

Sygnatura akt XII C 725/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 13 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Małecka

Ławnicy:

Protokolant: protokolant sądowy st. sekr. sąd. Maria Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2014 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w P.

o ustalenie

I. ustala, że powódce przysługuje na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz.U.2012, poz.1187 z późn.zm.) prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej w obrębie J. , gmina P., powiat (...) o powierzchni 16,7000ha, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II. kosztami procesu obciąża pozwaną i w związku z tym zasądza od pozwanej na rzecz powódki

kwotę 10.817zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III .nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 29.225zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, od obowiązku uiszczenia której powódka była zwolniona.

/-/ SSO M. Małecka

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Poznaniu **powódka M. P.**, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, domagała się ustalenia, że przysługuje jej na podstawie art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 1187 z późn. zm.), zwanej dalej (...), prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości położonej w obrębie J., gmina P., powiat (...), o oznaczeniu ewidencyjnym 112, o pow. 16,7000 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), a nadto zasądzenia od **pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W., Oddziału Terenowego w P.** na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka podała, że umową sprzedaży z dnia 20 grudnia 1973 roku, zawartą w formie aktu notarialnego, rep. A.I. (...) przed notariuszem J. S. w Państwowym Biurze Notarialnym w P., jej poprzednicy prawni M. A. (1) oraz H. A., w oparciu o art. 6 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości z dnia 12 marca 1958 r., sprzedali działkę nr (...) o powierzchni 17.07.00 ha z nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) na rzecz Skarbu Państwa. Nieruchomość ta miała zostać przeznaczona dla kombinatu ogrodniczego w O. – Zakładu Państwowego Gospodarstwa Rolnego w U.. Postanowieniem wydanym w dniu 1 marca 1984 r. w

sprawie (...)stwierdził, że spadek po M. N. z mocy ustawy żona H. A., syn M. A. (1) oraz córka M. P. – każdy w 1/3 części. Z kolei na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Gnieźnie z dnia 1 marca 1984 r., (...)po H. A. nabyli córka M. P. oraz syn M. A. (1) – każdy po 1/2 części. Powódka wskazała, że pismem z dnia 28 grudnia 2012 r. zwróciła się do Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P. z zapytaniem o możliwości skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości. Pismem z dnia 4 lutego 2013 r. pozwana poinformowała powódkę, że nie jest ona osobą uprawnioną do skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości, gdyż przejęcie nieruchomości na własność Skarbu Państwa nie miało charakteru przymusowego. Powódka stanęła na stanowisku, że ma interes prawny w ustaleniu, że przysługuje jej prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości (art. 189 k.p.c.), bowiem z uwagi na uniemożliwienie jej przez pozwaną skorzystania z prawa pierwszeństwa, istnieje potrzeba potwierdzenia określonego stanu prawnego. Ponadto, w ocenie powódki, wykładnia językowa przepisu art. 29 ust. 1 pkt 1 (...) prowadzi do wniosku, że użycie słowa „przejęta” nie oznacza, że przejęcie nastąpiło w drodze przymusu. Dla potwierdzenia swojego stanowiska powódka odwołała się do poglądów judykatury oraz do stenogramów z posiedzeń komisji sejmowych i posiedzeń Sejmu związanych z pracami nad nowelizacją (...) wprowadzającą obowiązujący zapis dotyczący pierwszeństwa nabycia nieruchomości.

Postanowieniem wydanym w dniu 22 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy zwolnił powódkę od kosztów sądowych w całości (k. 50).

W odpowiedzi na pozew pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W., Oddział Terenowy w P. domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana w pierwszej kolejności przyznała, że nieruchomość, której dotyczy postępowanie znajduje się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa. Aktualnie działka stanowi przedmiot umowy dzierżawy zawartej z Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. w U.. Odnosząc się do twierdzeń powódki co do interpretacji językowej art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa pozwana stanęła na stanowisku, że intencja ustawodawcy było zawężenie ograniczenia prawa właścicieli do zbywania nieruchomości poprzez wprowadzenie ustawowego pierwszeństwa skierowanego do osoby byłego właściciela lub też jego spadkobiercy w sytuacji, gdy nieruchomość została od właściciela „przejęta” na Skarb Państwa, nie zaś do każdego właściciela lub spadkobiercy. Zgodnie z orzecznictwem zacytowanym przez pozwaną, za poprzedniego właściciela nie może być uznana każda osoba, ale tylko taka, której własność odjęto wbrew jej woli. Za przejęcie nie może być zatem uznane przeniesienie własności na drodze umowy cywilnoprawnej czy decyzji administracyjnej wydanej na żądanie właściciela nieruchomości. Przepis art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.s.p. odnosi się zatem tylko do takiego nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, które wiązało się z uzyskaniem własności z inicjatywy Skarbu Państwa z wykorzystaniem przymusu, tj. bez zachowania zasady ekwiwalentności i bez dobrowolności podmiotu tracącego czy oddającego własność. Zdaniem pozwanej, interpretacja powyższego przepisu dokonana przez powódkę jest całkowicie dowolna, gdyż spadkodawcy wnioskodawczyni zbyli nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży, a cena za nieruchomość została ustalona w oparciu o opinię biegłego. Zgodnie natomiast z art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, ubiegający się o wywłaszczenie obowiązany był wystąpić do właściciela o dobrowolne odstąpienie nieruchomości i w razie porozumienia zawrzeć z nim, w formie prawem przepisanej, umowę nabycia nieruchomości za cenę nie wyższą od ustalonej wg zasad odszkodowania przewidzianych w ustawie. Pozwana argumentowała, że umowa zawarta w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. miała charakter cywilnoprawny, a zatem nie można uznać, aby w takim przypadku doszło do przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Pozwana powołała się również na orzeczenia Sądu Najwyższego, które miały potwierdzać zasadność jej stanowiska. Dodatkowo, pozwana zwróciła uwagę, że powódka w trybie postępowania administracyjnego wniosła o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, jednakże ostatecznie Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę powódki na decyzję Wojewody odmawiającą zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. W konsekwencji, nieruchomość zbyta na podstawie umowy cywilnoprawnej, nie jest równoznaczna z nieruchomością wywłaszczoną. Pozwana podkreśliła także, że wyrokiem wydanym w dniu 15 października 2008 r. w sprawie (...) oddalił powództwo M. P. o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 1973 r. podnosząc w uzasadnieniu, że umowa ta miała charakter cywilnoprawny, co w ocenie pozwanej nie pozwala na potraktowanie nieruchomości jako „przejętej” przez Skarb Państwa. Pozwana zakwestionowała również interes prawny powódki wskazując, że skoro

powódka domagała się zwolnienia od kosztów sądowych, to ewentualne pierwszeństwo nabycia nie może zostać przez nią wykonane z uwagi na brak środków finansowych (k. 57-63).

W piśmie procesowym z dnia 12 lipca 2013 r. powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko wywodząc, że orzeczenia sądów, na które powołała się pozwana, nie zapadły na tle stanów faktycznych analogicznych do niniejszej sprawy, a umowa z dnia 20 grudnia 1973r. została zawarta w ramach postępowania wyłączeniowego. Z kolei wykładnia przepisu art. 6 (...) prezentowana przez powódkę została przyjęta przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 19 listopada 2008 r. Również w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 października 2008 r. w sprawie (...)nie zawarł stwierdzenia, aby wobec cywilnoprawnego charakteru umowy z dnia 20 grudnia 1973 r., nie zachodziła przesłanka przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa. Powódka podała także, że sfinansowanie transakcji nabycia nieruchomości nastąpi ze środków pochodzących z darowizny od jednego z członków jej rodziny (k. 77-83).

Na rozprawie w dniu 30 stycznia 2014 r. pełnomocnik powódki złożył wniosek o zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania zabezpieczającego, które toczyło się w (...)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 grudnia 1973 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w P., pomiędzy Skarbem Państwa a M. A. (1) oraz H. A. została zawarta umowa sprzedaży, na mocy której małżonkowie A. sprzedali Skarbowi Państwa nieruchomość stanowiącą działkę o numerze (...), (...), położoną w J., stanowiącą rolę o obszarze siedemnastu hektarów i siedmiu arów. Działka ta wchodziła w skład nieruchomości o powierzchni 37.22.00 ha objętej księgą wieczystą nr (...). Cena za nieruchomość została ustalona – zgodnie z opinią biegłego inż. A. S. – na kwotę 328.500 zł i miała zostać zapłacona sprzedającym w terminie trzech miesięcy od dnia zawarcia umowy. W akcie notarialnym wskazano, że umowa zawierana jest „w myśl art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. (Dz.U. nr 8 poz. 94 z 1961 r.)”. Skarb Państwa nabył nieruchomość z przeznaczeniem dla Kombinat (..) w O. – Zakładu Państwowego Gospodarstwa Rolnego w U.. W planie zagospodarowania przestrzennego działka przeznaczona była jako użytek rolny, bez prawa zabudowy. W dacie zawierania umowy, nieruchomość nią objęta znajdowała się już w posiadaniu Państwowego Gospodarstwa Rolnego w U..

Dowód: kserokopia aktu notarialnego sporządzonego przez Notariusza J. S. w Państwowym Biurze Notarialnym w P. w dniu 20.12.1973 r. rep. A-I nr (...) (k. 163-165).

W dniu 14 lutego 1984 r. zmarł ojciec powódki – M. A. (1). Postanowieniem wydanym w dniu 1 marca 1984 r. w sprawie (...)stwierdził, że spadek M. A. (1), zamieszkałym w J., nabyli w drodze dziedziczenia ustawowego:

1/ w spadku nie stanowiącym gospodarstwa rolnego:

a/ jego żona H. A. – w 1/3 części,

b/ jego dzieci M. A. (1) oraz powódka M. P. – każde z nich w 1/3 części,

2/ natomiast udział spadkodawcy w gospodarstwie rolnym dziedziczą H. A. w 1/2 części oraz M. A. (1) w 1/2 części.

Jednocześnie Sąd dokonał działu spadku po M. A. (1), którego przedmiotem jest udział w gospodarstwie rolnym w ten sposób, że nieruchomość przyznał na własność w całości H. A..

Matka powódki H. A. zmarła w dniu 30 kwietnia 1992 r. Postanowieniem wydanym w dniu 7 grudnia 1992 r. w sprawie(...) stwierdził, że spadek po H. A., ostatnio stale zamieszkałej w J., nabyli na podstawie ustawy córka M. P. w 1/2 części oraz syn M. A. (1) w 1/2 części.

Dowody: odpis postanowienia (...) odpis postanowienia (...)

Aktualnie nieruchomość stanowiąca działkę nr (...), objętą umową sprzedaży z dnia 20 grudnia 1973 r., oznaczona jest jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 16,7000 ha. Po odłączeniu z dotychczasowej księgi wieczystej nr

(...) (bieżący numer (...)) została ona zapisana w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie. Nadal nieruchomości stanowi rolę. Ujawnionym w dziale II księgi wieczystej właścicielem nieruchomości jest „Skarb Państwa – Urząd Powiatowy w P.”, w imieniu którego uprawnienia właścicielskie wykonuje Agencja Nieruchomości Rolnych. Nieruchomość objęta jest umową dzierżawy zawartą z Przedsiębiorstwem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w U. zawartą w dniu 15 maja 2000 r.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowody: wydruk z systemu informatycznego Elektronicznej Księgi Wieczystej (k. 24-32), kserokopia wyciągu z wykazu zmian ewidencyjnych KW (...) (k.166-168).

Powódka M. P. jest zainteresowana nabyciem wywłaszczonej nieruchomości od Skarbu Państwa. W przypadku zaoferowania nieruchomości do sprzedaży, bratanek powódki M. A. (2) zadeklarował przekazanie powódce środków finansowych na nabycie nieruchomości.

Dowody: zeznania powódki M. P. (prot. el. – płyta DVD k. 144), zeznania świadka M. A. (2) (prot. el. - płyta DVD k. 116).

Prawomocnym wyrokiem wydanym w dniu 15 października 2008 r. w sprawie (...) oddalił powództwo M. P. i M. A. (1) przeciwko Skarbowi Państwa – Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 1973 r. W uzasadnieniu Sąd stanął na stanowisku, że po pierwsze został zrealizowany cel, dla którego nieruchomość została wywłaszczona, a nadto umowa nie jest dotknięta wadami oświadczenia woli, powodującymi względną nieważność czynności prawnej, nie jest sprzeczna ani z ustawą, ani z zasadami współżycia społecznego, nie ma także na celu obejścia prawa.

Dowód: wyrok (...)

W piśmie z dnia 28 grudnia 2012 r. powódka zgłosiła Agencji Nieruchomości Rolnych, Oddziałowi Terenowemu w P. zamiar skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej w J. o powierzchni 16,7 ha.

W odpowiedzi na powyższe pozwana stanęła na stanowisku, że powódka – jako spadkobierczyni byłych właścicieli nieruchomości – nie jest uprawniona do skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, bowiem w przypadku zawarcia nieruchomości w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. nie można uznać, aby doszło do przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w rozumieniu art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Dowody: kserokopia pisma powódki z 28.12.2012 r. (k. 40), kserokopia pisma pozwanej (...) z 4.02.2013 r. (k. 41).

Postanowieniem wydanym w dniu 22 marca 2013 r. w sprawie (...) zabezpieczył powództwo M. P. w ten sposób, że ustanowił zakaz zbywania i obciążania nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW (...) do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania. Na skutek zażalenia wywiedzionego przez pozwanego, Sąd Apelacyjny w Poznaniu postanowieniem wydanym w dniu 3 lipca 2013 r. w sprawie (...) zmienił postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 22 marca 2013 r. w ten sposób, że ustanowiony zakaz zbywania i obciążania nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie ograniczył do działki nr (...).

Dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z 22.03.2013 r. (...) postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 3.07.2013 r. (...)

Powyższy stan faktyczny – w przeważającej części niesporny między stronami, Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów oraz ich kserokopii zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy oraz sprawy XIIC 2355/07 Sądu Okręgowego w Poznaniu, jak również w aktach księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie, a także w niewielkim zakresie, w oparciu o zeznania powódki oraz świadka M. A. (2). Nadmienić należy jedynie, że dokumenty urzędowe stanowiące podstawę ustaleń faktycznych były, zgodnie z art. 244 k.p.c. dowodem tego, co

zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, że określona osoba złożyła oświadczenie o treści wynikającej z tego dokumentu.

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał **zeznania świadków M. A. (2)** oraz **J. A.** (prot. el. - płyta DVD k. 116), chociaż przydatne dla ustaleń faktycznych były jedynie zeznania M. A. (2). W zakresie okoliczności zawarcia umowy z dnia 20 grudnia 1973 r. świadkowie posiadali wiedzę jedynie z przekazów rodzinnych, gdyż z uwagi na wiek – nie mogli mieć bezpośredniej wiedzy w tym przedmiocie. Istotne jest jednak, że świadek A. potwierdził, iż jeżeli pozwana Agencja będzie chciała sprzedać nieruchomość, przekaze on M. P. środki na jej nabycie, uwiarygodniając tym samym zeznania powódki co do sposobu sfinansowania przez nią ewentualnego zakupu nieruchomości objętej sporem. Zeznania świadka są o tyle wiarygodne, że świadek jest czynnym rolnikiem i w związku z tym może być zainteresowany poszerzeniem prowadzonej działalności rolniczej.

Również **zeznania powódki M. P.** (prot. el. – płyta DVD k. 144) zasługiwały na przymiot wiarygodności, jednakże miały one wpływ na rozstrzygnięcie sporu jedynie w niewielkiej części. Twierdzenia powódki o możliwości zakupu przez nią nieruchomości potwierdził świadek M. A. (2). Z kolei okoliczności zawarcia samej umowy z dnia 20 grudnia 1973 r. przez rodziców powódki nie budziły wątpliwości Sądu w tym sensie, że zawarcie umowy w trybie ustawy wywłaszczeniowej z 1958 r. musiało skutkować przyjęciem, iż sprzedaż miała charakter przymusowy i nie nastąpiła z inicjatywy sprzedających.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka M. P. domagała się ustalenia, że przysługuje jej na podstawie art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 1187 z późn. zm.), zwanej dalej (...) prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości położonej w obrębie J., gmina P., powiat (...), o oznaczeniu ewidencyjnym 112, o pow. 16,7000 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

W pierwszej kolejności rozważyć należało zatem, czy powódce przysługuje interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie przysługiwania określonego prawa – w okolicznościach niniejszej sprawy – wynikającego z ustawy prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości od Skarbu Państwa. Zgodnie bowiem z art. 189 k.p.c., podstawową przesłanką skutecznego powództwa o ustalenie jest wykazanie przez powoda interesu prawnego.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest kategorią obiektywną związaną z rzeczywistością, a nie hipotetycznie istniejącą potrzebą uzyskania orzeczenia odpowiedniej treści. Potrzeba uzyskania orzeczenia odpowiedniej treści powstaje wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia bądź zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Interes prawny istnieje zatem wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego pozwoli powodowi na ochronę jego prawnie chronionego interesu. Oznacza to, iż wydane orzeczenie zakończy istniejący spór lub prewencyjnie zapobiegnie jego powstaniu (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2001 roku, sygn. akt I CKN 425/00, opubl. Legalis). Brak interesu prawnego w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy stan niepewności może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie, czy też o uzgodnienie treści księgi wieczystej z istniejącym stanem prawnym, także w drodze podjęcia obrony w toku już wytoczonej przez pozwanego sprawy o ustalenie odrębnej sprawy o świadczenie. Brak ten występuje także, gdy cel w postaci ustalenia prawa bądź stosunku prawnego można osiągnąć w ramach postępowania nieprocesowego, bądź nawet pozasądowego. Interes prawny powoda jest przesłanką materialnoprawną powództwa o ustalenie. Stwierdzenie braku istnienia interesu prawnego może nastąpić dopiero na etapie merytorycznego rozpatrywania sprawy i musi prowadzić do oddalenia powództwa opartego na podstawie art. 189 k.p.c. z powodu jego bezzasadności (zob. Kodeks Postępowania Cywilnego. Komentarz. red. T. Ereciński. Wydawnictwo LexisNexis. Warszawa 2012. Tom I, str. 911).

Nie budziło wątpliwości Sądu Okręgowego, że powódka M. P. ma interes prawny w ustaleniu, że przysługuje jej prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości od Skarbu Państwa. Z ustalonego stanu faktycznego wynika bowiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych uznała, iż powódka nie jest uprawniona do skorzystania z pierwszeństwa w

nabyciu przedmiotowej nieruchomości, gdyż nie spełnia ona przesłanek z art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Powstał zatem stan niepewności, co do przysługującego powódce uprawnienia, który może usunąć tylko orzeczenie sądowe wydane w trybie art. 189 k.p.c. Powódce nie przysługuje przy tym żadne dalej idące roszczenie – aktualnie nie jest bowiem wiadome, kiedy pozwana zamierza sprzedać nieruchomość wywłaszczoną w 1973 roku nieruchomości, a nadto prawo pierwokupu nie może być realizowane w drodze powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, tj. wytoczonego na podstawie art. 64 k.c. W konsekwencji, wyłącznie wydanie przez Sąd orzeczenia w niniejszej sprawie pozwoli na jednoznaczne rozstrzygnięcie sporu co do uprawnienia powódki do nabycia nieruchomości z zachowaniem pierwszeństwa. Jednocześnie, wbrew zarzutom poniesionym przez pozwaną, zostało ustalone, iż w przypadku zaoferowania nieruchomości do sprzedaży przez pozwaną Agencję, powódka będzie miała środki na jej zakup, które pochodzić będą od bratanka M. A. (3), zainteresowanego prowadzeniem na nieruchomości działalności rolniczej.

Sąd Okręgowy zauważa również, że mimo niekwestionowania przez Agencję Nieruchomości Rolnych swojej legitymacji procesowej bierniej Sąd zobowiązany był do zbadania tego zagadnienia z urzędu i uznał ostatecznie, iż powódka skierowała swoje roszczenie do właściwego podmiotu. Agencja Nieruchomości Rolnych, nie zalicza się do tzw. *stationes fisci* Skarbu Państwa, ale jest samodzielną osobą prawną. W myśl art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2012 r. nr 1187 ze zm.), dalej u.g.n.r., ustawa reguluje zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych. Z kolei zgodnie z art. 5 ustawy, Skarb Państwa powierza Agencji Nieruchomości Rolnych wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2 ustawy. Agencja, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne (ust 2). Agencja wykonuje w imieniu własnym prawa i obowiązki związane z mieniem Skarbu Państwa powierzonym Agencji po zlikwidowanym państwowym przedsiębiorstwie gospodarki rolnej, w tym również prawa i obowiązki wynikające z decyzji administracyjnych (ust 3). Zgodnie zaś z brzmieniem art. 12 ust. 1 u.g.n.r., mienie, o którym mowa w art. 1 i 2 ustawy, w stosunku do którego Skarb Państwa powierzył Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych, tworzy Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa. Agencja zatem dysponuje w imieniu własnym przedmiotami majątkowymi mienia Skarbu Państwa znajdującymi się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa. Nie budzi wątpliwości, że sporna nieruchomość – po wywłaszczeniu – znajdowała się w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Rolnego, a aktualnie (po likwidacji PGR) nadal stanowi nieruchomość rolną, wydzierżawioną w celu prowadzenia działalności rolniczej. Mimo zatem, że w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości ujawniony jest Skarb Państwa, to w niniejszym postępowaniu – zgodnie z cytowanymi wyżej postanowieniami u.g.n.r. – jego uprawnienia właścicielskie wykonuje Agencja Nieruchomości Rolnych.

Skoro powódce przysługuje interes prawny w domaganiu się ustalenia prawa pierwszeństwa, a nadto powództwo zostało skierowane przeciwko podmiotowi legitymowanemu biernie, w dalszej kolejności Sąd zobowiązany był do oceny, czy M. P. przysługuje uprawnienie wynikające z art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.

Zgodnie z powołanym przepisem, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa, 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. Przepis ten obecnie obowiązujące brzmienie uzyskał w wyniku nowelizacji wskazanej ustawy dokonanej ustawą z dnia 6 maja 1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 49, poz. 484). Zdaniem pozwanej, powódce nie przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości na podstawie cytowanego przepisu, bowiem w sytuacji sprzedaży nieruchomości w drodze umowy cywilnoprawnej nie może być mowy o „przejęciu” nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Pogląd taki – w okolicznościach niniejszej sprawy – nie zasługuje na akceptację.

Przede wszystkim zauważyć należy, że jak wynika z treści umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 1973 r., objętej aktem notarialnym z dnia 20 grudnia 1973 r., rep. A-I nr (...), została ona zawarta na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz.U. z 1974 r. nr 10 poz. 64). W myśl art. 6 ustawy o wywłaszczeniu, ubiegający się o wywłaszczenie obowiązany był przed wszczęciem postępowania wystąpić do właściciela nieruchomości o jej zbycie, przy czym bez tego wystąpienia nie wszczynają się postępowania wywłaszczeniowe. Stroną umowy z art. 6 ustawy mógł być wyłącznie ubiegający się o wywłaszczenie. Zawarcie tej umowy był dopuszczalne tylko wtedy, kiedy nieruchomość była niezbędna na jeden z celów wymienionych w art. 3 ustawy. Własność nieruchomości mogła przejść jedynie na Państwo za cenę nie wyższą od odszkodowania, płatną w terminie wskazanym w ustawie. Wymienione warunki, które muszą być spełnione, żeby została zawarta umowa przewidziana przez art. 6 ustawy, przemawiały zatem za przyjęciem, że do jej zawarcia, a tym samym do nabycia nieruchomości dla Państwa, dochodziło w trybie ustawy o wywłaszczeniu. W konsekwencji, nieruchomość nabyta dla Państwa na podstawie art. 6 ustawy o wywłaszczeniu jest „nieruchomością wywłączoną w trybie ustawy”, w rozumieniu jej art. 34 ust. 1 zdanie pierwsze, mianowicie - nieruchomością wywłączoną w ramach zwykłego wywłaszczenia (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 1985 r., III CZP 13/85, OSNC 1985/12/188, uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1985 r., III AZP 8/84, OSNC 1985/10/145 – zasada prawna, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2004 r., III CK 477/03, Lex nr 500186). W uzasadnieniu orzeczenia z dnia 11 kwietnia 1985r. (błędnie zinterpretowanego przez pozwaną) Sąd Najwyższy zwrócił również uwagę, że do zawarcia umowy z art. 6 ustawy o wywłaszczeniu dochodziło pod wpływem zagrożenia, iż gdy właściciel nie odstąpi nieruchomości ubiegającemu się o jej wywłaszczenie, to zostaną podjęte, czy też już zostały podjęte, kroki zmierzające do przymusowego wywłaszczenia tej nieruchomości, wobec czego zbycie własności na podstawie tej umowy jest też swoistym wywłaszczeniem. Już tylko z tego powodu całkowicie bezpodstawne jest stanowisko skarżącego, że umowa zawarta w dniu 20 grudnia 1973 roku przez małżonków A. była zwyczajną umową cywilnoprawną, zawartą bez przymusu. Argumentacja taka pomija bowiem uwarunkowania historyczne, w jakich dochodziło do zawierania umów w trybie art. 6 ustawy z 1958 r., które stanowiły w istocie „dobrowolne wywłaszczenie” ówczesnych właścicieli nieruchomości.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko pozwanej co do sposobu, w jaki należy rozumieć pojęcie „przejęcia”, którym posłużył się ustawodawca w art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r. Oznacza ono uzyskanie własności z inicjatywy Skarbu Państwa, z wykorzystaniem przymusu lub sytuacji przymusowej, bez zachowania zasady ekwiwalentności i bez dobrowolności podmiotu tracącego czy oddającego własność. Podkreślić należy jednak, że wywłaszczenie dokonane w trybie ustawy z dnia 12 marca 1958 r. miało charakter przymusowy i to nawet w sytuacji, gdy zostało dokonane w trybie umowy zawartej na podstawie art. 6 ustawy. Jak słusznie wskazał bowiem Sąd Najwyższy w cytowanych wyżej orzeczeniach, a w szczególności w uchwale z dnia 20 maja 1985 r., do zawarcia umowy dochodziło pod rygorem przymusowego wywłaszczenia nieruchomości decyzją administracyjną. Trudno w takiej sytuacji mówić o dobrowolności, czy nieskrępowanym wyrażeniu woli właściciela zawierającego umowę o przeniesieniu własności.

W konsekwencji powołanych wyżej rozważań nie budziło wątpliwości Sądu Okręgowego, że nieruchomość przejęta w rozumieniu art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r. to również taka, której własność przeszła na Skarb Państwa na podstawie umowy zawartej w oparciu o przepis art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r., gdyż zawarcie takiej umowy stanowiło wywłaszczenie dotychczasowego właściciela, które bezsprzecznie miało charakter przymusowy.

Poza sporem pozostawała z kolei okoliczność, że powódka jest spadkobierczynią ustawową byłych właścicieli wywłaszczonej nieruchomości, tj. H. oraz M. małżonków A.. Zgodnie z art. 922 § 1 i § 2 k.c., prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób - stosownie do przepisów księgi czwartej k.c. Nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą, jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami. W przypadku dziedziczenia zachodzi więc sukcesja uniwersalna, a spadkobierca wstępuje w ogół praw i obowiązków spadkodawcy. Powódka – jako spadkobierczyni – jest zatem uprawniona do skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości od Skarbu Państwa na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r.

Sąd Okręgowy dokonał również analizy orzeczeń, na które powoływał się pozwany w odpowiedzi na pozew i doszedł do wniosku, że stany faktyczne, na kanwie których zapadały te orzeczenia, nie przystają do okoliczności niniejszej sprawy. I tak, w sprawie (...), nieruchomości została przejęta przez Skarb Państwa na podstawie dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej, a spór dotyczył interpretacji pojęcia „byłego właściciela” nieruchomości. Dalej, prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 14 listopada 2012 r., sygn.(...)zapadł w okolicznościach, w których Sąd ustalił, że powód jako nabywca spadku, nie korzysta z prawa pierwszeństwa przewidzianego w u.g.n.r., co skutkowało oddaleniem powództwa. W trafnej uchwale z dnia 11 kwietnia 1985 r. (op. cit.) Sąd Najwyższy przyjął, że nieruchomości zbyta na podstawie umowy przewidzianej w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. (...) jest nieruchomością wywłaszczoną w rozumieniu art. 34 ust. 1 ustawy wskazując w uzasadnieniu, że zarówno zawarcie umowy jak i wydanie decyzji administracyjnej realizują cel wywłaszczenia.

W wyroku z dnia 24 maja 2006 r. (I OSK 895/05, Lex nr 236581) Naczelny Sąd Administracyjny w ogóle nie zajmował się zagadnieniem interpretacji art. 6 ustawy z 1958 r., gdyż sprawa dotyczyła stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej o wywłaszczeniu. W postanowieniu z dnia 23 kwietnia 2008 r. (III CSK 356/07, OSNC-ZD 2009/2/45) Sąd Najwyższy nie zawarł stwierdzenia, że umowa zawarta w trybie art. 6 ustawy z 1958 r. miała charakter cywilnoprawny, a jedynie wskazał, że zawarcie takiej umowy miało charakter pochodny i nie skutkowało możliwością wykreślenia ciężających na tej nieruchomości praw rzeczowych. Również uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 stycznia 1998 r. nie daje podstaw do wnioskowania, że umowa zawarta w trybie art. 6 ustawy z 1958 r. miała charakter dobrowolny w tym sensie, że stanowiła wynik negocjacji stron zainteresowanych jej zawarciem i realizowała aktualnie obowiązującą zasadę swobody umów. Błędna interpretacja przez pozwaną wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1985r. (op. cit.) była już przedmiotem analizy Sądu Okręgowego w niniejszym uzasadnieniu.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy w punkcie I. ustalił, że powódce przysługuje na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w obrębie J., gmina P., powiat (...) o powierzchni 16,7000 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie II. wyroku, na podstawie art. 98 § 3 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwaną jako stronę przegrywającą. Powódka była zwolniona od kosztów sądowych w całości, a zatem na poniesione przez nią koszty procesu złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika w kwocie 7.200 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 461) i powiększonej o koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Pełnomocnik powódki wniósł również o zwrot kosztów postępowania zabezpieczającego. Podstawę prawną orzeczenia w tym przedmiocie stanowił przepis art. 745 § 1 k.p.c., zgodnie z którym, o kosztach postępowania zabezpieczającego sąd rozstrzyga w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie, przy odpowiednim zastosowaniu zasad związanych z ostatecznym wynikiem postępowania. Powódka uzyskała zabezpieczenie polegające na zakazie zbywania nieruchomości objętej przedmiotem sporu (w części obejmującej działkę nr (...)), a zatem jest uprawniona do żądania zwrotu kosztów tego postępowania. Podkreślić należy jednak, że we wniosku o udzielenie zabezpieczenia pełnomocnik powódki nie zgłosił żądania przyznania tych kosztów – wniosek taki pojawił się dopiero w odpowiedzi na zażalenie. W tej sytuacji, powódka jest uprawniona jedynie do domagania się zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego w sprawie o zabezpieczenie, bowiem w terminie prekluzyjnym wskazanym w art. 109 § 1 k.p.c. nie złożyła wniosku o zwrot kosztów wywołanych wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 października 1965 r., I CZ 96/65, opubl. Legalis). Na koszty postępowania zabezpieczającego złożyło się zatem wynagrodzenie pełnomocnika powódki w instancji odwoławczej w kwocie 3.600 zł, ustalone na podstawie § 13 ust. 2 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 cytowanego wyżej rozporządzenia. Reasumując, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 10.817 zł.

W punkcie III. wyroku, na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c., nakazano ściągnąć od pozwanej kwotę 29.225 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której powódka została zwolniona postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia

22 kwietnia 2013 r. Opłata sądowa została obliczona, zgodnie z art. 13 ust. 1 u.k.s.c., od wartości przedmiotu sporu wynoszącej 584.500 zł.

/-/ SSO Małgorzata Małecka