

POSTANOWIENIE

Dnia 30 marca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Ryszarda N. i Danuty N.
przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W., Oddziałowi Terenowemu
w O.
o ustalenie,
po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 30 marca 2011 r.,
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny
postanowieniem z dnia 16 grudnia 2010 r.,

„Czy Agencji Nieruchomości Rolnych, działającej na rzecz Skarbu Państwa, przysługuje na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592) prawo pierwokupu nieruchomości, która częściowo składa się z gruntów o przeznaczeniu rolniczym, a częściowo z gruntów o charakterze nierolniczym?”

odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Przedstawione do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało przy rozpatrywaniu przez Sąd Apelacyjny apelacji powodów od oddalającego powództwo wyroku Sądu Okręgowego z dnia 1 października 2010 r., w sprawie wszczętej na skutek pozwu z dnia 19 sierpnia 2009 r. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. o ustalenie nieważności oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu złożonego przez pełnomocnika pozwanej w formie aktu notarialnego z dnia 12 stycznia 2006 r., rep. A nr [...].

Z takim roszczeniem powodowie występowali już w sprawie wszczętej na skutek pozwu z dnia 14 lutego 2006 r., w której także domagali się ustalenia nieważności notarialnej umowy sprzedaży (warunkowej) z dnia 15 grudnia 2005 r., rep. A nr [...] zawartej pomiędzy Wiesławem M. działającym jako syndyk upadłości spółki z o.o. M&V M. i D. a powodami, w części obejmującej oświadczenie Ryszarda N., że ani on, ani jego żona nie spełniają warunków określonych w art. 5 i 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592 ze zm., dalej: „u.k.u.r.”).

W piśmie z dnia 14 lutego 2006 r., które wpłynęło do Sądu Okręgowego w dniu 16 maja 2006 r., powodowie cofnęli pozew o ile dotyczył ustalenia nieważności oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu przez Agencję z dnia 12 stycznia 2006 r. i w tej części postanowieniem z dnia 17 maja 2006 r. Sąd Okręgowy umorzył postępowanie.

Wyrokiem z dnia 14 lipca 2006 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo w zakresie żądania ustalenia nieważności umowy z dnia 15 grudnia 2005 r., a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 22 listopada 2006 r. oddalił apelację powodów. W wyniku skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 29 stycznia 2008 r. uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Wyraził zapatrywanie, że dla uznania, iż nabywana nieruchomość rolna położona jest w gminie sąsiedzkiej w stosunku do gminy, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, w rozumieniu art. 3 ust. 7 u.k.u.r., nie jest konieczne, aby gminy te posiadały wspólną granicę. Oceniał, że wystarczające jest, aby nabywaną nieruchomość dzieliła od miejsca zamieszkania kupującego taka odległość, która umożliwia mu racjonalne prowadzenie działalności rolniczej w ramach tak

powiększonego gospodarstwa. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę także na konieczność zbadania legitymacji biernej Agencji Nieruchomości Rolnych w sprawie. Po kolejnym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 16 maja 2008 r. ponownie oddalił apelację powodów, uznając, że roszczenie o unieważnienie umowy z dnia 15 grudnia 2005 r. zostało skierowane przeciwko pozwanej nie posiadającej biernej legitymacji procesowej.

Wyrokiem z dnia 1 października 2010 r., Sąd Okręgowy oddalił powództwo zawarte w pozwie z dnia 19 sierpnia 2009 r. Ustalił między innymi, że w dniu 24 stycznia 2006 r. umową zawartą w formie aktu notarialnego, rep. A nr [...] Ryszard N. imieniem własnym oraz żony Danuty N., oraz syndyk masy upadłości spółki z o.o. M&V „M. i D.” rozwiązali warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnych z dnia 15 grudnia 2005 r., powołując się na błąd powodów, co do treści złożonych przez nich w § 5 umowy oświadczeń o niespełnieniu warunków nabycia określonych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego nieruchomości rolnych. Jednocześnie strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży tych samych nieruchomości za cenę 1 000 000 zł. W umowie tej strony oświadczyły, że tylko część nieruchomości może być wykorzystana na produkcję wytwórczą w rolnictwie, zgodnie z aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy O. oraz, iż zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi najpóźniej do dnia 25 marca 2006 r.

Pozwem z dnia 18 lipca 2008 r. powodowie wnieśli o nakazanie Agencji Nieruchomości Rolnych, aby wydała im nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 28,0231 ha położone w Gminie O. oraz o zasądzenie wartości pożytków uzyskanych z nieruchomości przez pozwaną. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 20 stycznia 2009 r. powództwo to zostało oddalone.

Postanowieniem z dnia 12 lutego 2007 r. Sąd Rejonowy zakończył postępowanie upadłościowe spółki z o.o. „M&V M. i D.” i z dniem 1 czerwca 2007 r. prawomocnie wykreślono spółkę z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Sąd Okręgowy ocenił, że powodowie nie wykazali interesu prawnego do wytoczenia powództwa (art. 189 k.p.c.). Zastępowani przez profesjonalnego

pełnomocnika nie powołali się bowiem na żadną okoliczność uprawdopodobniającą, że taki interes po ich stronie występuje i z tego względu brak było możliwości dokonania oceny wystąpienia tej przesłanki. Sąd zauważył jednak, że ze stanowiska powodów można wywnioskować, iż zamierzali do osiągnięcia ustalenia, że są wyłącznymi właścicielami spornych nieruchomości, skoro wystąpili także z powództwem o ich wydanie.

Sąd podniósł, że powodowie nie wykazali też jakoby Agencji nie przysługiwało prawo pierwokupu przedmiotowych nieruchomości ze względu na to, że nabycie nastąpiło na powiększenie gospodarstwa rodzinnego powodów w warunkach określonych w art. 3 ust. 7 u.k.u.r., skoro powodowie osobiście nie prowadzili wcześniej gospodarstwa rolnego. Wskazał także, że powództwo jest nieuzasadnione albowiem nieruchomość nawet częściowo przeznaczona na cele rolne podlega prawu pierwokupu Agencji unormowanemu w art. 3 ust. 4 u.k.u.r.

Przed rozpoczęciem rozważań odnoszących się do rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego, należało rozważyć kwestię możliwości odmowy podjęcia uchwały (por. w uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2006 r., III CZP 84/06). Zamiar wystąpienia do Sądu Najwyższego z pytaniem prawnym w trybie art. 390 k.p.c. nie zwalnia sądu drugiej instancji od obowiązku uprzedniego wstępnego rozważenia podniesionych w apelacji zarzutów, w kierunku wykazania, że rozstrzygnięcie przedstawionego przez Sąd drugiej instancji zagadnienia jest konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli sąd pytający tego nie dokona, to Sąd Najwyższy, aby odpowiedzieć na postawione pytanie musiałby sam rozważyć trafność tego typu zarzutów (tj. mających wstępne znaczenie dla oceny celowości pytania prawnego), co nie mieści się w jego roli określonej w art. 390 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2010 r., II PZP 2/10, LEX nr 575095).

W uzasadnieniu postanowienia o przedstawieniu Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego, Sąd Apelacyjny odniósł się w zasadzie tylko do jednego z zarzutów, tj. naruszenia art. 189 k.p.c.

Prawo pierwokupu nie przysługuje Agencji Nieruchomości Rolnych, jeżeli w wyniku nabycia nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa

rodzinnego do 300 ha, a nabywana nieruchomość rolna położona jest w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca lub w gminie sąsiedniej (art. 3 ust. 7 u.k.u.r.). Z tego względu, aby wykazać, że pomiędzy rozstrzygnięciem przedstawionego zagadnienia, a podjęciem decyzji w sprawie zachodzi bezpośredni związek, w uzasadnieniu postanowienia z dnia 16 grudnia 2010 r., należało odnieść się do stanowiska Sądu Okręgowego dotyczącego kwestii nabycia spornych nieruchomości na uzupełnienie gospodarstwa powodów oraz dotyczącego jej zarzutu apelacyjnego obrazy art. 3 ust. 7 u.k.u.r., zwłaszcza, że zagadnieniem tym zajmował się już Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 stycznia 2008 r., V CSK 447/07 (Lex nr 577238). Jeżeli w sprawie mogłoby dojść do powiększenia przez powodów „gospodarstwa rodzinnego” w rozumieniu art. 3 ust. 7 ustawy, to zbędne byłoby badanie charakteru nieruchomości.

Na marginesie można zauważyć, że dla wyjaśnienia przedstawionego zagadnienia, gdyby okazało się, że istnieje bezpośredni związek przyczynowy pomiędzy przedstawionym zagadnieniem a podjęciem decyzji w sprawie może rzutować praktyka stosowania art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r., III CSK 122/08, z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04 i z dnia 14 sierpnia 2004 r., II CK 11/04, niepublikowane).

Kończąc, należy ponownie stanowczo podkreślić, że warunkiem podjęcia uchwały przez Sąd Najwyższy jest istnienie związku przyczynowego pomiędzy przedstawionym zagadnieniem prawnym, a podjęciem decyzji w sprawie (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 10/09; z dnia 9 lipca 2009 r., III CZP 38/09; z dnia 27 maja 2010 r., III CZP 32/10, Lex nr 590616).

Wobec braku przesłanek określonych w art. 390 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

