

*Mgr Adam A. Oleszko*  
*Sędzia Sądu Rejonowego w Lublinie*

## **Kognicja sądu w postępowaniu o wpis prawa własności na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej w wykonaniu prawa pierwokupu**

### **I. Charakter oraz funkcje ustawowego prawa pierwokupu ze szczególnym uwzględnieniem dzierżawy**

Wśród prawem przewidzianych wyjątków dla umowy sprzedaży nieruchomości, która z chwilą jej zawarcia nie wywołuje skutku rozporządzającego (przenoszącego własność), jest ustawowe prawo pierwokupu<sup>1</sup>. Prawo to przysługuje uprawnionemu wobec stron umowy (art. 535 § 1 w zw. z art. 155 § 1 *in fine* i art. 596-597 k.c.)<sup>2</sup>. Jednym z takich ograniczeń zasady swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.) w obrocie nieruchomościami jest

---

<sup>1</sup> Por. np. E. D r o z d, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa-Kraków 1974, s. 52 i nast.; t e n ż e, *Przedmiotowy i podmiotowy zakres ustawowego prawa pierwokupu*, Rejent 1994, nr 3, s. 17 i nast.; G. B i e n i e k, [w:] G. B i e n i e k, S. R u d n i c k i, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2007, s. 507 i nast.; S. R u d n i c k i, [w:] G. B i e n i e k, S. R u d n i c k i, *Nieruchomości...*, s. 728.

<sup>2</sup> J. G ó r e c k i, *Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596-602 k.c. i innych przepisów regulujących prawo pierwokupu*, Kraków 2002; A. C i s e k, *Prawo pierwokupu przy zbywaniu nieruchomości rolnych*, Nowe Zeszyty Samorządowe 2005, nr 3, s. 26 i nast.; J. G ó r e c k i, *Nowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi*, PiP 2003, nr 10, s. 5 i nast.; E. K ł a t - G ó r s k a, *Ograniczenia w nabywaniu własności nieruchomości rolnych według ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, cz. I – Rejent 2004, nr 5, s. 58 i nast. oraz cz. II – Rejent 2004, nr 6, s. 72 i nast.; zob. także postanowienie SN z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 344/08 (Lex nr 487530).

ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>3</sup>. Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 i 2 tej ustawy, w wypadku sprzedaży nieruchomości rolnej<sup>4</sup> przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR), prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące przesłanki:

– umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej z datą pewną oraz była wykonywana co najmniej trzy lata, licząc od tej daty (art. 81 k.c.)<sup>5</sup>,

– nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy w rozumieniu art. 5 u.k.u.r.<sup>6</sup>,

– dzierżawca musi prowadzić rodzinne gospodarstwo rolne osobiście, a nabywana nieruchomość musi wejść w skład tego gospodarstwa (art. 5 w zw. z art. 6 u.k.u.r.).

Wymogi te implikują dalsze przesłanki podmiotowe oraz przedmiotowe, jakie musi spełniać dzierżawca, korzystając z ustawowego prawa pierwokupu. Musi bowiem posiadać:

– kwalifikacje rolnicze (art. 6 ust. 3 u.k.u.r.),

– prowadzić osobiście gospodarstwo (art. 6 ust. 2 u.k.u.r.),

– zamieszkiwać w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego (art. 6 ust. 1 *in fine* u.k.u.r.),

---

<sup>3</sup> Dz.U. Nr 64, poz. 592 ze zm. (dalej: u.k.u.r.).

<sup>4</sup> Co do pojęcia nieruchomości rolnej na gruncie omawianej ustawy zob. Z. T r u s z - k i e w i c z, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, cz. I – Rejent 2003, nr 9, s. 48 i nast. oraz cz. II – Rejent 2003, nr 11, s. 113 i nast.

<sup>5</sup> Co do wymogów daty pewnej zob. W. O l e k, *Forma pisemna z datą pewną* (cz. I) – Rejent 2008, nr 6, s. 75 i nast. oraz cz. II – Rejent 2008, nr 7-8, s. 99 i nast.

<sup>6</sup> Co do pojęcia rodzinnego gospodarstwa rolnego w Konstytucji oraz w ustawodawstwie zwykłym por. zwłaszcza A. L i c h o r o w i c z, *Status prawny gospodarstw rodzinnych w ustawodawstwie krajów Europy Zachodniej*, Białystok 2000; t e n ż e, *Konstytucyjne podstawy ustroju rolnego Rzeczypospolitej w świetle art. 23 Konstytucji*, [w:] *Konstytucyjne podstawy systemu prawa*, red. M. Wyrzykowski, Warszawa 2001; t e n ż e, *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 2004, z. 2, s. 17 i nast.

– łączny obszar gospodarstwa wraz z nabywaną nieruchomością rolną nie może przekroczyć 300 ha użytków rolnych (art. 5 ust. 2 i 3 w zw. z art. 6 ust. 4)<sup>7</sup>.

Przytoczone uregulowania w sposób istotny zmieniają instytucję ustawowego prawa pierwokupu na rzecz dzierżawców, tym niemniej co do zasady oceniane są pozytywnie jako zmierzające do wyraźnej odrębności tzw. obrotu dzierżawnego w ramach kształtowania obecnego ustroju rolnego<sup>8</sup>.

## **II. Dowody potwierdzające przysługiwanie dzierżawcy prawa pierwokupu**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 u.k.u.r. dowodem potwierdzającym osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego jest oświadczenie prowadzącego to gospodarstwo poświadczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Dowodem potwierdzającym posiadanie kwalifikacji rolniczych jest: a) w przypadku wykształcenia rolniczego na poziomie co najmniej zasadniczym lub wykształcenia średniego bądź wyższego – świadectwo lub dyplom ukończenia szkoły z uzyskanym tytułem zawodowym albo dyplom uzyskania tytułu zawodowego lub dyplom potwierdzający kwalifikacje zawodowe; b) w przypadku osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego lub pracy w takim gospodarstwie przez okres co najmniej pięciu lat – oświadczenie rolnika (dzierżawcy) potwierdzone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) lub świadectwo pracy (art. 7 ust. 2 pkt 1 i 2 w zw. z art. 6 ust. 3 pkt 1 i 2 u.k.u.r.). Równoważnymi dowodami wskazanymi w ust. 2 art. 7 cyt. ustawy są odpowiednie dokumenty wydane przez właściwy organ lub instytucje państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego (art. 7 ust. 3 u.k.u.r.). Dokumentem potwierdzającym zamieszkanie jest dokument określający zameldowanie na pobyt stały w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności i dowodach osobistych (art. 7 ust. 4 u.k.u.r.). Dowodem potwierdzającym prowadzenie przez dzierżawcę rodzinnego gospodarstwa rolnego w zakresie dotyczącym powierzchni

---

<sup>7</sup> Co do wyłączeń ustawowego prawa pierwokupu dzierżawcy, zob. art. 3 ust. 5 pkt 1 i 2.

<sup>8</sup> Zob. A. L i c h o r o w i c z, [w:] *Prawo rolne*, red. A. Stelmachowski, Warszawa 2008, s. 196-200.

użytków rolnych jest oświadczenie dzierżawcy (art. 7 ust. 5 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r.) poświadczony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) (art. 7 ust. 5 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 2 u.k.u.r.).

### **III. Wykonanie prawa pierwokupu**

O treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawiadamia się dzierżawcę tej nieruchomości, jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej trzy lata, licząc od dnia jej zawarcia (art. 3 ust. 2 u.k.u.r.). Zawiadomienie dzierżawcy uprawnionego do ustawowego prawa pierwokupu wywołuje skutki określone w przepisach kodeksu cywilnego dotyczących prawa pierwokupu (art. 3 ust. 3 u.k.u.r.). Zgodnie z art. 597 § 2 k.c. prawo pierwokupu wykonywa się przez oświadczenie złożone zobowiązanemu w formie aktu notarialnego. Prawo pierwokupu co do nieruchomości można wykonać w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia o zawarciu umowy sprzedaży, chyba że został zastrzeżony inny termin (art. 598 § 2 k.c.).

### **IV. Sposób dokumentowania oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu**

Pierwsza kwestia odnosi się do sposobu składania oświadczenia wiedzy w przedmiocie zawartej umowy dzierżawy między sprzedawcą a dzierżawcą. Częstokroć w umowie sprzedaży warunkowej sprzedawca porzeka na oświadczeniu zapewniającym notariusza, że wiąże go z dzierżawcą zawarta umowa, w czasie trwania której zawiera umowę sprzedaży, „o czym kupujący został wcześniej powiadomiony i zapoznał się z treścią umowy dzierżawy”. Okoliczność tę kupujący potwierdza stosownym oświadczeniem wiedzy, co dokumentuje stosowna wzmianka zamieszczona w akcie notarialnym. Rzecz w tym, że notariusz porzeka na zapewnieniach stron umowy sprzedaży, gdy w rzeczywistości treść ich oświadczeń zgodna jest co do czasu trwania umowy dzierżawy w chwili sprzedaży, ale nie zawsze uczyniona jest w akcie notarialnym wzmianka, iż została zachowana dla tej umowy forma pisemna z datą pewną (art. 3 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r.). Jest to najczęstsze uchybienie braku formy dla umowy dzierżawy jako podstawy wykonania prawa pierwokupu. Nie do rzadkości należą sytuacje, że również w aktach notarialnych stwierdza-

jących wykonanie prawa pierwokupu notariusz czyni wzmiankę w akcie notarialnym stwierdzającym zawarcie umowy sprzedaży warunkowej, a dzierżawca, powołując się na wspomnianą umowę dzierżawy, składa oświadczenie o wykonaniu tegoż uprawnienia. Najczęściej oba akty notarialne sporządza ten sam notariusz, ale nie jest to konieczne. W obu sytuacjach praktyka jest analogiczna. Poprzestaje się na zapewnieniach o zawartej umowie dzierżawy. Typowe umowy sprzedaży stwierdzają, że właściciel nieruchomości rolnej sprzedaje oznaczoną ewidencyjnie działkę „pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu przez dzierżawcę”. Natomiast dzierżawca, wykonując prawo pierwokupu, w ogóle nie powołuje się na umowę dzierżawy (w każdym razie brak takiego stwierdzenia w akcie notarialnym), a notariusz sporządzający stosowny akt w § 1 tegoż dokumentu przytacza tylko wzmiankę o zawartej umowie sprzedaży warunkowej przedmiotowej nieruchomości (identyfikując odnośny akt notarialny). Z obu dokumentów notarialnych jednoznacznie wynika, że zarówno sprzedawca, jak i dzierżawca, składając oświadczenie woli w przedmiocie zawarcia umowy sprzedaży warunkowej oraz wykonania prawa pierwokupu, wbrew pkt 5 § 1 art. 92 pr. o not. nie „okazali notariuszowi” wymaganego dokumentu (tzn. umowy dzierżawy). W wypadku pierwszym notariusz poprzestał na zapewnieniu sprzedawcy co do zawarcia umowy dzierżawy, zaś w drugim w ogóle pominął tę przesłankę skutecznego wykonania pierwokupu. Zdarzają się i takie sytuacje, w których w obu aktach notarialnych uczyniona jest wprawdzie wzmianka o zawartej umowie dzierżawy, ale bez wskazania daty pewnej, a przecież wymogiem skutecznego wykonania prawa pierwokupu jest zawarcie przedmiotowej umowy w formie pisemnej z datą pewną (art. 3 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r.). Niepowołanie w stosownym akcie notarialnym, że umowę dzierżawy strona „okazała” notariuszowi przy składaniu oświadczenia woli, może świadczyć co najmniej o niedochowaniu przez notariusza staranności zawodowej przy dokonaniu czynności notarialnej oraz należytego wypełniania funkcji prewencji jurysdykcyjnej<sup>9</sup>.

Godzi się także zauważyć, że zgodnie z treścią przepisów art. 3 ust. 1 pkt 2 u.k.u.r. oraz art. 6 ust. 1, art. 7 ust. 1 i 2 tejsze ustawy oświadczenia

---

<sup>9</sup> Por. E. Gniewek, *O uniwersalnej zasadzie przestrzegania prawa przez notariusza*, [w:] *II Kongres Notariuszy RP. Referaty i opracowania*, red. R. Szytk, Poznań-Kluczbork 1999, s. 53 i nast.

wiedzy co do wskazanych w nich zdarzeń kwalifikują dzierżawcę do nabycia własności nieruchomości w związku z zawarciem warunkowej umowy sprzedaży i wymagają potwierdzenia stosownymi zaświadczeniami (poświadczeniami).

Zgodnie z art. 7 ust. 7 u.k.u.r., dowody wymienione w ust. 1-5 tegoż przepisu stanowią załączniki do umowy, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej. Z oczywistych względów redakcja przytoczonego przepisu jest nieprecyzyjna. Dopiero bowiem skuteczne wykonanie prawa pierwokupu powoduje, że dochodzi do zawarcia umowy sprzedaży o skutkach rozporządzających.

W związku z tym powstaje rozbieżna praktyka co do „obowiązku” dołączenia do „umowy” dowodów wskazanych w art. 7 ust. 1-5 u.k.u.r. Ze zrozumiałych względów dokumentów tych notariusz nie dołącza jako „załączników” do umowy sprzedaży warunkowej, ponieważ wypisu tego aktu nie przesyła do sądu wieczystoksięgowego (por. art. 92 § 4 pr. o not.). Z kolei notariusz sporządzający oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu nie dołącza do sporządzonego wypisu aktu notarialnego powyższych dokumentów, gdy w chwili sporządzenia aktu brak jest podstaw do oceny skutecznego doręczenia sprzedawcy oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Stąd zamieszczone w treści aktu pouczenie o obowiązku złożenia przez nabywcę wniosku wieczystoksięgowego (art. 80 § 2 pr. o not.) na urzędowym formularzu (art. 626<sup>2</sup> § 1 k.p.c.).

Odmierna jest także praktyka dokumentowania w aktach notarialnych (umowy sprzedaży, oświadczeniu o wykonaniu prawa pierwokupu) obowiązku „okazania” notariuszowi dokumentów wymienionych w art. 7 ust. 1-5 u.k.u.r. (art. 92 § 1 pkt 5 pr. o not.). W jednych wypadkach notariusze, stwierdzając w akcie oświadczenia woli stron umowy sprzedaży czynią jednoznaczną wzmiankę o zawarciu przez sprzedawcę umowy dzierżawy zgodnie z wymogami przewidzianymi w art. 3 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r. oraz oświadczenia woli kupującego dowodami wskazanymi w art. 7 ust. 1-5 cyt. ustawy, opisując każdy z tych dokumentów. Do wypisów aktów notarialnych wydanych kupującemu niektórzy notariusze bez żadnych pouczeń dołączają wzmiankowane w aktach odpisy powyższych dokumentów (poświadczeń, zaświadczeń). W świetle innej praktyki, po opisanu w akcie stosownych dokumentów dowody te wydaje się kupującemu z pouczeniem o obowiązku

ich dołączenia do wniosku po zawarciu umowy przenoszącej własność zawartej w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży.

Różnicowana jest także praktyka treści aktów notarialnych stwierdzających oświadczenie dzierżawcy o wykonaniu prawa pierwokupu.

W pierwszym rzędzie odrębnego traktowania wymaga sposób dokumentowania przez notariusza samej treści oświadczenia woli dzierżawcy o wykonaniu prawa pierwokupu.

W przeważających wypadkach przedmiotem zawarcia umowy dzierżawy jest nieruchomości rolna wchodząca w skład majątku wspólnego małżonków zarówno po stronie wydzierżawiających, jak i dzierżawcy. W zasadzie notariusze sporządzający warunkową umowę sprzedaży oraz akt notarialny stwierdzający wykonanie prawa pierwokupu nie zwracają uwagi na skuteczność zawartej umowy dzierżawy, jeśli stronami tej umowy jest tylko jedno z małżonków. Oczywiście na etapie postępowania wieczystoksięgowego o wpis prawa własności nie ma żadnego dowodu o sprzeczności współmałżonka niebędącego stroną umowy dzierżawy w przedmiocie jej zawarcia jako przekraczającej zarząd majątkiem wspólnym (por. art. 36<sup>1</sup> § 1 *in princ.* k.r.o.)<sup>10</sup>. Ale problem na tym się nie kończy. Z reguły bowiem oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu składa tylko dzierżawca będący stroną umowy dzierżawy. Jego oświadczenie woli zazwyczaj ogranicza się do stwierdzenia zawartego w akcie notarialnym, że „wykonuje przysługujące mu prawo pierwokupu na warunkach określonych w warunkowej umowie sprzedaży” z powołaniem się na stosowny akt notarialny. W szczególności brak jest wyraźnego oświadczenia, czy nabycie nieruchomości rolnej następuje w celu przysporzenia do majątku osobistego dzierżawcy czy do majątku wspólnego objętego wspólnością ustawową dzierżawcy i jego małżonka. Zamiast właściwej w tej mierze dokumentacji oświadczenia woli (art. 92 § 1 pkt 5 pr. o not.) w większości aktów notarialnych ograniczają się do stwierdzenia, że dzierżawca „pozostaje w związku małżeńskim z wymienioną w akcie osobą, z którą nie zawierał umów wyłączających wspólność ustawową”. Nieprzejrzystość sporządzonego aktu notarialnego (por. art. 80 § 1 pr. o not.) przejawia się także w tym, iż – co do zapłaty ceny umowy sprzedaży – dzierżawca „zobowiązuje się zapłacić sprzedawcy cenę na

---

<sup>10</sup> Por. E. Skowrońska-Bocian, *Mażeńskie ustroje majątkowe*, Warszawa 2008, s. 49 i nast. oraz cyt. tam dalsze piśmiennictwo oraz orzecznictwo.

pierwsze jego żądanie i co do zapłaty tej kwoty poddaje się egzekucji na podstawie art. 777 § 4 k.p.c.”. W jednym zdaniu dwie oczywiste wadliwości w zakresie wymagania należytej staranności zawodowej notariusza oraz obowiązku sporządzenia czynności notarialnej zgodnie z prawem (art. 2 § 2 pr. o not. w zw. z art. 244 k.p.c.). Notariusz nie sprecyzował, z jakiego majątku zapłata ceny umowy sprzedaży ma nastąpić, a także nie wskazał do jakiego majątku (osobistego dzierżawcy czy majątku wspólnego) będzie mogła być kierowana egzekucja. Oczywiście wadliwie sporządzony w akcie notarialnym tytuł egzekucyjny<sup>11</sup> pozostaje poza sferą naszych rozważań. Sama ta wadliwość nie ma żadnego znaczenia dla oceny ważności i skuteczności złożonego oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu.

Zdarzają się wypadki, że dopiero po doręczeniu sprzedawcy oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nabywana nieruchomości rolnej oraz zapłata ceny następują w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej, która zostaje potwierdzona przez współmałżonka nabywcy jako osoby „biorącej udział w akcie” (art. 92 § 1 pkt 8 pr. o not.). Według innej praktyki oświadczenie „potwierdzające” współmałżonka o nabyciu nieruchomości rolnej składane jest w odrębnym akcie notarialnym w obecności tylko tegoż współmałżonka z powołaniem się na poprzedni akt, w którym złożone zostało oświadczenie dzierżawcy o wykonaniu prawa pierwokupu. W obydwu sytuacjach akty potwierdzające nabycie nieruchomości rolnej do majątku wspólnego nie są doręczane sprzedawcy. Uznaje się bowiem, że prawo pierwokupu zostało wykonane skutecznie już po doręczeniu sprzedawcy wypisu aktu stwierdzającego wykonanie prawa pierwokupu przez dzierżawcę. Dla porządku należy zauważyć, że zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Sądu Najwyższego nie zachodzi konieczność doręczenia wypisu aktu notarialnego, gdyż wystarczy zawiadomić sprzedawcę o złożeniu oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

W zakresie dokumentowania pozostałych przesłanek (oprócz umowy dzierżawy) przewidzianych w art. 7 ust. 1-5 u.k.u.r. wobec dzierżawcy jako nabywcy nieruchomości rolnej nie zawsze zachowana jest należyta przejrzystość sporządzonych aktów notarialnych (art. 80 § 1 pr. o not.). W wyjątkowych wypadkach notariusz nie czyni żadnej wzmianki o „okazanych” mu przez dzierżawcę poświadczeniach (zaświadczeniach) o speł-

---

<sup>11</sup> Bliżej na ten temat zob. zwłaszcza M. Walasik, *Poddanie się egzekucji aktem notarialnym*, Biblioteka Sądowa, Warszawa 2008.



nieniu wymogów z art. 7 ust. 1-5 u.k.u.r. ani też nie dokumentuje żadnych w tym względzie dowodów z dokumentów. W akcie zawarte jest tylko pouczenie dzierżawcy wykonującego prawo pierwokupu, iż po skutecznym doręczeniu wypisu aktu notarialnego sprzedawcy powinien „niezwłocznie złożyć wniosek wieczystoksięgowy dołączając stosowny wypis oraz dokumenty poświadczające spełnienie przesłanek podmiotowych oraz przedmiotowych” przewidzianych ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego. W innych aktach notariusz stwierdza, że dzierżawca spełnia omawiane wymagania „na podstawie przedłożonych mu dokumentów”, ale nie czyni stosownych wzmianek o każdym dowodzie, pouczając nabywcę o konieczności ich dołączenia do wniosku wieczystoksięgowego. Spotyka się wreszcie praktykę, wedle której notariusz stwierdza, iż dzierżawca czyni zadość wymaganiom art. 7 ustawy, poprzestając na zapewnieniu dzierżawcy (oświadczeniu wiedzy), który zobowiązuje się przedłożyć wymagane dokumenty w chwili złożenia wniosku wieczystoksięgowego.

## **V. Dokumenty wymagane oraz stanowiące podstawę wpisu prawa własności w księdze wieczystej**

Jak już wskazano (pkt III), notariusze sporządzający akty notarialne (dokumentujące zawarcie umowy sprzedaży o charakterze zobowiązującym oraz stwierdzające wykonanie prawa pierwokupu) oprócz umieszczonej w aktach oświadczeń woli (art. 92 § 1 pkt 5 pr. o not.) różnie dokumentują poświadczenia oraz zaświadczenia mające stanowić dowód zgodności złożonych oświadczeń wiedzy z rzeczywistością (por. art. 7 u.k.u.r.). Z kolei rozbieżna w tym zakresie praktyka notarialna powoduje częstokroć odmienną ocenę sądów wieczystoksięgowych w postępowaniu o wpis nabywcy jako właściciela w księdze wieczystej. Jak powszechnie wiadomo, rozbieżność ta odnosi się do obowiązku „badania treści dołączonych do wniosku dokumentów” stanowiących podstawę wpisu (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.).

Problem o tyle jest aktualny, że notariusz nie zamieszcza wniosku wieczystoksięgowego ani w akcie notarialnym stwierdzającym zawarcie umowy sprzedaży warunkowej, ani też w akcie dokumentującym oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. Najczęściej w tym drugim akcie zamieszczane jest niezbyt ściśle sformułowanie, iż „dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego złożenia w sądzie rejonowym w wydziale ksiąg

wieczystych wniosku o wpisanie go jako właściciela po otrzymaniu dowodu doręczenia sprzedawcy oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu (wypisu tego aktu notarialnego)”.

Najogólniej rzecz ujmując, zakres kognicji sądu w postępowaniu o wpis prawa wyznacza przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.<sup>12</sup> Na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 rozp. wyk. z 2001 r. dane o podstawie wpisu powinny zawierać rodzaj, datę i numer lub sygnaturę dokumentu, przedmiot sprawy oraz imię i nazwisko notariusza i siedzibę jego kancelarii. Jeżeli zatem dokument stanowi podstawę wpisu, wówczas sąd bada „treść i formą dołączonego do wniosku dokumentu (dokumentów) oraz treść księgi wieczystej”. Przy dokonaniu wpisu sąd bierze pod uwagę stan prawny istniejący w chwili jego ujawnienia. Celem tego postępowania jest bowiem ujawnienie w księdze wieczystej stanu prawnego zgodnego z rzeczywistością. Kognicją tego postępowania objęty jest obowiązek badania dołączonego do wniosku dokumentu notarialnego (wypisu aktu notarialnego) jako podstawy wpisu oraz skuteczność stwierdzonej w nim czynności prawnej w zakresie przeniesienia własności nieruchomości rolnej. Dlatego też powszechnie akceptuje się kierunek orzecznictwa Sądu Najwyższego, według którego kognicją sądu w postępowaniu o wpis prawa na podstawie dokumentu urzędowego jest obowiązek oceny przedmiotowego dokumentu pod względem zgodności formalnej jego sporządzenia (odnośnie do aktu notarialnego będą to tzw. wymogi konstytucyjne aktu nadające temu aktowi moc dokumentu urzędowego – art. 2 § 2 w zw. z art. 92-94 pr. o not.<sup>13</sup>) oraz skuteczności materialnoprawnej stwierdzonej w nim czynności prawnej.

Dalsze uwagi skierowane zostaną na obowiązek objęcia kognicją sądu (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.) skuteczności materialnoprawnej czynności prawnych stwierdzonych w aktach notarialnych odnośnie do wykonania prawa pierwokupu przez dzierżawcę na podstawie umowy sprzedaży warun-

<sup>12</sup> Por. np. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 252 i nast.; A. Maziarz, *Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 79 i nast.; zob. także rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i wykazów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm. (dalej: rozp. wyk. z 2001 r.).

<sup>13</sup> Por. E. Drozd, *Forma aktu notarialnego*, [w:] *Księga pamiątkowa. I Kongres Notariuszy RP*, b.m.w. 1993, s. 7 i nast.; zob. orzeczenie SN z dnia 22 marca 1955 r.,

kowej (art. 3 ust. 1 u.k.u.r.). Istnieją w tej mierze daleko idące rozbieżności zarówno w praktyce notarialnej, jak i w postępowaniu o wpis prawa własności w księdze wieczystej.

Nie wywołują żadnych wątpliwości sytuacje, kiedy do wypisów aktów notarialnych dołączone zostaną wszystkie dowody (dokumenty) potwierdzające oraz poświadczające skuteczne wykonane prawa pierwokupu wymienione w przepisie art. 7 ust. 1-5 (art. 7 ust. 7 u.k.u.r.), w wyniku którego to oświadczenia następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej na rzecz dotychczasowego dzierżawcy. Najczęściej dołączony zostaje także odpis umowy dzierżawy zawartej ze sprzedawcą (art. 3 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r.). Powszechnie akceptowana jest praktyka, jeżeli wymienione wyżej dokumenty poświadczające (potwierdzające) złożone oświadczenia wiedzy sprzedawcy (co do zawartej umowy dzierżawy) oraz oświadczenie wiedzy dzierżawcy zostały wydane przed datą zawarcia umowy sprzedaży bądź oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, że zostaje to stwierdzone stosownymi wzmiankami uczynionymi w aktach notarialnych.

Trudności w interpretacji obowiązku badania skuteczności materialnoprawnej stwierdzonych w aktach notarialnych czynności prawnych mają miejsce w sytuacjach, w których akt w swojej treści nie stwierdza – według oceny sądu wieczystoksięgowego – wszystkich dokumentów wskazanych w art. 7 ust. 1-5 u.k.u.r., które powinny być „okazane” notariuszowi przy składaniu oświadczeń woli (art. 92 § 1 pkt 5 pr. o not). W innych wypadkach notariusz, dokumentując stosowne oświadczenia woli, poprzestaje na zapewnieniu strony (sprzedawcy), że umowa dzierżawy została zawarta, bądź dzierżawcy co do posiadania kwalifikacji nabycia przedmiotowej nieruchomości w wykonaniu prawa pierwokupu, pouczając go o obowiązku dołączenia do wniosku o wpis prawa wymaganych dokumentów.

Kwestie te wymagają oddzielnego przedstawienia.

Wymóg przejrzystości sporządzonego aktu notarialnego (art. 80 § 1 pr. o not.) powinien znaleźć odzwierciedlenie nie tylko w jego treści, co do stwierdzonych w nim oświadczeń woli, ale także w zakresie dokumento-

---

II CO 116/54 (OSN 1956, nr 1, poz. 15). Jeżeli w toku postępowania o wpis zostanie stwierdzona niewłaściwa forma dokumentu, istnieje podstawa do odmowy wpisu (z uzasadnienia uchwały SN z dnia 21 września 1984 r., III CZP 53/84, OSN CP 1985, nr 5-6, poz. 65); zob. także A. M a z i a r z, *Postępowanie...*, s. 89.

wania „okazanych” notariuszowi dokumentów. Notariusz w granicach wyznaczonej staranności zawodowej (art. 80 § 2 i 3 w zw. z art. 2 § 2 pr. o not.) powinien z „okazanych” mu dokumentów (art. 7 ust. 1-5 u.k.u.r.) uczynić stosowne o nich wzmianki, przytaczając organ (instytucję), który dany dokument wydał, jego sygnaturę oraz datę. Dotyczy to również tzw. dokumentów poświadczających wymagane ustawą zdarzenia.

Poprawne oznaczenie w akcie notarialnym wymaganych dokumentów potwierdzających (poświadczających) określone zdarzenia stanowi wystarczającą podstawę dla sporządzonego przez notariusza dokumentu urzędowego zgodnie z prawem (art. 2 § 2 pr. o not. w zw. z art. 244 k.p.c.) dla domniemania zgodności stwierdzonych w tym dokumencie stwierdzeń z rzeczywistością. W takiej sytuacji sąd w postępowaniu o wpis prawa nabywcy (byłego dzierżawcy) jako właściciela nie powinien żądać dołączenia do wniosku powyższych dokumentów (por. art. 7 ust. 1-5 u.k.u.r.). Przemawiają za tym rozwiązaniem co najmniej trzy argumenty. Pierwszy – skoro dołączony do wniosku wypis aktu notarialnego dokumentuje i opisuje dowody potwierdzające (poświadczające) spełnienie ustawowych przesłanek wykonania prawa pierwokupu, to notariusz sporządzający taki akt jako osoba zaufania publicznego daje gwarancję zgodności treści aktu z rzeczywistością. W chwili rozpoznania wniosku o wpis domniemania wynikające z mocy urzędowej aktu notarialnego (wypisu aktu) nie zostały obalone ani nawet zakwestionowane. W tym wyraża się właśnie moc urzędowa sporządzonego aktu notarialnego zgodnie z prawem (art. 2 § 2 pr. o not. w zw. z art. 244 k.p.c.). Drugi – kognicją w postępowaniu o wpis objęta jest „treść i forma” dołączonych do wniosku dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej. Bez wątplenia dokumenty wymienione w art. 7 ust. 1-5 u.k.u.r. nie stanowią podstawy wpisu. Wreszcie trzeci – nakazuje zwrócić uwagę, że wbrew literalnemu brzmieniu art. 7 ust. 7 u.k.u.r. „dowody, o których mowa w ust. 1-5 oraz oświadczenie, o którym mowa w ust. 6” tegoż przepisu „nie stanowią załączników do umowy”, w wyniku której następuje przeniesienie własności nieruchomości rolnej, tylko powyższe dokumenty powinny zostać dołączone<sup>14</sup> do wniosku o wpis prawa w księdze wie-

---

<sup>14</sup> Bardzo często dokumenty dołączone do wypisu aktu notarialnego identyfikuje się z „załącznikami” aktu notarialnego. Co do znaczenia oraz pojęcia załącznika w rozumieniu prawa o notariacie zob. A. S a d o w s k i, *Załączniki do aktu notarialnego*, Rejent 2008,

czystej w wypadkach, gdy nie zostały właściwie „opisane” w omawianych aktach notarialnych (o czym niżej), a nabywca w chwili wykonania prawa pierwokupu w rzeczywistości spełniał wymagane ustawą przesłanki.

Przepisy prawa o notariacie nie zawierają jednoznacznych sankcji wadliwie sporządzonego aktu notarialnego w przedmiocie niezachowania wymogów formalnych. Co do „okazanych” przez strony dokumentów przy składaniu oświadczeń woli (wiedzy), przepis art. 92 § 1 pkt 5 pr. o not. pozostawia ocenie notariusza w przedmiocie „powołania” w akcie okazanych dokumentów, stwierdzając wyraźnie, iż notariusz uczyni to „w razie potrzeby”. Jak już wskazano, wymogi z art. 80 § 1 pr. o not. w zw. z art. 7 ust. 1-6 u.k.u.r. powinny nakazywać notariuszowi „potrzebę” zamieszczenia o tych dokumentach stosownych wzmianek. Jest to bowiem problem skutecznego wykonania prawa pierwokupu (ocena skuteczności materialnoprawnej stwierdzonej w akcie czynności prawnej). Jednakże pominięcie w akcie „okazanych” notariuszowi dokumentów (odnosi się to zwłaszcza do wykonania prawa pierwokupu) nie oznacza, że w chwili złożonego oświadczenia woli nabywca nie posiadał wymaganych ustawą przesłanek skorzystania z tego prawa. Dokumenty te powinny wówczas zostać dołączone do wniosku wieczystoksięgowego. Nie należy także kwestionować skutecznego wykonania prawa pierwokupu, jeżeli dołączone dopiero do wniosku dokumenty zostały wydane z datą późniejszą od daty złożonego oświadczenia woli dzierżawcy. Dowody potwierdzające (poświadczające) wymienione w ustawie przesłanki warunkujące wykonanie prawa pierwokupu nie mają żadnego znaczenia konstytucyjnego, jeżeli dzierżawca w dacie złożonego oświadczenia woli w rzeczywistości wymagania ustawy spełniał. Oczywiście notariusz sporządzający taki akt notarialny, poprzestając tylko na zapewnieniu dzierżawcy w przedmiocie nabycia prawa z tytułu pierwokupu, naraża nabywcę, a także strony umowy sprzedaży warunkowej na ryzyko ważnej czynności prawnej, ale jest to kwestia odpowiedzialności notariusza. Uważam za błędną praktykę niektórych sądów wieczystoksięgowych oddalających wnioski o wpis prawa na podstawie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu tylko z tej przyczyny, że dołączony do wniosku wypis aktu w całości pominał wzmianki o dowodach wskazanych w art.

---

nr 9, s. 111-121; por. także wyrok SN z dnia 26 września 2008 r., V CSK 91/08 (OSNC, Zbiór Dodatkowy 2009/A, poz. 24).

7 ust. 1-6 u.k.u.r. Niewątpliwie wadliwe sporządzenie aktu notarialnego nie przesądza jednak o rzeczywistym spełnieniu przez dzierżawcę przesłanek wskazanych w ustawie. Zwykle w postępowaniu odwoławczym wykazany w postanowieniu sądu brak (przeszkoda do wpisu) zostaje uzupełniony przez dołączenie stosownych dokumentów.

Odrębnego potraktowania wymagają kwestie, w których dzierżawca pozostający w związku małżeńskim czy też, jak to formułują najczęściej notariusze, pozostający we wspólności majątkowej małżeńskiej, składa oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu „we własnym imieniu”. W takich sytuacjach zwykle wskazuje się, że przed zmianą przepisu art. 31 oraz uchyleniem art. 32 k.r.o.<sup>15</sup> sam fakt nabycia przedmiotu w czasie trwania wspólności ustawowej małżeńskiej nie stanowił wystarczającej przesłanki do przyjęcia, iż nabyta nieruchomość była objęta wspólnością łączną<sup>16</sup>. Natomiast po powyższej nowelizacji przepisu art. 31 k.r.o. twierdzi się, że jeżeli nawet stroną czynności prawnej jest jeden z małżonków, a nieruchomość jest nabyta w czasie trwania wspólności ustawowej, wchodzi ona do majątku wspólnego małżonków. Sąd wieczystoksięgowy w ramach swej kognicji obowiązany jest badać, czy nieruchomość została nabyta w czasie trwania małżeństwa<sup>17</sup>.

Nawiązując do powyższych kwestii, zarówno w praktyce notarialnej, jak i wieczystoksięgowej nie zwraca się w zasadzie uwagi na skuteczność zawarcia umowy dzierżawy, gdy stronami tej umowy są tylko współmałżonkowie, mimo że przedmiot dzierżawy stanowi wspólność majątkową małżeńską. Uważam, że nie został przekroczony zakres zarządu majątkiem wspólnym, gdy stroną umowy dzierżawy (dzierżawcą) jest jeden z małżonków. Natomiast odpłatne wydzierżawienie nieruchomości rolnej (gospodarstwa rolnego) po stronie właściciela zgodnie z art. 37 § 1 pkt 2 k.r.o. wymaga zgody drugiego małżonka.

Oświadczenie dzierżawcy o wykonaniu prawa pierwokupu jest skuteczne w dwóch wypadkach. W pierwszym – gdy współmałżonek dzierżawcy oświadcza w formie aktu notarialnego, że nabyta nierucho-

---

<sup>15</sup> Art. 1 ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 162, poz. 1691).

<sup>16</sup> Por. np. postanowienie SN z dnia 24 lutego 1972 r., II CZ 41/72 (niepubl.).

<sup>17</sup> Tak A. M a z i a r z, *Postępowanie...*, s. 88; zob. także M. S y c h o w i c z, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Piasecki, Warszawa 2006, s. 151 i nast.

mość wchodzi w skład majątku wspólnego. Umowa sprzedaży nieruchomości jest ważna i skuteczna, mimo że tylko oświadczenie dzierżawcy o wykonaniu prawa pierwokupu zostało doręczone sprzedawcy i nie poinformowano go o dalszym (późniejszym) oświadczeniu współmałżonka dzierżawcy co do nabycia przedmiotu umowy do majątku wspólnego. W drugim – gdy oświadczenie z tytułu prawa pierwokupu zostało „wykonane” tylko przez dzierżawcę i brak jest stwierdzenia w akcie notarialnym o nabyciu nieruchomości do jego majątku osobistego. Treść oświadczenia woli ogranicza się zwykle do stwierdzenia, że „wykonuje prawo pierwokupu zgodnie (na warunkach) z zawartą umową sprzedaży warunkowej”. Tym bardziej nie ma stwierdzenia, iż przedmiotowa nieruchomość zostaje nabyta do majątku wspólnego małżonków. Współmałżonek nie był przecież stroną oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Należy podzielić kierunek przyjmujący, że „to z małżonków, które nie brało udziału w czynności prawnej nabycia własności nieruchomości, nie może w postępowaniu wieczystoksięgowym, którego przedmiotem jest wniosek współmałżonka o dokonanie wpisu prawa własności tej nieruchomości, domagać się wpisania go do księgi wieczystej jako współwłaściciela na zasadach wspólności ustawowej”<sup>18</sup>. Należy jednoznacznie wskazać, że wbrew niektórym wypowiedziom sąd wieczystoksięgowy nie ma obowiązku badać, czy nieruchomość została nabyta w czasie trwania wspólności, jeżeli wykonujący prawo pierwokupu oświadczył, iż nabywa nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży warunkowej jako dotychczasowy dzierżawca. Oznacza to, że osobą ujawnioną w księdze wieczystej jako właściciel będzie tenże nabywca. Ewentualny spór między małżonkami o prawo własności ujawnione w księdze wieczystej na rzecz jednego z nich może być uzgodniony w odrębnym postępowaniu.

Kognicją sądu objęte jest także badanie zachowania terminu wykonania prawa pierwokupu (złożenia oświadczenia woli przed upływem miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży, art. 600 § 1 k.c.) oraz czy przed upływem tego terminu zobowiązany został zawiadomiony o złożeniu tego oświadczenia w przepisanej formie.

---

<sup>18</sup> Postanowienie SN z dnia 14 grudnia 1984 r., III CRN 270/94 (OSN CP 1985, nr 9, poz. 134). Analogicznie M. S y c h o w i c z, [w:] *Kodeks...*, s. 154, teza 15.