

Wyrok z dnia 14 listopada 2001 r., II CKN 440/01

Prawo pierwokupu przewidziane w art. 695 § 2 k.c. nie jest uzależnione od używania przez dzierżawcę nieruchomości rolnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Sędzia SN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz

Sędzia SA Krystyna Bilewicz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Lidii S. przeciwko Zofii W., Stanisławowi W., Alojzemu W., Helenie W.-D., Marii T. oraz Waldemarowi L. jako następcy prawnemu po zmarłym Eugeniuszu L. o ustalenie nieważności umowy, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 14 listopada 2001 r. na rozprawie kasacji pozwanych Marii T. i Stanisława W. od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Poznaniu z dnia 27 lutego 1998 r.

oddalił kasację i zasądził od pozwanych Marii T. i Stanisława W. na rzecz powódki Lidii S. kwotę 250 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Wojewódzki oddalił apelację pozwanych Marii T. i Stanisława W. od wyroku ustalającego nieważność umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 18 października 1994 r. działki gruntu nr 392/2 o powierzchni 1001 m², wchodzącej w skład nieruchomości o powierzchni 2,2383 ha położonej w K. Sąd drugiej instancji podzielił dokonane ustalenia stwierdzające, że sporna nieruchomość była nieruchomością rolną (art. 46¹ k.c.). Prawo pierwokupu, w razie sprzedaży tej nieruchomości przysługiwało powódce jako dzierżawcy (art. 695 § 2 k.c.), a zatem dokonana bezwarunkowo sprzedaż tej nieruchomości jest nieważna (art. 599 § 2 k.c.).

Kasację złożyli pozwani, zarzucając naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 695 § 2 k.c. przez niewłaściwą interpretację i zastosowanie i wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 695 § 2 k.c., w wypadku gdy dzierżawa nieruchomości rolnej była zawarta na okres dłuższy niż trzy lata lub trwała faktycznie przez okres co najmniej dziesięciu lat, dzierżawcy przysługuje z mocy ustawy prawo pierwokupu w razie sprzedaży tej nieruchomości.

Ustawowe prawo pierwokupu przyznane w przytoczonym przepisie dzierżawcy nieruchomości rolnej, stanowi – jak trafnie podnosi się w literaturze przedmiotu – formę ochrony jego produkcyjnego powiązania z tą nieruchomością. Tak ukształtowana ochrona interesów dzierżawcy i jego stabilizacja ogranicza uprawnienia właściciela tej nieruchomości oraz może godzić w interesy innego nabywcy. Artykuł 695 § 2 k.c. uzależnia nabycie przez dzierżawcę nieruchomości rolnej prawa jej pierwokupu od okresu, na który była zawarta umowa lub czasu jej faktycznego trwania. Spełnienia przesłanki w postaci okresu, na który była zawarta i trwała umowa dzierżawy, skarżący nie kwestionowali. Bezspornym jest także, że w dacie zawarcia kwestionowanej umowy sporna działka nr 392/2 oznaczona była w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy K. jako ogród i zagroda.

Plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego w rozumieniu art. 87 ust. 2 Konstytucji. Przeznaczenie nieruchomości nie uległo zmianie również po aktualizacji planu zagospodarowania uchwałą Rady Gminy K. z dnia 12 grudnia 1994 r. Stanowiła nieruchomość rolną, i jak stwierdziły strony w zawartej dnia 18 października 1994 r. umowie sprzedaży tej działki wykorzystywana jest do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie. Ponadto strony stwierdziły, że na tej działce znajduje się pawilon bez fundamentów przeznaczony do rozbiórki. Skarżący, wskazując w kasacji na fakt nierolniczego wykorzystywania spornej działki, zarzucili, że skoro nie jest ona użytkowana jako nieruchomość rolna, to powódce nie przysługuje ustawowe prawo pierwokupu (art. 695 § 2 k.c.).

Stanowiska tego, i w konsekwencji kasacji ograniczającej się do tego zarzutu, nie można podzielić. Artykuł 695 § 2 k.c. ma za przedmiot nieruchomość rolną w rozumieniu art. 46¹ k.c. Przepis ten, zawierający ustawową definicję

nieruchomości rolnej, do uznania nieruchomości za rolną, nie wymaga rzeczywistego – jak twierdzą skarżący – prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej lub ogrodniczej, sadowniczej czy rybnej. Dla zakwalifikowania danej nieruchomości jako rolnej wystarczy – w świetle art. 46¹ k.c. – możliwość takiego jej wykorzystywania, przepis ten bowiem stanowi, że nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Spełnia te wymagania sama możliwość uzyskiwania z gruntu – odznaczającego się określonymi właściwościami fizyczno-agronomicznymi – płodów rolnych w przyszłości. Artykuł 46¹ k.c. nie ustanawia żadnych kryteriów obszarowych ani ilościowych wytwarzania produktów rolnych. Nieruchomościami rolnymi są także wchodzące w skład gospodarstwa rolnego grunty pod budynkami i grunty niezbędne do korzystania z tych budynków (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1996 r., III CZP 47/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 142), zachowało zatem aktualność stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu uchwały z dnia 14 grudnia 1984 r., III CZP 78/84 (OSNCP 1985, nr 10, poz. 149) stwierdzające, że definicja nieruchomości rolnej określona jest przede wszystkim według kryterium przeznaczenia.

Uchwała dotyczyła definicji nieruchomości rolnej zawartej w § 1 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (jedn. tekst: Dz.U. z 1983 r., Nr 19, poz. 86). Uchylone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 12 grudnia 1990 r. w sprawie warunków dziedziczenia gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 89, poz. 519) przepisy powołanego powyżej rozporządzenia z 1964 r. odwoływały się także do sposobu korzystania lub możliwości wykorzystania gruntu na cele produkcji rolnej. Przytoczone kryterium przeznaczenia wyznaczają – jak trafnie wskazuje literatura przedmiotu – właściwości fizyczno-agronomiczne gruntu oraz nieprzeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze. Skarżący nie podważali i nie zwalczali udokumentowanych agronomicznych cech spornego gruntu i istnienia niezaprzeczalnej potencjalnej perspektywy uzyskiwania z tych gruntów płodów rolnych po zastosowaniu odpowiednich zabiegów agrotechnicznych. (...)

Podzielenie w całości stanowiska Sądu drugiej instancji, wyrażonego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, także w odniesieniu do tej części wywodów kasacji, prowadzi do wniosku, że kasacja nie ma usprawiedliwionej podstawy i podlega oddaleniu (art. 393¹² k.p.c.).