

Sygn. akt I ACa 919/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Machnij
Sędziowie:	SA Ewa Tomaszewska SO del. Rafał Szurka (spr.)
Protokolant:	stażysta Mateusz Szumowski

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa N. K.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 12 lipca 2016 r. sygn. akt I C 122/16

uchyla zaskarżony wyrok, znosi postępowanie przed Sądem pierwszej instancji

w części dotyczącej rozstrzygnięcia o żądaniu ewentualnym i przekazuje sprawę w tym zakresie Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 919/16

UZASADNIENIE

Powód, N. K., przeciwko pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W., domagał się ustalenia nieważności czynności prawnej obejmującej oświadczenie pozwanej w przedmiocie wykonania prawa pierwokupu, wyrażonej w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 28 grudnia 2015 r. przez zastępcę notarialnego P. L. - zastępcę notariusz B. C. w P., Repertorium A nr (...) w zakresie, w jakim opisane wyżej oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu dotyczy wykonania pierwokupu w stosunku do udziału w wysokości 14 części w prawie własności niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...), dotychczas objętej księgą wieczystą KW (...) co do którego udziału została zawarta w dniu 30 listopada 2015 r. umowa warunkowa sprzedaży sporządzona w formie aktu

notarialnego przed notariuszem w P. B. C., Repertorium A nr (...) pomiędzy J. N. i G. N. jako sprzedającymi a N. K. jako kupującym.

Ewentualnie w przypadku braku uwzględnienia żądania opisanego w pkt 1 pozwu powód wniósł o ustalenie nieważności czynności prawnej obejmującej oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych - Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w G. z siedzibą w P. w przedmiocie wykonania prawa pierwokupu wyrażonego w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 28 grudnia 2015 r. przez zastępcę notarialnego P. L. - zastępcę notariusz B. C. w P., Repertorium A nr (...). Nadto powód wniósł również o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w raz z kosztami opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu powód wyjaśnił, że wspomnianą wyżej warunkową umową sprzedaży z dnia 30 listopada 2015 r. małżonkowie J. N. i G. N., sprzedali D. S. oraz powodowi, każdemu z nich udział po 14 części w prawie własności działki nr (...), obszaru 6,7199 ha, położonej w miejscowości R. gmina (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadził księgę wieczystą KW (...), pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t. jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 83). Strony postanowiły, że w sytuacji, gdy Agencja nie skorzysta z powyższego prawa, koniecznym będzie zawarcie umowy rozporządzającej - przenoszącej własność udziałów, co miało nastąpić w terminie 7 dni od dnia złożenia przez pozwaną oświadczenia o niewykonaniu prawa pierwokupu lub niezłożenia stosownego oświadczenia w terminie ustawowym. Powód podkreślał, że notariusz, mimo informacji o tym, że powód jest czynnym rolnikiem, nie pouczył go o wszystkich mających zastosowanie przepisach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w tym o treści przepisu art. 3 ust. 7 ustawy, przewidującego wyłączenie prawa pierwokupu przysługującego Agencji. Wskazywał też, że w treści aktu notarialnego nie zawarto żadnych oświadczeń nabywcy, że nie spełnia warunków określonych w art. 5 i 6 ustawy, zaś ewentualny obowiązek dostarczenia dowodów na wyłączenie prawa pierwokupu ustawa odnosi do chwili zawarcia umowy ze skutkiem rozporządzającym, której jednak nie zawierano. Tymczasem już po złożeniu przez pozwaną oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu okazało się, że powód spełniał warunki wskazane w art. 3 ust. 7, art. 5 i 6 ustawy, od których uzależnione było wyłączenie prawa pierwokupu Agencji. W wyniku nabycia przez powoda przedmiotowego udziału w nieruchomości rolnej nastąpiłoby bowiem powiększenie gospodarstwa rodzinnego do powierzchni nie większej niż 300 ha, albowiem powód prowadził i nadal prowadzi gospodarstwo rolne o powierzchni 11,61 ha. Jednocześnie nabywana nieruchomość położona jest w gminie, w której znajduje się również gospodarstwo powoda i w której ten ostatni ma swoje miejsce zamieszkania. Zaznaczono też, że powód może być uznany za rolnika indywidualnego w rozumieniu art 6 ustawy z uwagi na to, że posiada odpowiednie wykształcenie rolnicze, jest właścicielem użytków rolnych o powierzchni 11,61 ha, prowadzi gospodarstwo osobiście od 2005 r., zamieszkuje na terenie gminy, na której znajduje się to gospodarstwo od 1994 r. Jako podstawę prawną powództwa wskazano art. 9 ust. 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, wywodząc w oparciu o przytoczoną regulację, że czynność prawna - a taki charakter ma oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu - dokonana niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważna, przy czym jest to sankcja bezwzględnej nieważności *ex tunc*. Powód wskazywał też na swój interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa w rozumieniu art. 9 ust. 2 ustawy, podkreślając, że dzięki ustaleniu nieważności oświadczenia pozwanej we wskazywanym zakresie, powód uzyska możliwość wykreślenia wpisu prawa własności pozwanej Agencji odnośnie udziału, który zamierzał nabyć. Potwierdzenie zaś nieważności oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu spowoduje też potwierdzenie nieważności umowy sprzedaży, do jakiej teoretycznie doszło na skutek wykonania prawa pierwokupu przez Agencję. W rezultacie powód uzyska możliwość zawarcia umowy sprzedaży rzeczowego udziału jako kupujący z dotychczasowymi sprzedającymi, albowiem wyrok ustalający nieważność potwierdzi brak zbycia prawa własności dotychczasowych współwłaścicieli w tym zakresie.

W odpowiedzi na pozew pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Pozwana odwołując się do art. 602 § 1 kc wskazywała, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy z dnia 30 listopada 2015 r. nabywana była na współwłasność przez dwóch nabywców w niewydzielonych udziałach po 14, gdzie jeden z nabywców bezspornie

nie spełniał warunków ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Tym samym nabywcy łącznie nie spełniali warunków ustawy, co skutkowało prawem pierwokupu pozwanej Agencji co do przedmiotu umowy sprzedaży na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Za bezprzedmiotowe uznano stanowisko powoda, że warunkowa umowa sprzedaży jedynie technicznie została określona w akcie umową, albowiem w istocie w tym akcie notarialnym zostały zawarte dwie warunkowe umowy. W konsekwencji, wobec treści art. 602 kc i niepodzielności prawa pierwokupu, pozwana złożyła oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu wobec wszystkich współwłaścicieli, albowiem bezskuteczne byłoby oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, jeżeli chociażby jeden ze współwłaścicieli został pominięty. Pozwany podkreślał też, że decyzję o tym, że pozwanej Agencji przysługuje czy też nie prawo pierwokupu podejmuje notariusz. W tym kontekście zwrócił uwagę, że z zapisów § 7 umowy warunkowej wynika, że notariusz poinformował strony o odpowiednich przepisach ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, a mimo tego powód nie złożył notariuszowi oświadczenia o tym, że spełnia warunki określone w art. 5 i 6 ww. ustawy. To zaś zdaniem pozwanego czyni bezprzedmiotowym czynienie zarzutów notariuszowi co do nienależytej staranności wykonywania czynności, zwłaszcza że sama ustawa nie nakłada na notariusza żadnych szczególnych czynności, w tym i obowiązku przyjmowania oświadczeń dotyczących art. 5 i 6 ustawy.

Wyrokiem z dnia 12 lipca 2016 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku:

- w punkcie I oddalił powództwo w zakresie roszczenia o ustalenie nieważności czynności prawnej obejmującej oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych - Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w G. z siedzibą w P. wyrażone w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 28 grudnia 2015 roku przez zastępcę notarialnego P. L. -zastępcę notariusz B. C. w P. Repertorium A nr (...) w zakresie, w jakim opisane wyżej oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu dotyczy wykonania pierwokupu w stosunku do udziału w wysokości ⁽¹⁾/2 (jedna druga) części w prawie własności niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...) obszaru 6,7199 ha dotychczas objętej księgą wieczystą KW (...) Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku, co do którego udziału została zawarta w dniu 30 listopada 2015 r. umowa warunkowa sprzedaży sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. C. w P., Repertorium A nr (...), pomiędzy J. N. i G. N. jako sprzedającymi oraz N. K. jako kupującym,
- w punkcie II stwierdził, że czynność prawna obejmująca oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych - Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w G. z siedzibą w P. wyrażone w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 28 grudnia 2015 r. przez zastępcę notarialnego P. L. - zastępcę notariusz B. R.
- C. w P., Repertorium A nr (...), w odniesieniu do prawa własności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem (...) obszaru 6,7199 ha, dotychczas objętej księgą wieczystą KW (...) Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w

G., co do której została zawarta w dniu 30 listopada 2015 r. umowa warunkowa sprzedaży sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. C. w P., Repertorium A nr (...), pomiędzy J. N. i G. N. jako sprzedającymi oraz N. K. oraz D. S. jako kupującymi - jest nieważna,

- w punkcie III orzekł o kosztach procesu, należnych powodowi.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód N. K. od 4 lutego 1993 r. zamieszkuje i jest zameldowany na pobyt stały w miejscowości R., Droga Słowackiego 17 gm. (...), w 2000 r. ukończył Zaoczne Technikum Ogrodnicze w P. w zawodzie technik ogrodnik ze specjalnością sadownictwo, szkółkarstwo, warzywnictwo i kwaciarstwo oraz zdał egzamin dojrzałości w dniu 24 sierpnia 2000 r., a od 2005 r. prowadzi osobiście gospodarstwo rolne o powierzchni 11,61 ha, położone w miejscowości R.. W dniu 30 listopada 2015 r. małżonkowie J. N. i G. N. oraz powód N. K. i D. S., zawarli przed notariuszem B. C. w kancelarii notarialnej w P. umowę warunkową sprzedaży. Umową tą J. i G. W. małżonkowie N. sprzedali z nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...), udział wynoszący 1/2 części D.

S. oraz taki sam udział N. K., w prawie własności niezabudowanej działki gruntu numer (...) obszaru 6,7199 ha, położonej w miejscowości R., gmina (...), powiat (...), województwo (...), a kupujący oświadczyli, że prawo własności nieruchomości tej we wskazanych udziałach kupują za cenę określoną w § 4 pod warunkiem określonym w § 3, zapewniając, że oboje są stanu wolnego. W § 3 umowy strony zaznaczyły, że umowa niniejsza została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Cenę strony określiły na kwotę 200.000 zł, przy czym kupujący oświadczyli, że część ceny w kwocie 20.000 zł została już zapłacona, co sprzedający potwierdzili. Pozostała część ceny miała być zapłacona w terminie wskazanym w umowie przeniesienia prawa własności nieruchomości, która miała zostać zawarta w wykonaniu niniejszej umowy.

Sprzedający jednocześnie oświadczyli, że w przypadku wykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu, zobowiązują się do zwrotu kupującym otrzymanej kwoty 20.000 zł w terminie siedmiu dni, licząc od chwili dojścia do wiadomości złożonego przez Agencję Nieruchomości Rolnych oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Natomiast w przypadku, gdy Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu, strony zobowiązały się w terminie 7 dni od daty złożenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych oświadczenia o niewykonaniu prawa pierwokupu lub niezłożenia w ustawowym terminie stosownego oświadczenia, zawrzeć umowę przeniesienia własności nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy. W § 7 aktu notarialnego znalazł się zapis, iż notariusz poinformowała strony o treści art. 9 pkt 2 ustawy z dnia 09 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, art. 56 ustawy z dnia 20 września 1999 r. - kodeks karny skarbowy, o odpowiednich przepisach ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz że opłaty sądowe zostaną pobrane przy umowie przynoszącej prawo własności nieruchomości zawartej w wykonaniu niniejszej umowy. Sąd wskazał, że w umowie brak jest zapisów odnoszących się do kwestii spełnienia bądź niespełnienia przez powoda oraz D. S. warunków z art. 5 i 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

W dniu 30 listopada 2015 r. warunkowa umowa sprzedaży została doręczona Agencji Nieruchomości Rolnych, zaś w dniu 28 grudnia 2015 r. pozwana Agencja złożyła notariusz B. C. oświadczenie o zamiarze skorzystania z prawa pierwokupu. W tym samym dniu Agencja Nieruchomości Rolnych złożyła przed zastępcą notarialnym P. Ł. - zastępcą notariusz B. C. oświadczenie, że wykonuje prawo pierwokupu w stosunku do nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu numer (...) obszaru 6,7199 ha, położoną w miejscowości R., gmina (...), powiat (...), województwo (...) - na zasadzie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego, za cenę ustaloną w umowie sprzedaży warunkowej z dnia 30 listopada 2015 r. wynoszącą 200.000 zł.

W rozważaniach prawnych Sąd pierwszej instancji wskazał, że jako powód w niniejszej sprawie występował z powództwem wywodzonym z art. 9 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, koniecznym było ustalenie w pierwszej kolejności kwestii interesu prawnego po stronie powoda w wytoczeniu powództwa o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli pozwanej o wykonaniu prawa pierwokupu. Przesądza o tym treść wspomnianego przepisu, który w ust. 2 wskazuje, że z powództwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej z przyczyn, o których mowa w ust. 1, oprócz osób mających w tym interes prawny może wystąpić Agencja. Jak podkreślał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 24 kwietnia 2014 r. sygn. akt I ACa 541/13, przepis art. 9 ust. 1 ustawy z 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego ma charakter szczególny w stosunku do dyspozycji art. 599 § 2 kc. (...) charakter wskazanego wyżej powództwa przesądza bowiem o tym, że przesłanka interesu prawnego winna być relatywizowana wyłącznie do dyspozycji art. 9 ust. 2 tej ustawy, a jego istnienie skutkować winno oceną tego, niewątpliwie wyprzedzającego w stosunku do żądania odwołującego się do treści art. 189 k.p.c. roszczenia z punktu widzenia zgodności umowy sprzedaży z przepisami tej ustawy. W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie nie ulegało wątpliwości, że powód ma interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa, albowiem poprzez ustalenie ważności bądź nieważności oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu rozstrzygnięta zostanie również kwestia ważności samej umowy sprzedaży, której przedmiotem była nieruchomość rolna, a do której doszło w wyniku złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu między sprzedającymi tj. J. i G. N. a pozwaną Agencją Nieruchomości Rolnej. To zaś wpłynie na sytuację prawną powoda, umożliwiając zawarcie ze sprzedającymi umowy o skutku rozporządzającym, którą zostanie na niego przeniesiony udział w prawie własności nieruchomości, której dotyczyła umowa z 30 listopada 2015 r.

Dalej, Sąd miał na uwadze, że okoliczności stanu faktycznego - poza rozbieżnością dotyczącą kwestii rzeczywistego poinformowania przez notariusza stron umowy o treści właściwych przepisów - pozostawały między stronami bezsporne. Żadna ze stron nie kwestionowała bowiem ani treści umowy z dnia 30 listopada 2015 r. ani też treści oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, złożonego przez pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych w dniu 28 grudnia 2015 r. Pozwany nie podważał również twierdzeń powoda, w których wywodził on, że w stosunku do niego spełnione zostały wymogi wskazane w art. 5 i 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, albowiem prowadzi on gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tejże ustawy i może być uznany za rolnika indywidualnego. Sąd uznał wobec tego, że powyższe okoliczności zostały przesądzone, tym bardziej, że powód złożył dokumenty wymagane art. 7 ustawy w postaci oświadczenia powoda dotyczącego prowadzenia przez niego gospodarstwa rolnego, poświadczonego przez Wójta Gminy (...), zaświadczenia o zameldowaniu wystawionego przez wójta, jak również świadectwa dojrzałości z Technikum Ogrodniczego w P., potwierdzające że powód posiada wykształcenie, które uznaje się za wykształcenie średnie rolnicze. Bezspornym było wreszcie i to, że drugi z kupujących, tj. D. S., wymogów tych nie spełniała i nie mogła być uznana za rolnika indywidualnego.

Odnosząc się do stanowisk stron, Sąd pierwszej instancji uznał, że stanowisko pozwanej Agencji nie jest jednak uzasadnione. Sąd ten przyjął, że skoro jeden z nabywców - powód - bezsprzecznie spełnia wymogi, by uznać go za rolnika indywidualnego w rozumieniu art. 6 ustawy, zaś w wyniku nabycia przez niego nieruchomości rolnej nastąpiłoby powiększenie prowadzonego przez niego gospodarstwa rodzinnego o powierzchni nie większej niż 300 ha, położonego w tej samej gminie co nieruchomość nabywana, w której rolnik ma również miejsce zamieszkania, uznać należy, że prawo pierwokupu pozwanej nie przysługiwało. Zdaniem Sądu wynika to wprost z regulacji ustawowej art. 3 ust. 7, który jednoznacznie i kategorycznie wskazuje, że w każdej sytuacji spełnienia powyższych przesłanek prawo to nie przysługuje Agencji Nieruchomości Rolnych. Zdaniem Sądu nie ma przy tym znaczenia, że rolnik nabywa jedynie udział w nieruchomości, skoro również w wyniku jego nabycia dochodzi do powiększenia gospodarstwa rodzinnego. Taka wykładnia przepisu jest też zdaniem Sądu zgodna z wykładnią celowościową i funkcjonalną wskazanej regulacji, której wprowadzenie uzasadniane było z jednej strony racjonalizacją obrotu nieruchomościami rolnymi, z drugiej zaś dążeniem do wspierania obrotu międzysąsiedzkiego, a także ochroną osób, które faktycznie prowadzą własne gospodarstwa rodzinne, stanowiące źródło ich utrzymania. Intencją ustawodawcy było więc zniesienie prawa pierwokupu w sytuacji, w której następuje nabycie nieruchomości położonych w bezpośredniej bliskości, zmierzające do powiększenia gospodarstwa rodzinnego i które umożliwia prowadzenie racjonalnej gospodarki w ramach jednego gospodarstwa. Wykładnia odmienna od powyższej doprowadziłaby zaś do sytuacji, w której mimo spełnienia wszelkich warunków rolnik powiększający gospodarstwo rodzinne mimo wszystko zostałby objęty regulacją art. 3 ust. 4 tylko dlatego, że inni nabywcy wymogów ustawowych nie spełniają. Sąd wskazał także, że to nie notariusz podejmuje decyzję o tym, czy Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje czy też nie prawo pierwokupu nieruchomości. Decydują o tym wyłącznie przepisy rangi ustawowej, w tym wypadku ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Z ustalonych okoliczności wynika, że powód informował notariusza sporządzającego umowę warunkowej sprzedaży nieruchomości z dnia 30 listopada 2015 r., że jest rolnikiem indywidualnym, mimo tego notariusz niezgodnie z przepisami ocenił, że z uwagi na to, że drugi z nabywców rolnikiem nie jest, Agencji będzie przysługiwało prawo pierwokupu. Błędna decyzja notariusza w tym zakresie może jednak skutkować powstaniem po stronie pozwanej prawa pierwokupu, w sytuacji, gdy stosownie do regulacji ustawowej prawo to jej nie przysługuje. W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty kierowane pod adresem notariusza o niedochowaniu przez niego należytej staranności były uzasadnione, skoro wbrew stanowisku Krajowej Rady Notarialnej oraz Agencji Nieruchomości Rolnych, dotyczącemu stosowania w praktyce notarialnej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie zawarł on w treści aktu notarialnego zapisów, których umieszczenie zalecano. Ze stanowiska tego wynika bowiem, że nawet jeśli osoba zawierająca umowę pod warunkiem niewykonania przez Agencję prawa pierwokupu nie spełnia łącznie warunków określonych w art. 5 i 6 ustawy winno się umieścić jej oświadczenia w tym przedmiocie w treści aktu notarialnego. Użycie w stanowisku Rady i Agencji zwrotu „wystarczającym jest” wskazuje zdaniem Sądu na to, że jest to wymaganie minimalne, które jednak powinno być spełnione dla zachowania należytej staranności. W treści zaś umowy z dnia 30 listopada 2015 r. zabrakło jakiegokolwiek adnotacji co do statusu nabywców nieruchomości i spełnienia przez nich bądź niespełnienia a wymogów z art. 5 i 6 ustawy. Zarzut ten jednak pozostawał o tyle bez

znaczenia, że skoro bezsprzecznie w dacie zawarcia umowy warunkowej sprzedaży powód spełniał powyższe wymogi, przyjęcie należało, że pozwanej z mocy samego prawa nie przysługiwało prawo pierwokupu, a odmienne zapisy w tej kwestii uczynione w umowie przez notariusza były nieważne. Fakt ich zawarcia w treści umowy, podobnie jak niedochowanie przez notariusza należytej staranności poprzez nieumieszczenie odpowiednich oświadczeń powoda oraz D. S. co do spełniania bądź nie warunków z art. 5 i 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie miały tym samym znaczenia dla merytorycznego rozstrzygnięcia w procesie spornego zagadnienia, jakim była kwestia przysługiwania pozwanej prawa pierwokupu.

Sąd ostatecznie uznał, że w ustalonych okolicznościach spełnione zostały przez powoda przesłanki z art. 5 i 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, wobec czego zachodziły podstawy do przyjęcia zgodnie z art. 3 ust. 7 ustawy, że pozwanej nie przysługuje prawo pierwokupu. Skutkiem zaś złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu wbrew regulacji art. 3 ust. 7 ustawy jest nieważność tego oświadczenia. Wynika to wprost z regulacji art. 9 ust. 1 ustawy, który w dacie składania oświadczenia przez pozwaną Agencję (a więc przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw Dz.U z 2016 poz. 585) stanowił, że czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez zawiadomienia Agencji, w przypadku określonym w art. 4 ust. 1, jest nieuważna. Oświadczenie jest więc nieważne ex tunc, a więc od samego początku, zaś wyrok Sądu w procesie o ustalenie ma w tej sytuacji charakter deklaracyjny. Sąd Okręgowy stanął jednak na stanowisku, że nie jest dopuszczalne wydanie wyroku ustalającego częściową nieważność oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, a więc - jak chciał tego powód w niniejszej sprawie - co do udziału w nabywanej nieruchomości. Wskazał, że żądanie ustalenia nieważności czynności prawnej wykonania prawa pierwokupu ze względu na nieprzysługiwanie tego prawa zmierza pośrednio do stwierdzenia z jednej strony nieistnienia stosunku prawnego, jaki ustawa wiąże z wykonaniem prawa pierwokupu, z drugiej zaś, istnienia stosunku prawnego, którego powstanie udaremnia wykonanie prawa pierwokupu. Wg art. 600 § 1 k.c. przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią. Jak wyjaśniał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 września 2002 r. II KKN 329/01, ustalenie nieważności wykonania prawa pierwokupu ze względu na nieprzysługiwanie tego prawa jest w swych konsekwencjach jednoznaczne z ustaleniem niedojścia do skutku umowy sprzedaży między sprzedawcą a rzekomo uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu i dojścia do skutku bezwarunkowej umowy sprzedaży z jego pierwotnym kontrahentem. Te ostatnią umowę należy uznać za bezwarunkową, ponieważ zastrzeżenie warunku wymaganego przez ustawę, mimo nieziszczenia się ustawowych przesłanek jego zamieszczenia, jest nieważne (art. 58 § 3 kc). Jeżeli więc strony wprowadzają do umowy taki warunek, nie może mieć zastosowania art. 94 kc, przewidujący nieważność całej czynności prawnej, w razie zastrzeżenia warunku przeciwnego ustawie, który ma charakter zawieszający.

W świetle poczynionych uwag, zdaniem Sądu Okręgowego, ustalenie częściowej nieważności wykonania prawa pierwokupu oznaczałoby więc w istocie pośrednie ustalenie bezskuteczności części umowy sprzedaży między małżonkami N. a rzekomo uprawnionym tj. Agencją Nieruchomości Rolnych i skuteczności części umowy sprzedaży między sprzedawcą a pierwotnym kontrahentem tj. powodem. Powyższe doprowadziłoby jednak do sytuacji, w której właścicielami udziałów w $\frac{1}{4}$ części w prawie własności całej działki gruntu objętej umową z dnia 30 listopada 2015 r. staliby się jednocześnie powód oraz pozwana Agencja. Z uwagi na to, że udziały nie są wyodrębnione, jak się wydaje, koniecznym stałoby się w tej sytuacji dokonanie fizycznego podziału nieruchomości, co w istocie doprowadziłoby do jej rozdrobnienia. Nie jest jednak oczywistym, czy strony byłyby w ogóle zainteresowane nabyciem części nieruchomości, nie zaś jej całości. Powód co prawda zeznawał, że byłby zainteresowany nabyciem udziału, niemniej z jego oświadczenia wynika, że interesu swego upatruje w istocie w tym, że mógłby się wówczas porozumieć z Agencją. To zaś wskazywałoby raczej na to, że w istocie jest on jednak zainteresowany nabyciem całej działki gruntu. Tymczasem nie jest przecież oczywistym, czy pozwana będzie chciała przysługiwać jej udział sprzedać i czy w ogóle będzie dążyła do jakiegokolwiek porozumienia. Może więc dojść do sytuacji niepożądaną z punktu widzenia obu stron. Zdaniem Sądu powyższe, jak i zasada niepodzielności prawa pierwokupu, przemawiają w tej sytuacji za uznaniem, że nie jest dopuszczalnym wydanie wyroku ustalającego częściową nieważność oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

Konsekwencją powyższego było więc oddalenie powództwa w zakresie roszczenia głównego - o czym orzeczono w punkcie I wyroku - i uznania za uzasadnione roszczenia zgłoszonego jako ewentualne, a odnoszącego się do całości oświadczenia pozwanej. Sąd uznał przy tym, że powód jako właściciel niewyodrębnionego udziału 1/2 w prawie własności całej nieruchomości miał interes prawny nie tylko w żądaniu stwierdzenia nieważności oświadczenia woli o wykonaniu prawa pierwokupu co do samego udziału, ale również co do całości nieruchomości. Wobec powyższego orzeczono na podstawie wyżej przywołanych przepisów art. 3 ust. 7, art. 5, art. 6 oraz art. 9 ust. 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, jak w punkcie II wyroku. W punkcie III wyroku Sąd rozstrzygnął o kosztach postępowania w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana Agencja, która zaskarżyła wyrok w części, tj. w zakresie punktu II i III wyroku, zarzucając mu naruszenie prawa materialnego przepisu art. 602 § 1 kc poprzez błędne uznanie, że skoro jeden z nabywców udziału w nieruchomości rolnej, będącej przedmiotem współwłasności, spełnia wymogi by uznać go za rolnika indywidualnego w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i w wyniku nabycia przez niego nieruchomości rolnej nastąpiłoby powiększenie prowadzonego przez niego gospodarstwa rodzinnego o powierzchnię nie większej niż 300 ha, położonego w tej samej gminie co nieruchomość nabywana, w której rolnik ma również miejsce zamieszkania, to prawo pierwokupu nie przysługuje, oraz naruszenie prawa procesowego w postaci przepisu art. 232 kpc w związku z art. 6 kc poprzez błędne uznanie, że notariusz nieprawidłowo ustalił, że prawo pierwokupu pozwanej przysługuje i tym samym nie dochował należytej staranności pomimo nie przeprowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie. W oparciu o te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części dotyczącej punktu II i III poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania (k. 119-121 akt).

Powód w odpowiedzi na apelację pozwanej wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych (k. 131-133 akt).

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek apelującego o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, był zasadny, aczkolwiek z innej przyczyny, niż wskazany w treści apelacji.

Zgodnie z treścią art. 378 § 1 kpc Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. W niniejszej sprawie zauważony przez Sąd drugiej instancji problem dotyczy współuczestnictwa koniecznego i art. 195 kpc, który określa samodzielne obowiązki sądu pierwszej instancji w sytuacji objętej jego hipotezą. Jeżeli bowiem okaże się, że nie występują w charakterze powodów lub pozwanych wszystkie osoby, których łączny udział w sprawie jest konieczny, sąd wezwie stronę powodową, aby oznaczyła w wyznaczonym terminie osoby niebiorące udziału w taki sposób, by ich wezwanie lub zawiadomienie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Dalej, Sąd wezwie osoby niezapoznane do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych. Osoby, których udział w sprawie w charakterze powodów jest konieczny, sąd zawiadomi o toczącym się procesie. Osoby te mogą w ciągu dwóch tygodni od doręczenia zawiadomienia przystąpić do sprawy w charakterze powodów. Pamiętać należy, że zgodnie z treścią art. 391 § 1 kpc m.in. przepis art. 195 kpc nie ma zastosowania w postępowaniu apelacyjnym, w którym obowiązuje zasada niezmienności stron postępowania w stosunku do stanu, który istniał w chwili zamknięcia rozprawy przed Sądem pierwszej instancji. W ramach zakresu swojej kognicji, Sąd drugiej instancji naruszenie art. 195 kpc, dotyczącego współuczestnictwa koniecznego, bierze pod uwagę także z urzędu w ramach badania naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego, bowiem nieusunięcie braku pełnej legitymacji procesowej w przypadku współuczestnictwa koniecznego jest przeszkodą do uwzględnienia powództwa. W takim przypadku wyrok uwzględniający powództwo narusza prawo materialne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 listopada 2010 roku,

I CSK 67/10, orzeczenia.com.pl, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 roku, V CSK 663/03, Lex nr 590007).

W związku z powyższym zauważyć należy, że powód skierował do rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Gdańsku żądanie główne oraz - co istotne - ewentualne, zawarte w punkcie 2 pozwu, skierowane w tym przypadku przeciwko całości czynności prawnej, obejmującej oświadczenie pozwanej Agencji o wykonaniu prawa pierwokupu, wyrażonego w formie aktu notarialnego z dnia 28 grudnia 2015 roku, w odniesieniu do prawa własności nieruchomości, stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu numer (...), co do której zawarta została warunkowa umowa sprzedaży z dnia 30 listopada 2015 roku pomiędzy sprzedającymi, J. N. i G. N., oraz kupującymi w osobie nie tylko powoda, N. K., ale także stawającej razem z nim do aktu notarialnego osoby trzeciej, D. S.. Sąd Okręgowy ostatecznie uwzględnił właśnie to żądanie sformułowane w postaci ewentualnej, oddalając wcześniej żądanie główne. Sąd drugiej instancji zauważa w związku z tym, że rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego, niewątpliwie ma wpływ na sytuację prawną osoby drugiej kupującej, która jednak nie brała udziału w całym postępowaniu. Samo skierowanie żądania o treści, jak w punkcie 2 pozwu, powoduje, że odnosi się ono także do możliwej zmiany sytuacji prawnej po stronie kupującej, w przypadku uwzględnienia powództwa, albowiem wydany wyrok ustalający nieważność, niweczy skutki wykonanego przez pozwaną Agencję prawa pierwokupu. Sam Sąd pierwszej instancji w oparciu o powołane orzeczenie wskazał z uzasadnieniem swojego wyroku, że ustalenie nieważności wykonania prawa pierwokupu, do czego zmierzał wniesiony pozew, jest w swych konsekwencjach jednoznaczne z ustaleniem niedojścia do skutku umowy sprzedaży pomiędzy sprzedawcą a rzekomo uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu i dojścia do skutku bezwarunkowej umowy sprzedaży z jego pierwotnym kontrahentem. Jeszcze wcześniej Sąd Okręgowy w swoich rozważaniach co do istnienia interesu prawnego po stronie powoda zauważył, że poprzez ustalenie w tej sprawie, rozstrzygnięta zostanie również kwestia ważności samej umowy sprzedaży, do której już doszło w wyniku złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, a to zaś wpłynie na sytuację prawną powoda, umożliwiając zawarcie ze sprzedającymi umowy o skutku rozporządzającym, którą zostanie na niego przeniesiony udział w prawie własności nieruchomości, której dotyczyła umowa z dnia 30 listopada 2015 roku. Sąd ten jednak nie zauważył do końca, iż w przypadku żądania, zawartego w sposób ewentualny, opisane skutki dotyczą obu kupujących, a więc nie tylko powoda. Innymi słowy, prawidłowo sygnalizując możliwe skutki prawne, Sąd pierwszej instancji nieprawidłowo ograniczył ich zakres tylko do jednej z osób kupujących.

Reasumując, w ocenie Sądu drugiej instancji, wobec treści żądania ewentualnego, które również zostało poddane do rozstrzygnięcia Sądu i do którego Sąd ten odniósł się pozytywnie, w sprawie konieczny był udział obu kupujących z aktu notarialnego z dnia 30 listopada 2015 roku, czyli powoda łącznie z D. S.. W stosunku do tych osób sprawa o ustalenie nieważności oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, mogła toczyć się tylko łącznie, a zatem występuje tutaj postać współuczestnictwa koniecznego po stronie powodowej (art. 72 § 2 kpc). W konsekwencji Sąd pierwszej instancji winien w ramach swoich obowiązków, przed rozstrzygnięciem sprawy, samodzielnie podjąć czynności, wskazane w przepisach § 1 i 2 art. 195 kpc, aby umożliwić wzięcie udziału w sprawie osobie drugiej kupującej, D. S., której prawa i obowiązki również dotyczy skierowane w sprawie żądanie pozwu. Brak zastosowania tych przepisów, które - jak już wyżej wskazano - Sąd pierwszej instancji rozpoznający sprawę stosuje z urzędu w przypadku wystąpienia hipotez w nich wskazanych, spowodował, że osoba niewątpliwie zainteresowana w rozstrzygnięciu sprawy w takim samym stopniu, jak występujący w sprawie powód, została w nim pominięta i została pozbawiona przedstawienia swoich racji i żądania w sprawie. Naruszenie powyższych przepisów spowodowało zatem nieważność postępowania w części, dotyczącej żądania ewentualnego, o którym Sąd orzekł w punkcie II wyroku. Tym samym zwalniało to Sąd drugiej instancji od oceny merytorycznej treści zarzutów apelacyjnych.

Wobec powyższego wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku, w zaskarżonej przez pozwaną części, tj. dotyczącym rozstrzygnięcia w punkcie II o żądaniu ewentualnym i w konsekwencji w punkcie III, dotyczącym kosztów tego procesu, Sąd Apelacyjny uchylił, znosząc postępowanie w tej części z uwagi na nieważność postępowania i przekazał sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania, na podstawie art. 386 § 2 kpc, pozostawiając temu Sądowi także rozstrzygnięcie o kosztach obu postępowań. Nie ulega bowiem wątpliwości, że mając na uwadze granice zaskarżenia, a te dotyczyły punktów II i III wyroku Sądu Okręgowego, w tych samych granicach wyrok należało uchylić do ponownego

rozpoznania, stwierdzając jego nieważność. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy w zakresie przekazanym, tj. co do żądania ewentualnego z punktu 2 pozwu, Sąd pierwszej instancji przede wszystkim zastosuje przepis art. 195 kpc, w celu umożliwienia wzięcia udziału w sprawie także w charakterze powódki koniecznej D. S., a dopiero po tej czynności, w zależności od skutków ich podjęcia, przejdzie do oceny merytorycznej żądania.

Sąd Apelacyjny pragnie jednocześnie zasygnalizować, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd pierwszej instancji winien ponownie ocenić przesłanki zasadności żądania, odnosząc się do prawidłowego rozumienia problemu niepodzielności prawa pierwokupu z art. 602 § 1 kc, w szczególności, czy należy ją rozumieć w ten sposób, jak to przedstawił Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, czy też jednak w inny sposób, w aspekcie uprawnienia do wykonania prawa pierwokupu. (...) może być bowiem i rzeczywiście jest rozumiana rozmaicie. Najogólniej niepodzielność prawa pierwokupu oznacza to, że uprawniony nie może częściowo wykonać swojego prawa, co jednak nie jest w dalszym ciągu precyzyjne, albowiem może chodzić o to, że nie można wykonać prawa pierwokupu co do fizycznej części rzeczy, niezależnie od tego, czy jest to rzecz podzielna czy niepodzielna, albo co do określonego ułamka prawa własności do niej. Jeśli chodzi o problem ułamkowej części prawa do rzeczy, co może dotyczyć meritum w niniejszej sprawie, uprawniony nie może przez wykonanie prawa pierwokupu co do jakiegoś ułamka sprzedawanego prawa stać się współwłaścicielem rzeczy. Bezspornym jest, że innym aspektem niepodzielności prawa pierwokupu jest to, że w przypadku sprzedaży rzeczy będącej współwłasnością więcej niż jednego podmiotu, uprawniony musi wykonywać swoje prawo wobec wszystkich współwłaścicieli, co znowu wyklucza sytuację, w której stałby się jedynie współwłaścicielem. Co jednak najistotniejsze z punktu widzenia tego problemu - tak rozumiana niepodzielność prawa nie ogranicza w niczym swobody rozporządzania przez zobowiązanego czy to fizycznym fragmentem rzeczy obciążonej prawem pierwokupu, czy to rozporządzania ułamkiem prawa własności do niej. W takich przypadkach uprawniony może nadal wykonać swoje prawo co do ułamka prawa, zachowując prawo do pozostałego ułamka. W związku z tym powstaje pytanie co do prawidłowej oceny, w sytuacji gdyby sprzedający, jak w niniejszej sprawie, zdecydowali się we wspólności ustawowej małżeńskiej sprzedać jedynie ułamek swojej nieruchomości, w postaci 1/2 części w prawie własności, osobie trzeciej, która nie spełnia przesłanek do wyłączenia uprawnienia prawa pierwokupu, a następnie w drodze odrębnej czynności prawnej sprzedać pozostały ułamek 1/2 części w tej samej nieruchomości powodowi, przy założeniu spełnienia przez niego tych wszystkich przesłanek, co do których prawo pierwokupu nie przysługuje. Rozważyć należy, czy taka sytuacja, co do możliwości skorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu, nie jest tożsama, jak w niniejszej sprawie, a w związku z tym czy nie można postawić tezy o tym, że niepodzielność prawa pierwokupu może odnosić się odrębnie do każdej z osób kupujących w sytuacji nabycia ułamkowej części nieruchomości, która to część wyczerpuje w całości przedmiot czynności prawnej. Innymi słowy, przy ponownym rozpoznaniu sprawy rozważyć należy, czy problem niepodzielności prawa pierwokupu, ma wpływ na możliwość skorzystania z tego prawa wobec ułamkowej części własności nieruchomości, będącej przedmiotem umowy sprzedaży.