

Sygn. akt: I ACz 2173/12

POSTANOWIENIE

Dnia 16 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Wysocki (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Staniszevska

SA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2013 r.

na posiedzeniu niejawnym

z wniosku **Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J.**

przy uczestnictwie **Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P.**

o zabezpieczenie

na skutek zażalenia obowiązanej

na postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 13 listopada 2012 r. w sprawie o sygn. XII Co 116/12

postanawia:

1. **zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalić wniosek o zabezpieczenie;**
2. **zasądzić od Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P. kwotę 30 zł tytułem kosztów postępowania zażaleniowego.**

/-/ E Staniszevska /-/ B. Wysocki /-/ M. M.-T.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Poznaniu udzielił zabezpieczenia (...)Sp. z o.o. z siedzibą w J. poprzez ustanowienie zakazu zbywania przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P. z pominięciem uprawnionej do nabycia w trybie bezprzetargowym powódki w drodze pierwokupu, nieruchomości objętych umową dzierżawy wpisanych do księgi wieczystej nr (...) o numerach ewidencyjnych:

- (...) położonych w obrębie J., gmina S.;
- (...) położonych w obrębie S., gmina S.;
- (...) położonych w obrębie P., gmina S.;

oraz poprzez dokonanie wpisu ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej nr (...) wymienionych powyżej nieruchomości o treści: „nieruchomości o numerach ewidencyjnych (...) położonych w obrębie J., gmina S.; (...)położonych w obrębie S., gmina S.; (...) położonych w obrębie P., gmina S., obciążone są umową dzierżawy nr (...) z dnia 31 marca 1993 r. na okres 30 lat, na podstawie której Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowemu (...) Sp. z o.o. w J. przysługuje prawo pierwokupu przedmiotu umowy”. Nadto zobowiązał wnioskodawcę do wytoczenia powództwa o ustalenie przeciwko uczestnikowi w terminie 14 dni od doręczenia postanowienia, pod rygorem upadku tegoż zabezpieczenia.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd wskazał, że w świetle przedstawionych przez wnioskodawczynię okoliczności oraz dokumentów uznać należało, że wykazała przesłanki z art. 730¹ k.p.c. uzasadniające udzielenie zabezpieczenia. Wnioskodawczyni uprawdopodobniła roszczenie przedstawiając dokumenty potwierdzające wskazane przez nią we wniosku okoliczności, tj.: umowę dzierżawy nr (...) z dnia 31.03.1993r. (k. 15-19) wraz z aneksami do tej umowy, w tym w szczególności aneks nr (...) z dnia 31.01.2006 r., aneks nr (...) z dnia 23 lutego 1996 r., aneks z dnia 15.11.1993r., aneks nr (...) z dnia 31.01.2006 r. (k. 20-67), wypisy z rejestru gruntów (k. 71-74). Wnioskodawczyni zamierza skierować przeciwko obowiązanemu powództwo o ukształtowanie stosunku prawnego - umów dzierżawy zawartych pomiędzy Wnioskodawcą a uczestnikiem poprzez ustalenie, że nie można dokonać jednostronnej zmiany przedmiotowej umowy dzierżawy ani zmiany praw nabytych na jej podstawie, w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 16.09.2011 r. oraz, że przysługuje jej prawo pierwokupu w oparciu o przepisy art. 596 - 602 k.c. Jakkolwiek w ocenie Sądu Okręgowego o zasadności roszczenia uprawnionej Sąd będzie rozstrzygał dopiero w toku postępowania, jakie zamierza wszcząć uprawniona, to na etapie postępowania zabezpieczeniowego, uprawdopodobnienie istnienia roszczenia uznać należało za wystarczające.

Wnioskodawczyni uprawdopodobniła również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia stosownie do treści art. 730¹ § 2 k.p.c. Ewentualna sprzedaż działek wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości przed rozstrzygnięciem sprawy o ustalenie, uniemożliwi osiągnięcie celu postępowania, bowiem stwierdzenie po sprzedaży gruntów, że grunty nie podlegają wyłączeniom, w sytuacji, gdy (...) nie będzie stroną umowy dzierżawy, nie będzie miało dla wnioskodawcy żadnego znaczenia. Ponadto znacznie utrudnione będzie dochodzenie stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z pominięciem uprawnionej do nabycia w drodze pierwokupu, ze względu na koszty tego postępowania (przy powierzchni będącej przedmiotem umowy 827,7993 ha wartość umowy sięgnie kwoty ponad 41 milionów złotych). Skutki sprzedaży nieruchomości spornych spowodują, że postępowanie stanie się bezcelowe dla wnioskodawcy i spowoduje po jego stronie znaczne koszty.

W zażaleniu na to postanowienie obowiązana wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia oraz o zasądzenie od uprawnionej na jej rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Uprawniona wniosła o oddalenie zażalenia oraz o zasądzenie od obowiązanej na jej rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie jest zasadne.

Na wstępie należy zwrócić uwagę, że uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie spełnia wymogów, o jakich mowa w art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 361 kpc. Sąd I instancji przyjął bowiem, że wnioskodawca w wystarczający sposób uprawdopodobnił roszczenie podlegające zabezpieczeniu, nie wskazując jednocześnie, na jakich przesłankach faktycznych i prawnych opiera takie stanowisko.

Uchybienie to nie stanowi jednak przeszkody do merytorycznego rozpoznania zażalenia.

Wbrew pogładowi Sądu Okręgowego nie można bowiem przyjąć, aby w świetle okoliczności faktycznych sprawy roszczenie, sprecyzowane przez uprawnionego w piśmie z 5 listopada 2012r (k. 117) było uprawdopodobnione (art. 730¹ § 1 kpc).

Dla ustalenia, czy roszczenie podlegające zabezpieczeniu jest prawdopodobne konieczne jest dokonanie wstępnej jego oceny z punktu widzenia wchodzących w grę przepisów prawa materialnego.

Nie będzie można uznać roszczenia za prawdopodobne, jeżeli, w świetle nie budzących wątpliwości przepisów prawa, przewidywać należy, racjonalnie oceniając stan rzeczy, że roszczenie to w procesie nie zostanie uwzględnione.

Z w/w pisma uprawnionego z dnia 5 listopada 2012r wnioskować należy, że zamierza on dochodzić ustalenia treści łączącego strony stosunku prawnego (art. 189 kpc) w dwóch aspektach.

Po pierwsze, chodzi o ustalenie, że wnioskodawcy nie dotyczą uregulowania, wynikające z przepisu art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011r o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U, nr 233, poz.1382, dalej : „ustawa z 16.09.2011r”), jako że umowa dzierżawy między stronami została zawarta przed wejściem w życie tej ustawy.

W szczególności intencja tego roszczenia polega na przesądzeniu, że Agencji Nieruchomości Rolnych nie przysługuje żądanie wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych na podstawie art. 4 ust. 1 w/w ustawy.

Po drugie, uprawniony chce żądać ustalenia, że w dalszym ciągu przysługuje mu co do dzierżawionych nieruchomości rolnych ustawowe prawo pierwokupu na podstawie przepisu dawnego art. 695 § 2 kc, skoro przepis ten obowiązywał i znajdował zastosowanie do umowy stron w chwili jej zawarcia.

W ten sposób sformułowanych żądań nie można uznać jednak za wiarygodne (prawdopodobne) w świetle wymogu, o jakim mowa w art. 730¹ § 1 kpc.

I tak, z przepisu art. 4 ustawy z 16.09.2011r wynika *expressis verbis*, że zawarte tam uregulowania mają zastosowanie **wyłącznie** do umów dzierżawy zawartych z udziałem Agencji Nieruchomości Rolnych (oraz jej poprzednika prawnego) **przed wejściem w życie tej ustawy** (por. art. 4 ust. 1 in principio), a więc właśnie do umów takich, jaka łączy strony niniejszego postępowania..

Takie wyraźne i celowe zakreślenie przez ustawodawcę zakresu czasowego stosowania omawianego przepisu powoduje, że zbędne stają się w tym przedmiocie dalsze zabiegi interpretacyjne, szczególnie, gdyby miały one prowadzić, jak chce tego wnioskujący, do wykładni *contra legem*.

Z kolei na podstawie przepisu art. 1 pkt. 13 b) ustawy z dnia 6 maja 1999r o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U, nr 49, poz. 484, dalej : „ustawa z dnia 6.05.1999r”) z dniem 15 czerwca 1999r do ustawy z dnia 19 października 1991r o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz. U. 2012.1187, dalej : „ugnrSP”) wprowadzono nowy przepis art. 29 ust. 1g, wyłączający w stosunku do Bumów dzierżawy nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa stosowanie przepisów o prawie pierwokupu, w tym wynikającego z ustawy (art. 596 – 602 kc oraz art. 695 § 2 kc).

Ponieważ ustawa z dnia 6 maja 1999r nie zawierała co do wymienionego uregulowania własnych przepisów międzyczasowych, 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 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 ze zm., dalej: „pwkc”). Przyjmuje się też w związku z tym, że uregulowania tam zawarte należy odnosić nie tylko do kodeksu cywilnego,

ale także do przepisów innych ustaw regulujących stosunki cywilnoprawne, chyba że co innego wynika z przepisów przechodnich wspomnianych ustaw (por. np. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 1988r w spr. III CZP 87/87, OSNC, z. 2 z 1989r, poz. 19, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2004r w spr. II CK 235/04, LEX nr 512048, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, Wyd. Prawnicze LexisNexis, Wyd. 6, Warszawa 2006, str. 31 itp.).

Stosownie natomiast do przepisu art. L pwc, 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 kc) decyduje stan prawny z chwili sprzedaży tej nieruchomości, a nie z chwili zawarcia umowy dzierżawy (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2004r w spr. V CK 339/03, LEX nr 602421).

Prawo pierwokupu dzierżawców w stosunku do nieruchomości rolnych pozostających w dyspozycji Agencji Nieruchomości Rolnych zostało też wyłączone w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn. Dz. U. 2012.803).

Z tego wynika, że, poczynając od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 6 maja 1999r, po stronie wnioskodawcy nie istnieje prawo pierwokupu dzierżawionej nieruchomości.

Dodać należy, że wejście w życie przepisu art. 29 ust. 1g ugnrSP nie pozbawiło wnioskodawcy, z naruszeniem konstytucyjnej zasady zaufania do państwa prawa, istotnego nabytego prawa podmiotowego lub jego ekspektatywy, co mogłoby skutkować koniecznością odstąpienia w tym przypadku od stosowania omówionych wyżej zasad wykładni norm intertemporalnych, przez zastosowanie prawa dawnego.

Po pierwsze, prawo pierwokupu dzierżawionej nieruchomości nie miało i nie ma charakteru prawa trwałego, bowiem istnieje ono tylko w czasie trwania umowy dzierżawy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1975r w spr. III CZP 67/74, OSNC, z. 4 z 1976r, poz. 72).

Poza tym, wyłączając prawo dzierżawców do pierwokupu nieruchomości rolnych, należących do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, ustawodawca jednocześnie przyznał im analogiczne prawo pierwszeństwa zakupu dzierżawionej nieruchomości (art. 29 ust. 1 pkt. 3 ugnrSP).

Przyjmując, że zabezpieczane roszczenia zostały uprawdopodobnione, sąd I instancji naruszył w/w przepisy prawa materialnego, które to naruszenie sąd odwoławczy ma obowiązek uwzględnić z urzędu, niezależnie od zarzutów podnoszonych w zażaleniu (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008r, OSNC, z. 6 z 2008r, poz. 55).

Ubocznie można stwierdzić, że wątpliwe było także przyjęcie, iż wnioskodawca uprawdopodobnił istnienie po jego stronie interesu prawnego w zabezpieczeniu (art. 730¹ § 1 i § 2 kpc).

Nie wydaje się tu wystarczające stwierdzenie, że Agencja ma potencjalną możliwość sprzedaży dzierżawionych nieruchomości, skoro wnioskujący nie twierdzi, aby w tym kierunku podejmowane lub choćby zapowiadane były jakiegokolwiek czynności.

Niemniej okoliczność ta nie ma istotnego znaczenia w sytuacji braku podstawowej przesłanki, uzasadniającej zabezpieczenie, jaką jest uprawdopodobnienie samego roszczenia.

Z tych przyczyn na podstawie przepisów art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania zażaleniowego, obejmujących opłatę od zażalenia, orzeczono (punkt 2 postanowienia) na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 2 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc.

/-/ E Staniszevska /-/ B. Wysocki /-/ M. M.-T.