

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Toruniu, Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Izabela Wieczór

Ławnicy: -/-

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Iwona Ziółkowska

po rozpoznaniu w dniu: 09 listopada 2017 roku w Toruniu

sprawy z powództwa: ***Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...)***

przeciwko: ***E. K., W. K. (1) i I. T. (1)***

przy udziale interwenienta ubocznego M. S. (1)

o ustalenie

I. powództwo oddala;

II. odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu należnymi pozwanym

i interwenientowi ubocznemu.

UZASADNIENIE

W pozwie, który wpłynął do tut. Sądu w dniu 7 X 2016r. powódka - Spółdzielnia Produkcji Rolnej w M. domagała się stwierdzenia, że czynność prawna w postaci umowy przeniesienia własności zawarta w dniu 24 listopada 2015r. między pozwaną I. S. a pozwaną E. K. i pozwanym W. K. (1) w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. R.. A (...), której przedmiotem jest zabudowana nieruchomość rolna oznaczona numerami działek : (...) o łącznej powierzchni 512,7771 ha, dla której Sąd Rejonowy w Brodnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...) – jest nieważna.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że dzierżawi nieruchomość rolną opisaną w petitum pozwu w oparciu o umowę dzierżawy zawartą przez (...) N. w G. z Agencją Nieruchomości Rolnych w dniu (...), następnie przeniesioną na podstawie umowy przeniesienia praw i obowiązków z tej umowy w dniu 22 V 1995r. na rzecz powódki. Zgodnie z umową dzierżawy została ona zawarta na czas określony – do dnia 31 (...). Dalej powódka wskazała, że w trakcie trwania przedmiotowej umowy Agencja Nieruchomości Rolnych zbyła nieruchomość stanowiącą przedmiot dzierżawy - pozwanej I. T. (1), jako spadkobiercy byłych właścicieli nieruchomości na mocy art. 29 ust 1 pkt 1 w zw. z ust 1 f ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnym Skarbu Państwa w ówczesnym brzmieniu. W dniu 13XI 2015r. pozwana I. T. (1) zawarła z pozwanymi – E. i W. małżonkami K. warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości rolnej w formie aktu notarialnego. Następnie w dniu 24XI 2015r. wykonując warunkową umowę sprzedaży pozwana ad 1 przeniosła na rzecz pozwanych ad 2 i 3 własność nieruchomości rolnej. Zdaniem powódki umowa ta jest nieważna gdyż z mocy art. 3 ust 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub prawną inną niż (...) prawo pierwokupu przysługuje dzierżawcy, jeżeli spełnione zostaną następujące warunki:

- umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej 3 lata, licząc od tej daty,
- nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej.

W ocenie powódki te przesłanki zostały spełnione- powódka dzierżawiła nieruchomość na podstawie pisemnej umowy dzierżawy , która ma datę pewną co najmniej od 19 IV 2010r. Zdaniem powódki data pewna wynika z tego, że w dniu 19 IV 2010r. powódka złożyła oświadczenie przed notariuszem B. R. prowadzącym Kancelarię Notarialną w B. oświadczenie w trybie art. 777 k.p.c. o poddaniu się egzekucji co do obowiązków wynikających z umowy dzierżawy zawartej w dniu 13V 1994r., której tekst jednolity został przyjęty w aneksie nr (...) do przedmiotowej umowy. Zdaniem powódki data pewna umowy dzierżawy wynika też z treści wyroków potwierdzających, że umowa dzierżawy z dnia 13 V 1994r. została zawarta z datą pewną. Powódka powołała przepis art. 3 ust 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego , z którego wynika, że o treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawiadamia się dzierżawcę. Powódka nie została zawiadomiona o fakcie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 13 XI 2015r. wskutek czego nie mogła skorzystać z prawa pierwokupu.

Powódka wskazała na przepis art. 9 ust 1 ustawy z dnia 11 IV 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 30 IV 2016r., z którego wynika, że czynność prawna dokonana bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu jest bezwzględnie nieważna. Podała również , że art. 9 ust 2 w/w ustawy wymaga, aby osoba występująca z powództwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej posiadała w tym interes prawny. Powódka swój interes prawny upatrywała w tym, że najprawdopodobniej skorzystałaby z prawa pierwokupu. Dzierżawa wygasła z dniem 31.10 2016r. a zatem aby zapewnić sobie możliwość dalszego czerpania pożytków z gruntów rolnych znajdujących się na tej nieruchomości powódka byłaby zainteresowana skorzystaniem z przysługującego jej prawa pierwokupu.

Swój interes prawny powódka upatrywała również w tym, że powstała wątpliwość komu powodowa spółdzielnia ma płacić czynsz dzierżawny.

Pozwani – E. i W. K. (1) w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Zdaniem pozwanych umowa przenosząca własność nieruchomości jest ważna i do tej umowy nie mają zastosowania przepisy u.k.u.r. lecz przepisy ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnym Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym w dniu 24.11.2015r., w tym przepis art. 29 ust 4. Pozwani podkreślili, że nie mieli wiedzy o jakichkolwiek rzekomych uprawnieniach powoda prawa pierwokupu, działali również w zaufaniu do notariusza sporządzającego umowy związane z nabyciem nieruchomości. Pozwani podnieśli, powód nie był zainteresowany nabyciem nieruchomości, składał im propozycję zapłaty na jego rzecz kwoty 3 mln. zł. w zamian za odstąpienie od pozwu. Pozwani przytoczyli szeroką argumentację z której wynika, że ich zadaniem przepis art. 29 ust 4 u.g.n.r.s.p. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 3 ust 1 u.k.u.r. Ich zdaniem w sprawie nie ma zastosowania przepis art. 9 ust. 1 u.k.u.r.

Z ostrożności procesowej wskazali, że przepis art. 9 ust 2 wymaga istnienia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, a takiego ich zdaniem powódka nie posiada. Ich zdaniem art. 13 ustawy z dnia 14.04.2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie może stanowić podstawy do skorzystania z prawa pierwokupu. Przepis ten dotyczy wyłącznie umów warunkowych zawartych na gruncie u.k.u.r. , nie dotyczy umów zawartych na podstawie u.g.n.r.s.p.

Pozwani wskazali, że nawet ewentualne uznanie nieważności umowy przenoszącej własność nie wywoła zamierzonego przez powoda skutku i daje mu uprawnienie do złożenia oświadczenia o pierwokupie gdyż zgodnie z art. 3 ust. 2 i 3 u.s.k.u.r. w zw. z art. 598§2 k.c. aby prawo pierwokupu można wykonać uprawniony musi być zawiadomiony o treści umowy warunkowej przez zobowiązanego. Powód nie ma możliwości realizacji prawa pierwokupu nie tylko ze względu

na treść art. 13 noweli lecz także zmiany w u.k.u.r. obowiązujące od dnia 1 maja 2016r. i brak spółdzielni produkcji rolnej wśród podmiotów uprawnionych do pierwokupu.

Pozwani podnieśli, że odpadała podstawa ewentualnego interesu prawnego powódki- wątpliwość komu należy płacić czynsz dzierżawny- gdyż w dniu 2.11.2016r. powódka wydała nieruchomości pozwanym. Nadto wskazali, że powód ma ewentualnie roszczenie dalej idące – z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece- może wytoczyć powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ustalenie nieważności umowy przenoszącej własność nieruchomości nie usuwa ostatecznej niepewności co do stanu prawnego nieruchomości. Sam wyrok nie będzie podstawą wpisu w księgę wieczystą. W obrocie nadal będzie umowa o skutku obligacyjnym i powód nie ma możliwości zmuszenia pozwanej ad. 3 do zawiadomienia go o treści umowy warunkowej tak aby mógł złożyć oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu.

Dodatkowo pozwani wskazali na brak spełnienia przez powoda przesłanek z art. 3 ust u.k.u.r.; brak wykonywania umowy dzierżawy z datą pewną przez okres 3 lat od dnia naniesienia daty pewnej. Ich zdaniem żaden z dokumentów powołanych przez powoda nie jest dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 81§1 lub § 2 k.c.

Pozwana – I. T. (1) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazała, że jej zdaniem czynność prawna objęta pozwem jest ważna. Podobnie jak pozwani E. i W. K. (1) wskazała, że art. 29 ust 4 u.g.n.r.p. ustawodawca wyłączył stosowanie art. 3 u.k.u.r. z uwagi na szczególny charakter ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, przytaczając w tym zakresie szeroką argumentację. W dalszej kolejności podniosła, że powódka nie posiada interesu prawnego w rozumieniu art. 9 ust 2 Ustawy z dnia 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Pozwana podkreśliła, że jej pełnomocnik przed zawarciem umowy z (...) i związaniem się umową z pozwanymi K., przeprowadził rozmowę z R. W. (1) i A. M.. Przedmiotem tej rozmowy było poinformowanie powódki o planach zakupu nieruchomości przez pozwaną. Podczas tych rozmów przedstawiciele powódki oświadczyli, że powódka nie jest zainteresowana nabyciem przedmiotowych nieruchomości. Konsekwencją tego było dalsze poszukiwanie przez pozwaną przyszłego nabywcy nieruchomości. Zdaniem pozwanej na brak zamiaru zakupu przez powódkę nieruchomości wskazuje również i to, że podczas prowadzonych negocjacji przed procesowych pełnomocnik powódki oczekiwał zapłaty kwoty 3.000.000 zł. Pozwana podkreśliła, że również z prowadzonej między stronami korespondencji wynika, iż powódka nie miała zamiaru skorzystania z prawa pierwokupu.

Zdaniem pozwanej nawet gdyby pozwani zmieniliby warunkową umowę obligacyjną w celu otwarcia dla powoda możliwości skorzystania z prawa pierwokupu, to do skutków zawarcia tej umowy w zmienionym kształcie miałyby zastosowanie obecnie obowiązujące przepisy, które nie dają powodowi prawa pierwokupu. Nadto pozwana wskazała, że w dacie podpisywania umowy z dnia 13.11.2015r. jej pełnomocnikowi nie były znane dokumenty składane przez powoda obecnie co do daty pewnej. Okazano jej jedynie umowę dzierżawy poświadczona datą pewną w dniu 12.11.2015r. Jej zdaniem wskazywana data pewna nie spełniała przesłanek prawa pierwokupu dzierżawcy ponieważ nie mogła być dowodem wykonywania dzierżawy co najmniej 3 lta licząc od tej daty. W konsekwencji nie zachodził przypadek opisany w art. 3 ust 1 ukur w zw. z art. 81 k.c.

Interwenient uboczny wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego w.g. norm przepisanych. W uzasadnieniu podniósł, że jego zdaniem w sprawie nie ma zastosowania przepis art. 3 ust 1 Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego, gdyż jego zdaniem prawo pierwokupu jest jedno. Jego zdaniem prawo pierwokupu służyło jedynie Agencji z mocy art. 29 ust 4 Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnym SP. Dalej interwenient wywodził, że powódka nie wykazała interesu prawnego o konieczności wystąpienia z pozwem o ustalenie nieważności. Jego zdaniem ochronę interesów powoda zapewniło: złożenie kwot należnego czynszu do depozytu sądowego, przedmiot dzierżawy został wydany nabywcom nieruchomości, a pozew został złożony do Sądu w miesiącu w którym wygasła umowa dzierżawy. Interwenient podkreślił, że w zakresie okoliczności faktycznych będących podstawą pozwu powód uzyskał już ochronę interesu prawnego, a w zakresie powoływania się na rzekome prawo pierwokupu nieruchomości rolnej z art. 3 ust 1 Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego w zw. z art. 13 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r.

o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa, powód winien jego zdaniem przyjmując nieważność umowy rozporządzającej skorzystać z prawa pierwokupu i złożyć oświadczenie o wykonaniu tego prawa. Powód mógł w terminie z art. 598§2 k.c. wykonać prawo pierwokupu i wystąpić przeciwko nabywcy z pozwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem rzeczywistym.

Interwenient wskazał też, że umowa dzierżawy z dnia 13 maja 1994r. nie ma daty pewnej, co wyklucza wykonanie prawa pierwokupu nieruchomości rolnej w oparciu o przepis art. 3 ust 1 ustawy z 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu sprzed 1 maja 2016r.

W piśmie z dnia 23.12.2016r. powódka podtrzymała swoje twierdzenia i zaprzeczyła aby to jej pełnomocnik proponował pozwanym odstąpienie od sprawy w zamian za zapłatę kwoty 3.000.000 zł. Podała, że to pozwani mając świadomość nieważności czynności prawnej formułowali zapytania odnośnie możliwości ugodowego zakończenia sporu.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 13 V 1994r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa zawarła z Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną (...) w G. umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w O., gmina O., określonej w zestawieniu stanowiącym załącznik do umowy, o ogólnej powierzchni 597,11 ha. Umowa została zawarta na lat 10 licząc od dnia 1 grudnia 1994r.

W dniu 22 V 1995r. została zawarta umowa wstąpienia w prawa i obowiązki przewłaszczającego wynikające z umowy przewłaszczenia spisanej w dniu 13 V 1995r. pomiędzy: Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa, Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną (...) w G. – przewłaszczającym, Spółdzielnią Produkcji Rolnej w M. – wstępującym o następującej treści:

- wstępujący, za zgodą Agencji wstępuje w prawa i obowiązki przewłaszczającego wynikające z umowy przewłaszczenia spisanej w dniu 13V 1994r.

(d: umowa dzierżawy kk 363-373, umowa z dnia 22 V 1995r kk 357-358, zeznania świadka A. K. kk 375-376).

W dniu 9.07.2002r. w Kancelarii Notarialnej w B., przed notariuszem Z. R. stawili się: A. M. i R. W. (2), którzy oświadczyli, że działają w imieniu Spółdzielni Produkcji Rolnej w M. jako Prezes i Wice Prezes Zarządu i dalej oświadczyli, że w dniu 9.07.2002r. został zawarty aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 13 maja 1994r. z Agencją Nieruchomości Rolnych. W § 1 aktu opisano postanowienia aneksu, zaś w §2 stawający potwierdzili te postanowienia i poddali reprezentowaną spółdzielnię rygorowi dobrowolnej egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777§1 pkt 5 k.p.c. z całego jej majątku.

(d: wypis z aktu notarialnego kk 361-362)

Przed Sądem Okręgowym w Toruniu toczyła się sprawa z powództwa Spółdzielni Produkcji Rolnej w M. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa pod sygnaturą IC 646/06, o obniżenie wysokości czynszu dzierżawnego. W dniu 23.10.2008r. Sąd Okręgowy w Toruniu orzekł o żądaniu pozwu wyrokiem. W pisemnym uzasadnieniu do wyroku – karta 333 akt - została opisana umowa dzierżawy zawarta między stronami z dnia 13 maja 1994r. Uzasadnienie to zostało sporządzone w dniu 7.11.2008r.

(d: akta Sądu Okręgowego w Toruniu IC 646/06 kk 327,323-336).

W dniu 19.04.2010r. w Kancelarii Notarialnej w B., przed notariuszem B. R. stawili się: A. M. i R. W. (2), którzy oświadczyli, że działają w imieniu Spółdzielni Produkcji Rolnej w M. jako Prezes i Wice Prezes Zarządu i dalej oświadczyli, że w dniu 19.04.2010r. został zawarty aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 13 maja 1994r. z Agencją Nieruchomości Rolnych. W § 1 aktu opisano postanowienia aneksu, zaś w §2 stawający potwierdzili te postanowienia i poddali reprezentowaną spółdzielnię rygorowi dobrowolnej egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777§1 pkt 4

k.p.c. Zgodnie z postanowieniami aneksu umowa dzierżawy została zawarta na okres 22 lat i jedenastu miesięcy z mocą obowiązującą od 1 grudnia 1993r. do 31 października 2016r. włącznie.

(d: wypis z aktu notarialnego kk 359-360)

W okresie trwania dzierżawy powódka poczyniła nakłady na nieruchomości będącą jej przedmiotem w postaci między innymi zbudowania deszczowni .

(d: zeznania Strony powodowej – R. W. k 391)

W marcu 2015r. do (...) Oddział Terenowy w B. wpłynął wniosek I. T. (1) o nabycie nieruchomości rolnych - jak spadkobiercy byłego właściciela. Pismem z dnia 23.04.2015r. (...) poinformował pozwaną, że ograniczył jej wniosek do maksymalnej powierzchni, jaką zgodnie z prawem może nabyć; poinformował ją też, że wszystkie działki objęte są umową dzierżawy i sprzedaż nastąpi z obciążeniem tą umową, która zostanie opatrzona datą pewną, a nabywca wejdzie w prawa i obowiązki wydzierżawiającego na zasadach w niej określonych.

Przed nabyciem nieruchomości I. S. poprzez swojego pełnomocnika – J. K. nawiązała kontakt z powódką, aby wyjaśnić czy jest zainteresowana odkupieniem od niej przedmiotowej nieruchomości. I. T. (1) nie była zainteresowana prowadzeniem gospodarstwa rolnego, nie posiadała też środków pieniężnych na nabycie nieruchomości dzierżawionych przez powódkę.

W dniu 13XI 2015r. przed notariuszem M. S. (1) została zawarta umowa , na mocy której Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa działająca na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 29 ust 1 pkt 1 Ustawy z dnia 19X 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa sprzedała I. T. (1) własność zabudowanych działek rolnych oznaczonych numerami (...) o łącznej powierzchni 512, 7771 ha, z nieruchomości dla której prowadzona była księga wieczysta kw nr (...) przez Sąd Rejonowy w Brodnicy, za cenę 20.460.000 zł.. a I. T. (1) nieruchomość powyższą kupiła i oświadczyła, że znane jest jej ustawowe prawo Agencji do pierwokupu nabytej nieruchomości rolnej w okresie 5 lat od dnia podpisania umowy. W § 8 umowy strony zgodnie postanowiły, że w związku z nabyciem w/w nieruchomości nabywca na podstawie art. 694 w zw. z art. 678 k.c. wstępuje w stosunek dzierżawy i zobowiązuje się do kontynuowania dzierżawy tych działek rolnych na warunkach określonych w zawartej umowie, przy czym umowa dzierżawy jest opatrzona datą pewną. L. G. , działająca w imieniu I. S. oświadczyła , że jej mocodawczyni otrzymała egzemplarz umowy dzierżawy.

(d: zeznania pozwanej I. T. (1) k 392, zeznania świadka A. K. (2) kk 280-281, J. K. kk 281-282, umowa z dnia 13 XI 2015r. rep. A numer (...)kk 201-216, pismo k 217)

W dniu 13 XI 2015r. przed notariuszem M. S. (1) została zawarta umowa, na mocy której L. G., działająca w imieniu I. T. (1) w wykonaniu „ Przedwstępnej umowy sprzedaży” z dnia 10 XI 2015r. R. A numer (...) tut. Kancelarii sprzedała W. K. (1) oraz E. K. zabudowaną nieruchomość rolną oznaczoną numerami działek (...) o łącznej powierzchni 512, 7771 ha, które zostaną odłączone z księgi wieczystej kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brodnicy, na skutek wniosku wieczystoksięgowego zawartego w §13 aktu notarialnego „ Umowy sprzedaży” z dnia 13 XI 2015r. , Rep a nr 6354/2015 tut. Kancelarii za łączną ceną 20.970.000 zł. - pod warunkiem , że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej stosownie do treści przepisu art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19X 2003r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz art. 3 ust 4 ustawy z dnia 11IV2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego w związku z art. 598§ 2 k.c. W. K. (1) , działający w imieniu własnym oraz swojej żony E. K. powyższą nieruchomość za podaną cenę do ich majątku wspólnego i pod wyżej określonym warunkiem kupił. Stosownie do treści § 10 umowy przeniesienie prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy na rzecz nabywców miało nastąpić po bezskutecznym upływie terminu miesięcznego zastrzeżonego dla Agencji Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa do wykonania pierwokupu przysługującego jej stosownie do treści przepisu art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19X 2003r. o gospodarowaniu

nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz art. 3 ust 4 ustawy z dnia 11IV2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego w związku z art. 598§ 2 k.c.

Odpis tego aktu notarialnego został doręczony Agencji Nieruchomości Rolnych. Powódce nie doręczono odpisu tego aktu.

(d: akt notarialny z dnia 13 XI 2015 kk 201-216, d: zeznania świadków: A. K. kk 375- 376, M. S. k 377, zeznania stron – za powódkę - R W. k 391-392).

W dniu 24 XI 2015r. przed notariuszem M. S. (1) została zawarta umowa, na mocy której L. G., działająca w imieniu I. T. (1) przeniosła w wykonaniu „ Warunkowej umowy sprzedaży” z dnia 13XI 2015r. rep.(...) tam. Kancelarii , własność wyżej opisanej nieruchomości rolnej, a W. i E. małżonkowie K. wyrazili na powyższe zgodę i dokonali nabycia do majątku wspólnego. W § 2 umowy zawarty został zapis, że notariusz ustaliła, iż wypis aktu notarialnego został doręczony (...) Oddział Terenowy w B. w dniu 16 XI 2015r. , a Agencja pismem z dnia 24XI 2015r. zawiadomiła, że nie skorzysta z prawa pierwokupu.

W styczniu 2016r. powódka powzięła nieoficjalną wiadomość, o sprzedaży nieruchomości objętej dzierżawą przez I. S. pozwanym E. i W. K. (1). Dopiero w lutym 2016r. do powódki wpłynęło pismo z ANR informujące o sprzedaży nieruchomości objętej dzierżawą I. T. (1). W pierwszych miesiącach roku 2016r. doszło do spotkania W. K. (1) i przedstawiciela powódki, podczas którego pozwany okazał im akt notarialny nabycie nieruchomości.

W pismach z dnia 15.07.2015r. skierowanych do pozwanych powódka wskazała na bezwzględną nieważność umowy przenoszącej własność dzierżawionej przez nią nieruchomości. Powódka wyznaczyła im termin do przyznania iż owa umowa jest nieważna oraz do złożenia stosownych wniosków wieczystoksięgowych, w następstwie których zostanie ujawniony rzeczywisty stan prawny. Dalej w piśmie tym powódka zagroziła wytoczeniem powództwa o ustalenie nieważności przedmiotowej czynności prawnej względnie złożeniem stosownych wniosków wieczystoksięgowych.

W dniu 21. 07.2016r. Spółdzielnia Produkcji Rolnej w M. złożyła wniosek do Sądu Rejonowego w Brodnicy o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego kwoty 21.432,82 zł z tytułu świadczeń niewymagalnych z tytułu czynszu dzierżawnego. W uzasadnieniu między innymi wskazała, że powstała wątpliwość komu ma zostać uiszczony czynsz dzierżawny w związku z nieważnością umowy sprzedaży nieruchomości.

Sąd Rejonowy w Brodnicy postanowieniem z dnia 31.01.2017r. uwzględnił powyższy wniosek. Sąd Okręgowy w Toruniu postanowieniem z dnia 7.06.2017r. na skutek apelacji E. K. i W. K. (1) zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek oddalił. Czynsz z tytułu dzierżawy został wpłacony do depozytu sądowego i znajduje się w nim do dnia dzisiejszego.

W dniu 2 XI 2016r. został sporządzony protokół zdawczo- odbiorczy według stanu na dzień 21X2016r. w sprawie przejęcia przedmiotu będącego w dzierżawie oraz składników mienia wchodzących w skład nieruchomości położonej w O. , powiat (...). Stroną przekazującą była Spółdzielnia Produkcji Rolnej w M. a stroną przejmującą E. K. i W. K. (1).

(d: akt notarialny dnia 24 XI 2015r.kk 86-91, protokół kk 164-166, wniosek kk 96-100, postanowienie kk 312-313, kk 382-384, pismo z dnia 15.07.2016r. kk 218-220, zeznania stron: powódki – R. W. kk 391-392, pozwanego W. K. kk 392-393)

Na podstawie Uchwały nr 13/16 Walnego Zgromadzenia członków Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w G., podjętej w dniu 23.04.2016r. oraz Uchwały nr 12/16 Zgromadzenia członków Spółdzielni Produkcji Rolnej w M., podjętej w dniu 14.05.2016r. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna (...) w G. łączy się z dniem 01.01.2017r. ze Spółdzielnią Produkcji Rolnej w M.. Spółdzielnią przejmującą jest Spółdzielnia Produkcyjna (...) w G..

(d: odpis KRS kk 287-294).

Sąd zważył co następuje:

Na wstępie należy wskazać, że Sąd dał wiarę zeznaniom stron i świadków. Niewielkie rozbieżności, np. co do spotkań przedstawicieli powódki i pozwanych przed zawarciem umów i po ich zawarciu nie mogły wpłynąć na odmienną ocenę ich mocy dowodowej. Co do zasady były one spójne i wzajemnie się uzupełniały. Na pełną wiarygodność zasługują również dokumenty urzędowe i prywatne zaoferowane przez strony. Ich moc dowodowa nie została skutecznie podważona przez żadną ze stron.

Należy podkreślić, że spór w sprawie nie dotyczył żadnych istotnych okoliczności związanych ze stanem faktycznym; był to w istocie spór co do prawa, tj. przepisów mających zastosowanie do bezspornego stanu faktycznego.

Punktem wyjścia do dalszych rozważań było ustalenie przepisów mających zastosowanie do umowy dzierżawy zawartej w dniu 13V 1994r. Należy zważyć, iż od tej daty wielokrotnie ulegała zmianie Ustawa z dnia 19 X 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnym Skarbu Państwa.

Na podstawie art. 1 pkt 13b Ustawy z dnia 6 maja 1999r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 49, poz. 484) - z dniem 15 czerwca 1999r. - do ustawy z dnia 19 X 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wprowadzono nowy przepis, wyłączając w stosunku do umów dzierżawy nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa stosowanie przepisów o prawie pierwokupu, w tym wynikającego z ustawy 9 art. 596 -602k.c. i art. 695§2 k.c. Ustawa z dnia 6 maja 1999r. nie zawierała do wymienionego uregulowania własnych przepisów intertemporalnych, zakres jego obowiązywania należy ustalić na podstawie powszechnie przyjętych zasad wykładni norm intertemporalnych. W judykaturze i doktrynie od dawna przyjęto, że zbiór takich zasad, w braku odrębnej ustawy zawarty został w ustawie z dnia 23.04.1964r – przepisy wprowadzające Kodeks Cywilny. Przyjmuje się też, że uregulowania tam zawarte należy odnosić nie tylko do kodeksu cywilnego ale też innych ustaw regulujących stosunki cywilno – prawne, chyba, że co innego wynika z przepisów przechodnich wspomnianych ustaw. (por. np. Uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 1988r. w sprawie IIICZP 87/87, OSCP rok rok 1989, nr 2, poz 19). Stosownie zaś do treści przepisu art. 1 ustawy z dnia 23.04.1964r – przepisy wprowadzające Kodeks Cywilny- w przypadku zmiany prawa w czasie trwania umowy dzierżawy do umowy tej znajduje zastosowanie prawo nowe. **Oznacza to, że z punktu widzenia ustawowego prawa dzierżawcy do pierwokupu nieruchomości rolnej (d. art. 695§2 k.c.) decyduje stan prawny z chwili sprzedaży tej nieruchomości, a nie z chwili zawarcia umowy dzierżawy. (por wyrok SN z dnia 11marca 2004r. w spr. VCK 339/03)**

Wprawdzie w niniejszej sprawie umowa dzierżawy między Agencją a powódką została zawarta w 1994r., lecz z mocy wyżej wskazanych przepisów do oceny przysługującego jej prawa pierwokupu mają zastosowanie przepisy obowiązujące w dacie sprzedaży nieruchomości, tj. w dniu 13 listopada 2015r. W tej dacie obowiązywał przepis art. 29 ust 1 Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP, który określał zasady pierwszeństwa w nabywaniu nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa. Bezsporne w tej sprawie była okoliczność, że pozwana I. T. (1) skorzystała z tego prawa pierwszeństwa i nabyła przedmiotową nieruchomość na zasadach wynikających z art. 29 i następnych tej ustawy.

Art. 29 ust 4 tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży, wyraźnie przyznawał Agencji na rzecz Skarbu Państwa prawo pierwokupu przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę - w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Agencji.

Bezsporne w sprawie jest i to, że I. T. (2) zawarła z pozwanymi K. warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości pod warunkiem, że Agencja nie skorzysta z tego prawa pierwokupu. Agencja z tego prawa nie skorzystała a pozwana I. S. w drugiej umowie przeniosła własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanych E. i W. K. (1).

A zatem spór w niniejszej sprawie sprowadzał się sprowadzał się trzech płaszczyzn:

- ważności czynności prawnej objętej pozwem,

- prawa pierwokupu powódki,
- interesu prawnego do wytoczenia powództwa.

Ważność zaskarżonej czynności prawnej.

Ustawa z dnia 19 X 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia obu umów wyraźnie określała w art. 1 przedmiot regulacji – wynikało z tego przepisu, że ustawa ta reguluje zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa w odniesieniu do między innymi, nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego, położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej. Przedmiotowa nieruchomość była taką nieruchomością do czasu zawarcia umowy z dnia 13 XI 2015r., na mocy której Skarb Państwa przeniósł na rzecz powódki I. T. (1) jej własność. Zdaniem Sądu, z tą datą do sprzedaży nieruchomości rolnej należało stosować przepisy Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003r., oczywiście z uwzględnieniem treści przepisu art. 29 ust 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Problematyka ta poruszana była również przez doktrynę, np. 151198588 przez Gerarda Bieńka w opracowaniu - Nieruchomości. Problematyka prawna. Autor wyraźnie stwierdza, że prawo pierwokupu Agencji przewidziane w art. 29 ust 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ma pierwszeństwo (w okresie 5 lat od daty nabycia) przed pierwokupem dzierżawcy wynikającym z art. 3 Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Konkludując, Sąd nie podzielił poglądu wyrażanego przez stronę pozwaną jakoby przepis art. 29 u.g.n. był przepisem szczególnym wobec art. 3 u.k.u.r. i wykluczał jego stosowanie.

W myśl przepisu art. 3 ust 2 Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego o treści umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawiadamia się dzierżawcę tej nieruchomości jeżeli umowa dzierżawy trwała co najmniej 3 lata od dnia jej zawarcia. Należy wskazać, że przedmiotowa umowa dzierżawy została szczegółowo opisana w akcie notarialnym z dnia 13 XI 2015r. – tj. warunkowej umowie sprzedaży. A zatem zbywająca miała wiedzę co do czasu trwania umowy dzierżawy i winna wykonać obowiązek wynikający z przepisu art. 3 ust 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W niniejszej sprawie bezsporne było to, że dzierżawca nie został powiadomiony o dokonanej czynności w sposób wynikający z powyższej regulacji.

Wprawdzie ustawą z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw zmieniono między innymi Ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego jak i ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jednak z mocy art. 13 Ustawy zmieniającej do czynności prawnych związanych z realizacją prawa pierwokupu nieruchomości rolnych, o którym mowa w art. 3 ustawy zmienianej w art. 7 (Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego), albo realizacją uprawnienia Agencji Nieruchomości Rolnych do nabycia nieruchomości rolnych, o którym mowa w art. 4 ustawy zmienianej w art. 7 (ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego), - w stosunku do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, **stosuje się przepisy dotychczasowe**. Ustawa ta weszła w życie z dniem 30 kwietnia 2016r. (art. 13).

A zatem w sprawie mają zastosowanie przepisy art. 3 Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości rolnej, tj. w dniu 13XI 2015r. **Zdaniem Sądu oznacza to, iż do oceny ważności umowy z dnia 24XI 2015r. przenoszącej własność przedmiotowej nieruchomości rolnej na rzecz pozwanych E. i W. K. (1) będzie miał zastosowanie przepis art. 9 Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu na dzień zawarcia przedmiotowej umowy, a nie w brzmieniu nadanym Ustawą z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (...).**

Z mocy art. 9 Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003r. czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu jest nieważna. A zatem w okolicznościach niniejszej sprawy sankcją nieważności jest dotknięta umowa przenosząca własność nieruchomości

na pozwanych E. i W. K. (1). Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności z dnia 13 XI 2015r. nie jest dotknięta nieważnością.

Prawo pierwokupu dzierżawcy.

Zdaniem Sądu ustalenie czy powódce służyło, czy też nadał służy prawo pierwokupu ma istotne znaczenie z punktu widzenia oceny jej interesu prawnego do wytoczenia powództwa.

Tym bardziej, że dotychczasowe orzecznictwo do przepisu art. 9 ust. 1 Ustawy z 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego wskazywało charakter szczególny tego przepisu w stosunku do dyspozycji art. 599 § 2 k.c. Sąd podzielił pogląd dotychczasowego orzecznictwa, że naruszenie zasad sprzedaży tego rodzaju nieruchomości przewidzianych w ustawie nie poddaje się kwalifikacji na płaszczyźnie dyspozycji art. 189 k.p.c. Samodzielny charakter wskazanego wyżej powództwa przesądza bowiem o tym, że przesłanka interesu prawnego winna być relatywizowana wyłącznie do dyspozycji art. 9 ust. 2 tej ustawy, a jego istnienie skutkować winno oceną tego, niewątpliwie wyprzedzającego w stosunku do żądania odwołującego się do treści art. 189 k.p.c., roszczenia z punktu widzenia zgodności umowy sprzedaży z przepisami tej ustawy.

(por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, z dnia 24 kwietnia 2014 r., I ACa 541/13).

Przepis art. 3 ust 1 u.k.u.r. wyraźnie stanowił, że w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną, inną niż Agencja, prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy, jeżeli łącznie zostały spełnione łącznie dwa warunki:

1. Umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej przez trzy lata licząc od tej daty;
2. Nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej.

Zdaniem Sądu o kolejności prawa pierwokupu przesądza pochodzenie nieruchomości rolnej – tj. okoliczność, że pierwotnie wchodziła ona w skład zasobu własności rolnej Skarbu Państwa i podlegała regulacjom Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a więc również i przepisowi art. 29 ust 4 przyznającemu prawo pierwokupu Agencji – na rzecz Skarbu Państwa. Uprawnienie Agencji do prawa pierwokupu powstało wcześniej. Dopiero przeniesienie własności takiej nieruchomości rolnej na rzecz osoby fizycznej ukształtowało prawo pierwokupu dzierżawcy, o którym mowa w art. 3 ust 1 Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003r. (tak również 151198588Gerard Bieniek w opracowaniu - Nieruchomości. Problematyka prawna).

Wobec nieskorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej prawa pierwokupu - zaktualizowało się prawo pierwokupu dzierżawcy.

Z poczynionych ustaleń wynika, że przedmiotowa nieruchomość była dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej od 1994r. na podstawie umowy w formie pisemnej, kilkakrotnie aneksowanej. (okoliczności bezsporne).

Spór dotyczył też i tego czy umowa dzierżawy miała datę pewną w rozumieniu przepisu art. 3 Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003r.i od jakiej daty owa data pewna powstała.

Należy wskazać, że datą pewną jest urzędowe poświadczenie daty, które, według art. 81 § 1 k.c., jest skuteczne również względem osób nieuczestniczących w dokonaniu określonej czynności prawnej. Czynność prawna ma datę pewną także w razie stwierdzenia dokonania czynności prawnej w jakimkolwiek dokumencie urzędowym - od daty tego dokumentu, a w razie umieszczenia na obejmującym czynność dokumencie jakiegokolwiek wzmianki przez organ państwowy, organ jednostki samorządu terytorialnego albo przez notariusza - od daty wzmianki (art. 81 § 2 k.c.). Ustawa może uzależniać od daty pewnej ważność albo określone skutki czynności prawnej. Dokonanie czynności prawnej na piśmie z datą pewną zostało zastrzeżone ad solemnitatem w art. 329 § 1 k.c.(zob. wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 1323/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 177; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 455/02, Rejent 2004, nr 10, s. 134). W innych przepisach obowiązującego prawa data pewna została zastrzeżona ad eventum, w szczególności w art. 678 § 2 k.c., a także w art. 590 § 1 k.c. (sprzedaż z zastrzeżeniem własności rzeczy), w art. 59 ust. 7 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (jedn. tekst: Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 ze zm.), w art. 101 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 ze zm.) **i w art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm.)**.

Mocą przepisów szczególnych ustawodawca przyznaje określonym dokumentom charakter dokumentów urzędowych, mimo, że ich wystawcami nie są podmioty określone w art. 244 k.p.c., ani nie zostały sporządzone w sprawach z zakresu administracji publicznej. Do takich dokumentów należy zliczyć czynności notarialne dokonywane przez notariusza zgodnie z prawem – art. 2 § 2 Prawa o notariacie. Kontynuując ten tok rozumowania należy wskazać, że przedmiotowa umowa dzierżawy była wymieniana w szeregu dokumentów urzędowych - poczynając od aktów notarialnych o poddaniu się egzekucji – z dnia 9.07.2002r., 19.04.2010r., a kończąc na uzasadnieniu sporządzonym przed tut. Sąd w sprawie IC 646/06 – w dniu 7.11.2008r.

Oznacza to, że umowa dzierżawy ma datę pewną już od 9.07.2002r.

Zdaniem Sądu poprzednik prawny powódki – SPR w M. jako dzierżawca przedmiotowej nieruchomości rolnej od roku 1994r., przy uwzględnieniu, że data pewna w rozumieniu art. 81§2 k.c. co do tej umowy powstała nawet najpóźniej w dniu 19.04.2010r. (akt notarialny zawarty przed notariuszem B. R. w Kancelarii Notarialnej w B. – oświadczenie o poddaniu się egzekucji). był uprawniony do wykonania pierwokupu nieruchomości objętej umową z dnia 13XI 2015r. zobowiązujący do przeniesienia własności pod warunkiem.

Istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie ma także ustalenie czy w realiach niniejszej sprawy powódka mogła złożyć oświadczenie o wykonaniu tego prawa.

Z mocy art. 3 ust 3 u.s.k.u.r. w brzmieniu z dnia zawarcia umowy zobowiązującej jeżeli dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1 zawiadomienie o którym mowa wywołuje skutki określone w przepisach k.c. dotyczących prawa pierwokupu.

Zgodnie z art. 596 k.c. jeżeli ustawa lub czynność prawna zastrzega dla jednej ze stron pierwszeństwo kupna oznaczonej rzeczy na wypadek, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej (prawo pierwokupu), stosuje się w braku przepisów szczególnych przepisy niniejszego rozdziału.

Przepisy regulujące prawo pierwokupu mają charakter norm bezwzględnie obowiązujących i nie mogą być modyfikowane przez strony. W orzecznictwie wskazuje się, że mają one - jako regulujące prawo pierwokupu w sposób ogólny - zastosowanie do wszystkich przypadków pierwokupu, bez względu na ich normatywne usytuowanie, w tym także np. do ustawowego prawa pierwokupu uregulowanego w art. 109 u.g.n. (postanowienie SN z dnia 10 listopada 2010 r., II CSK 198/10, LEX nr 737258 i II CSK 197/10, LEX nr 737257; a także red. Krzysztof Pietrzykowski, Kodeks cywilny, komentarz, Warszawa 2015, teza III.1 do art. 596).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że poza złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nie jest potrzebne dokonywanie żadnych dalszych czynności. (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1962 r., I CO 24/62, OSNCP 1963, nr 9, poz. 188, postanowienie z dnia 9 września 2009 r., V CSK 43/09, niepubl.).

Zawarta zatem zostaje umowa tej samej treści, co umowa pierwotna z tym, że oświadczenie woli zobowiązanego złożone jest w umowie pierwotnej, zaś oświadczenie woli uprawnionego złożone zostaje poprzez jednostronną czynność prawną. Dla ważności umowy muszą być zachowane wymogi dotyczące formy, jeżeli taki wymóg zastrzeżony jest w ustawie bądź w umowie.

Uprawniony do prawa pierwokupu może to prawo wykonać nawet wtedy, gdy zobowiązany wbrew swojemu obowiązкови nie powiadomi go o umowie sprzedaży, a wiadomość o tym uprawniony uzyska z innego źródła.

(por.: uzasadnienie do Postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3.12.2009r. IICSK 266/09, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r. ,III CSK 198/10, Komentarz do art. 598 kodeksu cywilnego teza 9 , Jacek Górecki, stan prawny na 01.01.2002, Komentarz do art. 598 kodeksu cywilnego teza1 , Czesława Żuławska, stan prawny na dzień 15.04.2015).

Sąd orzekający podziela te poglądy; powódka była uprawniona do wykonania prawa pierwokupu, mimo braku zawiadomienia przez zbywcę.

Interes prawny

W myśl przepisu art. 9 ust 2 Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu z dnia zawierania umowy objętej pozwem -z powództwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej z przyczyn, o których mowa w ust. 1, oprócz osób mających w tym interes prawny może wystąpić Agencja.

Już wykładnia literalna tego przepisu wskazuje na podstawę wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności - naruszenie obowiązków wynikających z ust 1. Interes prawny winien być zatem ściśle związany z naruszeniem obowiązków nałożonych na zbywcę nieruchomości wobec dzierżawcy, uprawnionego do realizacji prawa pierwokupu.

Samodzielny charakter wskazanego wyżej powództwa przesądza bowiem o tym, że przesłanka interesu prawnego winna być relatywizowana wyłącznie do dyspozycji art. 9 ust. 2 tej ustawy, a jego istnienie skutkować winno oceną tego, niewątpliwie wyprzedzającego w stosunku do żądania odwołującego się do treści art. 189 k.p.c., roszczenia z punktu widzenia zgodności umowy sprzedaży z przepisami tej ustawy.

Natomiast istota interesu prawnego sprowadza się do zapewnienia powodowi ochrony jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnego zakończenia sporu istniejącego lub przewencyjnie zapobieżeniu powstaniu takiego sporu w przyszłości na skutek, uprawomocnienia się wyroku ustalającego (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, niepubl.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014 r., I ACa 408/13).

Jak podkreśla się w doktrynie, zasada ta nie powinna być pojmowana abstrakcyjnie, w celu zawężającej interpretacji tej przesłanki do wytoczenia powództwa o ustalenie, lecz ze względu na konstytucyjnie gwarantowane prawo do sądu zawsze konieczna jest ocena istnienia interesu prawnego do wytoczenia tego powództwa na tle okoliczności faktycznych konkretnych spraw. Funkcją powództwa wytoczonego w trybie art. 189 k.p.c. jest usunięcie poprzez orzeczenie sądu niepewności stanu prawnego zachodzącej w stosunkach pomiędzy legitymowanym interesem prawnym powodem a wyznaczonym tym interesem pozwanym. Interes prawny oznacza więc istniejącą po stronie powoda potrzebę wprowadzenia jasności i pewności w sferze jego sytuacji prawnej, wyznaczonej konkretnym stosunkiem prawnym, a zagrożonej, a niekiedy nawet naruszonej już przez pozwanego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2014 r., I PK 234/13).

Hipotetyczne uwzględnienie powództwa nie zapewni powódce ani należytej ochrony ani nie zapobiegnie ewentualnym sporom między stronami w przyszłości.

Wprawdzie Sąd Najwyższy wskazał, że podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność może być wyrok ustalający nieważność umowy na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., na podstawie której dokonano wpisu nowego właściciela nieruchomości. Orzeczeniem takim, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., jest związany sąd wieczystoksięgowy.

Jednak w realiach niniejszej sprawy orzeczenie takie nie zapewni należytej ochrony interesom powódki, w zakresie realizacji jego uprawnienia do prawa pierwokupu i nie zakończy definitywnie sporu między stronami.

Powódka ma bowiem roszczenie dalej idące tzn. składając oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu i opierając się na twierdzeniu, że to jej przysługuje prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą, a nie pozwanym E. i W. K. (1) wpisanym jako właściciel może wytoczyć powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h.

Jak się wydaje może też wskazać jako roszczenie ewentualne dokonanie wpisu poprzez wykreślenie pozwanych E. i W. K. (1) jako właścicieli nieruchomości opierając się jedynie na nieważności czynności prawnej. Powództwo z art. 10 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece służy ochronie interesu osoby nie wpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej, były nieważne. (por. LEX nr 1108520 , wyrok Sądu Najwyższego, z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 189/10).

W związku z tym, że umowa dzierżawy uległa zakończeniu z dniem 31.10.2016r. odpadała ewentualna podstawa faktyczna powództwa polegająca na stanie niepewności co do osoby wydzierżawiającego .

Jeśli zaś chodzi o podstawę faktyczną powództwa wskazywaną w dalszym toku procesu tj. stan niepewności co do osoby dzierżawcy w celu rozliczenia nakładów na dzierżawioną nieruchomość to i ona odpadła z uwagi na treść art. 677 k.c. w zw. z art.694 k.c. Przedmiot dzierżawy został zwrócony w dniu 2.11.2016r. a zatem roszczenie to uległo przedawnieniu.

Nawet gdyby przyjąć, że nastąpiła przerwa biegu przedawnienia w/w/ roszczeń w oparciu o przepis art. 123§1 pkt 1 k.c. to powódka ma roszczenie dalej idące – o zapłatę przeciwko pozwanym.

Konkludując, zdaniem Sądu złożenie przez powódkę oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu i wytoczenie powództwa z art. 10 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece wyeliminuje wszystkie ewentualne spory między stronami.

Reasumując powyższe ustalenia i rozważania Sąd oddalił powództwo na mocy art. 9 ust 2 Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003r. i art. 189 k.p.c. (a contrario).

Jeśli zaś chodzi o rozstrzygnięcie o kosztach należy za judykaturą uznać za sprzeczne z zasadą słuszności wyrażoną w art. 102 żądanie zapłaty kosztów procesu zgłoszone przez stronę wygrywającą, która swoim niesumiennym lub oczywiście niewłaściwym postępowaniem doprowadziła do zainicjowania procesu i powstania kosztów związanych z jego prowadzeniem (zob. postanowienie SN z dnia 5 sierpnia 1981 r., II CZ 98/81, OSNC 1982, nr 2–3, poz. 36). Mając na względzie szczególne okoliczności sprawy, tj. bezwzględną nieważność zaskarżonej czynności prawnej, wywołaną zachowaniem pozwanych i interwenienta ubocznego Sąd orzekł jak pkt II na mocy w/w przepisu.