 2 tego przepisu. Przekazanie gospodarstwa mogło nastąpić na rzecz kilku następców, jeżeli

---

<sup>41</sup> Tj. tekstu pierwotnego, jak i w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, która weszła w życie z dniem 6 kwietnia 1982 r. (Dz.U. Nr 11, poz. 81).

<sup>42</sup> Ustalonej przez ustawę z dnia 26 października 1971 r. zmieniającą ustawę Kodeks cywilny z dniem 4 listopada 1971 r.

<sup>43</sup> W uchwale z dnia 31 lipca 1979 r. III CZP 41/79, OSNCP 1979, nr 12, poz. 238; OSPiKA 1980, nr 4, poz. 79, SN stwierdził, że § 37 rozporządzenia nie ma wpływu na ważność umowy. W uchwale z dnia 21 października 1982 r. III CZP 30/82 (OSNCP 1983, nr 1, poz. 3) zajął odmienne stanowisko i stwierdził, że nieważność umowy przekazania może być spowodowana brakiem gwarancji należytego prowadzenia gospodarstwa przez następcę według stanu istniejącego w chwili zawierania umowy.

<sup>44</sup> Uchwała SN z dnia 7 stycznia 1992 r. III CZP 136/91, OSP 1993, nr 1, poz. 5.

wpływało to na poprawę struktury obszarowej i zwiększenie produkcji towarowej gospodarstw prowadzonych przez następców. Dzisiejsza ocena przesłanki „zwiększenia produkcji towarowej” jest ze względu na upływ czasu co najmniej trudna. Przyjąć należy, że ma charakter ekonomiczny i nie może być ujmowana jako decydująca o ważności umowy. Należy jednak zwrócić uwagę, na tle niniejszego przepisu, że jako przesłankę ważności należy traktować to, że gospodarstwo mogło być przekazane tylko wtedy, gdy następca posiadał już własne gospodarstwo rolne<sup>45</sup>. Poza tym, jeżeli następca pozostawał w związku małżeńskim, gospodarstwo mogło być przekazane także obojgu małżonkom (art. 43 ust. 1 *in fine*).

Może mieć miejsce sytuacja, w której z treści umowy przekazania wynika, że nastąpiło przekazanie całego udziału na rzecz następcy w części określonej „według wpisu w księdze wieczystej”, a zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym rolnikowi-zbywcy przysługiwał udział większy i w ramach tego rzeczywistego udziału przekazał gospodarstwo rolne następcy. Zgodnie z zasadą niepodzielności, przekazaniu podlegała całość gospodarstwa. O ile treść umowy wskazuje, że zgodną wolą stron było objęte przekazanie całości gospodarstwa według wpisu w księdze wieczystej, należy przyjąć, że w omawianej sytuacji mamy do czynienia również z przekazaniem całego gospodarstwa, tzn. przedmiotem rozporządzenia był udział rzeczywisty, o ile strony działały w zaufaniu do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.) Jeżeli rolnik-zbywca przekazał gospodarstwo następcy według treści wpisu w księdze wieczystej niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym i w wyniku zawartej umowy w rzeczywistości przekazał udział większy niż ujawniony, przedmiotem zbycia jest całe gospodarstwo rolne. W takiej sytuacji umowa przekazania gospodarstwa rolnego nie jest dotknięta nieważnością z tej tylko przyczyny, że według literalnej treści umowy przedmiotem przekazania umowy jest udział mniejszy niż w rzeczywistości<sup>46</sup>.

W zakresie przesłanek przedmiotowych umowy przekazania należy wskazać, że z ustawowej definicji rolnika jako strony analizowanej czyn-

---

<sup>45</sup> Tak SN w uchwale z dnia 13 marca 1981 r. III CZP 5/81, OSNCP 1981 r., nr 8, poz. 147; OSPiKA 1982, nr 3-4, poz. 27 z glosą A. B i e r c i a; odmiennie NSA w wyroku z dnia 5 marca 1981 r. SA 190/81, ONSA 1981, nr 1, poz. 17.

<sup>46</sup> A. O l e s z k o, Pytania i odpowiedzi, Rejent 2001, nr 11, s. 132.

ności wynika, iż musiał on być właścicielem gruntów rolnych i leśnych o powierzchni większej niż 0,5 ha. Konsekwencją takiego stanu rzeczy, jest fakt, że w razie gdy przedmiotem przekazania jest nieruchomości o mniejszym obszarze – umowa o przekazaniu gospodarstwa jest nieważna.

Z drugiej strony, obszar nabytej przez następcę nieruchomości nie mógł przekraczać wraz z obszarem nieruchomości stanowiącej jego własność maksymalnych norm obszarowych (15 lub 20 ha – art. 161 § 1 k.c. w ówczesnym brzmieniu<sup>47</sup>) bez obawy przejścia nadwyżki przez państwo. Jednakże okoliczność, że obszar przekazywanej nieruchomości przekracza te normy nie stanowi przedmiotu oceny sądu wieczystoksięgowego. Przekroczenie norm mogło prowadzić jedynie do przejścia nadwyżki, nie powodowało zaś nieważności czynności prawnej.

Umowa przekazania gospodarstwa przez jednego ze współwłaścicieli i posiadania całego gospodarstwa stanowiącego współwłasność w częściach ułamkowych jest nieważna w całości, jeżeli na przekazanie nie wyrazili zgody pozostali współwłaściciele takiego gospodarstwa<sup>48</sup>.

Przekazanie gospodarstwa objętego wspólnością ustawową nie wymagało, według art. 44 ustawy, zgody małżonka, który miał prawo do emerytury lub renty inwalidzkiej na podstawie ustawy z 1977 r. bądź innych przepisów albo dla którego praca w gospodarstwie nie stanowiła głównego źródła utrzymania, bądź jeżeli gospodarstwo wykazywało niski poziom produkcji w rozumieniu przepisów szczególnych do analizowanej ustawy. Zasada ta stanowiła wyjątek od ogólnej zasady wyrażonej w art. 37 § 1 k.r.o., zgodnie z którą czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają zgody współmałżonka. Kwestia zgody małżonka w kwestii przekazania gospodarstwa następcy wchodzi w zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Jak wskazał Sąd Najwyższy, umowa o przekazaniu, jeżeli zachodzi jedna z przesłanek z art. 44 ustawy, uchylająca wymaganie zgody małżonka, stwarza nowy stan własności, tzn. przenosi na następcę własność gospodarstwa, i do wpisu w księdze wieczystej prawa własności nabywcy nie jest potrzebne przedstawienie dokumentu obejmującego potwier-

---

<sup>47</sup> Ustalonym przez ustawę z dnia 26 października 1971 r. zmieniającą ustawę – Kodeks cywilny, która weszła w życie z dniem 4 listopada 1971 r., Dz.U. Nr 27, poz. 252.

<sup>48</sup> Uchwała SN z dnia 17 stycznia 1989 r. III CZP 108/88, OSNCP 1990, nr 1, poz. 7.

dzenie tej umowy przez drugiego małżonka. Jednocześnie jednak zwraca uwagę, że samo istnienie umowy o przekazaniu nie przesądza jeszcze o istnieniu przesłanek z art. 44 ustawy, a następstwo prawne winno być wykazane odpowiednimi dokumentami. Rodzące się w ten sposób trudności mogą być przewyżczone w drodze następującej praktyki: w wypadku zawarcia umowy przez jednego tylko z małżonków, bez zgody drugiego, wnioskodawca winien obok wniosku przedłożyć umowę oraz jej potwierdzenie przez drugiego małżonka albo zaświadczenie właściwego organu stwierdzające istnienie jednej z przesłanek z art. 44 ustawy, które wyłączają wymóg uzyskania zgody małżonka<sup>49</sup>.

Pozostaje problem skuteczności w zakresie przeniesienia własności na nabywcę, co nie jest związane z przekroczeniem zakresu zwykłego zarządu (art. 36 § 2 k.r.o.), lecz z kryteriami czysto ocennymi, które wymagają przeprowadzenia postępowania dowodowego, a tym samym przekraczają kognicję sądu w postępowaniu o wpis. Należy stwierdzić, że brak postanowień umowy, pozwalających na jednoznaczna ocenę co do wymogu zgody, nie oznacza, iż w każdym przypadku zgoda ta była elementem decydującym o przeniesieniu własności<sup>50</sup>.

Poza zakresem kognicji sądu pozostaje zagadnienie, czy przekazywane gospodarstwo trafiło do majątku wspólnego małżonków, gdy rolnik przekazał gospodarstwo rolne następcy pozostającemu w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej.

W tym miejscu należy jednak wskazać, że szereg umów o przekazaniu gospodarstw następcy zawieranych było na podstawie aktów własności ziemi wydanych w trybie ustawy z 1977 r. W wielu przypadkach łączy się to z zagadnieniem przynależności nieruchomości do majątku wspólnego małżonków, gdy decyzja uwłaszczeniowa została wydana na rzecz jednego z małżonków w czasie trwania wspólności ustawowej, przy jednoczesnym założeniu, że regułą w okresie obowiązywania ustawy z 1977 r. był obrót pozaksięgowy. Nie budzi wątpliwości pogląd sformułowany przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 maja 1999 r., zgodnie z którym wiążąca moc prawna aktu administracyjnego sprowa-

---

<sup>49</sup> Postanowienie SN z 15 maja 1981 r. III CRN 73/81, OSNCP 1982, nr 1, poz. 12; OSPiKA 1982, nr 3-4, poz. 31 z glosą A. Lichorowicza; patrz również glosa J. Stobieni, OSPiKA 1982, z. 5-6, poz. 68.

<sup>50</sup> A. Oleszko, *Księgi wieczyste...*, s. 327-329.



dza się do tej sfery stosunków, do której uregulowania organ administracyjny jest ustawowo powołany<sup>51</sup>, i tym samym organ nie był władny do oceny, czy uwłaszczona nieruchomość wchodzi w skład majątku dorobkowego, czy odrębnego. Pozostaje to w związku z tym, że naczelnik gminy, sporządzający umowę przekazania na podstawie aktu własności ziemi wydanego tylko na rzecz jednego z małżonków, poprzestawał na przyjęciu, że dana nieruchomość wchodzi w skład majątku odrębnego i w konsekwencji nie wymagał w ogóle zgody małżonka, niezależnie od treści art. 44 ustawy. Powstaje w ten sposób pytanie, czy umowa jest skuteczna, jeżeli przekazanie gospodarstwa nastąpiło bez wymaganej zgody małżonka uwłaszczonego rolnika.

Na tym tle można wyróżnić dwa odmienne stany faktyczne. Pierwszy dotyczy sytuacji, gdy wnioskodawca dołącza wspomniane dokumenty i nie ma sporu co do własności nieruchomości wchodzących w skład przekazanego gospodarstwa rolnego. W takich okolicznościach sąd nie może badać kwestii zgody małżonka i jako podstawę wpisu wskaże decyzję (akt własności ziemi) oraz umowę przekazania.

Drugi stan faktyczny, który może mieć miejsce, sprowadza się do tego, że w chwili złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis następcy jako właściciela powstał pomiędzy uczestnikami postępowania spór o własność przedmiotowej nieruchomości z powodu braku zgody małżonka na przekazanie gospodarstwa. Załatwienie takiego sporu wymagałoby przeprowadzenia postępowania dowodowego, do czego sąd w ramach postępowania o wpis nie jest uprawniony. Tym samym, niezależnie od istnienia sporu (choćby okoliczności znane były sądowi z urzędu), sąd założy księgę i wpisze jako właściciela wnioskodawcę. Poza postępowaniem o wpis pozostaje możliwość wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.)

Reasumując, pomimo tego że ustawa z 1977 r. została uchylona, przyjąć trzeba, że wywołane przez nią skutki prawne w zakresie własności nieruchomości rolnych stanowiąc będą jeszcze przez najbliższe lata przedmiot zainteresowania praktyki i nadal mogą stwarzać wiele wątpliwości.

---

<sup>51</sup> III CKN 244/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 210; P. Mikołajczyk, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1999 r. III CKN 244/98*, Rejent 2001, nr 1, s. 132.