

Sygn. I C 162/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2021 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2021 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. G.

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi (...) z siedzibą w W.

o ustalenie stosunku prawnego

1. ustala, że powód M. G. jest właścicielem nieruchomości w postaci działek nr (...) (obręb S.) o łącznym obszarze 10,2371 ha, dla których Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą (...);
2. ustala, że powód M. G. jest właścicielem nieruchomości w postaci działek nr (...) (obręb Ż.) o łącznym obszarze 8,1148 ha, dla których Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą (...);
3. orzeka, że koszty postępowania znoszą się wzajemnie.

Sygn akt I C 162/21

UZASADNIENIE

Powód – M. G. wniósł przeciwko Krajowemu Ośrodkowi (...) w W. o ustalenie:

1. - że jest właścicielem nieruchomości w postaci działek nr (...) o łącznym obszarze 10,2371 ha dla których Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą (...), ewentualnie
 - nieważności ewentualnie bezskuteczności oświadczenia Krajowego Ośrodka (...) z siedzibą w W. z dnia 14 października 2019 roku o wykonaniu prawa odkupu nieruchomości w postaci działek nr (...) o łącznym obszarze 10,2371 ha dla których Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą (...), ewentualnie
 - że powód M. G. nie jest zobowiązany do przeniesienia własności nieruchomości w postaci działek nr (...) o łącznym obszarze 10,2371 ha dla których Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą (...), w tym zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przenoszącej własność nieruchomości, ewentualnie

- że powód M. G. nie jest zobowiązany do wydania na rzecz Krajowego Ośrodka (...) z siedzibą w W. czy też Skarbu Państwa nieruchomości w postaci działek nr (...) a także

2. - o ustalenie że powód M. G. jest właścicielem nieruchomości w postaci działek numer (...) o łącznym obszarze 8, (...) hektara dla których Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą (...) ewentualnie

- nieważności ewentualnie bezskuteczności oświadczenia Krajowego Ośrodka (...) z siedzibą w W. z dnia 14 października 2019 roku o wykonaniu prawa odkupu nieruchomości w postaci działek numer (...) o łącznym obszarze 8,1148 hektara dla których Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą (...) ewentualnie

- że powód M. G. nie jest zobowiązany do przeniesienia własności nieruchomości w postaci działek nr (...) o łącznym obszarze 8,1148 hektara, dla których Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą (...), w tym zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przenoszącej własność nieruchomości, ewentualnie

- że powód M. G. nie jest zobowiązany do wydania na rzecz Krajowego Ośrodka (...) z siedzibą w W. czy też Skarbu Państwa nieruchomości w postaci działek nr (...) o łącznym obszarze 8, (...) hektara, dla których Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą (...).

Na uzasadnienie powód wskazał, że na mocy umowy sprzedaży z dnia 4 grudnia 2015 r. Agencja Nieruchomości Rolnych dokonała sprzedaży na rzecz rodziców M. G. nieruchomości rolnych w postaci działek gruntu nr (...) położonych w S., dale których Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi obecnie KW nr (...) o łącznej powierzchni 10,2371 ha. W umowie zastrzeżono na rzecz Agencji na czas 5 lat licząc od dnia zawarcia umowy prawo odkupu, które mogło zostać wykonane w enumeratywnie wymienionych przypadkach. Jednym z takich przypadków była sytuacja gdy nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez nabywców. Umowa zawierała także zasady ustalania ceny odkupu. W umowie nie przewidziano zakazu zbycia nieruchomości przez nabywców. Umową darowizny z dnia 23 grudnia 2015 r. nieruchomość została darowana przez nabywców małoletniemu wówczas powodowi M. G.. W dniu 14 października 2019 r. następca prawny Agencji Nieruchomości Rolnych – Krajowy Ośrodek (...) złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 30 października 2015 r. Agencja Nieruchomości Rolnych dokonała sprzedaży na rzecz S. B. nieruchomości rolnych w postaci działek gruntu nr (...) położonych w Ż., dla których Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi obecnie KW nr (...) o łącznej powierzchni 8,1148 ha. W umowie zastrzeżono na rzecz Agencji na czas 5 lat licząc od dnia zawarcia umowy prawo odkupu, które mogło zostać wykonane w enumeratywnie wymienionych przypadkach. Jednym z takich przypadków była sytuacja gdy nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez nabywców. Umowa zawierała także zasady ustalania ceny odkupu. W umowie nie przewidziano zakazu zbycia nieruchomości przez nabywców. Na mocy umowy zamiany zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 30 października 2015 r. działki (...) zostały nabyte przez rodziców powoda, po czym na mocy umowy darowizny z dnia 23 grudnia 2015 r. nieruchomości zostały darowane M. G..

Powód argumentował, że złożenie przez pozwanego (...) oświadczenia o skorzystaniu z prawa odkupu było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a wykonanie tego prawa stoi w sprzeczności ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa.

Pozwany Krajowy Ośrodek (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Jako bezsporne wskazał przy tym okoliczności dotyczące nabywania działek od (...) i nabycia ich ostatecznie przez powoda. Wyjaśnił, że z mocy ustawy stał się następcą prawnym Agencji Własności Rolnej i z dniem 1 września 2017 r. wstąpił w ogół jej praw i obowiązków. Pozwany wskazał, że biorąc pod uwagę powyższe ustalenia niewątpliwie nastąpiło zbycie wskazanych w pozwie nieruchomości przed upływem pięcioletniego okresu ich nabycia, w związku z czym spełniona została przesłanka zastosowania umownego prawa odkupu zawarta w § 6 lit e ww umów sprzedaży nieruchomości rolnych. Prawo odkupu było przy tym ujawnione w księgach wieczystych spornych nieruchomości. Wobec powyższego w dniu 14 października 2019 r. sprzedający Krajowy Ośrodek (...) w W. złożył stosowne oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu, w formie

aktu notarialnego, zarówno w odniesieniu do działek (...) jak i (...) i (...). Uznał przy tym, że powództwo jest oczywiście niezasadne. Podkreślił, że powód nie kwestionuje okoliczności ustanowienia umownego prawa odkupu sprzedanych nieruchomości i zbycia ich w tym samym dniu i 19 dni po nabyciu. Powód nie podważa także ważności i skuteczności złożonego oświadczenia o wykonaniu prawa odkupu poza podniesionym zarzutem sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 30 października 2015 r. Agencja Nieruchomości Rolnych dokonała sprzedaży na rzecz S. B. nieruchomości rolnych w postaci działek gruntu nr (...) położonych w Ż., dla których Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi obecnie KW nr (...) o łącznej powierzchni 8,1148 ha. W § 6 umowy S. B. zastrzegł na rzecz Agencji na czas 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy, prawo odkupu, które mogło zostać wykonane w enumeratywnie wymienionych przypadkach. Jednym z takich przypadków była sytuacja gdy nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez nabywcę. Prawo odkupu zostało ujawnione w nowozałóżonej księdze wieczystej nieruchomości.

(bezsporne, nadto: kopia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, sporządzonej 30 października 2015 r. przed notariuszem K. K., Rep. A (...) – k. 25-28)

W tym samym dniu – 30 października 2015 r. – S. B. zbył wyżej opisaną nieruchomość B. i K. G.. Nabywcy zostali poinformowani o ustanowionym przez zbywcę prawie odkupu.

(bezsporne, nadto: kopia umowy zamiany zawartej w formie aktu notarialnego, sporządzonej 30 października 2015 r. przed notariuszem K. K., Rep. A (...) – k. 28v - 31)

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 4 grudnia 2015 r. Agencja Nieruchomości Rolnych dokonała sprzedaży na rzecz B. i K. G. nieruchomości rolnych w postaci działek gruntu nr (...) położonych w S., dla których Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi obecnie KW nr (...) o łącznej powierzchni 10,2371 ha. W § 6 umowy B. i K. G. zastrzegli na rzecz Agencji na czas 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy, prawo odkupu, które mogło zostać wykonane w enumeratywnie wymienionych przypadkach. Jednym z takich przypadków była sytuacja gdy nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez nabywców. Umowa zawierała także zasady ustalania ceny odkupu. Prawo odkupu zostało ujawnione w księdze wieczystej. W umowie nie przewidziano zakazu zbycia nieruchomości przez nabywców.

(bezsporne, nadto: kopia umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego, sporządzonej 4 grudnia 2015 r. przed notariuszem K. K., Rep. A (...) – k. 40v - 44)

Umową z dnia 23 grudnia 2015 r. B. i K. G. darowali małoletniemu M. G. nieruchomość położoną w S. w postaci działek (...) oraz nieruchomość położoną w Ż. w postaci działek (...). Kurator reprezentujący małoletniego nabywcę został poinformowany o ujawnionym w księgach wieczystych obu nieruchomości prawie odkupu.

(bezsporne, nadto: kopia umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego, sporządzonej 23 grudnia 2015 r. przed notariuszem K. K., Rep.(...) – k. 31v - 34)

W dniu 14 października 2019 r. Krajowy Ośrodek (...) będący z mocy ustawy następcą Agencji Nieruchomości Rolnych, złożył oświadczenia w formie aktu notarialnego o wykonaniu prawa odkupu nieruchomości objętych KW nr (...) oraz (...).

(bezsporne, nadto: kopia oświadczenia w formie aktu notarialnego, złożonego 14 października 2019 r. przed notariuszem B. C., Rep. A (...) – k. 35 – 37 i kopia oświadczenia w formie aktu notarialnego, złożonego 14 października 2019 r. przed notariuszem B. C., Rep. A (...) – k. 49v - 51)

Pismem z dnia 14 października 2019 r. (...) poinformował M. G. o złożonych oświadczeniach i załączył ich odpisy. Wyjaśnił, że w wyniku realizacji prawa odkupu konieczne jest zawarcie umowy przenoszącej własność.

(bezsporne)

Do dnia wydania wyroku M. G. nie przeniósł własności ww nieruchomości na (...). Nadal jest wpisany do księgi wieczystej jako właściciel.

(bezsporne).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Podstawą żądań powoda był art. 189 kpc, z którego wynika, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Powód w pierwszej kolejności wniósł o ustalenie że jest właścicielem spornych działek. Żądał więc ustalenia prawa własności.

Na wstępie należało ustalić czy powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia że jest właścicielem ww nieruchomości. Przyjmuje się, że interes prawny nie występuje gdy powód może żądać świadczenia, a w zasadzie – gdy przysługuje mu roszczenie dalej idące. W niniejszej sprawie powód, by potwierdzić swoje prawo nie miał możliwości wystąpić z roszczeniem dalej idącym. Nie mógł np. żądać wydania, gdyż władza przedmiotowymi nieruchomościami. Sąd nie podzielił zarzutu pozwanego z którego wynikało, że powód mógł wstrzymać się z pozwem do czasu aż pozwany wytoczy powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości lub o ich wydanie. Nie można bowiem wymagać by powód pozostawał w stanie niepewności co do przysługujących mu praw aż do czasu gdy inna osoba wytoczy przeciwko niemu powództwo. Nie ma wpływu na to czy i kiedy powództwo zostanie wytoczone i może domagać się – w drodze powództwa o ustalenie – usunięcia stanu niepewności.

Sam stan niepewności w stosunkach pomiędzy powodem a pozwanym wynikał chociażby ze stanowiska pozwanego zawartego w odpowiedzi na pozew – pozwany żądał oddalenia powództwa o ustalenie, że powód jest właścicielem nieruchomości, choć jednocześnie wskazywał, że oczekuje od powoda przeniesienia prawa własności na (...).

Wobec uznania, że powodowi przysługuje interes prawny w żądaniu ustalenia należało rozważyć samą kwestię własności nieruchomości.

Nie ulegało wątpliwości, że powód nabył własność nieruchomości od osób uprawnionych – właścicieli. Nabycie nastąpiło w drodze umowy darowizny zawartej w wymaganej prawem formie aktu notarialnego. Żadna z przesłanek skutecznego nabycia nie była przy tym przedmiotem sporu pomiędzy stronami. Ostatecznie – za przysługującym powodowi prawem własności nieruchomości przemawia domniemanie wynikające z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Przepis ten stanowi, iż domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Również złożone przez pozwanego 14 października 2019 r. oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu nie spowodowało zdaniem sądu pozbawienia prawa własności powoda. Zgodnie bowiem z treścią art. 594 kc z chwilą wykonania prawa odkupu kupujący obowiązany jest przenieść z powrotem na sprzedawcę własność kupionej rzeczy za zwrotem ceny i kosztów sprzedaży oraz za zwrotem nakładów (...). Jak wynika z zacytowanego przepisu – samo złożenie oświadczenia o wykonaniu prawa odkupu nie przenosi własności na składającego oświadczenie wcześniejszego zbywcę. Do pełnej realizacji prawa odkupu konieczne jest złożenie przez nabywcę oświadczenia o przeniesieniu prawa własności, ergo – dopóki oświadczenia takiego nie złożono własność przysługuje aktualnemu nabywcy.

Bezspornie powód do dnia wyrokowania nie dokonał przeniesienia własności nieruchomości na pozwanego. Nie doszło także do realizacji żadnego orzeczenia sądowego nakazującego powodowi złożenie oświadczenia woli w tym przedmiocie.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 189 kpc i art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece należało orzec jak w punktach 1 i 2 wyroku.

W punkcie 3 orzeczono o kosztach postępowania. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 kpc koszty postępowania powinna ponieść strona przegrywająca. W niniejszej sprawie sąd uwzględnił powództwo w całości, toteż stroną przegrywającą jest, formalnie rzecz biorąc, pozwany. Sąd wziął jednak pod uwagę, że pozwany, choć wnosił o oddalenie powództwa w całości, to jednak w treści uzasadnienia odpowiedzi na pozew nie kwestionował prawa własności powoda. Przeciwnie – wskazał, że domaga się złożenia przez powoda oświadczenia woli celem przeniesienia przysługującego mu prawa własności na pozwanego. Te szczególne okoliczności przesądziły o zastosowaniu rozwiązania (art. 102 kpc) zgodnie z którym koszty poniesione przez strony znoszą się wzajemnie.