

Sygn. akt I ACa 227/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Jan Gibiec (spr.)

Sędziowie: SSA Tadeusz Nowakowski

SSA Sławomir Jurkowicz

Protokolant: Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **M. H.**

przeciwko **Agencji Nieruchomości Rolnych w W.**

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 5 marca 2013 r. sygn. akt I C 1288/12

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że powództwo w całości oddala, w punkcie II w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej 189.500 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 marca 2013 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu nakazał pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy we W. złożenie oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej jako działka (...),

o powierzchni 27,80 ha, położonej w obrębie G., gmina D., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą (...), na rzecz powódki M. H., za cenę 1.805.000 zł oraz zasądził na rzecz powódki kwotę 97.467 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to zapadło po ustaleniu, że strona pozwana ogłosiła w dniu 17 maja 2012 r. przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej opisanej w wyroku. W warunkach przetargu zastrzeżono, że mogą w nim brać udział wyłącznie rolnicy indywidualni w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Powódkę zakwalifikowano do udziału w przetargu, gdyż zaoferowała najwyższą cenę; została ustalona kandydatem na nabywcę oferowanej nieruchomości. Decyzją z dnia 25 lipca 2012 r. prezes Agencji Nieruchomości Rolnych unieważnił przetarg wskazując, że na skutek wydzierżawienia większości swojego gospodarstwa rolnego na rzecz osób trzecich, powódka utraciła status rolnika indywidualnego

prowadzącego osobiście swoje gospodarstwo. Obowiązek osobistego prowadzenia gospodarstwa winien dotyczyć wszystkich nieruchomości będących własnością lub dzierżawionych przez osobę chcącą uzyskać status rolnika indywidualnego. W związku z unieważnieniem przetargu ogłoszony został kolejny przetarg na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości i wygrał go J. K. Umowa sprzedaży nieruchomości z kolejnym nabywcą nie została dotychczas zawarta. Powódka jest rolnikiem indywidualnym i właścicielem nieruchomości o powierzchni 257,55 ha, z czego nieruchomości o łącznej powierzchni 103,03 ha powódka wydzierżawiła na rzecz osób trzecich. Osobiście prowadzi gospodarstwo rodzinne o powierzchni 7,39 ha użytków rolnych.

Odwołując się do treści przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz treści ogłoszenia o przetargu, Sąd Okręgowy wskazał, że osoba biorąca w nim udział musiała być rolnikiem indywidualnym (w rozumieniu art. 6 ust. 2 i 3 tej ustawy),

a zatem gospodarstwo rolne, którego dotyczy wymaganie osobistego prowadzenia, musiało mieć powierzchnię co najmniej 1 ha, a łączna powierzchnia wszystkich użytków rolnych, których osoba ta była właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą, nie mogła przekraczać 300 ha. Przy tak określonych warunkach, w ocenie Sądu, należało przyjąć, że powódka słusznie została uznana za rolnika indywidualnego i dopuszczona do przetargu. Sąd I instancji nie zaaprobował dokonanej przez stronę pozwaną wykładni wymienionego przepisu, zgodnie z którą wymaganie osobistego prowadzenia gospodarstwa winno dotyczyć wszystkich nieruchomości będących własnością lub dzierżawionych przez tę osobę. W konsekwencji powyższego Sąd I instancji uznał, że strona pozwana nie miała podstaw do odstąpienia od przetargu po jego zakończeniu, a powódce przysługiwało roszczenie z art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c. o zawarcie umowy.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła strona pozwana zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje. Na wypadek nieuwzględnienia tego żądania wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

I. naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 5 i art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w zw. z art. 29 ust. 3b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, przez ich błędną wykładnię i nietrafne przyjęcie, że powódka odpowiada definicji rolnika indywidualnego i była uprawniona do udziału w przetargu,

- art. 70<sup>3</sup> k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że brak było podstaw do odstąpienia od przetargu po jego zakończeniu oraz art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c. poprzez bezpodstawne uznanie, że powódce przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy;

II. naruszenia przepisów procesowych, tj. art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i dopuszczenie dowodów wyłącznie na okoliczność, jakie dokumenty zostały przez powódkę złożone do przetargu, z pominięciem dowodu z dokumentacji związanej z przetargiem, w tym ogłoszenia.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z dnia 17 lipca 2013 r. Sąd Apelacyjny, podzielając stanowisko Sądu I instancji, oddalił apelację strony pozwanej i zasądził na rzecz powódki kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na skutek wywiedzionej przez stronę pozwaną skargi kasacyjnej, wyrokiem

z dnia 13 listopada 2014 r. Sąd Najwyższy uchylił wyrok tut. Sądu z dnia 17 lipca 2013 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania pozostawiając również Sądowi Apelacyjnemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu wskazał, iż wyprowadzone przez Sąd Apelacyjny wnioski, w odniesieniu do pojęcia rolnika indywidualnego osobiście prowadzącego rodzinne gospodarstwo rolne, który część tego gospodarstwa wydzierżawił osobom trzecim, w okolicznościach przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, nie dają się pogodzić z celem ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Treść normy art. 6 ust. 2 ustawy o.k.u.r. nakazuje bowiem przyjąć, że określony warunek przetargu dotyczący osobistego prowadzenia gospodarstwa rodzinnego (art. 5 ustawy o.k.u.r.) oznacza obowiązek pracy osoby fizycznej w całym tym gospodarstwie, bądź w znaczącej jego części, w porównaniu do jego całości. Jednocześnie Sąd Najwyższy wskazał, iż gospodarstwo rodzinne uzyskało ochronę prawną polegającą na zapewnieniu rodzinom rolniczym źródła utrzymania, przy czym powinno być ono realizowane nie poprzez oddawanie użytków rolnych w dzierżawę, lecz przez osobistą pracę właściciela i członków jego rodziny. Oddanie zaś przez powódkę znacznej części gruntów w dzierżawę wskazuje, że były one zbędne dla jej działalności rolniczej, w ramach prowadzonego gospodarstwa rodzinnego. Nabyte od pozwanej grunty nie stanowiłyby wobec tego zorganizowanej części gospodarstwa rodzinnego powódki, skoro w odniesieniu do istotnej części swoich gruntów to nie ona podejmuje decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej. Dzierżawcy prowadzą gospodarstwa rolne na swój własny rachunek i ryzyko, to oni, a nie właściciele, podejmują decyzje gospodarcze dotyczące dzierżawionych gruntów. W okolicznościach sprawy, Sąd Najwyższy ocenił decyzję prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych o tym, że powódka na skutek wydzierżawienia większości swojego gospodarstwa rolnego na rzecz osób trzecich utraciła status rolnika indywidualnego prowadzącego osobiście swoje gospodarstwo, jako słuszną. Zawarcie zaś umowy z powódką (art. 70<sup>3</sup> k.c. w zw. z art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c.) sprzeczne byłoby z wykładnią art. 5 i 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja, jako uzasadniona, zasługiwała na uwzględnienie.

Podstawą jej rozpoznania były ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, albowiem znajdowały one pełne oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, a przy tym obejmowały wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okoliczności.

Wskazać bowiem należy, co zdają się pomijać obie strony postępowania, iż z treści postanowienia Sądu I instancji wydanego na rozprawie w dniu 19 lutego 2013 r. wynika, że Sąd ten dopuścił dowód z wszystkich dokumentów złożonych zarówno przez powódkę wraz z pozwem, jak i przez stronę pozwaną wraz z odpowiedzią na pozew. Nie polegają zatem na prawdzie twierdzenia strony pozwanej, jakoby Sąd dopuścił dowody wyłącznie z dokumentów złożonych przez powódkę w związku z przetargiem, pomijając jednocześnie dowód z ogłoszenia o tymże przetargu. Obie strony wśród zgłoszonych dowodów wskazały dowód z ogłoszenia o przetargu, a co za tym idzie, niewątpliwie był on, podobnie jak i inne dowody z dokumentów, przedmiotem oceny Sądu Okręgowego. W świetle powyższego, za chybiony należało uznać zarzut apelującego pominięcia przez Sąd Okręgowy niniejszego dowodu.

W tym też miejscu wskazać należy, iż oddaleniu podlegały zgłoszone przez powódkę wnioski dowodowe – wskazane w punktach od 1-6 pisma datowanego na dzień 19 marca 2015 r. – albowiem dowody ze wskazywanych przez nią dokumentów zostały już dopuszczone przez Sąd I instancji i stanowiły podstawę dokonanych ustaleń faktycznych oraz były przedmiotem rozważań Sądu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego poczynione ustalenia faktyczne są wyczerpujące i mogły stanowić podstawę orzeczenia Sądu II instancji. Nie można także pomijać, że w istocie ustalenia faktyczne sprawy nie pozostają sporne. Niekwestionowane było bowiem, że powódka przystępując do przetargu wykazała stosownymi dokumentami, że jest właścicielem nieruchomości rolnych o areale, który wraz z nabywaną nieruchomością nie przekroczy 300 ha, a także iż nieruchomości o powierzchni 248,15 ha oddane zostały w dzierżawę

osobom trzecim (k. 117), wykazała kwalifikacje zawodowe (k. 114 -116), wymagany okres zamieszkiwania na terenie gminy, w której znajdują się zbywane nieruchomości (k. 113), a także złożyła oświadczenie, zgodnie z którym osobiście prowadzi gospodarstwo rolne na obszarze 7,39 ha (k. 118- 121), a nowo nabywane nieruchomości mają stać się integralną częścią gospodarczą o powierzchni nie przekraczającej 300 ha (k. 112).

Spór sprowadza się wyłącznie do wykładni przepisów prawa materialnego i oceny, czy powódka w świetle przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego może zostać uznana za rolnika indywidualnego, a w konsekwencji, czy spełniała warunki uczestnictwa w przetargu ograniczonym ogłoszonym przez stronę pozwaną.

Z tego też względu nie tylko jako spóźnione, ale przede wszystkim nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, były pozostałe wnioskowane przez powódkę dowody, tj. zeznania świadka K. W. na okoliczność, czy dzierżawi on od powódki nieruchomości wskazane w oświadczeniu z dnia 25 maja 2012 r. i w skład czyjego gospodarstwa rolnego one wchodziły oraz czy powódka mogła nimi dysponować w maju i czerwcu 2012 r., a także przesłuchanie powódki na okoliczność zawarcia w warunkach przetargu obowiązku złożenia oświadczenia o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego, a nie rodzinnego oraz na okoliczność wielkości prowadzonego gospodarstwa rolnego i jego osobistego prowadzenia. Nadto podkreślić należy, że wszystkie wskazane we wniosku okoliczności wynikały wprost z treści znajdujących się w aktach sprawy dokumentów. Bezcelowe byłoby zatem sięganie do osobowych źródeł dowodowych.

Przechodząc zaś do merytorycznego rozpoznania sprawy, kierując się jednocześnie wskazaniem Sądu Najwyższego zawartymi w wyroku z dnia

13 listopada 2013 r. (art. 398<sup>20</sup> k.p.c.), uznać należało zawarte w apelacji strony pozwanej zarzuty naruszenia prawa materialnego za trafne.

Posiłkując się wykładnią celowościową przepisów art. 5 i 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, należało dojść do przekonania, iż warunkiem koniecznym uczestnictwa w zorganizowanym przez stronę pozwaną przetargu było posiadanie przymiotu rolnika indywidualnego, co wyrażało się m.in. w osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego, przy czym, jak wskazał Sąd Najwyższy, musiało to dotyczyć całości lub znacznej części tego gospodarstwa. Bezsparnie bowiem przetarg adresowany był wyłącznie do tych rolników, którzy pracowali w gospodarstwie rolnym, spełniającym jednocześnie warunki do uznania go za gospodarstwo rodzinne- a zatem de facto pracowali w gospodarstwie rodzinnym – i podejmowali wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia w tym gospodarstwie działalności rolniczej (art. 5 ust. 1 w zw. z art. 6 ust. 2). Nadto nabywane od strony pozwanej nieruchomości miały doprowadzić do powiększenia gospodarstwa rodzinnego tychże rolników (vide: ogłoszenie o przetargu, k. 14). Cel przetargu wpisywał się zatem w szeroko pojęty cel ustawy z dnia 19 października 1991 r.

o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, które mają za zadanie kształtować ustrój rolny państwa poprzez m.in. poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych oraz przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji tychże gospodarstw, a tym samym wzmocnienie pozycji gospodarstw rodzinnych.

Nadto, za Sądem Najwyższym, wskazać należy, iż sposób redakcji przepisu art. 6 ust. 1 ustawy, który do gospodarstwa rodzinnego zalicza nie tylko grunty stanowiące własność rolnika indywidualnego, ale również grunty przez niego np. dzierżawione wskazuje, iż priorytetowa dla ustawodawcy była kwestia osobistego prowadzenia tak skonstruowanego, całego gospodarstwa rolnego. Skoro zaś powódka wydzierżawiła znaczną część gospodarstwa, którego jest właścicielką, uznając ją w istocie za zbędną na potrzeby własnego gospodarstwa rodzinnego i pozbawiła się tym samym możliwości decydowania co do prowadzonej na nim działalności rolniczej, samodzielnie zaś prowadząc taką działalność na zaledwie 2,9% powierzchni (7,39 ha), trudno uznać, iż oferowane w przetargu nieruchomości spełniłyby zamierzony cel, tj. stanowiłyby zorganizowaną część gospodarstwa rodzinnego powódki. Nie sposób bowiem uznać, iż całość jej gospodarstwa rolnego odpowiada ustawowemu modelowi gospodarstwa

rodzinnego, skoro powódka nie jest nastawiona na osiągnięcie zysków z prowadzonej osobiście działalności rolniczej, tj. osobistej pracy jej oraz członków jej rodziny, lecz w znacznej jednak mierze na czerpanie zysków z dzierżawy. Gospodarstwo rodzinne w zamierzeniu ustawodawcy ma zaś zapewniać rolnikowi oraz jego rodzinie utrzymanie dzięki osobistemu prowadzeniu na nim działalności rolniczej, tj. działalności wytwórczej w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej (art. 2 pkt 3 ustawy).

Z tych przyczyn, skoro powódka nie prowadziła osobiście działalności rolniczej na całości lub też na znacznej części swojego gospodarstwa rodzinnego, nie mogła zostać uznana za rolnika indywidualnego w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a tym samym nie spełniała wymogów uczestnictwa w ogłoszonym przez stronę pozwaną przetargu. Nie zaktualizowały się zatem wskazane

w art. 70<sup>3</sup> k.c. oraz art. 70<sup>2</sup> § 3 k.c. przesłanki uprawniające ją do żądania zawarcia umowy zbycia nieruchomości stanowiących przedmiot przetargu.

W tym zatem stanie rzeczy, w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił. Powyższe pociąga za sobą również konieczność zmiany rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu. W oparciu o przepis art. 98 k.p.c. na rzecz strony pozwanej od powódki należało zasądzić kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego znalazło uzasadnienie w treści art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Mając na uwadze, iż strona pozwana wygrała zarówno w postępowaniu apelacyjnym, jak i kasacyjnym, zasądzeniu na jej rzecz od powódki podlegała całość poniesionych kosztów, tj. opłata od apelacji (90.250 zł), koszty zastępstwa w postępowaniu apelacyjnym (5.400 zł), opłata od skargi kasacyjnej (90.250 zł) oraz koszty zastępstwa przed Sądem Najwyższym (3.600 zł).

bp