

UCHWAŁA

29 października 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marcin Łochowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Agnieszka Góra-Błaszczkowska

SSN Maciej Kowalski

Protokolant Agnieszka Kuca

na posiedzeniu jawnym 29 października 2024 r. w Warszawie
w sprawie z wniosku Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Warszawie
z udziałem B.M.
o wpis w księdze wieczystej,
na skutek przedstawienia przez Sąd Okręgowy w Gliwicach
postanowieniem z 24 stycznia 2024 r., III Ca 100/23,
zagadnienia prawnego:

„Czy w sytuacji gdy uprawniony z tytułu prawa nabycia nieruchomości rolnej Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, po stwierdzeniu przez siebie, że zawiadomienie administracyjnego organu egzekucyjnego nie zawiera dokumentu wymienionego w art. 4 ust. 5 pkt 2 ustawy i brak w nim innych danych umożliwiających podjęcie decyzji w przedmiocie skorzystania z uprawnienia, wezwał na piśmie nabywczynię nieruchomości do uzupełnienia zawiadomienia o określone dokumenty, co skutkowało ostatecznie uzupełnieniem zawiadomienia przez organ egzekucyjny; wynikający z art. 4 ust. 5 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w związku z art. 598 § 2 k.c. termin do złożenia przez działający na rzecz Skarbu Państwa - Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej za zapłatą ceny tej nieruchomości rozpoczyna bieg od chwili doręczenia uprawnionemu pierwszego zawiadomienia[?]”.

podjął uchwałę:

**W przypadku nabycia nieruchomości rolnej w wyniku
orzeczenia organu administracji publicznej wydanego**

w postępowaniu egzekucyjnym w administracji (postanowienia o przyznaniu własności) termin do złożenia oświadczenia o nabyciu tej nieruchomości, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, nie rozpoczyna biegu, jeżeli doręczone Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przez organ administracji zawiadomienie nie spełnia wymagań wynikających z art. 4 ust. 5 tej ustawy w zw. z art. 598 § 1 k.c.

Agnieszka Góra-Błaszczkowska

Marcin Łochowski

Maciej Kowalski

(M.M.)

UZASADNIENIE

Przedstawione przez Sąd Okręgowy w Gliwicach zagadnienie prawne powstało przy rozpoznawaniu apelacji uczestniczki B. M. dotyczącej wpisu w księdze wieczystej prawa własności bliżej określonej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy Skarbu Państwa – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (dalej: "KOWR"), którego podstawą było oświadczenia wnioskodawcy z 13 maja 2022 r. o wykonaniu prawa nabycia nieruchomości rolnej.

Sąd Okręgowy ustalił, że uczestniczka nabyła ujawnione w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości rolnej, podlegającej przepisom ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej: „u.k.u.r.”), na podstawie postanowienia z 4 listopada 2021 r. o przyznaniu własności wydanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Gliwicach. Organ egzekucyjny zawiadomił o przyznaniu własności Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa pismem z 16 lutego 2022 r., które zostało doręczone 17 lutego 2022 r., w celu podjęcia decyzji co do skorzystania przez Skarb Państwa z prawa nabycia nieruchomości rolnej (art. 4 ust. 1 u.k.u.r.). KOWR uznał, że zawiadomienie to nie jest skuteczne, gdyż nie dołączono do niego postanowienia organu egzekucyjnego oraz oryginalnego

wypisu z rejestru gruntów, a ponadto dotknięte było błędem co do imienia nabywcy nieruchomości. Na skutek wezwania do przedłożenia prawomocnego postanowienia o przyznaniu własności i wypisu z rejestru gruntów dotyczącego nabytej nieruchomości 15 kwietnia 2022 r. do KOWR wpłynęło kolejne pismo Naczelnika Urzędu Skarbowego, które uprawniony uznał za skuteczne zawiadomienie o nabyciu nieruchomości. Następnie KOWR, działając na rzecz Skarbu Państwa, złożył 13 maja 2022 r. oświadczenie o wykonaniu prawa nabycia, które stało się podstawą kwestionowanego wpisu.

Sąd Okręgowy wskazał, że zawiadomienie o zawarciu umowy powiązanej z prawem pierwokupu powinno zawierać informację o treści umowy tak, aby stanowiło ono dla uprawnionego podstawę do podjęcia decyzji o realizacji uprawnienia (art. 598 § 1 k.c.). Na żądanie uprawnionego zobowiązany ma obowiązek udzielić mu dodatkowych informacji. W takim wypadku termin do realizacji uprawnienia rozpoczyna bieg dopiero po ich otrzymaniu.

W ocenie Sądu drugiej instancji, stanowisko to budzi jednak wątpliwości. Można bowiem przyjąć, że niepodanie w zawiadomieniu istotnych postanowień umowy (czynności stanowiącej podstawę nabycia nieruchomości) rodzi po stronie zobowiązanego jedynie odpowiedzialność odszkodowawczą. Wskazuje na to ochrona nabywcy nieruchomości, któremu trudno byłoby niejednokrotnie ustalić, czy uprawniony został poinformowany o istotnych postanowieniach umowy, zwłaszcza że wobec użycia przez prawodawcę zwrotu nieokreślonego sprawa ta mogłaby być niejasna. Niezależnie od tego sankcja bezskuteczności zawiadomienia, o której de facto decydowałby uprawniony, nie znajduje umocowania ustawowego. Przeciwnie, jej zastosowanie pozostaje w sprzeczności z art. 599 k.c., który przewiduje sankcję odszkodowawczą lub też sankcję w postaci nieważności umowy.

W rozpatrywanym stanie faktycznym, gdyby przyjąć pierwszy z prezentowanych poglądów, uprawniony mógłby skorzystać nie tylko z sankcji bezskuteczności zawiadomienia ale i domagać się, wobec braku zawiadomienia (bo było bezskuteczne), odszkodowania. Powyższe wątpliwości wzmacnia okoliczność, że na gruncie prawa nabycia nieruchomości rolnej z ustawy

o kształtowaniu ustroju rolnego przepisy dotyczące prawa pierwokupu są stosowane jedynie odpowiednio, a skorzystanie przez KOWR z uprawnienia z art. 4 u.k.u.r. stanowi daleko idącą ingerencję w prawo własności nabyte w toku postępowania egzekucyjnego.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy wskazał, że w razie negatywnej odpowiedzi na zadane pytanie, z uwagi na wąską kognicję sądu wieczystoksięgowego, nie będzie dopuszczalne kwestionowanie oświadczenia wnioskodawcy, co do doniosłości prawnej przyczyn uznania informacji zawartych w pierwszym zawiadomieniu za niewystarczające do podjęcia decyzji o wykonaniu prawa nabycia nieruchomości rolnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W pierwszej kolejności wymagają wyjaśnienia wątpliwości co do podmiotu będącego w niniejszej sprawie wnioskodawcą. W toku postępowania wnioskodawca był bowiem oznaczany przez Sądy i w pismach procesowych jako Skarb Państwa – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Natomiast zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. ustawy o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa KOWR jest państwową osobą prawną. Według art. 8 ust. 1 u.k.u.r. nieruchomości rolne, udziały we współwłasności oraz inne prawa dotyczące nieruchomości rolnych, akcje i udziały spółek handlowych nabyte przez KOWR działający na rzecz Skarbu Państwa wchodzi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Należy podkreślić, że stosownie do art. 5 ust. 1 w zw. z art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Skarb Państwa powierza KOWR wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz m.in. w stosunku do nieruchomości rolnych. Krajowy Ośrodek, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne (art. 5 ust. 2 ww. ustawy).

KOWR realizuje więc tzw. ustawowe zastępstwo Skarbu Państwa w wykonywaniu prawa własności, występując wobec osób trzecich jako wyłączny

dysponent danego prawa, działając w imieniu własnym, ale na rachunek powierzającego (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 22 kwietnia 1994 r., III CZP 189/93, OSNC 1994, nr 6, poz. 121, oraz wyroki SN: z 10 września 1999 r., III CKN 331/98, OSNC 2000, nr 3, poz. 57; z 29 listopada 2017 r., II CSK 145/17; z 12 grudnia 2017 r., IV CSK 161/17). KOWR występuje zatem w obrocie samodzielnie jako osoba prawna, lecz skutki prawne czynności, jakie wykonuje w stosunku do mienia Skarbu Państwa, odnoszą skutek w sferze prawnej Skarbu Państwa (wyrok SN z 28 stycznia 2021 r., I CSKP 31/21, OSNC-ZD 2022, nr 1, poz. 5).

Nie powinno wobec tego budzić wątpliwości, że również w postępowaniu wieczystoksięgowym, dotyczącym nabycia przez Skarb Państwa nieruchomości rolnej na podstawie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, uczestnikiem postępowania jest KOWR, działający w imieniu własnym, ale na rzecz Skarbu Państwa. Zatem oznaczenie wnioskodawcy jako Skarbu Państwa należy traktować w kategoriach oczywistej niedokładności.

2. Przedstawione zagadnienie prawne zostało sformułowane przez Sąd Okręgowy w sposób niejasny. Z uzasadnienia pytania zdaje się wynikać, że kluczowe jest zagadnienie czy w ogóle są podstawy do stawiania jakichkolwiek wymagań prawnych dla zawiadomienia dokonywanego na podstawie art. 4 ust. 5 u.k.u.r., co w konsekwencji prowadzi Sąd pytający do odrzucenia koncepcji nieskuteczności wadliwego zawiadomienia. Wątpliwości Sądu odnoszą się też do katalogu wymagań, które powinno spełniać takie zawiadomienie.

W ocenie Sądu Najwyższego, istota przedstawionego zagadnienia sprowadza się jednak do tego, jakie skutki wywołuje wadliwe zawiadomienie KOWR dla biegu miesięcznego terminu do złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej (art. 598 § 2 k.c. w zw. z art. 4 ust. 5 u.k.u.r.). Tak należy raczej rozumieć wątpliwości Sądu pytającego dotyczące stosowania w tym przypadku sankcji bezskuteczności zawiadomienia, a w konsekwencji nierozpoczęcia biegu powyższego terminu albo jedynie sankcji odszkodowawczej, o której mowa w art. 599 § 1 k.c.

3. Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 u.k.u.r., jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje m.in. w wyniku orzeczenia organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym KOWR, działający na rzecz Skarbu Państwa, może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą jej ceny. Do wykonywania tego uprawnienia stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10 i 11 u.k.u.r. oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu (art. 596-602 k.c.), z tym że – według stanu prawnego relewantnego w okolicznościach sprawy, obowiązującego do 4 października 2023 r. (zob. ustawę z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw) – w takim przypadku zawiadomienia KOWR dokonuje organ egzekucyjny (art. 4 ust. 5 pkt 1 lit. b u.k.u.r.).

Według stosowanego odpowiednio art. 598 § 2 k.c. uprawnienie KOWR może zostać wykonane w ciągu miesiąca od zawiadomienia o nabyciu nieruchomości. Jeżeli zamierza nabyć nieruchomość rolną powinien w tym czasie wysłać nabywcy nieruchomości oświadczenie w formie aktu notarialnego o wykonaniu uprawnienia przesyłką poleconą nadaną za potwierdzeniem odbioru w placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe lub w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej, a następnie opublikować je na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej KOWR (art. 3 ust. 10 zd. 1 w zw. z art. 4 ust. 5 u.k.u.r.).

4. Zawiadomienie, o którym mowa w art. 598 k.c. i art. 4 ust. 5 u.k.u.r. nie jest czynnością prawną, ale oświadczeniem wiedzy, z którym obowiązujące przepisy wiążą określone konsekwencje prawne, w tym rozpoczęcie biegu terminu do wykonania uprawnienia KOWR do nabycia nieruchomości rolnej. Według art. 65¹ k.c. przepisy o oświadczeniach woli stosuje się odpowiednio do innych oświadczeń. Oznacza to możliwość odwołania się do przewidzianej w art. 58 k.c. sankcji nieważności czynności w przypadku, gdy zawiadomienie nie odpowiada wymaganiom ustawy (jest sprzeczne z prawem). Możliwe jest też uznanie, że zawiadomienie złożone w sposób sprzeczny z prawem lub o treści niezgodnej z prawem nie jest nieważne, ale nie wywołuje skutków prawnych, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki jego skuteczności. Aby konkretna czynność doszła do

skutku, muszą być bowiem zrealizowane wszystkie elementy, które norma prawna dla niej przewiduje.

Niezależnie jednak od przyjęcia jednej z przedstawionych koncepcji teoretycznoprawnych efekt wadliwego (niezgodnego z prawem) zawiadomienia będzie taki sam – czynność ta nie wywoła skutków, jakie przepisy wiążą z dokonaniem prawidłowego zawiadomienia. Wbrew zatem stanowisku Sądu Okręgowego sankcja w postaci nieskuteczność wadliwej czynności (zawiadomienia) znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach. Zawiadomienie KOWR o możliwości nabycia nieruchomości rolnej, które nie odpowiada wymaganiom przewidzianym w Kodeksie cywilnym i przepisach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie może wywołać skutku polegającego na rozpoczęciu biegu terminu, o jakim mowa w art. 598 § 1 k.c.

Przyjęcie, że niezachowanie takich wymagań nie miałoby żadnych konsekwencji dla rozpoczęcia biegu omawianego terminu i skuteczności wykonania prawa nabycia, czyniłoby z przepisów przewidujących dla tej czynności określone przesłanki normy o charakterze *lex imperfecta*. Uniemożliwiłoby również realizację celów przeprowadzenia całej procedury, gdyż KOWR mógłby nie uzyskać niezbędnej informacji umożliwiającej podjęcie decyzji o skorzystaniu z przysługującego mu uprawnienia. Ponadto, stanowisko proponowane przez Sąd pytający mogłoby stanowić zachętę dla zachowań nieelojalnych. Skoro zawiadomienie nie musiałoby spełniać jakichkolwiek wymagań, to dopuszczalne byłoby również zawiadomienie zawierające informacje nieprecyzyjne, błędne czy nawet „zawiadomienie” niezawierające żadnej istotnej informacji.

5. Obowiązujące przepisy formułują określone wymogi co do omawianego zawiadomienia. Zgodnie z art. 4 ust. 5 pkt 2 u.k.u.r. do zawiadomienia o zdarzeniach prawnych z art. 4 ust. 1 u.k.u.r. dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków dla działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości rolnej stanowiącej przedmiot nabycia. Ponadto, według art. 4 ust. 5 *in princ.* u.k.u.r. stosuje się do niego odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu. W tym przepisie mowa wprawdzie jedynie o stosowaniu art. 597-602 k.c. do „wykonywania uprawnienia”, jednak dalsza jego

treść wskazuje, że przepis ten reguluje całość procedury związanej z wykonaniem uprawnienia do nabycia nieruchomości rolnej, a więc również kwestię zawiadomienia. W tym zakresie znajduje zatem odpowiednie zastosowanie art. 598 § 1 k.c., zgodnie z którym niezbędne jest zawiadomienie uprawnionego o treści czynności prawnej obejmującej nabycie nieruchomości.

6. Należy zwrócić uwagę na różnice między prawem pierwokupu a uprawnieniem KOWR do nabycia nieruchomości rolnej, które wykluczają stosowanie art. 598 § 1 k.c. wprost. Według art. 597 § 2 k.c. rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Prawo pierwokupu wykonywa się przez oświadczenie złożone zobowiązanemu (art. 597 § 2 k.c.). Przez wykonanie tego prawa dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa warunkowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią (art. 600 § 1 k.c.). Innymi słowy uprawniony z tytułu prawa pierwokupu na skutek złożenia oświadczenia o wykonaniu tego prawa staje się zamiast osoby trzeciej stroną umowy ze zbywcą.

Odmienny mechanizm przewidziany jest w przepisach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Artykuł 4 ust. 1 pkt 1 u.k.u.r. wskazuje, że prawo nabycia nieruchomości rolnej przysługuje KOWR w przypadku przeniesienia własności nieruchomości rolnej w wyniku zawarcia umowy innej niż sprzedaż, gdyż w wypadku sprzedaży służy prawo pierwokupu (art. 3 ust. 4 u.k.u.r.). Niewątpliwie jest zatem, że prawo nabycia służy w przypadku zawarcia innej niż sprzedaż umowy zobowiązująco-rozporządzającej oraz umowy o skutku tylko rozporządzającym. Nie służy natomiast w przypadku zawarcia innej niż sprzedaż umowy o skutku tylko zobowiązującym do przeniesienia własności. Prawo to służy bowiem w razie przeniesienia własności nieruchomości, a więc tylko w przypadku wywołania skutku rzeczowego. Skoro zaś art. 157 § 1 k.c. wyklucza możliwość zawarcia warunkowej umowy przenoszącej własność nieruchomości, to podstawą do wykonania przez KOWR prawa nabycia nieruchomości rolnej jest bezwarunkowa umowa powodująca przeniesienie własności nieruchomości, inna niż sprzedaż. Wyklucza to stosowanie do prawa nabycia art. 597 § 1 k.c., dotyczącego obowiązku zawarcia warunkowej umowy sprzedaży w razie

przysługiwania prawa pierwokupu, a co za tym idzie także art. 599 § 2 k.c., przewidującego skutek w postaci nieważności umowy bezwarunkowej, gdy prawo pierwokupu przysługiwało z mocy ustawy Skarbowi Państwa.

Z tych względów należy uznać, że inna niż sprzedaż umowa przenosząca własność nieruchomości rolnej nie może być umową zawartą pod warunkiem, iż KOWR nie skorzysta z prawa nabycia. Umowa ta powinna bezwarunkowo przenosić własność nieruchomości rolnej na nabywcę, który staje się jej właścicielem. KOWR może natomiast wykonać prawo nabycia składając w formie aktu notarialnego odpowiednie oświadczenie nabywcy nieruchomości, które powoduje przejście własności nieruchomości na Skarb Państwa (zob. postanowienia SN z 27 października 2004 r., IV CK 121/04, OSNC 2005, nr 11, poz. 191, i z 10 listopada 2005 r., V CK 249/05).

7. Wskazane różnice prowadzą do wniosku, że zawiadomienie KOWR nie pełni takiej samej roli jak w przypadku prawa pierwokupu. Zgodnie z art. 598 § 1 k.c. zawiadomienie powinno obejmować treść umowy sprzedaży. Konieczne jest więc ujawnienie uprawnionemu co najmniej elementów przedmiotowo istotnych umowy. Skoro bowiem przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży o tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią (art. 600 k.c.), to wiedza o treści umowy sprzedaży służy zapewnieniu uprawnionemu istotnych informacji, mających znaczenie dla podjęcia decyzji o wykonaniu prawa pierwokupu.

Natomiast treść czynności stanowiącej podstawę nabycia nieruchomości rolnej dla KOWR nie ma większego znaczenia. Nabywa on bowiem własność od nabywcy nieruchomości. Z perspektywy wykonania prawa nabycia nieruchomości rolnej istotne są natomiast dane pozwalające na identyfikację konkretnej nieruchomości jako podpadającej pod przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (mającej charakter rolnej), czemu służyć ma dołączany do zawiadomienia wypis z ewidencji gruntów i budynków (art. 4 ust. 5 pkt 2 u.k.u.r.). Niepozbawiony znaczenia jest też aspekt podmiotowy czynności nabycia (dane nabywcy), skoro oświadczenie KOWR powinno zostać złożone nabywcy.

Zawiadomienie powinno wobec tego spełniać kryteria ustawowe zarówno wprowadzane pośrednio z art. 598 § 1 k.c., jak i wskazane wprost w art. 4 ust. 5 pkt 2 u.k.u.r. Powinno również realizować funkcje informacyjne, tak aby dać uprawnionemu możliwość podjęcia racjonalnej decyzji, czy skorzysta z przyznanego ustawą uprawnienia. Wysłanie zawiadomienia, które nie spełnia tych kryteriów nie oznacza zatem „zawiadomienia” podmiotu uprawnionego do nabycia nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Takie zawiadomienie oznacza jedynie „rozpoczęcie procesu zawiadamiania”, nie uruchamia jednak terminu do wykonania uprawnienia przez KOWR.

8. Stanowiska Sądu pytającego nie uzasadnia względ na kognicję sądu wieczystoksięgowego. Jeśli KOWR nie skorzystał z określonego w art. 4 ust. 1 u.k.u.r. prawa nabycia nieruchomości rolnej, podstawę wpisu nabywcy do księgi wieczystej stanowi, oprócz umowy przeniesienia własności nieruchomości, także dowód doręczenia KOWR zawiadomienia o umowie oraz oświadczenie KOWR, że nie korzysta z prawa nabycia albo upływ miesięcznego terminu do złożenia tego oświadczenia (zob. postanowienie SN z 27 października 2004 r., IV CK 121/04).

Jeżeli ocena skuteczności zawiadomienia a w konsekwencji dochowania powyższego terminu nie będzie mogła zostać dokonana na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku lub środka odwoławczego (zob. art. 626⁸ § 2 k.p.c.) osoby zainteresowane będą mogły wytoczyć powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). W takim procesie, toczącym się zarówno z powództwa nabywcy nieruchomości (w razie wpisu do księgi wieczystej jako właściciela Skarbu Państwa), jak i z powództwa KOWR (w razie odmowy wpisu Skarbu Państwa), zagadnienie skuteczności wykonania prawa nabycia nieruchomości rolnej będzie mogło być wszechstronnie wyjaśnione przy wykorzystaniu wszystkich dostępnych środków dowodowych, także w aspekcie dochowania wymagań przez zawiadomienie i zachowania terminu do wykonania uprawnienia przez KOWR.

9. Nie przekonuje również argumentacja Sądu Okręgowego dotycząca odpowiedzialności odszkodowawczej, o jakiej mowa w art. 599 § 2 k.c. Po pierwsze, uszło uwadze Sądu pytającego, że w przypadku przysługiwania prawa

pierwokupu Skarbowi Państwa przepis ten przewiduje sankcję w postaci nieważności umowy, a nie możliwość domagania się odszkodowania. Wątpliwe byłoby takie odpowiednie stosowanie tego przepisu na podstawie art. 4 ust. 5 u.k.u.r., pozwalające na pominięcie § 2 tego artykułu i poprzestanie jedynie na sankcji określonej w § 1.

Po drugie, odpowiedzialność odszkodowawcza byłaby w takiej sytuacji iluzoryczna. Trudno w takim przypadku bowiem dopatrzeć się po stronie Skarbu Państwa jakiegokolwiek uszczerbku majątkowego, uzasadniającego powstanie roszczenia odszkodowawczego (art. 361 § 2 k.c.). Zakładając, że Skarb Państwa, co do zasady, nabywa na podstawie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nieruchomości rolną za cenę rynkową, to uniemożliwienie skorzystania z prawa nabycia tej nieruchomości powodowałoby, że w skład majątku Skarbu Państwa nie weszłaby ta nieruchomość, ale jednocześnie Skarb Państwa nie poniósłby wydatków związanych z pokryciem ceny jej nabycia. W takiej sytuacji z punktu widzenia metody dyferencyjnej w ogóle nie powstaje szkoda. Wartość majątku Skarbu Państwa, mimo nie nabycia nieruchomości rolnej, jest bowiem wówczas taka sama, jak w sytuacji, gdyby nie doszło do zdarzenia szkodzącego (niezawiadomienia o możliwości skorzystania z tego prawa). Prowadziłoby to do wniosku, że w istocie brak zawiadomienia, o jakim mowa w art. 4 ust. 5 u.k.u.r. nie byłby zagrożony żadną realną sankcją.

10. Zawiadomienie KOWR powinno zatem spełniać wymagania ustawowe i realizować funkcję informacyjną, co nie uzasadnia jednak dowolności w ocenie jego skuteczności, a zwłaszcza przyznania KOWR dyskrecjonalnego uprawnienia do oceny czy konkretne zawiadomienie spełnia jego oczekiwania.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. podjął uchwałę jak w sentencji.

Agnieszka Góra-Błaszczkowska

Marcin Łochowski

Maciej Kowalski

(D.Z.)

r.g.