

Sygn. akt **IC 122/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Andrzej Kuryłek	
Protokolant: sekretarz sądowy Ewa Kocielnik	

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) **sp. z o.o. z siedzibą w O.**

przeciwko (...) **Ośrodkowi (...)**

o zobowiązanie do dokonania czynności oraz ustalenia istnienia prawa

I oddała powództwo;

II zasądza od powoda (...) sp. z o.o. z siedzibą w O. na rzecz Krajowego Ośrodka (...) kwotę 8100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC 122/17

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. w pozwie z dnia 8 lutego 2017 r. sformułowała następujące żądania:

1. zobowiązanie (...) z siedzibą w W. (dalej: „Pozwany”) do niezwłocznego przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot umowy dzierżawy nr (...) między Powodem a Pozwanym z dnia 28 marca 2000 roku, zmienionej aneksami (dalej: „Umowa Dzierżawy”), położonych na terenie gmin K. i O., powiat (...), województwo (...), oznaczonych w ewidencji gruntów jako następujące działki:

a) nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) położone w obrębie ewidencyjnym G., gmina O., dla której Sąd Rejonowy w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...);

b) nr (...) położona w obrębie ewidencyjnym G., gmina O., dla której Sąd Rejonowy w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...);

c) nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) położone w obrębie ewidencyjnym K., gmina K., dla których Sąd Rejonowy w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...);

d) nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) położone w obrębie ewidencyjnym K., gmina K.;

e) nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) położone w obrębie ewidencyjnym C., gmina K., dla których Sąd Rejonowy w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...);

f) nr (...) oraz nr (...) położone w obrębie ewidencyjnym C., gmina K.;

g) nr (...) położona w obrębie ewidencyjnym K., gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),

o łącznej powierzchni 269,7535 ha, zwanej dalej „Nieruchomością”, oraz do dokonania przez Pozwanego wszelkich czynności wymaganych przez ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. (dalej: UGNRSP), akty wykonawcze do UGNRSP oraz inne obowiązujące przepisy prawa, w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016 r., do sprzedaży Nieruchomości, w szczególności do sporządzenia wyceny Nieruchomości, ogłoszenia wykazu dotyczącego Nieruchomości oraz zawiadomienia podmiotów posiadających pierwszeństwo nabycia Nieruchomości o wyższym stopniu pierwszeństwa niż Powód na podstawie art. 29 ust. 1 UGNRSP w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016 r., wszystko w trybie przewidzianym w art. 28, 29 oraz 30 UGNRSP w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016 r. oraz przepisach wykonawczych do UGNRSP w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016 r.;

2 ustalenie, że po wykonaniu czynności wskazanych w pkt 1 powyżej oraz o ile podmiot posiadający pierwszeństwo nabycia nieruchomości na podstawie art. 29 ust. 1 UGNRSP w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016 r. o wyższym stopniu pierwszeństwa niż Powód z prawa tego nie skorzysta, Pozwany jest zobowiązany do niezwłocznego przeniesienia własności Nieruchomości w drodze sprzedaży na Powoda, za cenę wskazaną w wykazie sporządzonym zgodnie z art. 28 UGNRSP w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016 r.;

W uzasadnieniu powód jako podstawę faktyczną wskazał, iż jest dzierżawcą w/w nieruchomości, zaś jako podstawę prawną wskazał postanowienia art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, który jego zdaniem kreuje po jego stronie roszczenie o nabycie przedmiotowej nieruchomości na zasadach określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016 r. z zastosowaniem prawa pierwszeństwa dzierżawcy.

Pozwany Agencja Nieruchomości Rolnych (aktualnie (...) Ośrodek (...) w W.) w odpowiedzi na pozew z dnia 24 marca 2017 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Pozwany nadto podniósł zarzut, iż wyłącznie właściwym do rozpoznania niniejszej sprawy jest zgodnie z przepisem art. 38 k.p.c. Sąd Okręgowy w Opolu.

W uzasadnieniu pozwany podniósł brak podstaw prawnych do uwzględnienia powyższych żądań, w szczególności wskazał, iż przywołane przez powoda przepisy nie mogą stanowić podstawy kreowania wywodzonych w pozwie roszczeń, nadto pozwany wskazał, iż powód utracił z dniem 31 października 2016 r. status dzierżawcy gruntów objętych umową dzierżawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 28 marca 2000 r. pomiędzy Powodem, jako dzierżawcą, a Pozwanym, jako wydzierżawiającym i właścicielem nieruchomości, zawarta została umowa dzierżawy opatrzona nr (...), której przedmiotem były nieruchomości rolne w niej opisane oraz budynki, budowle oraz urządzenia trwale z nimi związane, których wykaz stanowił załącznik nr 2 do umowy. Umowa Dzierżawy była wielokrotnie zmieniana. Zgodnie z aneksem nr (...) do Umowy Dzierżawy, Umowa Dzierżawy miała trwać do 31 października 2013 r. Ostatni tekst jednolity Umowy Dzierżawy został ustalony aneksem nr (...), zaś ostatni podpisany aneks do Umowy Dzierżawy to aneks nr (...). (dowód: Umowa Dzierżawy z dnia 28 marca 2000 r. - k. 26-33, aneks nr (...) - k.34-35, aneks nr (...) – k.36, aneks nr (...) – k.37-38, aneks nr (...) – k.39-43, aneks nr (...) – k. 48-49, aneks nr (...) – k.53

Pismem z dnia 6 kwietnia 2012 r. Pozwany przedstawił Powodowi propozycję zmian Umowy Dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

oraz o zmianie niektórych innych ustaw (dalej: Ustawa nowelizująca). Powód wniósł o zmianę działek będących przedmiotem planowanego wyłączenia pismem z dnia 16 kwietnia 2012 r., zaznaczając, że pismo Powoda nie stanowi oświadczenia o odrzuceniu zaproponowanych zmian Umowy Dzierżawy, lecz jedynie prośbę o zmodyfikowanie propozycji wyłączenia (...). W odpowiedzi Pozwany złożył oświadczenie o anulowaniu zawiadomienia z dnia 6 kwietnia 2012 r. i przekazał Powodowi nową propozycję wyłączenia z dzierżawy, zawartą w piśmie Powoda z dnia 29 maja 2012 r. (dowód: zawiadomienie -propozycja wyłączenia z dzierżawy z dnia 6 kwietnia 2012 r. – k. 80-81, pismo pełnomocnika powoda z dnia 16 kwietnia 2012 r. –k.82, pismo pozwanego z dnia 29 maja 2012 r. –k.86 wraz z propozycją wyłączenia z dzierżawy z dnia 29 maja 2012 r. – k. 87-88).

Pismem z dnia 29 sierpnia 2012 r. Powód złożył oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych zmian Umowy Dzierżawy oraz złożył oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu całości nieruchomości będących przedmiotem Umowy Dzierżawy. Dnia 26 września 2012 r. Powód zawarł z Pozwanym aneks nr (...) do Umowy Dzierżawy potwierdzający ww. wyłączenie. Z kolei dnia 24 września 2013 r. zawarty został między Powodem a Pozwanym aneks nr (...) do Umowy Dzierżawy, w którym wskazano, że wyłączenie gruntów nastąpi nie później niż 30 września 2014 r. Jednocześnie w mocą przywołanego aneksu postanowiono o przedłużeniu terminu obowiązywania przedmiotu umowy dzierżawy do dnia 31.10.2016 r. Wszystkie podlegające wyłączeniu grunty zostały wydane na rzecz Pozwanego na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego z dnia 5 września 2014 r., stanowiącego załącznik do aneksu nr (...) do Umowy Dzierżawy (dowód: pismo powoda z dnia 29 sierpnia 2012 r. wraz z potwierdzeniem złożenia –k.89, aneks nr (...) -k. 37-38, aneks nr (...) –k. 39-43, aneks nr (...) – k.48-49, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 5 września 2014 r. - k. 90.

Powód chęć kupna dzierżawionych od pozwanego gruntów w trybie pierwszeństwa nabycia zgłosił już w piśmie z 29 sierpnia 2011 r. (k.91). Pozwany w odpowiedzi na w/w pismo oraz pismo powoda z dnia 14 października 2011 r. (k.92-93) w piśmie z dnia 16 listopada 2011 r. przedstawił warunki niezbędne do rozpoczęcia procedury przygotowania do sprzedaży przedmiotowych gruntów (k.94).

W dniu 21 listopada 2014 r. pozwany przekazał powodowi operat szacunkowy z dnia 10 października 2014 r. r. dla części Nieruchomości o powierzchni 129, 18 ha, przy czym do wcześniej oferowanej do sprzedaży części Nieruchomości została dodana działka nr (...), położona w obrębie ewidencyjnym G., gmina O. (okoliczność bezsporna, wyciąg z operatu k. 109).

W piśmie z dnia 16 grudnia 2014 r. pozwany przekazał powodowi wykaz działek stanowiących część nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Następnie dnia 9 lutego 2015 r. pozwany poinformował Powoda, że wykaz części nieruchomości o powierzchni 129, 18 ha został opublikowany. Powód wielokrotnie wzywał pozwanego do umożliwienia mu skorzystania z prawa pierwszeństwa przy sprzedaży części Nieruchomości objętej wykazem, nie rezygnując z zakupu całej Nieruchomości. W odpowiedzi na wezwania powoda pozwany informował, że zwłoka ze sprzedażą wynika z konieczności weryfikacji numeracji działek. Z kolei pismem z dnia 15 października 2015 r. pozwany poinformował powoda, że zwłoka ze sprzedażą wynika ze zgłoszeniem względem części nieruchomości wniosku o sprzedaż przez spadkobiercę byłego właściciela, zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1 UGNRSP. Jednocześnie Powód został poinformowany, że zostanie z nim przedłużona Umowa Dzierżawy. Z kolei pismem z dnia 26 listopada 2015 r. pozwany poinformował powoda, że wstrzymane zostały wszelkie procedury związane z przedłużaniem umów dzierżawy o powierzchni powyżej 100 ha. Na kolejne wnioski Powoda o sprzedaż nieruchomości pozwany wskazywał, że generalnie cała sprzedaż gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa została wstrzymana. Na kolejny wniosek powoda o przedłużenie Umowy Dzierżawy, która wygasa 30 października 2016 r., pozwany wskazał, że w związku z dużym zainteresowaniem dalszą dzierżawą przedmiotowej nieruchomości przez rolników indywidualnych z gminy K., Umowa Dzierżawy nie zostanie przedłużona (okoliczności bezsporne, pismo z dnia 10 lipca 2015 r. – k.116-117, pismo pozwanego z dnia 24 lipca 2015 r., k. 118, pismo pozwanego z dnia 15 października 2015 r. –k. 119-120, pismo powoda z dnia 3 listopada 2015 r. –k. 121-123, pismo pozwanego z dnia 26 listopada 2015 r. - k. 124, pismo pozwanego z dnia 25 maja 2016 r. –k.125).

Powód pismem z dnia 10 czerwca 2016 r. wezwał pozwanego do niezwłocznego podjęcia czynności przygotowujących całą nieruchomości objętą umową dzierżawy nr (...) do sprzedaży (pismo k. 126, dowód nadania (k.128) oraz wydruk ze strony internetowej (...) potwierdzającym doręczenie przesyłki pozwanemu w dniu 15 czerwca 2016 r. (k.129).

Sąd zważył co następuje

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu pozwanego braku właściwości tutejszego Sądu z uwagi na fakt, iż wyłącznie właściwy do rozpoznania sprawy jest Sąd Okręgowy w Opolu. Powyższy zarzut wywodzony z treści dyspozycji art. 38 k.p.c. jest chybiony albowiem przepis ten nie ma zastosowania do kwestii poddanej rozstrzygnięciu. Zważywszy na treść dochodzonych przez powoda roszczeń wskazać należy, iż mają one charakter wyłącznie obligacyjny (zobowiązania do dokonania określonych czynności), a nie rzeczowy; nie tworzą zatem sporu o własność lub inne prawa rzeczowe na nieruchomości w rozumieniu przepisu art. 38 k.p.c. Zatem wniosek pozwanego o przekazanie sprawy do rozpoznania przez niego wskazanemu Sądowi nie zasługiwał na uwzględnienie.

Odnosząc się zaś do przedmiotu sporu na aprobatę zasługuje w całości stanowisko prezentowane przez pozwanego.

Bezsporne jest, że sprzedaż nieruchomości z Zasobu, którym dysponuje pozwana prowadzona jest na zasadach określonych w rozdziale 6 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W momencie przeznaczenia przez pozwaną do sprzedaży określonej nieruchomości z Zasobu, to nieruchomość tę może nabyć:

- w trybie bezprzetargowym - m.in. osoba uprawniona, która złoży oświadczenie o zamiarze skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu na warunkach określonych w zawiadomieniu skierowanym do niej przez sprzedającego, lub
- trybie przetargowym - osoba, która wygra ogłoszony przez Agencję przetarg na sprzedaż danej nieruchomości.

Zgodnie z przepisem 29 ust. 1 pkt. 3 powołanej ustawy prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości z Zasobu przysługuje dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat i była poprzedzona przetargiem (ust. 2 art. 29 powołanej ustawy). Przy czym wyjątek od tej reguły stanowią osoby, o których mowa w art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie innych ustaw, którym prawo pierwokupu określone w art. 29 w/w ustawy z dnia 19 października 1991 r. przysługuje "niezależnie od faktycznego czasu trwania umowy dzierżawy."

Zgodzić należy się z pozwanym, iż możliwość nabycia nieruchomości w trybie art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. sama w sobie nie kreuje godnego ochrony prawnej roszczenia materialnoprawnego, które może być skutecznie dochodzone procesowo przed sądem. Dzieje się tak dlatego, iż istotnie przywołany przepis nie kreuje po stronie powoda jakiegokolwiek prawa podmiotowego. Sama istota prawa pierwszeństwa sprowadza się do oczywistej poniekąd konstatacji, iż realizacja tego prawa uzależniona jest od woli zbycia nieruchomości przez jej właściciela, tj. pierwotnie pozwaną Agencję, a po przekształceniach ustawowych przez (...) Ośrodek (...).

Trafnie pozwany wskazał, że publikacja wykazu nieruchomości nie stanowi zawiadomienia dzierżawcy o przysługującym mu prawie pierwszeństwa w nabyciu zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 pkt 1c ustawy z dnia 19 października 1991r., a w przypadku, gdy Agencja nie przeznaczy nieruchomości do sprzedaży, uprawnienie określone w art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. nie będzie mogło zostać wykonane przez dzierżawcę.

Za trafny uznać należy także zarzut pozwanego, iż skoro powódka swoje roszczenia wywodzi z praw przysługujących dzierżawcy to brak legitymacji czynnej wynika już z samego faktu, utraty przez powódkę statusu dzierżawcy gruntów objętych umową dzierżawy z dniem 31 października 2016r. na skutek wygaśnięcia tejże umowy przez upływ czasu na jaki została zawarta. Zgodnie bowiem z przepisem art. 29 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. prawo pierwszeństwa 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 dzierżawcy zbywanej nieruchomości, który posiada aktualną na moment przeprowadzania procedury sprzedaży umowę dzierżawy.

W tych względów orzeczono jak na wstępie.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.