

Sygn. akt VI Ca 1034/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2015r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie VI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Hanna Morejska (spr.)

Sędzia: SSO Karol Kołodziejczyk

Sędzia: SSO Halina Garus

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Cieślak

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2015r. w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. P.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziałowi Terenowemu w O.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda Z. P.

od wyroku Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 14 sierpnia 2014r.

sygn. akt XII C 543/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok i zobowiązuje pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. do złożenia oświadczenia woli – przeniesienia własności nieruchomości położonych we wsi Ł. gmina K. oznaczonych jako działki (...) o łącznej pow. 1,8108 ha, objętych księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Częstochowie (...) na rzecz powoda Z. P. za cenę nabycia 30.150 (trzydzieści tysięcy sto pięćdziesiąt) złotych przy czym powyższy wyrok zastępuje oświadczenie Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O..**
- 2. zasądza od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. na rzecz powoda Z. P. kwotę 3.000 złotych tytułem kosztów procesu przed Sądem I instancji.**
- 3. zasądza od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. na rzecz powoda Z. P. kwotę 1200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu apelacyjnego**
- 4. nakazuje pobrać od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Częstochowie kwotę 600 złotych tytułem opłaty od apelacji od której powód był zwolniony**
- 5. nakazuje pobrać od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie kwotę 3.000 złotych tytułem kosztów opinii biegłego od których powód był zwolniony**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2014 w sprawie z powództwa Z. P. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział w O., Sąd Rejonowy w Częstochowie oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył co następuje:

Z. P. żądał zobowiązania pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. do złożenia oświadczenia woli - przeniesienia własności nieruchomości położonych we wsi Ł., gmina K. oznaczonych jako działki: (...) o łącznej powierzchni 1,8108 ha, objętych księgą wieczystą nr (...) twierdząc że decyzją Naczelnika Gminy K. z 24 lutego 1989 r. wydana w sprawie (...) został ustanowiony młodym rolnikiem i kandydatem na nabywcę przedmiotowych gruntów (...). Uiszczył całą wymaganą kwotę w dniu 30 listopada 1989 r. jednak do dnia dzisiejszego pozwana zawarła umowy przeniesienia własności, mimo że obowiązek taki wynika z art. 56 ust.1 oraz art.57 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Powód został ustalony kandydatem na nabywcę gruntów Państwowego Funduszu Ziemi położonych we wsi Ł. Gmina K., stanowiących działki o numerach: (...), o łącznej powierzchni 2,0588, których stan prawny był uregulowany w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej w Państwowym Biurze Notarialnym w C.. W przedmiocie ustalenia Naczelnik Gminy K. wydał w dniu 24 lutego 1989 roku decyzję w sprawie (...). Decyzja ta jest prawomocna. Powód zapłacił całą ustaloną cenę z uwzględnieniem 50 % bonifikaty, bo był młodym rolnikiem. Zapłaty dokonał w dniu 30 listopada 1989 r. na rachunek nr (...) w Banku Spółdzielczym w C.. Do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło. Jak wynika z pisma Banku Spółdzielczego w C. i z wyjaśnień powoda - przyczyną był brak wytyczenia granic działek, które powód miał nabyć oraz niezgodność w zapisach w księdze wieczystej nr (...) co do działki nr (...). Część działek, wymienionych w pozwie uległa podziałowi i została przekazana w zarząd innej jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa, pod budowę autostrady. Powód aktualnie użytkuje działki o pow. łącznej 1,8108 oznaczone numerami: (...) a ich stan prawny jest uregulowany w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Częstochowie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych. Pozwana Agencja wyrażała zgodę na zbycie działek ale po ich aktualnej cenie wolnorynkowej. Z dniem 1 stycznia 1992 r. weszła w życie ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a wszelkie sprawy związane ze sprzedażą i innym zagospodarowaniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi przejęła utworzona na mocy art. 3 tej ustawy Agencja Nieruchomości Rolnych. Ustawa z 19 października 1991 r. zawierała przepisy przejściowe, art. 56 ust.1 stanowił, że „sprzedaż nieruchomości kandydatowi ustalonemu na nabywcę w myśl dotychczasowych przepisów następuje na warunkach niniejszej ustawy”. Z kolei art. 30 ust.1 ustawy w związku z art.156 ust.1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami warunkuje zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości wyłącznie po ustaleniu jej wartości na podstawie wyceny w formie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę. Bez znajomości aktualnej ceny nieruchomości nie ma możliwości ustalenia obowiązku pozwanego co do złożenia oświadczenia woli o określonej treści. Tymczasem powód wprawdzie złożył wniosek dowodowy co do sporządzenia opinii przez biegłego rzeczoznawcę ale nie wpłacił zaliczki, z tego względu sąd pominął wniosek, zgodnie z art. 130 [4] § 5 k.p.c. Nie dopuszczono tego dowodu z urzędu, bo po pierwsze powód był profesjonalnie reprezentowany a po drugie – co ważniejsze – ustalenie aktualnej ceny nieruchomości miałyby sens tylko w połączeniu ze zmianą żądania przez powoda, bo w pozwie żądał złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności, bez wzmianki o jakimkolwiek wynagrodzeniu, a sąd nie może orzekać ponad żądanie. Dlatego oddalono powództwo.

Apelację od wyroku złożył powód zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 64 Kodeksu cywilnego, poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie), co w efekcie doprowadziło do oddalenia powództwa przez Sąd I instancji.

Dlatego powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa a ostrożności procesowej, o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu podnosił że decyzja o ustaleniu go nabywcą w dalszym ciągu jest ważna i funkcjonuje w obrocie gdyż nie została uchylona ani nie stwierdzono jej wygaśnięcia.

Sąd Okręgowy stwierdza że apelacja jest zasadna z przyczyn następujących:

Stan prawny i faktyczny sprawy jest jednoznaczny, z mocy art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 19.10.2 1991 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. 2012.1187.t.j.) sprzedaż nieruchomości kandydatowi ustalonymu na nabywcę w myśl dotychczasowych przepisów następuje na warunkach niniejszej ustawy. Czyli przepis ten stwarza materialnoprawną podstawę do żądania przez powoda jako kandydatowi na nabywcę ustalonego prawomocną decyzją, sprzedaży przez pozwaną spornych nieruchomości. Stanowisko takie jest także ugruntowane w orzecznictwie Sądów Administracyjnych (tak NSA w W. w sprawie (...)). Z mocy art. 30 wyżej wymienionej ustawy jednak cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. W piśmiennictwie przyjmuje się że względu na to, iż wartość, o której mowa w komentowanym przepisie, ma stanowić podstawę do ustalenia ceny nieruchomości, należy przyjąć, że intencją ustawodawcy było, aby regulacja ta odnosiła się do wartości rynkowej nieruchomości. Zgodnie z art. 151 ust. 1 u.g.n. wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, (tak Ł. S. – komentarz Lex 2014). W przedmiotowej sprawie jak wynika z ustaleń Sądu Rejonowego już w 1992 wszelkie formalności pozwalające na zawarcie umowy zostały spełnione. Zatem należało uznać że stan nieruchomości z tego roku powinien być podstawą do ustalenia wartości nieruchomości, jednak z mocy wyżej cytowanych przepisów powinna to być cena z daty zawarcia umowy. Mając na uwadze że w tej sytuacji oddalenie powództwa z powodu nie wpłacenia przez powoda zaliczki na koszt opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości spowodowało by niebezpieczeństwem nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, sąd uznał że należało uzupełnić postępowanie dowodowe i dopuścić powyższy dowód z urzędu. Z niekwestionowanej opinii biegłego D. S. wynika że aktualna wartość rynkowa spornych nieruchomości, według ich stanu z 1992 roku wynosi 60 300 złotych. Powód twierdzi że w 1989 roku uiścił całą kwotę należną za sporne nieruchomości, jednak jak wynika z poczynionych wyżej ustaleń była to połowa wartości nieruchomości, gdyż jako „młody rolnik„ miał przyznaną bonifikatę w wysokości 50 % wartości nieruchomości. Jednak obecnie obowiązujące przepisy nie przewidują takiej bonifikaty Zatem powód powinien dopłacić w świetle powołanych wyżej przepisów brakujące 50 % wartości nieruchomości. Odnośnie wątpliwości Sądu Rejonowego czy z uwagi na odrębny podmiot jakim jest Agencja, odpowiada ona za rozliczenia dokonane ze Skarbem Państwa w 1989 roku, należy stwierdzić co następuje. Agencja jest państwową osobą prawną, w sprawie (...) w Uchwale 7 sędziów Sąd Najwyższy uznał że nie rozstrzygając o roli i pozycji Agencji a zwłaszcza jej stosunku do Skarbu Państwa można stwierdzić że majątek Państwa jest jeden Wydatki poszczególnych jednostek budżetowych pokrywane są ostatecznie z budżetu Skarbu Państwa. Odrębności jednostek budżetowych nawet jeżeli przybiera formę odrębnej osobowości prawnej, stanowią w istocie jedynie formę organizacji. Sąd uznał także że orzekanie o obowiązku złożenia oświadczenia woli przez Agencję w sytuacji gdy powód uważał że, nie miał obowiązku zapłaty, było by orzekaniem ponad żądanie, niedopuszczalnym w świetle art. 321 kpc. Jednakże w orzecznictwie Sadu Najwyższego ukształtował się inny pogląd. Mianowicie w sprawie (...) Sąd Najwyższy uznał że jeżeli sąd uwzględni powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda w takim wypadku orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tą umowę. Natomiast możliwe jest wydanie na podstawie art.64 kc orzeczenia które uzależnia złożenia oświadczenia woli dłużnika od spełnienia przez wierzyciela świadczenia wzajemnego. W takim jednak przypadku do zawarcia umowy jest konieczne złożenie odpowiedniego oświadczenia woli stanowiącego składnik umowy przez drugą stronę. Może to nastąpić po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia. Dlatego przedmiotowe Orzeczenie Sądu Okręgowego zastępuje jedynie oświadczenie pozwanej Agencji. Do zawarcia umowy zaś może dojść dopiero po złożeniu stosownego oświadczenia, zgodnego z treścią orzeczenia przez powoda w formie aktu notarialnego. Dlatego z mocy art. 386par.1 kpc orzeczono jak w sentencji. Kosztami obciążono pozwaną z mocy art.,98 kpc jako stronę przegrywającą.