

Sygn. akt I ACa 593/19

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 marca 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | Sędzia Krzysztof Józefowicz                       |
| Sędziowie:      | Karol Ratajczak (spr.)<br>Maciej Agaciński (del.) |
| Protokolant:    | Halszka Mróz                                      |

po rozpoznaniu w dniu 05 marca 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K.**

przeciwko **Krajowemu Ośrodkowi (...) w W., Oddział Terenowy w P.**

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 04 kwietnia 2019 roku, sygn. akt XII C 2259/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 18.750 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

Karol Ratajczak Krzysztof Józefowicz Maciej Agaciński

## UZASADNIENIE

**Powód M. K.** wniósł o ustalenie, że przysługuje mu – jako spadkobiercy byłego właściciela – pierwszeństwo w nabyciu z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości położonej w obrębie S., gmina Z., powiat (...), województwo (...), składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: (...), dla której Sąd Rejonowy w Nowym Tomyślu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW (...), przejętej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r., na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1187 ze zm.) w związku z art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie

niektórych ustaw (Dz. U. z 2016, Nr 585). Ponadto, powód wniósł o zasądzenie od pozwanego – Krajowego Ośrodka (...) - na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany Krajowy Ośrodek (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z dnia 6 grudnia 2018 r. pozwany reprezentowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej podtrzymał dotychczasowe stanowisko pozwanego w sprawie, wnosząc także o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2019 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu:

**1. ustalił, iż powodowi – jako spadkobiercy byłego właściciela W. W. (1):**

**- przysługuje pierwszeństwo w nabyciu z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości położonej w obrębie S., gmina Z., powiat (...), województwo (...), składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: (...) dla której Sąd Rejonowy w Nowym Tomyślu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), przejętej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r., na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 1187, z późniejszymi zmianami) w związku z art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r. poz. 585);**

**2. kosztami sądowymi, od obowiązku uiszczenia których powód został zwolniony obciążył Skarb Państwa;**

**3. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 25.017 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

**Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne oraz wyprowadzone na podstawie tych ustaleń wnioski prawne.**

**W. W. (1) był przedwojennym właścicielem majątku S., składającego się z działek gruntu obecnie znajdujących się w powiecie (...), gminie Z., obrębie S., oznaczonych następującymi numerami ewidencyjnymi: (...) o łącznej powierzchni 203.42,45 ha. Wyżej wymienione działki składają się na nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Tomyślu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW (...) (dalej: (...) we właściwym przypadku). Na mocy dekretu (...) Komitetu (...) z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej (DZ. U. z 1945 roku, Nr 3, poz.13 ze zm., dalej także: (...) właściwym przypadku) prawo własności do (...) zostało przeniesione na Skarb Państwa, który jest jej właścicielem także obecnie.**

Nieruchomość nie została przejęta na podstawie art. 2 ust. 1 lit. b Dekretu, tj. w związku okolicznością, że była ona własnością obywateli Rzeszy Niemieckiej, nie-Polaków i obywateli polskich narodowości niemieckiej. Okoliczność ta została prawomocnie stwierdzona - na skutek wniesienia przez powoda pozwu o ustalenie - wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 grudnia 2016 r., sygn. akt: I ACa 638/16, oddalającym apelację Skarbu Państwa – Starosty (...) od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 2 lutego 2016 r., wydanego w sprawie o sygn. akt: XII C 2087/15

Powód jest prawnikiem W. W. (1), byłego właściciela nieruchomości. Dnia 28 sierpnia 2011 r. adwokat T. K. wydał na zlecenie Agencji Nieruchomości Rolnych opinię prawną, wskazującą, że zobowiązanie w każdym przypadku spadkobierców byłego właściciela do udowodnienia przed sądem, iż w chwili przejęcia majątku ich poprzednik prawny

nie był obywatelem Rzeszy Niemieckiej, nie-Polakiem, obywatelem polskim narodowości niemieckiego, mogłoby być nieuzasadnione i krzywdzące dla pamięci właścicieli tych nieruchomości.

Poprzednik prawny pozwanego – Agencja Nieruchomości Rolnych, Oddział Terenowy w P. (dalej także: Agencja we właściwym przypadku), co najmniej od dnia 18 maja 2012 r. prowadziła działania przygotowawcze zmierzające do sprzedaży (...). W ramach nich skierowała do (...) sp. z o.o. – dzierżawcy (...) korespondencję z informacją, że podjęła działania zmierzające przeznaczyć ją do sprzedaży. W ramach tych czynności następnie uzyskała zaświadczenia o obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do (...), złożyła wnioski o udzielenie zamówienia publicznego celem ustalenia numeru KW dla (...), przeprowadzenia badania jej stanu prawnego (zakończonym wykonaniem stosownych czynności przez geodetę) oraz zleciła sporządzenie wypisu z rejestru gruntów oraz wyciągu z wykazu zmian gruntowych w odniesieniu do nieruchomości. Po zakończeniu tych czynności, w październiku 2015 r. sporządzono operat szacunkowy prawa własności nieruchomości, na podstawie umowy nr (...) z dnia 08 września 2015 r. o wykonanie operatu szacunkowego między Agencją Nieruchomości Rolnych, Oddział Terenowy w P., a G. R. Majątkowym.

W praktyce pracowników Agencji Nieruchomości Rolnych za przeznaczenie do sprzedaży rozumiano ujęcie nieruchomości w planie sprzedaży czy nawet samo wpłynięcie wniosku o nabycie nieruchomości.

Agencja wielokrotnie informowała spadkobierców W. W. (1) bądź pełnomocnika powoda o przygotowywaniu nieruchomości do sprzedaży. W grudniu 2016 r. Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych w piśmie do spadkobiercy W. M. W., wskazał przebieg całej procedury zmierzającej do sprzedaży nieruchomości oraz zaznaczył, że czynności w ramach tej procedury od listopada 2015 r. są wstrzymane do odwołania.

Wszyscy spadkobiercy W. W. (1) dnia 1 sierpnia 2014 r. zawarli ze spółką (...) sp. z o.o. porozumienie dotyczące rezygnacji przez spadkobierców z prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości wskazanego w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Na poczet porozumienia wpłacono zadatek w wysokości 170.000zł, w całości uiszczony przez (...) sp. z o.o.

Poprzednikowi prawnemu pozwanego pismem z dnia 8 czerwca 2016 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wskazał na sposób interpretacji pojęcia „wszczęcie postępowania”, istotny na gruncie prawa pierwszeństwa bez ograniczeń wprowadzonych ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Wedle treści wskazanego pisma, przez pojęcie to należy rozumieć ogłoszenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Powód – bezskutecznie - pismem z dnia 20 października 2017 r. wezwał pozwanego do uznania prawa pierwszeństwa do nieruchomości, wyznaczając 7-dniowy termin na dokonanie tej czynności.

Sąd Okręgowy w całości dał wiarę zebranemu w sprawie materiałowi dowodowemu w postaci dokumentów, nie były one kwestionowane bowiem przez żadną ze stron a brak było podstaw by Sąd miał je kwestionować z urzędu.

Sąd w całości dał wiarę zeznaniom E. P., która w sposób spójny, logiczny i konsekwentny przedstawiła przebieg czynności podejmowanych przez Agencję, w związku z wpłynięciem wniosku spadkobierców dawnego właściciela majątku S. o sprzedaż nieruchomości w drodze pierwszeństwa

Czyniąc rozważania prawne Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności stwierdził, że powód posiada interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu powództwa o ustalenie przysługiwania mu określonego prawa – w okolicznościach niniejszej sprawy – wynikającego z ustawy prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W ocenie Sądu, prawo pierwszeństwa powoda w niniejszej sprawie zmaterializowało się jako prawo podmiotowe, co dało podstawę do wydania rozstrzygnięcia w sprawie. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 lutego 2006r. sygn.. akt I ACa 942/05 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2007r. sygn.. akt I ACa 653/06,

w których to sprawach nie był kwestionowany interes prawny strony powodowej w żądaniu ustalenia przysługującego jej prawa pierwszeństwa).

Sąd I instancji wskazał dalej, że ma świadomość istniejącego orzecznictwa odnoszącego się do charakteru prawa pierwszeństwa, uregulowanego w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jako nie prawa podmiotowego, lecz zakazu zadysponowania rzeczą przez właściciela, a ściślej przez podmiot wykonujący prawo własności Skarbu Państwa (m. in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 11 marca 2015 r., I ACa 1061/14, uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92, OSNC 1992/12/214, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 r., III CZP 121/06, OSNC z 2007/10/149, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r. III CZP 95/08, OSNC 2009/9/121) oraz poglądu, że realizacja pierwszeństwa jest możliwa dopiero wówczas, gdy adresat zakazu stworzy swym zachowaniem sytuację, w której zakaz staje się aktualny.

Stwierdził dalej, że trzeba jednak zważyć na cechy specyficzne prawa podmiotowego. Prawo podmiotowe służy w prawie cywilnym do opisanego sytuacji prawnej jednego podmiotu względem innego. Jest więc ono elementem treści stosunku cywilnoprawnego. Jego korelatem są zatem obowiązki innego lub innych podmiotów. K. sprzężony z prawem podmiotowym obowiązek może bezpośrednio obciążać inne podmioty albo może mieć charakter wyłącznie potencjalny, który wymaga dopiero aktualizacji, a często także dokładnego ustalenia wskutek dokonania czynności konwencjonalnej przez podmiot uprawniony (por. A. Olejniczak, Z. Radwański, Prawo cywilne – część ogólna, Wydanie 14, C. H. Beck 2017).

Biorąc pod uwagę zaistniały w sprawie stan faktyczny, zwłaszcza podejmowane przez Agencję Nieruchomości Rolnych czynności zmierzające do sprzedaży (...) (skierowanie do (...) sp. z o.o. korespondencji z informacją o podjęciu działań zmierzających do przeznaczenia do sprzedaży (...), uzyskanie zaświadczenia o obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do nieruchomości, złożenie wniosku o udzielenie zamówienia publicznego celem ustalenia numeru KW dla nieruchomości, przeprowadzenie badania jej stanu prawnego, zakończonego wykonaniem stosownych czynności przez geodetę F. C., zlecenie sporządzenia wypisu z rejestru gruntów nieruchomości, wyciągu z wykazu zmian gruntowych w odniesieniu do niej oraz sporządzenie operatu szacunkowego prawa własności nieruchomości), zadysponowanie przez spadkobierców W. W. (1) prawem pierwszeństwa względem spółki (...) sp. z o.o. w formie rezygnacji z tego prawa oraz istnienie tylko jednej formalnej przeszkody dla formalnego zaoferowania nieruchomości do sprzedaży w postaci konieczności uzyskania prawomocnego orzeczenia przez powoda ustalającego, że nieruchomość nie została przejęta na rzecz Skarbu Państwa od obywateli Rzeszy Niemieckiej, nie-Polaków i obywateli polskich narodowości niemieckiej, o co powód ubiegał się od dnia 16 kwietnia 2014 r., kiedy nie istniały jeszcze ograniczenia w zakresie dysponowania nieruchomościami wchodzącymi w skład (...) Skarbu Państwa, w ocenie Sądu, powód w momencie wydawania orzeczenia, zgodnie z wymogiem przewidzianym w art. 316 k.p.c., był dysponentem prawa podmiotowego w postaci prawa pierwszeństwa w odniesieniu do Krajowego Ośrodka (...) (dawniej: Agencja Nieruchomości Rolnych).

Trzeba mieć bowiem na uwadze, że gdyby Agencja Nieruchomości Rolnych nie wymagała od powoda, w ramach najdalej idącej ostrożności, wbrew treści uzyskanej przez nią opinii prawnej nr (...) z dnia 28 sierpnia 2011 r. sporządzonej przez adwokata T. K., uzyskania prawomocnego orzeczenia dotyczącego sposobu przejęcia przez Skarb Państwa na podstawie Dekretu (...), to powód uczyniłby użytek ze swojego prawa. Zadysponowałby nim na rzecz (...) sp. z o.o., uzyskując w ten sposób dość znaczne przysporzenie majątkowe. Sąd podkreślił, że nie można również stracić z oczu historycznego aspektu niniejszej sprawy, gdzie spadkobiercy W. W. (1) zostali pozbawieni prawa własności nieruchomości o znaczącej powierzchni, bez jakiegokolwiek odszkodowania. Nie zasługującym na aprobatę, z punktu widzenia aksjologicznego, byłoby więc oddalenie powództwa w niniejszej sprawie tylko z uwagi na przykładanie wagi przez orzecznictwo do dominującej specyfiki prawa pierwszeństwa, która polega na zakazie kierowanym do dysponenta nieruchomością rolną zbywania jej z pominięciem pierwszeństwa uregulowanego w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Poprzednik prawny pozwanego stworzył swoją sekwencją zachowań, czynionych od 2012 roku, sytuację, w której obowiązek niezbywania nieruchomości na rzecz innych podmiotów z pominięciem pierwszeństwa, w ocenie Sądu, zaktualizował się. Prawem

powoda, zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z 21 grudnia 2006 r., III CZP 121/06 (OSNC 2007/10, poz. 149), w przypadku naruszenia prawa pierwszeństwa na gruncie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, byłaby możliwość uruchomienia sankcji odszkodowawczej (E. Kremer, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 r., III CZP 121/06, „Przeгляд Prawa Rolnego” 2008/1, s. 317–320), co należy po prostu poczytywać za możliwość uzyskania odszkodowania.

Nie budziło też wątpliwości Sądu, że powód ma interes prawny w ustaleniu, że przysługuje mu prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości od Skarbu Państwa. Z ustalonego stanu faktycznego wynika bowiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych uznała, iż powód nie jest uprawniony do skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, gdyż nie spełnia on przesłanek z art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Powstał zatem stan niepewności, co do przysługującego powodowi uprawnienia, który może usunąć tylko orzeczenie sądowe wydane w trybie art. 189 k.p.c. Powodowi nie przysługuje przy tym żadne dalej idące roszczenie. W konsekwencji, wyłącznie wydanie przez Sąd orzeczenia w niniejszej sprawie pozwoli na jednoznaczne rozstrzygnięcie sporu co do uprawnienia powoda do nabycia nieruchomości z zachowaniem pierwszeństwa.

Zdaniem Sądu oczywistym było, że pozwany jest legitymowany biernie do występowania w niniejszym procesie w swojej roli. Zgodnie bowiem z przepisami Ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku (...) (Dz. U. z 2017, poz. 623), nastąpiła formalna likwidacja Agencji Nieruchomości Rolnych. Zgodnie jednak z art. 46 ust. 1 ustawy – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...) z dnia 10 lutego 2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 624) Krajowy Ośrodek (...) z dniem 1 września 2017 r. z mocy prawa wstąpił w ogół praw i obowiązków znoszonej Agencji Nieruchomości Rolnych.

Skoro powodowi przysługuje interes prawny w domaganiu się ustalenia prawa pierwszeństwa a pozwany jest legitymowany biernie, Sąd rozważał dalej przepisy odnoszące się do prawa pierwszeństwa, tj. art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz - wobec momentu składania powództwa - przepisu intertemporalnego w postaci art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 1991 Nr 107 poz. 464 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie nowelizacji wynikającej z art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2016 poz. 585 ze zm.): „Pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, z zastrzeżeniem art. 17a ust. 1, art. 17b ust. 4 i art. 42, przysługuje byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r.”. Prawo pierwszeństwa stosuje się wówczas, gdy istnieje jedynie zamiar zbycia danego przedmiotu. Konstrukcja prawa pierwszeństwa wskazuje, że uprawniona przez ustawę osoba może nabyć nieruchomość z pominięciem innych kandydatów, bez konieczności udziału w ramach przetargu przewidzianego przez ustawę. Określona nieruchomość musi należeć do Zasobu Rolnego Skarbu Państwa i oferowana być do sprzedaży przez ustawowo określonego dysponenta własności skarbowej (P. Czechowski i P. Iwaszkiewicz, Komentarz do art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - Wolters Kluwer Polska 2018, uwaga 1).

Nie ma wątpliwości, że Nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r. na mocy Dekretu od spadkobierców W. W. (1) (najprawdopodobniej na podstawie art. 2 ust. 1 lit. e, regulującego kryterium obszarowe). Nie może być również wątpliwości, że powód jest spadkobiercą byłego właściciela majątku S.. Stan taki jednoznacznie wynika bowiem ze zgromadzonego materiału dowodowego. Sąd zaznaczył, że prawo pierwszeństwa jest przypisane do konkretnej osoby, tj. spadkobiercy. W procesie dotyczącym ustalenia istnienia prawa pierwszeństwa nie występuje współuczestnictwo materialne konieczne. Brak jest bowiem normy prawnomaterialnej legitymującej spadkobierców byłego właściciela odebranej nieruchomości wyłącznie do wspólnego dochodzenia roszczeń. Z tych względów, dochodzenie przez powoda ochrony swoich praw w niniejszym procesie, pomimo posiadania statusu tylko

jednego z wielu spadkobierców W. W. (1), w ocenie Sądu nie może być uznane za sytuację kwalifikowaną na gruncie błędnej, niepełnej legitymacji procesowej.

Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw: „Do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych oraz wpisu do księgi wieczystej wszczętych na podstawie ustaw zmienianych w art. 3, art. 4, art. 6 i art. 7, i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.”

Sąd uznał, że art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw znajduje zastosowanie do ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, z racji odesłania do ustawy zmienianej w art. 6 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw.

Kwestią sporną między stronami było, czy czynności podjęte przez poprzednika prawnego pozwanego polegające na przygotowaniu (...) do sprzedaży należało potraktować jako „postępowanie wszczęte i niezakończone”. W ocenie Sądu, wobec podjętych przez poprzednika prawnego pozwanego czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości nie może być wątpliwości, że postępowanie odnośnie do zbycia nieruchomości toczyło się. Czynności te były dalece zaawansowane i jedyną przeszkodą dla formalnego zaoferowania nieruchomości (zawiadomienia przez Agencję na piśmie uprawnionego w trybie art. 29 ust. 1c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) był brak prawomocnego ustalenia nieistnienia przesłanek nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa na podstawie art. 2 ust. 1 lit. b Dekretu. Nie można obciążać powoda negatywnymi konsekwencjami opóźnienia w uzyskaniu ostatniego wymaganego przez Agencję Nieruchomości Rolnych dokumentu, spowodowanego czasem potrzebnym na uzyskanie prawomocnego orzeczenia, zwłaszcza wobec prezentowanych już argumentów o charakterze aksjologicznym.

Nie można też stwierdzić, że postępowanie zostało zakończone, wobec jednoznacznej informacji udzielonej przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych w piśmie z grudnia 2016 r., że: czynności w ramach procedury od listopada 2015 r. są wstrzymane do odwołania. W zgromadzonych w sprawie materiale dowodowym brak było z kolei informacji o zakończeniu postępowania. Należało zatem przyjąć stan ich wstrzymania.

Sąd uznał za niezasadny argument pozwanego, wskazujący na nadużycie prawa po stronie powodowej z tej przyczyny, że nie powinno dochodzić do odpłatnego zrzekania się z prawa pierwszeństwa. Pozwany nie sprecyzował bowiem jaka konkretnie zasada współzycia społecznego mogła zostać naruszona (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1964 r., I PR 159/64, OSN 1965, Nr 1, poz. 19, z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, nie publ., z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, Nr 4, poz. 75). Poza tym, nie sposób dopatrzeć się w zachowaniu powoda ani naruszenia jakichkolwiek norm moralnych, ani też norm chroniących wartości ekonomiczne. Z uwagi na tę drugą okoliczności, nie sposób mówić o korzystaniu przez powoda z jego prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym celem. Zobowiązanie się do rezygnacji ze skorzystania z przysługującego prawa, w tym przypadku prawa pierwszeństwa, nie jest bowiem kwestionowane i identyfikowane jako działanie nielegalne bądź nieetyczne, za wyjątkiem przypadków skrajnie rażących, o którym w niniejszej sprawie nie można mówić.

Mając powyższe na względzie Sąd w punkcie I w całości powództwo uwzględnił.

W punkcie II wyroku, kosztami sądowymi, od uiszczenia których powód został zwolniony w całości, został obciążony Skarb Państwa zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz.U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.).

W punkcie III wyroku, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. wyroku orzeczono o obowiązku zwrotu na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok apelacją w całości zaskarżyła w imieniu pozwanego Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej, która zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy:

a. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny zgromadzonych dowodów w sposób niewszzechstronny i nieuwzględnienie istotnych okoliczności wynikających z materiału dowodowego, tj:

- faktu, że ujęcie danej nieruchomości w planie sprzedaży jak również wpływ wniosku o nabycie nieruchomości nie było równoznaczne z wszczęciem procedury sprzedaży, a jedynie wiązało się z podjęciem przez Agencję Nieruchomości Rolnych czynności przygotowawczych, które nie zawsze kończyły się ujęciem nieruchomości w wykazie wraz z ceną, oraz, że tylko około 1/3 z nieruchomości ujętych w rocznym planie sprzedaży była przez Agencję sprzedawana, zaś początkiem procedury sprzedaży jest opublikowanie wykazu nieruchomości wraz z podaniem ceny i przedstawienie osobie uprawnionej oferty sprzedaży;

- faktu, że porozumienie z dnia 1 sierpnia 2014 roku pomiędzy spadkobiercami W. W. a (...) sp. z o.o. przewidywało obowiązek zwrotu zadatku, w razie gdyby Agencja Nieruchomości Rolnych nie przeznaczyła nieruchomości do sprzedaży, a w konsekwencji pominięcie, że spadkobiercy W. W., w tym powód, mieli świadomość braku wszczęcia procedury sprzedaży nieruchomości w S.;

b. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę dowodów, tj. wyprowadzenie z dokumentu w postaci opinii prawnej nr (...) z dnia 28 sierpnia 2011 roku nieuzasadnionego wniosku, że Agencja Nieruchomości Rolnych działa wbrew opinii prawnej w sytuacji, w której nie sposób z tego materiału twierdzić o zbędności oczekiwania przez Agencję, aby spadkobierca byłego właściciela wykazał odpowiednim dokumentem przesłanki uprawniające go do pierwszeństwa nabycia nieruchomości na podstawie art. 29 ust.1 pkt ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;

2. naruszenie prawa materialnego:

a. art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw przez błędną wykładnię i uznanie, że podjęcie przez Agencję Nieruchomości Rolnych działań przygotowawczych zmierzających do sprzedaży nieruchomości wypełnia wskazana w w/w przepisie przesłankę „wszczęcia postępowania dotyczącego nabycia nieruchomości rolnych”, co spowodowało zastosowanie przez Sąd uchylonego art. art. 29 ust.1 pkt ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;

b. art. 29 ust.1 pkt ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zw. z art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że „prawo pierwszeństwa powoda w niniejszej sprawie zrealizowało się jako prawo podmiotowe”, którego ustalenia można żądać na drodze sądowej;

c. art. 29 ust.1 pkt ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zw. z art. 189 k.p.c. przez ustalenie, że powodowi przysługuje pierwszeństwo nabycia całej nieruchomości objętej żądaniem pozwu, w sytuacji, gdy powód jest jednym z wielu spadkobierców byłego właściciela;

d. naruszenie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 29 ust.1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przez uznanie, że powodowi przysługuje interes prawny w sytuacji, gdy powód nie jest jedynym spadkobiercą W. W. (1) oraz w sytuacji, w której Sąd ustalił, że powód wraz z innymi spadkobiercami „zadysponował” pierwszeństwem nabycia przez rezygnację z pierwszeństwa nabycia na rzecz spółki (...) sp. z o.o.;

e. naruszenie art. 58 § 1 i 2 k.c. przez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie zarzutu nieważności porozumienia z dnia 1 sierpnia 2014 roku.

Z powołaniem na powyższe skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany sformułował też wniosek ewentualny o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje.**

Apelację uznać należało za bezzasadną.

Sąd Apelacyjny podziela poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne. Uzupełnia jednak te ustalenia o okoliczności, które nie są sporne i zostały wprowadzone przez Sąd Okręgowy ogólnie opisane przy ustalaniu stanu faktycznego, ale w ocenie Sądu Apelacyjnego, okoliczności te winny zostać ustalone w sposób bardziej jednoznaczny. A mianowicie w piśmie z dnia 4 marca 2014 roku skierowanym do pełnomocnika powoda, a stanowiącym odpowiedź na pismo z dnia 21 lutego 2014 roku dotyczące realizacji prawa pierwszeństwa wobec (...), Agencja Nieruchomości Rolnych stwierdziła, że jedynym dokumentem świadczącym, o tym, że w chwili przejścia majątku poprzednik prawny powoda nie był obywatelem Rzeszy Niemieckiej nie - Polakiem a także obywatelem polskim narodowości niemieckiej jest dokument źródłowy, którego treść jednoznacznie określa, na podstawie której litery ustępu 1 art. 2 dekretu PKWN o reformie rolnej została przejęta na rzecz Skarbu Państwa. Według dalszej części pisma, takim dokumentem będzie również prawomocny wyrok sądu orzekający, że nieruchomości nie została przejęta w trybie art. 2 ust.1 lit. b dekretu (kopia pisma k. 74). Wobec takiego stanowiska Agencji Nieruchomości Rolnych, odpowiedni pozew o ustalenie został wniesiony do Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 16 kwietnia 2014 roku (pозew z prezentatą k. 76- 100). W sprawie został wydany wyrok w dniu 22 grudnia 2014 roku uwzględniający powództwo (wyrok k. 152), który jednak na skutek apelacji pozwanego Skarbu Państwa –(...) (...) został uchylony, a sprawa przekazana Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu k. 163), a to w następstwie stwierdzenia przez sąd drugiej instancji nieważności postępowania przed Sądem Okręgowym – z uwagi na nieprawidłowości z doręczeniem Prokuratury Generalnej wykonującej zastępstwo procesowe Skarbu Państwa zawiadomienia o terminie rozprawy. Ostatecznie – jak już jednoznacznie ustalił Sąd Okręgowy – sprawa o ustalenie zakończyła się prawomocnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 grudnia 2016 roku w sprawie I ACa 638/16 oddalającym apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 2 lutego 2016 roku, w którym powództwo zostało uwzględnione w całości. Postępowanie w tej sprawie trwało zatem blisko dwa lata.

Dalej Sąd Apelacyjny stwierdza, że w całości akceptuje przeprowadzoną przez Sąd Okręgowy ocenę przeprowadzonych w sprawie dowodów, odpowiada ona bowiem wymogom określonym w przepisie art. 233 § 1 k.p.c. – jest swobodna, wszechstronna i nie można przyjąć, aby dokonana została z naruszeniem zasad logicznego myślenia oraz doświadczenia życiowego.

Analiza zawartych w apelacji zarzutów procesowych dotyczących naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. prowadzi do wniosku, że w zasadzie skarżący nie twierdzi, iż Sąd Okręgowy niewłaściwie ocenił poszczególne, wymienione w tych zarzutach dowody i tym samym w oparciu o te dowody nieprawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy. Istota tych zarzutów, bo przecież skarżący nie kwestionuje treści poszczególnych dowodów – sprowadza się nie do zanegowania poczynionego przez Sąd ustalenia faktycznego, a zakwestionowania wniosku prawnego wyprowadzonego przez Sąd I Instancji, także na podstawie powołanych przez skarżącego dowodów, a mianowicie – według pozwanego - w sprawie nie może znaleźć zastosowania przepis art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Skarżący twierdzi bowiem – przede wszystkim z odwołaniem do dowodów, które zostaną omówione poniżej - że podjęte przez Agencję Nieruchomości Rolnych czynności w stosunku do (...) nie uzasadniają kwalifikacji, iż toczyło się postępowanie dotyczące jej nabycia. Uważa bowiem, że podjęte przez Agencję czynności faktyczne i prawne w stosunku do



(...) stanowiły jedynie niezbędne czynności przygotowawcze, po zakończeniu których następuje ogłoszenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Właśnie dopiero to ogłoszenie, zdaniem skarżącego, uważać należy za wszczęcie postępowania, o którym mowa, że się toczy, w art. 12 powołanej ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku.

Skarżący jako argumentu za przyjęciem, że ujęcie danej nieruchomości w planie sprzedaży na dany rok nie było równoznaczne z podjęciem przez Agencję Nieruchomości Rolnych procedury sprzedaży podaje między innymi, że tylko około 1/3 z nieruchomości ujętych w rocznym planie sprzedaży była przez Agencję sprzedawana, zaś ujęcie w planie sprzedaży wiązało się jedynie z podjęciem czynności przygotowawczych. W związku z tym należy zauważyć, że twierdzenie pozwanego w tym zakresie nie zostało poparte żadnym dowodem, który w sposób obiektywny pozwoliłby na ustalenie, jaka część (procent) nieruchomości ujętych w planie sprzedaży na dany rok była następnie faktycznie przez Agencję sprzedawana, a także, czy w każdym przypadku gdy nieruchomość została ujęta w planie sprzedaży, czy i jakie czynności faktyczne i prawne były przez Agencję lub na jej zlecenie podejmowane, aby do sprzedaży tej nieruchomości doszło. Gdyby dowód zawierający takie dane został złożony to i tak musiałby być poddany szczegółowej analizie, choćby ze względu na fakt, że sama procedura – jak wynika z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie – z uwagi na konieczność podjęcia wielu czynności koniecznych przy sprzedaży, była pracochłonna i tym samym nie zawsze mogła zostać przeprowadzona w ramach jednego roku kalendarzowego. Nie ulega jednak wątpliwości - bo szczegółowych ustaleń Sądu Okręgowego, co do czynności poprzedzających sprzedaż nieruchomości, a niezbędnych dla jej dokonania skarżący nie kwestionuje, że Agencja Nieruchomości Rolnych - po poinformowaniu spółki (...) o przeznaczeniu (...) do sprzedaży - podjęła czynności, bez przeprowadzenia których Nieruchomość nie mogłaby zostać sprzedana. Czynności te - co jest oczywiste – związane były z koniecznością poniesienia określonych i jak się zdaje, dość wysokich kosztów. Nie wymaga przecież dowodzenia, że przeprowadzenie badania stanu prawnego (...) o powierzchni ponad (...), zakończonego wykonaniem stosownych czynności przez geodetę, sporządzenie wypisu z rejestru gruntów oraz wyciągu z wykazu zmian gruntowych czy wreszcie sporządzenie operatu szacunkowego z wyceną (...) wiąże się z dość znacznymi wydatkami.

Skarżący akcentuje także, iż także spadkobiercy W. W. (1) mieli świadomość, że Nieruchomość nie została przeznaczona do sprzedaży, bowiem w porozumieniu z dnia 1 sierpnia 2014 roku zawartym z ze spółką (...) przewidziano możliwość zwrotu zadatku, w razie gdyby Agencja Nieruchomości Rolnych nie przeznaczyła nieruchomości do sprzedaży.

Stwierdzić zatem należy, że w § 3 pkt 3 aktu notarialnego z dnia 1 sierpnia 2014 roku, w części dotyczącej rozliczenia zadatku, w tym jego zwrotu, strony zawartego w nim porozumienia przewidziały między innymi, że spadkobiercy W. W. (1) (według treści porozumienia (...)) zobowiązani będą do zwrotu zadatku w pojedynczej wysokości, gdyby nie doszło do nabycia nieruchomości przez spółkę (...) w terminie do dnia 1 sierpnia 2019 roku – i to z przyczyn, za które nie będą ponosić odpowiedzialności ani Uprawnieni ani (...) („za wyjątkiem sytuacji, gdy (...) zrezygnuje z zamiaru sprzedaży (...)). W porozumieniu nie zostało zatem zawarte stwierdzenie, że Agencja może nie przeznaczyć (...) do sprzedaży, a jedynie strony przewidziały możliwość rezygnacji przez Agencję z jej sprzedaży. Jest to pojęcie bardzo ogólne i w ocenie Sądu Apelacyjnego, z użytego przez strony powołanej umowy sformułowania nie można wyprowadzić jednoznacznego wniosku zgodnego z twierdzeniem pozwanej. Nie ulega bowiem wątpliwości, że formalnie ani spadkobiercy W. W. ani spółka (...) - jako osoby uprawnione czy podmiot uprawniony z tytułu pierwszeństwa w nabyciu (...) nie zostali powiadomieni o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży w trybie określonym w art. 29 ust.1c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie nowelizacji tej ustawy obowiązującej od dnia 30 kwietnia 2016 roku). Z drugiej zaś strony, co niespornie ustalił Sąd Okręgowy, Agencja Nieruchomości Rolnych w piśmie z dnia 18 maja 2012 roku powiadomiła spółkę (...) – jako dzierżawcę (...), a więc podmiot uprawniony do pierwszeństwa (...) o podjęciu działań zmierzających do sprzedaży (...), a także prowadziła z pełnomocnikiem spadkobierców W. W. korespondencję, z której jasno wynikał zamiar sprzedaży nieruchomości oraz określony został jeden warunków skorzystania przez te osoby z pierwszeństwa w nabyciu (...), a mianowicie prawomocnego wyroku sądu orzekającego, że nieruchomość nie została przejęta od W. W. w trybie art. 2 ust.1 lit. b dekretu o reformie rolnej. Strony porozumienia z dnia 1 sierpnia 2014 roku miały zatem świadomość, że Agencja Nieruchomości Rolnych podjęła czynności zmierzające do

sprzedaży nieruchomości, wykonując szereg czynności faktycznych i prawnych, które były niezbędne, aby zgodnie z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa tę sprzedaż przeprowadzić. Strony porozumienia, skoro doszło na skutek jego zawarcia do uiszczenia zadatku, przewidziały różne możliwe sytuacje, których wystąpienie skutkowało miało zwrotem zadatku lub też uprawnieniem do jego zatrzymania. Przewidziały także możliwość rezygnacji z zamiaru sprzedaży przez Agencję, ale z faktu zawarcia takiego zapisu w umowie nie można wyprowadzić wniosku, że strony uważały, iż nie toczy się postępowanie zmierzające do sprzedaży (...). Przeciwnie, treść korespondencji prowadzonej przez Agencję Nieruchomości Rolnych ze spółką (...) oraz z pełnomocnikiem powoda oraz fakt i treść zawartego przez spółkę (...) i spadkobierców W. W. porozumienia w ocenie Sądu Apelacyjnego świadczy o tym, że jego strony przyjmowały, że toczy się postępowanie, które ma doprowadzić do sprzedaży (...) oraz wiedziały, że w ramach tego postępowania spadkobiercom W. W. przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, wyprzedzające pierwszeństwo przysługujące spółce (...). Oczywiście trudno z obecnej perspektywy dokonać wykładni opisanego w porozumieniu oświadczenia stron umowy, w szczególności wobec faktu uchylecia pierwszeństwa spadkobierców byłego właściciela nieruchomości ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw. Nie sposób natomiast dokonywać tej wykładni w kontekście treści przepisu art. 12 tej ustawy, którego strony porozumienia, co oczywiste nie mogły brać pod uwagę negocjując a następnie podpisując porozumienie z dnia 1 sierpnia 2014 roku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Zgodnie z tym przepisem, do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych oraz wpisu do księgi wieczystej wszczętych na podstawie ustaw zmienianych w art. 3, art. 4, art. 6 (tj. ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) i art. 7 niezakończonych do dnia wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Zasadnie Sąd Okręgowy przyjął, że ujęcie (...) w planie sprzedaży, a następnie tego podjęcie konkretnych czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do jej sprzedaży uzasadnia wniosek, że postępowanie w sprawie sprzedaży (...) toczyło się, zostało zatem wszczęte. Nie do zaakceptowania w ocenie Sądu Apelacyjnego, w tak ustalonych okolicznościach byłaby uznanie, że Agencja Nieruchomości Rolnych, będąc dysponentem środków publicznych, rozdysponowuje te środki na czynności niezbędne do sprzedaży (...) z jednoczesnym ustaleniem, że nie toczy się postępowanie w sprawie nabycia nieruchomości. Prowadziłoby to do wniosku, że wydaje te środki bez żadnej podstawy lub według bardzo niejasnych, uznaniowych reguł.

Wniosek, iż postępowanie co do nabycia nieruchomości toczyło się jest tym bardziej uprawniony, że Agencja Nieruchomości Rolnych powiadomiła spółkę (...) o zamiarze sprzedaży, prowadziła także z pełnomocnikiem powoda korespondencję informując go o podejmowanych w sprawie czynnościach, a także jednoznacznie wskazała mu, iż bez przedstawienia prawomocnego wyroku ustalającego, że w chwili przejścia majątku poprzednik prawny powoda nie był obywatelem Rzeszy Niemieckiej nie - Polakiem a także obywatelem polskim narodowości niemieckiej, a tym samym, że Nieruchomość nie została przejęta w trybie art. 2 ust.1 lit. b dekretu. W świetle treści powołanej w uzasadnieniu opinii prawnej nr (...) z dnia 28 sierpnia 2011 roku sporządzonej na zlecenie Agencji przez adw. K. dla ustalenia tej okoliczności nie było wcale wymagane uzyskanie wyroku ustalającego i sama Agencja mogła wyjaśnić kwestie związane z podstawami przejścia (...). Gdyby tego się podjęła – to z dużym prawdopodobieństwem należy przyjąć – przed 30 kwietnia 2016 roku, kiedy przestał obowiązywać art. 29 ust.1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa – nastąpiłoby ogłoszenie o przeznaczeniu (...) do sprzedaży, a powód i inni spadkobiercy W. W. mogliby – po formalnym poinformowaniu ich o przysługującym im pierwszeństwie, mogliby się wywiązać z obowiązków wynikających z porozumienia z dnia 1 sierpnia 2014 roku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, skoro w sprawie zbycia nieruchomości rolnych Skarbu Państwa nie było wszczynane formalnie postępowanie, to okoliczność czy toczyło się postępowanie dotyczące nabycia nieruchomości winna być ustalana na podstawie okoliczności faktycznych każdej sprawy. Przyjmowanie, zgodnie z dominującą linią orzecznictwa, że za wszczęcie postępowania w sprawie sprzedaży nieruchomości rolnych należy uznać ogłoszenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, jest uproszczeniem i często nie uwzględnia ile i jakie czynności zostały podjęte zanim ogłoszono wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Nie można uwzględnić także zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. Niezaprzeczalnie w obecnym stanie prawnym interes prawny, o którym mowa w tym przepisie należy rozumieć szeroko, w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego oraz uwzględniający ogólną sytuację prawną powoda i szeroko pojmowany dostęp do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej w konstytucyjnie określonym zakresie (art. 45 Konstytucji RP), ponieważ prawo do sądu jest standardem międzynarodowym w myśl ratyfikowanego przez Polskę art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych (Dz. U. z 1977 r. Nr 38, poz. 167). Udzielenie ochrony przez sąd następuje zawsze ze względu na istniejącą potrzebę uzyskania poprawy w sytuacji prawnej, m.in. przez uzyskanie stanu klarowności i stabilności tej sytuacji. Interesu prawnego w żądaniu omawianego ustalenia nie można zakwestionować, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw (sytuacji prawnej) podmiotu występującego z żądaniem ustalenia i to nawet wówczas, gdy powód nie jest stroną tych praw czy stosunków prawnych. Za ugruntowaną w judykaturze i nauce prawa uznać należy definicję interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., zgodnie z którą interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Tak rozumiany interes prawny nie zachodzi jedynie wówczas, gdy osiągnięcie tożsamego skutku jest możliwe w drodze dalej idącego powództwa.

Niewątpliwie powodowi nie przysługuje obecnie wobec pozwanego żadne roszczenie. Nie ulega jednak wątpliwości, że ustalenie prawa pierwszeństwa powoda w sposób jednoznaczny przesądzi, że powód – jak i inni następcy prawni W. W. – w razie formalnego przeznaczenia (...) do sprzedaży – zgodnie z art. 29 ust.1 c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - winien zostać o tym powiadomiony i pouczony o sposobie realizacji tego prawa. Jeżeli pozwany zadośćuczyni nałożonemu na niego obowiązkowi, do powód- razem ze pozostałymi spadkobiercami W. W., będzie mógł z prawa pierwszeństwa skorzystać. Powodowi w razie uchybienia przez pozwanego opisanemu obowiązkowi nie będzie przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy ale dopiero w wypadku sprzedaży (...) z pominięciem prawa pierwszeństwa powoda, przysługiwać mu będzie stosowne roszczenie odszkodowawcze. Czy i przede wszystkim kiedy taka sytuacja wystąpi nie można obecnie nawet w przybliżeniu ustalić, a to wobec wstrzymania procedury sprzedaży przed ogłoszeniem o przeznaczeniu jej do sprzedaży.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powód ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., ma bowiem obiektywną potrzebę ustalenia, że przysługuje mu prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. Pozytywny dla niego wynik postępowania rozstrzygnie tę złożoną kwestię prawną, sporną na wielu płaszczyznach pomiędzy stronami. Podkreślenia wymaga, że kwestia ustalenia pierwszeństwa powoda w nabyciu (...) wymaga przeprowadzenia między innymi analizy prawnej nieobowiązującego obecnie już art. 29 ust.1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w związku z art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, a także ustalenia faktów dotyczących czynności podjętych przez Agencję Nieruchomości Rolnych po umieszczeniu (...) w planie sprzedaży. W niniejszym postępowaniu ustalenie tych faktów było możliwe z uwagi na związek czasowy pomiędzy umieszczeniem (...) w planie sprzedaży a ostatecznie – odmową spadkobiercom W. W. nabycia (...) i braku ich formalnego zawiadomienia o przeznaczeniu (...) do sprzedaży. W związku z tym, że nie jest obecnie wiadomo, kiedy pozwany ogłosi o przeznaczeniu (...) do sprzedaży oraz czy pominie spadkobierców W. W. w procedurze sprzedaży, a więc ewentualne postępowanie o zapłatę odszkodowania może zostać wytoczone w trudnej do przewidzenia przyszłości, zasadne jest aby w niniejszym postępowaniu przesądzić prejudycjalnie sporną pomiędzy stronami kwestię pierwszeństwa co do nabycia (...). Przesądzenie prawa pierwszeństwa powoda w niniejszym postępowaniu niewątpliwie prewencyjnie pozwoli na usunięcie ewentualnego sporu w przyszłości. Można też zaakcentować, mając uwadze stanowisko pozwanego w niniejszym postępowaniu, że pozwany gdyby przeznaczył Nieruchomość do sprzedaży, to zapewne ani powoda ani pozostałych spadkobierców W. W. nie powiadomiłby o ich uprawnieniu do skorzystania z prawa pierwszeństwa. Pozytywne prawomocne ustalenie tego prawa w niniejszym postępowaniu powinno spowodować zgodne z tym ustaleniem i przepisami o pierwszeństwie zachowanie pozwanego.

Sąd Apelacyjny, mając na uwadze okoliczności faktyczne sprawy podziela stanowisko Sądu Okręgowego, z który z odwołaniem do poglądu Z. R., przyjął szerokie rozumienia prawa podmiotowego, a tym samym, że nie można uznać, aby brak formalnego roszczenia powoda o zawarcie umowy wyłączał dopuszczalność powództwa ustalającego.

Należy też podkreślić, że w ocenie Sądu Apelacyjnego uwzględnienie apelacji na skutek uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. i przyjęcia braku interesu prawnego powoda i wydanie wyroku oddalającego powództwo, wobec zmiany przepisów i ilości zagadnień, które w sprawie występują, w tym zmiany stanu prawnego i konieczności zastosowania przepisów intertemporalnych - nie usunąłby stanu niepewności prawnej w relacjach pomiędzy stronami.

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska skarżącego, że uwzględnienie powództwa wytoczonego tylko przez jednego ze spadkobierców byłego właściciela (...) narusza art. 29 ust.1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zw. art. 189 k.p.c. Jak wynika z uzasadnienia tego zarzutu, w celu ustalenia prawa pierwszeństwa w nabyciu całej nieruchomości powinni wystąpić wszyscy spadkobiercy W. W., co z kolei nakazywałoby przyjąć, iż zdaniem pozwanego w sprawie po stronie czynnej występuje współuczestnictwo materialne konieczne. Takiego wniosku nie można wyprowadzić na podstawie powołanego art. 29 ust.1 pkt 1, który wprowadza jako uprawnionych z prawa pierwszeństwa obok byłego właściciela wymienienia jego spadkobierców, ale nie stwierdza wprost, że mają to być wszyscy spadkobiercy. Wykładnia celowościowa omawianego przepisu, sprowadzająca się do możliwości pewnego zadośćuczynienia spadkobiercom poprzez możliwość odpłatnego nabycia nieruchomości, której bez żadnego ekwiwalentu został pozbawionych poprzednik prawny skłania do przyjęcia, że prawo to przysługuje każdemu spadkobiercy, zaś samym spadkobiercom został pozostawiony sposób jego realizacji. Trudna do akceptacji byłoby, że przy wielości spadkobierców, brak zgody nawet jednego z nich wyłączałby możliwość skorzystania z prawa pierwszeństwa.

Sąd Apelacyjny stwierdza także, że nie można przyjąć nieważności porozumienia z dnia 1 sierpnia 2014 roku zawartego pomiędzy spadkobiercami W. W. a spółką (...). Pozwany, z powołaniem na treść art. 58 § 1 i 2 k.c. twierdzi, że porozumienie z dnia 1 sierpnia 2014 roku zmierzające do rezygnacji z prawa pierwszeństwa nabycia (...) przez spadkobierców byłego właściciela celem korzyści majątkowej narusza granice zasady swobody umów i zmierza do obejścia prawa. Z powołaniem na pogląd Sądu Apelacyjnego w Poznaniu przedstawiony w sprawie I ACa 2/14 twierdzi, że jest to prawo nieprzenoszalne.

Sąd Apelacyjny stwierdza zatem, że spadkobiercy W. W. nie przenieśli na nikogo prawa pierwszeństwa a tylko zobowiązali się – na warunkach określonych w porozumieniu – z prawa pierwszeństwa nie skorzystać, a tym samym, prawo to ostatecznie przysługiwałoby właśnie spółce (...). Nie naruszyli w ten sposób powołanych w apelacji przepisów art. 29 ust.1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu państwa w brzmieniu obowiązującym do dnia 30 kwietnia 2016 roku i nie wypaczyli jego idei.

Należy zaakcentować za Sądem Okręgowym, że korzyść, która mieli uzyskać spadkobiercy W. W., gdyby doszło do sprzedaży (...) to jedyna rekompensata, którą mogli otrzymać za bezprawnie zabrany majątek, i to rekompensata, która miała zostać zapłacona przez podmiot trzeci, a nie Państwo Polskie, które – co do zasady – ten majątek W. W. bez żadnej rekompensaty zabrało.

Ubocznie należy stwierdzić, że ewentualna nieważność porozumienia pozostaje bez wpływu na ocenę, czy powodowi przysługuje czy nie przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości. Jego brak bowiem – co słusznie zaakcentował powód w odpowiedzi na apelację – przy uwzględnieniu pozostałych elementów stanu faktycznego, to jest starań powoda oraz szeregu czynności podejmowanych przez pozwanego również pozwoliłoby na uznanie, że w sprawie mamy do czynienia w postępowaniem, które w dniu 30 kwietnia 2016 roku było postępowaniem wszczętym, a niezakończonym, lecz li tylko postępowaniem wstrzymanym do odwołania.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. w punkcie I orzeczono o oddaleniu apelacji. O kosztach postępowania rozstrzygnięto w punkcie II na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. a wysokość kosztów zastępstwa procesowego powoda

określono na podstawie § 2 pkt 9 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (DZ. U z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

Karol Ratajczak Krzysztof Józefowicz Maciej Agaciński