

Sygn. akt I ACa 816/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Natalia Pankowiec (spr.)
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SO del. Grażyna Wołosowicz
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. H.**

przeciwko (...)w W. - **uprzednio (...)w W.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 26 sierpnia 2016 r. sygn. akt I C 771/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie 1 w ten sposób, że oddala powództwo oraz zasądza od powoda na rzecz pozwanego 7.200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

b) **w punkcie 2 w ten sposób, że go uchyla;**

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 222.050 (dwieście dwadzieścia dwa tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

(...)

UZASADNIENIE

Powód A. H. wniósł o zobowiązanie (...)w W. (poprzedniczki prawnej pozwanego (...)w W.) do złożenia oświadczenia woli, że w wykonaniu zobowiązania z przetargów przeprowadzonych w dniu 27 lutego 2014 r. przenosi na niego własność nieruchomości gruntowych położonych w gminie K., obręb G., na działkach nr: (...), za cenę odpowiednio: 960.000 zł, 705.000 zł, 530.000 zł, 700.000 zł i 755.000 zł. Zażądał również zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Podniósł, że przystąpił do przetargu na sprzedaż wskazanych w powództwie nieruchomości rolnych. Spełniał warunki uczestnictwa w licytacji, bowiem przysługiwał mu status rolnika indywidualnego i miał zamiar powiększyć prowadzone przez siebie gospodarstwo rodzinne. Ilość gruntów stanowiących jego własność nie przekraczała 300 ha. Na skutek tego, że złożył najkorzystniejsze oferty, w dniu 27 lutego 2014 r. komisja przetargowa określiła mu miesięczny termin na zawarcie w formie aktu notarialnego umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości położonych na działkach nr (...). Do dokonania powyższych czynności prawnych nie doszło z uwagi na zaniechanie poprzedniczki prawnej pozwanego. Pismem z 24 marca 2015 r. został powiadomiony o unieważnieniu przetargu. W jego ocenie powództwo miało oparcie w art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.

Poprzedniczka prawna pozwanego wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z 26 sierpnia 2016 r. Sąd Okręgowy:

1. zobowiązał poprzedniczkę prawną pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie wykonania zobowiązania zawartego w protokołach z dnia 27 lutego 2014 r. z przebiegu przetargów ustnych ograniczonych na sprzedaż nieruchomości rolnych wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa, pochodzących ze zlikwidowanego PGR w L., położonych na terenie gminy K., powiat (...), woj. (...) przeprowadzonych w dniu 27 lutego 2014 r. w siedzibie Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S., którego treścią jest przeniesienie własności nieruchomości rolnych w postaci:

- działki nr (...) o powierzchni 23,5205 ha położonej w gminie K., obręb G., dla której Sąd Rejonowy w Ełku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 960.000,00 zł (dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy złotych);

- działki nr (...) o powierzchni 17,6233 ha położonej w gminie K., obręb G., dla której Sąd Rejonowy w Ełku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 705.000 zł (siedemset pięć tysięcy złotych);

- działki nr (...) o powierzchni 14,2357 ha położonej w gminie K., obręb G., dla której Sąd Rejonowy w Ełku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 530.000,00 zł (pięćset trzydzieści tysięcy złotych);

- działki nr (...) o powierzchni 16,3890 ha położonej w gminie K., obręb G., dla której Sąd Rejonowy w Ełku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 700.000,00 zł (siedemset tysięcy złotych);

- działki nr (...) o powierzchni 18,2462 ha położonej w Gminie K., obręb G., dla której Sąd Rejonowy w Ełku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 755.000,00 zł (siedemset pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych)

na rzecz powoda A. H. zamieszkałego w B. (...), (...)-(...) W. na warunkach wynikających z wygranych przez powoda przetargów;

2. zasądził od niej na rzecz powoda 100.000 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte o następujące ustalenia faktyczne.

9 stycznia 2014 r. poprzedniczka prawna pozwanego ogłosiła publiczny przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa położonej na terenie gminy K., w powiecie (...), w województwie (...). Zastrzegła na podstawie art. 29 ust. 3 b pkt 1 u.g.n.r., że to postępowanie będzie ograniczone do rolników indywidualnych w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. z dnia 28 czerwca 2012 r. Dz.U. z 2012 r. poz. 803; dalej „u.k.u.r.”) zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne; jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu lub w

gminie graniczącej z tą gminą. Ponadto wskazała, że osoby fizyczne, które 3 grudnia 2011 r., a zatem w dniu wejścia w życie zmiany u.k.u.r., były rolnikami indywidualnymi w rozumieniu art. 6 dotychczasowej u.k.u.r., uznaje się za osoby spełniające warunki z art. 6 znowelizowanej u.k.u.r. 10 lutego 2014 r. powód złożył w toku przetargu m.in. dwa oświadczenia. Stwierdził w nich, że: w dniu 3 grudnia 2011 r. i 10 lutego 2014 r. osobiście prowadził gospodarstwa rolne położone w miejscowości G. (gmina W.) i Z. (gmina O.), przy czym w tej pierwszej dacie ogólna powierzchnia użytków rolnych wynosiła w nich odpowiednio 371,1890 ha i 74,0712 ha, zaś w tej drugiej 113,0279 ha i 74,0712 ha. 24 lutego 2016 r. został zakwalifikowany do udziału w przetargu. Złożył też oświadczenia, a także dokumenty na poparcie, że posiadał praktyczne kwalifikacje rolnicze, co najmniej od 5 lat zamieszkiwał w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, a przez ten okres osobiście je prowadził. Na licytacji, która odbyła się 27 lutego 2014 r., zaoferował najwyższą cenę na nieruchomości rolne położone w gminie K., obręb G. na działkach nr: (...). 17 marca 2015 r. Prezes poprzedniczki prawnej pozwanego unieważnił ten przetarg na podstawie § 15 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżania ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U. z 2012, poz. 540). W uzasadnieniu wskazał, że powód nie był rolnikiem indywidualnym, który został opisany w u.k.u.r. – zarówno sprzed jak i po nowelizacji, która weszła w życie 3 grudnia 2011 r. – bowiem w tym dniu rozmiar jego użytków rolnych przekraczał 300 ha. Uchybienie to, w ocenie unieważniającego, doprowadziło do naruszenia przepisów u.k.u.r. i miało wpływ na wynik przetargu.

W ocenie prawnej Sąd Okręgowy zważył, rolnikiem indywidualnym, o którym mowa w art. 5 ust.1 pkt 1 w zw. z art. 6 ust. 1 u.k.u.r. w brzmieniu sprzed 3 grudnia 2011 r., jest: osoba fizyczna: będąca właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 300 ha; posiadająca kwalifikacje rolnicze; zamieszkująca w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład jej gospodarstwa rolnego; a nadto osobiście prowadziła ten zespół składników majątkowych. W nowelizacji u.k.u.r. dokonano zmiany tego przepisu. Według nowego brzmienia, rolnikiem indywidualnym była taka osoba fizyczna, która oprócz spełnienia dotychczasowych przesłanek powinna również m.in.: co najmniej od 5 lat zamieszkiwać w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład jej gospodarstwa rolnego, a nadto przez co najmniej taki sam okres prowadzić ten zespół składników majątkowych. Powód nie spełnił przesłanek art. 5 ust.1 pkt 1 w zw. z art. 6 ust. 1 u.k.u.r. sprzed nowelizacji, bowiem na dzień 3 grudnia 2011 r. władał użytkami rolnymi większymi niż 300 ha. Jednak przepis ten w zmienionym brzmieniu nie zawierał nakazu prowadzenia gospodarstwa rolnego o powierzchni przekraczającej 300 ha w okresie ostatnich 5 lat. Skoro więc na dzień 27 lutego 2014 r. powód był właścicielem łącznie 168,0677 ha użytków rolnych, a nadto spełnił pozostałe przesłanki art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 6 ust. 1 u.k.u.r., to w dniu przetargu był rolnikiem indywidualnym. Zamierzał również powiększyć gospodarstwo rodzinne, a w gminie, w której miał miejsce zamieszkania, a także w gminach sąsiednich, położone były nieruchomości wystawione do przetargu. Spełnił tym samym warunki, od których poprzedniczka prawna pozwanego uzależniła udział w przetargu. Przysługiwało mu w rezultacie roszczenie z art. 64 k.c. o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości.

Od tego rozstrzygnięcia apelację złożyła poprzedniczka prawna pozwanej. Zaskarżyła je w całości i zarzuciła naruszenie:

- a) art. 5 ust. 1 i art. 6 ust. 1 u.k.u.r. w zw. z art. 29 ust. 3 b pkt 1 u.g.n.r., poprzez ich błędną wykładnię i bezzasadne przyjęcie, że powód odpowiada definicji rolnika indywidualnego i był uprawniony do udziału w przetargu na sprzedaż nieruchomości rolnych, podczas gdy z okoliczności sprawy wynika, że nie spełniał wymogów ustawowych do uznania go za rolnika indywidualnego, ponieważ przystępując do przetargu nie prowadził osobiście gospodarstwa rolnego o powierzchni nie przekraczającej 300 ha w okresie co najmniej 5 lat;
- b) art. 64 k.c. poprzez bepodstawne uznanie, że powodowi przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy w sytuacji, gdy nie spełniał warunków przetargu do uznania jego osoby za rolnika indywidualnego, w związku z tym nie mógł wystąpić z roszczeniem w przedmiocie zobowiązania do złożenia oświadczenia woli.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zażądała zasądzenia od powoda kosztów procesu za obie instancje.

Wyrokiem z 30 marca 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 896/16 Sąd Apelacyjny oddalił apelację. Uzasadnił, że skoro powód nie legitymował się w dniu 3 grudnia 2011 r. statusem rolnika indywidualnego, to źródłem jego prawa do uczestnictwa w przetargu z 27 lutego 2014 r. mógł być jedynie, aktualny w tej dacie, art. 6 ust. 1 u.k.u.r. Ostatnie z dwóch przesłanek, jakie zawarto w tym przepisie (pięcioletni okres zamieszkiwania w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego; a także pięcioletni okres osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego) zostały oparte o kryterium domicylu. Miały charakter samodzielny i nie czerpały z dwóch pierwszych (powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha; dysponowanie kwalifikacjami rolniczymi). Z tych przyczyn powód, choć nie był rolnikiem indywidualnym przed 10 lutego 2014 r., to jednak po tej dacie zmniejszył powierzchnię użytków rolnych z 435,0706 ha do 168,0677 ha i w ten sposób – skoro legitymował się kwalifikacjami rolniczymi, a nadto zamieszkiwał na terenie gminy W., w granicach której znajduje się znaczna część jego gospodarstwa rolnego – nabył przymiot rolnika indywidualnego. Spełnił również pozostałe przesłanki z art. 29 ust. 3 b pkt 1 u.g.n.r. Świadczył o tym fakt, że na terenie oraz w sąsiedztwie gminy, w której znajduje się miejsce jego zamieszkania, położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu, a ponadto zamierzał powiększyć gospodarstwo rodzinne.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku złożyła poprzedniczka prawna pozwanego.

Wyrokiem z dnia 20 września 2018 r., w którym jako pozwanego wskazano następcę prawnego (...) w W. – (...)Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. Uzasadnił, że wprowadzenie w życie u.k.u.r. było podyktowane zamiarem ustawodawcy uregulowania obrotu rolnego za pomocą mechanizmów prowadzących m.in. do: poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych i przeciwdziałania nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych. Wykładnia art. 5 ust. 1 i art. 6 ust. 1 u.k.u.r. w zw. z art. 29 ust. 3 b pkt 1 u.g.n.r. powinna uwzględniać powyższe założenia. Nakazywało to przyjąć, że warunkiem uznania za rolnika indywidualnego w znaczeniu powyższych przepisów było m.in., aby osoba fizyczna posiadała nieruchomości rolne o powierzchni rolnej nie większej niż 300 ha i prowadziła osobiście gospodarstwo rolne obejmujące te grunty przez okres 5 lat. Przyjęcie odmiennego zapatrywania prowadziłoby do niedającego się zaakceptować z punktu widzenia celów u.k.u.r. wniosków. Mianowicie, że można byłoby pomniejszyć wielkość prowadzonego rodzinnego gospodarstwa rolnego po to, aby następnie powiększyć je na preferencyjnych zasadach. Powód przed dniem złożenia oświadczenia z 10 lutego 2014 r. władał użytkami rolnymi o powierzchni 435,0706 ha. Następnie na podstawie umowy darowizny przekazał swojej żonie, z którą pozostawał w ustroju rozdzielności majątkowej od 28 czerwca 2011 r., 267,0029 ha. Z tych przyczyn dopiero od daty ich zbycia rozpoczął się dla niego bieg pięcioletniego terminu prowadzenia gospodarstwa rolnego nieprzekraczającego 300 ha. Zakwalifikowanie go do przetargu stanowiło zatem naruszenie przepisów u.k.u.r. i miało wpływ na jego wynik.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja była zasadna.

W toku sprawy przed Sądem drugiej instancji nie przeprowadzono postępowania dowodowego i nie zmieniono prawidłowych (opartych o bezsporne twierdzenia stron i wiarygodne dowody z dokumentów) ustaleń faktycznych, które stały się podstawą rozstrzygnięcia, jakie wydał Sąd Okręgowy. Również w apelacji nie zgłoszono żadnych zarzutów procesowych. Możliwe było więc ograniczenie niniejszego uzasadnienia wyłącznie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa (art. 387 § 2¹ k.p.c.).

Apelacja pozwanego, która, jak wskazano, ograniczyła się do zarzutów materialnych, okazała się zasadna. Zgodnie z wykładnią, jakiej w niniejszej sprawie dokonał Sąd Najwyższy, osobę fizyczną wtedy można uznać za rolnika indywidualnego opisanego w hipotezie art. 29 ust. 3 b u.g.n.r. w zw. z art 5 ust. 1 i art. 6 ust. 1 u.k.u.r., jeżeli m.in. przez co najmniej pięć lat nie władała jako właściciel, posiadacz samoistny, lub dzierżawca, nieruchomościami rolnymi,

których łączna powierzchnia użytków rolnych przekraczała 300 ha. Powyższa ocena prawna wiązała w niniejszym postępowaniu apelacyjnym (art. 398²⁰ k.p.c.).

W niniejszej sprawie nie było sporne, że w dacie, w której odbył się przetarg z 27 lutego 2014 r., nie minęło pięć lat od chwili, gdy powierzchnia użytków rolnych, których właścicielem był powód, spadła poniżej 300 ha. Z tych przyczyn nie spełnił on koniecznych przesłanek, aby zakwalifikować go jako rolnika indywidualnego w znaczeniu, jakie pojęciu temu nadaje w art 5 ust. 1 i art. 6 ust. 1 u.k.u.r.. Nie można mu było nadto przypisać tego przymiotu na mocy normy przejściowej z art. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 233, poz. 1382; dalej „Nowel.u.g.n.r.”). Co prawda, jak wynikało z przywołanego przepisu, mógłby być uznany za rolnika indywidualnego również wtedy, gdyby w dniu wejścia w życie Nowel.u.g.n.r. spełnił przesłanki, jakie kreował art 5 ust. 1 i art. 6 ust. 1 u.k.u.r. w brzmieniu sprzed nowelizacji, niemniej nie zrealizował tego warunku. Nie było sporne, że 3 grudnia 2011 r. był posiadaczem samoistnym większej ilości użytków rolnych (ponad 300 ha) niż to określała powyższa norma. Z tych przyczyn nie znalazł się w kręgu podmiotów (rolników indywidualnych), które – na skutek zastrzeżenia, jakiego dokonano na podstawie art. 29 ust. 3 b u.g.n.r. – mogły wziąć udział w przetargu 27 lutego 2014 r. Został do niego dopuszczony mimo normatywnego zakazu, a uchybienie to – w sytuacji gdy złożył najbardziej korzystne oferty zapłaty ceny za nieruchomości położone na działkach nr: (...) – miało wpływ na przebieg postępowania przetargowego. Prezes poprzedniczki prawnej pozwanego zasadnie zatem unieważnił przetarg na podstawie § 15 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U. z 2012 r. poz. 540 – według brzmienia na 7 marca 2015 r., to jest na dzień unieważnienia przetargu). Powyższa czynność, która w oparciu o domniemanie dopuszczalności drogi sądowej podlegała kontroli sądów powszechnych (Sądu Okręgowego i Apelacyjnego) i Sądu Najwyższego (art. 2 § 1 k.p.c.; patrz: wyrok SN z 2 marca 2017 r. V CSK 435/16), była w rezultacie prawidłowa. W takiej sytuacji nie powstał stosunek prawny – zobowiązanie pozwanego i odpowiadające mu uprawnienie powoda (art. 70¹ § 1 k.c. w zw. z art. 54 u.g.n.r.) - z którego tenże wywodził materialnoprawną podstawę żądania złożenia oświadczenia woli.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. i oddalił powództwo. Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. obciążył powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego całości kosztów procesu za pierwszą instancję (7.200 zł - § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, tj. z dnia 25 lutego 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 490).

Z tych przyczyn orzekł jak w pkt I lit. a i pkt I lit. b sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego oraz kasacyjnego również rozstrzygnął w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 § 1 k.p.c.). Powód powinien zatem zwrócić całość wydatków, jakie pozwany oraz jego poprzedniczka prawna ponieśli do swej celowej obrony – łącznie 222.050 zł. W poczet tych kosztów wchodziły uiszczony opłaty sądowe od apelacji i skargi kasacyjnej (w obu przypadkach po 100.000 zł – dowód uiszczenia opłat k. 337, 366), a także wynagrodzenie za pomoc prawną, którą świadczył profesjonalny pełnomocnik (10.800 zł w postępowaniu apelacyjnym - § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 w brzmieniu sprzed 27 października 2016 r.; 11.250 zł w postępowaniu kasacyjnym - § 2 pkt 8 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 1 tego Rozporządzenia w brzmieniu obowiązującym od 27 października 2016 r.).

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt II sentencji na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

(...)