

Sygn. akt II Ca 1070/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Jarosław Jaroń

Sędzia SO Jolanta Bojko

Sędzia SO Monika Kuźniar (spr.)

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa D. W.

przeciwko (...) Skarbu Państwa w W. Oddział Terenowy we W.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu

z dnia 19 lutego 2013r.

sygn. akt I C 912/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 1200 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1070/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w pkt I oddalił powództwo D. W. przeciwko (...) Skarbu Państwa w W. o ustalenie, że złożone przez stronę pozwaną oświadczenie z 23.03.2010r. dotyczące prawa skorzystania z pierwszeństwa nabycia dzierżawionych przez niego działek gruntu nr (...) położonych w K. nie mogło być skutecznie przez nią odwołane i ustalenie, iż od 28 lutego 2011r. do dnia dzisiejszego wiąże strony umowa dzierżawy, w związku z czym powód spełnia wymogi ustawowe określone przez ustawodawcę co do nabycia nieruchomości oraz w pkt II zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego.

Powód D. W. w dniu 18 marca 2008 r. zawarł z (...) Skarbu Państwa Oddział Terenowy we W. reprezentowaną przez Administratora (...) Skarbu Państwa w Ś. umowę dzierżawy nr (...). Przedmiotem dzierżawy były nieruchomości położone na terenie gminy K., obręb K., woj. (...), w granicach działek nr (...) o ogólnej powierzchni 39,8100 ha w tym: grunty orne o łącznej powierzchni 29,5800 ha ((...) – 9,7200 ha, (...) – 17,1500 ha, (...) – 2,7100 ha),

pastwiska o łącznej powierzchni 10,090 ha (...) 4,4100 ha, (...) 5,6800 ha) oraz nieużytki o powierzchni 0,1400 ha. Zgodnie z § 3 ustęp 1 umowa została zawarta na okres do 28 lutego 2011 r. bez możliwości przedłużenia terminu ważności umowy. Zgodnie z § 15 umowy dzierżawy dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 305,99 dt pszenicy w stosunku rocznym, w tym za grunty rolne 303,48 dt, a za budowle 1,52 dt. Przedmiotowa nieruchomość została wydana i przekazana powodowi protokołem zdawczo-odbiorczym dnia 11 kwietnia 2008 roku. Zgodnie z § 17 ustęp 5 umowy używanie przez dotychczasowego dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo po rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy na czas nie oznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Zgodnie z § 17 umowy wszelkie jej zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pismem z dnia 23 marca 2010 r. Administracja (...) Skarbu Państwa realizując zadania ustawowe nałożone na (...) przepisami prawa poinformowała powoda, iż przeznaczyła do sprzedaży działki nr (...) położone w obrębie K., gmina K.. Poinformowano również, iż pozyskano wypis z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy dla w/w nieruchomości, z którego wynika, że przeznaczenie podstawowe nieruchomości to użytki rolne. Jednocześnie strona pozwana poinformowała, iż pozyska informacje z Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Starostwa Powiatowego, Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz (...) Służby Dróg i Kolei i w razie nie stwierdzenia przeszkód w sprzedaży nieruchomości, po dokonaniu lustracji, działka zostanie przygotowana do sprzedaży. Ponadto strona pozwana poinformowała powoda, iż na podstawie umowy dzierżawy nr (...) z dnia 18 marca 2008 r. przysługuje mu prawo pierwszeństwa nabycia określone w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W związku z powyższym poproszono powoda o udzielenie pisemnej informacji w terminie do dnia 8 kwietnia 2010 r. odnośnie skorzystania lub nieskorzystania z przysługującego prawa pierwszeństwa w nabyciu. W piśmie wskazano także, iż w przypadku nie wyrażenia woli skorzystania przez powoda z prawa pierwszeństwa w nabyciu lub braku odpowiedzi, Administracja wystawi działki na sprzedaż w drodze przetargu, łącznie z obciążeniem umową sprzedaży. W jego treści strona pozwana udzieliła powodowi także informacji w zakresie procedury sprzedaży oraz poinformowała o konieczności przeprowadzenia wyceny gruntu przez biegłego rzeczoznawcę, ustalenia jego wartości, która determinować będzie samą możliwość sprzedaży oraz cenę. Pismem z dnia 7 kwietnia 2010 r. powód poinformował stronę pozwaną, iż jest zainteresowany nabyciem działki nr (...) położonej w obrębie K., gmina K. i w związku z powyższym skorzysta z przysługującego mu prawa pierwszeństwa w nabyciu. W związku z możliwością nabycia dzierżawionej nieruchomości przez powoda poczynił on nakłady na przedmiotową nieruchomość. Powód wykonał prace konserwacyjne w urządzeniach melioracyjnych, prace związane z udrożnieniem i naprawą drenarki oraz nakłady konieczne z uprawą pszenicy jesień -zima 2010 r. Ponadto powód gromadził informacje dotyczące warunków otrzymania kredytu z banku na poczet zakupu przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 3 listopada 2010 r. strona pozwana na podstawie art. 84 k.c. oraz art. 88 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w piśmie znak: (...) z dnia 23 marca 2010 r. o przeznaczeniu do sprzedaży w ramach pierwszeństwa nabycia nieruchomości stanowiącej działki nr (...) obręb K., gmina K.. Wskazano, iż w piśmie z dnia 23 marca 2010 r. błędnie poinformowano powoda o możliwości nabycia nieruchomości dzierżawionej na podstawie umowy dzierżawy nr (...) z dnia 18 marca 2008 roku. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa prawo pierwszeństwa nabycia przysługuje dzierżawcy jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej 3 lat. Tymczasem umowa dzierżawy z powodem została zawarta dnia 18 marca 2008 r. na okres do dnia 28 lutego 2011 r., czyli na okres niespełna 3 lat bez możliwości jej przedłużenia. Pismem z dnia 2 lutego 2011 r. powód poinformował, iż odstąpienie od wyrażonej oferty sprzedaży w ramach pierwszeństwa nabycia dziełek nie ma mocy prawnej, bowiem błąd nie został wywołany przez powoda oraz odwołanie nastąpiło po upływie ośmiu miesięcy oraz po złożeniu przez powoda oświadczenia o chęci skorzystania z oferty zakupu nieruchomości w pierwszeństwie nabycia. Jednocześnie strona pozwana została wezwana do wywiązania się z wcześniejszych zobowiązań oraz podjęcia czynności związanych z przygotowaniem nieruchomości do wykonania przez powoda pierwszeństwie nabycia. Zakreślono stronie pozwanej termin na udzielenie odpowiedzi do dnia 15 lutego 2011 roku. Pismem z dnia 8 lutego 2011 r. powód został poinformowany, iż umowa dzierżawy nr (...), zawarta dnia 18 marca 2008 r. wygasa z dniem 28 lutego 2011 roku. W związku z powyższym ustalono termin przygotowania i przekazania przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo-odbiorczym do (...) Skarbu Państwa na dzień 1 marca 2011 r. na godzinę 10:00. Pismem z dnia 21 lutego 2011 r. strona

pozwana ponownie poinformowała powoda, iż zgodnie z zawartą umową dzierżawy nr (...) z dnia 18 marca 2008 r. nie przysługuje powodowi pierwszeństwo nabycia, bowiem umowa winna być zawarta na okres dłuższy niż trzy lata. Natomiast umowa z dnia 18 marca 2008 r. została zawarta na krótszy okres czasu niż 3 lata oraz obwarowana dodatkowym zapisem odnoszącym się do braku możliwości przedłużenia terminu ważności umowy. Z uwagi na prowadzoną przez powoda produkcję rolną na nieruchomości poinformowano o możliwości podpisania stosownego porozumienia określającego zasady korzystania z nieruchomości, warunki jej wydania i zapłaty wynagrodzenia po okresie wygaśnięcia umowy. Pismem z dnia 21 lutego 2011 r. storna pozwana została wezwana do zapłaty na rzecz powoda kwoty 101.669,00 zł tytułem poczynionych nakładów koniecznych na nieruchomość objętą umową dzierżawy nr (...), stanowiącą równowartość kwot wydatkowanych na uprawę pszenicy za okres jesień – zima 2010 r., w tym wartości wykonanych prac agrotechnicznych, kosztów materiałów oraz podatku i czynszu dzierżawnego. Powód poczynił nakłady na dzierżawioną nieruchomość w związku z pozyskaniem informacji o przysługującym mu prawie pierwszeństwa nabycia dzierżawionej nieruchomości. W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty powyższej kwoty storna pozwana wskazała, iż żądanie zapłaty jest bezpodstawne, a powód został poinformowany o możliwości zebrania dokonanych zasiewów pszenicy we właściwym czasie. Strona pozwana zapewniła, iż sporządzenie i podpisanie w dniu 1 marca 2011 r. protokołu wydania nieruchomości nie będzie stanowiło przeszkody do zebrania zbiorów, co zostanie uregulowane w porozumieniu określającym zasady korzystania z nieruchomości przez powoda do czasu zbiorów. Dnia 1 marca 2011 r. w związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy nr (...) z dnia 18 marca 2008 r. obejmującej nieruchomość rolną o powierzchni 39,81 ha podpisano protokół zdawczo-odbiorczy nr (...). Ostateczny termin fizycznego wydania nieruchomości został ustalony w protokole zdawczo-odbiorczym na dzień 30 września 2011 roku. Powód odmówił wydania nieruchomości rolnej będącej przedmiotem dzierżawy nr (...) działki nr (...) do czasu uzyskania odpowiedzi na pismo z dnia 2 lutego 2011 r. przekazanego stronie pozwanej tego samego dnia. W związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy pismem z dnia 8 czerwca 2011 r. poproszono powoda o stawiennictwo w dniu 20 czerwca 2011 r. w biurze Administracji (...) Skarbu Państwa w Ś. celem podpisania porozumienia określającego warunki płatności oraz okres użytkowania nieruchomości bez tytułu prawnego, na której znajduje się produkcja w toku. Powyższe porozumienie określało ostateczny termin używania nieruchomości bez tytułu prawnego do dnia 31 sierpnia 2011 roku. Z tytułu korzystania z nieruchomości zobowiązano używającego do uiszczania wynagrodzenia za używanie nieruchomości w/ w okresie od 1 marca 2011 r. do dnia jej protokolarnego wydania, nie później jednak niż do dnia 31 sierpnia 2011 r. w wysokości równowartości w PLN 381,25 decyton pszenicy w skali roku, w tym 379,35 dt za grunty i 1,90 dt za budowle i urządzenia powiększonego o podatek VAT wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury. Sposób wyliczenia opłaty za bezumowne używanie został przedstawiony w załączniku nr 1 do porozumienia. Po dokonaniu przeliczeń za faktyczny czas używania nieruchomości tj. do dnia 31 sierpnia 2011 r. ustalono w wysokości równowartości w PLN 157,72 dt w tym podatek VAT. Natomiast za okres od dnia 1 marca 2011 r. do dnia 30 czerwca 2011 r. na poczet wynagrodzenia zobowiązano używającego do wpłacania miesięcznych zaliczek w wysokości równowartości 31,77 dt pszenicy, zgodnie z ceną pszenicy za II półrocze 2010 r., a za okres od dnia 1 lipca 2011 r. do dnia wydania zgodnie z ceną pszenicy za I półrocze 2011 roku. Powyższe porozumienie nie zostało podpisane przez powoda. Pismem z dnia 21 czerwca 2011 r. strona powodowa poinformowała, iż udzieliła odpowiedzi na pismo powoda z dnia 2 lutego 2011 r. pismem z dnia 21 lutego 2011 roku. Jednocześnie wskazano, iż na kolejne pismo, które wpłynęło faksem w dniu 21 lutego 2011 r. również udzielono odpowiedzi w dniu 21 lutego 2011 roku. Ponadto ponownie poinformowano, iż wygaśnięcie umowy dzierżawy nie stanowi przeszkody do zebrania płodów rolnych z nieruchomości, bowiem istnieje możliwość podpisania zgodnie z § 17 pkt 5 umowy dzierżawy porozumienia, na podstawie którego fizyczne wydanie nieruchomości może nastąpić w terminie późniejszym. W związku z brakiem możliwości zawarcia ugody w sprawie sprzedaży powodowi nieruchomości objętych umową dzierżawy oraz rozliczenia poniesionych przez niego nakładów koniecznych na nieruchomość w okresie od dnia 23 marca 2010 r., pismem z dnia 13 lipca 2011 r. powód wezwał stronę pozwaną do odbioru działek gruntu objętych przedmiotową umową dzierżawy wraz z produkcją w toku. Do wartości produkcji w toku dzierżawca zaliczył również wartość nakładów koniecznych poniesionych od dnia 23 marca 2010 r. do dnia 20 lipca 2011 roku. Jednocześnie powód zastrzegł, iż w przypadku braku odbioru nieruchomości w dniu 20 lipca 2011 r. wnosi o sporządzenie aneksu do umowy dzierżawy nr (...) do czasu zbiorów, czyli do dnia 31 sierpnia 2011 r. na dotychczasowych warunkach. Pismem z dnia 18 lipca 2011 r. storna pozwana poprosiła powoda o przybycie w dniu 20 lipca 2011 r. celem podpisania porozumienia. W odpowiedzi na powyższe pismo powód pismem z dnia 24 lipca 2011 r. usprawiedliwił swoją nieobecność na spotkaniu dnia 20 lipca 2011 r. podnosząc, iż zbyt późno powziął wiadomość

o przedmiotowym spotkaniu. Pismem z dnia 10 października 2011 r. strona pozwana odnosząc się do nieobecności powoda na spotkaniu w celu podpisania porozumienia podniosła, iż pełnomocnik powoda otrzymał informację faksem w dniu 18 lipca 2011 r. oraz listownie. Jednocześnie strona pozwana podkreśliła konieczność ustalenia zasad i terminu zwrotu dzierżawionej nieruchomości w związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy. W efekcie do wydania stronie pozwanej przedmiotu spornej umowy dzierżawy nie doszło.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd podał, że powód D. W. jako dzierżawca spornych działek w okresie od 18 marca 2008 r. do 28 lutego 2011 r. a zatem przez okres niespełna 3 lat nie nabył uprawnień do skorzystania z prawa pierwszeństwa w nabyciu wskazanej nieruchomości. Sąd podał też, że niezależnie od braku przesłanki okresu obowiązywania umowy dzierżawy, upływ trzech lat dzierżawy nie stanowi samodzielnej przesłanki do nabycia nieruchomości po upływie tego okresu. Niezbędnym jest bowiem, aby (...)przeznaczyła daną nieruchomość do sprzedaży, jak też poinformowała o przeznaczeniu do sprzedaży działki na piśmie osobę, której przysługuje pierwszeństwo jej zakupu. Pismo to winno zawierać konkretną cenę sprzedaży nieruchomości oraz termin złożenia wniosku o nabycie na warunkach podanych w zawiadomieniu. Zainteresowany zaś korzysta z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złoży oświadczenie, że wyraża zgodę na jej nabycie po cenie określonej w zawiadomieniu. W przedmiotowej sprawie do złożenia powodowi przez (...) propozycji skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia spornej nieruchomości nie doszło, gdyż powód nigdy nie otrzymał zawiadomienia o pierwszeństwie nabycia tej nieruchomości w formie pisemnej ze wskazaniem konkretnej ceny oraz terminu do złożenia wniosku o nabycie na warunkach podanych w zawiadomieniu. W piśmie z dnia 23 marca 2010 r. strona pozwana określiła jedynie termin do potwierdzenia przez powoda chęci zakupu spornej nieruchomości, udzieliła mu informacji w zakresie procedury sprzedaży, niezbędnych do wykazania przez niego okoliczności kwalifikujących nieruchomość do zbycia w trybie bezprzetargowym oraz poinformowała o konieczności przeprowadzenia wyceny gruntu przez biegłego rzeczoznawcę, ustalenia jej wartości, która determinować będzie samą możliwość sprzedaży oraz cenę. Pismo to, w ocenie Sądu, stanowiło jedynie informację co do przebiegu procedury sprzedaży, wymogach formalnych i prawnych poprzedzających transakcję – w tym także o mechanizmie ustalania ceny sprzedaży i innych kosztach z nią związanych. Według Sądu Rejonowego, sporne pismo traktować należało jako informacyjne, a nie zawierające oświadczenie woli strony pozwanej sprzedaży działek objętych umową dzierżawy z dnia 18 marca 2008 r. Gdyby strona pozwana traktowała to pismo jako ofertę sprzedaży dzierżawionych przez powoda gruntów, to w ramach prawa pierwszeństwa zawiadomiłaby powoda o tym fakcie, a w treści pisma jednoznacznie wskazałaby konkretną cenę nieruchomości oraz termin do złożenia wniosku. Takie zawiadomienie powoda byłoby możliwe dopiero po przeprowadzeniu całej procedury sprzedaży wskazanej w treści pisma z dnia 23 marca 2010 r. tj. m.in. po przeprowadzeniu wyceny nieruchomości przez biegłego rzeczoznawcę. Zawiadomienia o prawie pierwszeństwa i jego warunkach powód jednak nie otrzymał. Skoro pisma z dnia 23 marca 2010 r. nie można traktować jako oferty w znaczeniu przepisów kodeksu cywilnego (nie zawiera oświadczenia woli, a jedynie oświadczenia wiedzy), zawarte w nim oświadczenia strona pozwana mogła odwoływać w każdym czasie. Co zaś do ustalenia, iż od 28 lutego 2011 r. do dnia dzisiejszego wiąże strony umowa dzierżawy, w związku z czym powód spełnia wymogi ustawowe określone przez ustawodawcę co do nabycia nieruchomości, Sąd orzekł, że jest to roszczenie bezzasadne, albowiem fakt dalszego władania przez powoda sporną nieruchomością - po dniu 28 lutego 2011 r. nie doprowadził nawet konkludentnie do nawiązania nowej umowy dzierżawy. D. W. obecnie włada nieruchomością bez tytułu prawnego. O świadomości obu stron sporu co do wygaśnięcia umowy dzierżawy niezbicie przesądza treść korespondencji autorstwa tak powoda jak i strony pozwanej.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł powód. Sądowi I instancji zarzucił naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez naruszenie zasad swobodnej oceny dowodów poprzez przyjęcie, iż powód nie wykazał, że:

- istnieją podstawy do uznania, i złożone powodowi przez pozwanego oświadczenie woli, które nie zostało według pozwanego skutecznie odwołane nie stanowiło takiego oświadczenia,
- w przedmiotowym stanie faktycznym powód, mimo że użytkował działki gruntu (...)i (...)obrób K. od 28 lutego 2011 r. do dnia dzisiejszego, nie spełnia wymogów ustawowych do tego, aby te działki zostały mu sprzedane w ramach pierwszeństwa nabycia,

- w przedmiotowym stanie faktycznym pozwany wyrażał zgodę na posiadanie bezumowne działek, doprowadzając do faktycznego przedłużenia terminu umowy,

- w przedmiotowym stanie faktycznym powód użytkował działki gruntu za zgodą pozwanego skoro pozwany nie odebrał przedmiotu dzierżawy, mimo że powód podejmował próby ich wydania.

Zarzucił też naruszenie art. 233 kpc poprzez brak odniesienia się Sądu również w postępowaniu dowodowym do całości roszczenia powoda, które uległo w trakcie procesu modyfikacji.

Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uznanie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał ponownie własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w następstwie czego uznał, iż zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest trafne i odpowiada prawu.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe prawidłowo, a zebrany materiał poddał ocenie z zachowaniem granic swobodnej oceny dowodów, przewidzianej przez art. 233 § 1 k.p.c. Dlatego Sąd Odwoławczy akceptuje w całości stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji i przyjmuje go za własny. Podziela także wyprowadzone przez ten Sąd wnioski oraz ocenę prawną żądania zgłoszonego przez powoda, jako pozbawionego racji merytorycznych.

Apelacja Skarżącego opiera się na zakwestionowaniu prawidłowości ustaleń Sądu I instancji, co miało polegać w istocie bądź to na błędnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego bądź też na pominięciu niektórych istotnych, zdaniem apelującego, elementów tego materiału. Analiza części motywacyjnej środka odwoławczego prowadzi jednak do wniosku, że stawiane zarzuty oparte są w rzeczywistości na konstruowaniu przez powoda własnej wersji stanu faktycznego. Przedstawiona w apelacji argumentacja, nie może skutkować podważeniem zaskarżonego orzeczenia.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Odwoławczy podzielił stanowisko Sądu I instancji co do istnienia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa po stronie powoda. Przypomnieć należy, iż zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. O prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje, istniejąca obiektywnie, potrzeba ochrony prawnej powoda. Tak pojmowany interes prawny może wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, jak też może zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 325/11, LEX nr 1171285).

W ocenie Sądu Odwoławczego, niniejszy proces uzasadnia obiektywna potrzeba ochrony prawnej, której powód został pozbawiony, nie mogąc skorzystać z prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. Niniejszy spór definitywnie rozstrzyga powstałą po wygaśnięciu umowy dzierżawy niepewność co do realizacji tego prawa. O obiektywnym charakterze potrzeby udzielenia powodowi ochrony prawnej na drodze niniejszego powództwa świadczy treść pisma z dnia 23.03.2010r, na które powód się powołuje, a więc wskazanie procedury sprzedaży (wycena, oferta, zabezpieczenia), a także informacja, że cena sprzedaży będzie mogła być rozłożona na raty. Treść tego pisma bez wątplenia mogła wprowadzić powoda w błąd i zbudować w nim (a także w każdym byłym dzierżawcy) przekonanie,

że jest osobą uprawnioną do nabycia gruntów w trybie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zważyć również należy, że swoich uprawnień powód nie mógł dochodzić w innym procesie, w szczególności o nakazanie złożenia oświadczenia woli. W wyroku z dnia 19 lipca 2006 r. (I CSK 138/06 LEX nr 604114) oraz uchwale z dnia 7 października 2008 r. (III CZP 95/08 OSNC 2009/9/121, Biul. SN 2008/10/7) Sąd Najwyższy orzekł, że z przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie wynika roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży, którego realizacji mógłby on dochodzić na drodze postępowania sądowego (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.). W szczególności, nie stanowi podstawy takiego roszczenia art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ani § 4 rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 14 października 1999 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawek szacunkowych gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę. W powołanej uchwale III CZP 95/08 Sąd Najwyższy wskazał, że osobie, która złożyła oświadczenie wyrażające zgodę na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu (art. 29 ust. 1d w związku z art. 29 ust. 1c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jedn. tekst: Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.) i w związku z tym korzysta z pierwszeństwa uregulowanego w art. 29 ust. 1 pkt 3 powołanej ustawy, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy. W uzasadnieniu wskazano, że pierwszeństwo polega na wskazaniu przez ustawodawcę podmiotów mających pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości i tym samym eliminujących inne podmioty ubiegające się o tę samą rzecz, wyraża się zatem w zakazie zadysponowania przez właściciela jego rzeczą w sposób naruszający to pierwszeństwo. Tym samym uprawnienie właściciela do rozporządzania rzeczą podlega ustawowemu ograniczeniu wyrażającemu się w ograniczeniu wyboru drugiej strony przyszłej - i ewentualnej - umowy sprzedaży; właściciel, który zamierza zbyć własność nieruchomości obowiązany jest zawiadomić o tym wskazane w ustawie osoby, a jeżeli tego nie uczyni, narażony jest na sankcje, np. w postaci powstania obowiązku naprawienia szkody.

Przypomnieć należy, że przedmiotowym pismem z dnia 23 marca 2010r. Administracja (...) Skarbu Państwa zawiadomiła powoda, że przeznaczyla do sprzedaży działki nr (...), położone w obrębie K., lecz nastąpić to miało dopiero w razie niestwierdzenia przeszkód do sprzedaży. Powód został poinformowany, że przysługuje mu pierwszeństwo nabycia nieruchomości, określone w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W piśmie zastrzeżono, że działki nie zostały jeszcze wycenione, zaś po dokonaniu wyceny osoby uprawnione do w jej nabyciu otrzymają na piśmie ofertę nabycia nieruchomości, zawierającą m.in. cenę sprzedaży nieruchomości, warunki jej zapłaty i termin obowiązywania oferty.

Już zatem z treści pisma, (które według twierdzeń powoda stanowiło ofertę sprzedaży nieruchomości) wynikało, że takiej oferty pismo to nie stanowi, skoro nadawca poinformował wyraźnie, że oferta skierowana zostanie po wycenie nieruchomości.

Zgodnie z art. 29 ust. 1c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, (jedn. tekst: Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm), o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości, do której nabycia przysługuje pierwszeństwo osobie wymienionej w ust. 1, (...) zawiadamia na piśmie tę osobę, podając cenę nieruchomości oraz termin złożenia wniosku o nabycie na warunkach podanych w zawiadomieniu, z tym że termin nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Warunkiem skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości jest złożenie oświadczenia o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu. Zgodnie z powołanymi przepisami, warunkiem skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości było: 1. dzierżawienie nieruchomości przez ewentualnego nabywcę przez okres co najmniej 3 lat, 2. skierowanie przez właściciela nieruchomości oferty jej sprzedaży, zawierającej cenę nieruchomości oraz termin złożenia i warunki wniosku o nabycie oraz 3. złożenie przez ewentualnego nabywcę oświadczenia o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu.

Na konieczność zaopatrzenia oferty sprzedaży w cenę zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 lipca 2006 r. (I CSK 138/06 LEX nr 604114), wskazując, że cena zbywanej rzeczy jest zawsze elementem przedmiotowo istotnym

umowy sprzedaży. Również Sąd Najwyższy wyraził wprost stanowisko, że zawiadomienia o przeznaczeniu na sprzedaż nie można utożsamiać z oświadczeniem woli zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (por. uchwała z dnia 7 października 2008 r. III CZP 95/08 OSNC 2009/9/121, Biul. SN 2008/10/7).

A zatem, powodowi bezspornie nie została złożona oferta sprzedaży nieruchomości, o której mowa w art. 29 ust. 1c powołanej ustawy; niewątpliwie nie stanowiło jej pismo z dnia 23 marca 2010r., albowiem nie zawierało ceny sprzedaży. Pismo to stanowiło zatem ogólne zawiadomienie o przeznaczeniu nieruchomości na sprzedaż.

Niezależnie od prawidłowej oceny Sądu Rejonowego co do charakteru pisma strony pozwanej z dnia 23 marca 2010r, wskazać należy, że dla rozpoznania niniejszej sprawy wystarczające jest stwierdzenie, że powód, jako osoba nie spełniająca przesłanek do nabycia działek w trybie ww. ustawy, nie mogła skorzystać z dobrodziejstwa pierwszeństwa. Wszystkie zaś ewentualne składane w tym zakresie oświadczenia i dokonywane czynności, byłyby sprzeczne z prawem, a zatem bezwzględnie nieważne. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat. Jak wynika z materiału dowodowego, umowa dzierżawy z dnia 18 marca 2008r. łącząca strony była zawarta na czas określony – do dnia 28 lutego 2011 r. tj. na okres poniżej 3 lat, bez możliwości przedłużenia, co wprost wynika z jej treści. Jednocześnie strony postanowiły, że wszelkie zmiany umowy mogły być dokonywane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Po zakończeniu umowy nie doszło do przedłużenia w formie pisemnej umowy poprzedniej, ani też do zawarcia nowej umowy. Jednocześnie, po zakończeniu umowy dzierżawy, wielokrotnie (...)w pismach kierowanych do powoda traktowała go jako osobę użytkującą sporne grunty bez tytułu prawnego. Oznacza to, że pomiędzy stronami nie doszło do faktycznego trwania umowy dzierżawy przez okres co najmniej trzech lat. A zatem, fakt użytkowania działek gruntu (...)i (...)Jobręb K. po dniu 28 lutego 2011 r (bez tytułu prawnego), nie był wystarczający do spełnienia wymogów ustawowych, aby działki zostały powodowi sprzedane w ramach pierwszeństwa nabycia.

Gdyby zatem nawet traktować powołane pismo z dnia 23.03.2010r. jako oświadczenie woli, nadając mu taki charakter wobec szerokiej definicji oświadczenia woli, to i tak, jako skierowane wbrew przepisom ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, byłoby nieważne. Sformułowanie przepisów regulujących zasadę pierwszeństwa w trybie bezprzetargowym jednoznacznie wskazuje, że jest to norma o charakterze bezwzględnie obowiązującym. Zgodnie z art. 58 § 1 kc czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest bezwzględnie nieważna, co oznacza, że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej. Czynność prawna mająca za przedmiot działanie wbrew przepisom ustawy jest nieważna od samego początku i nie może być nigdy konwalidowana. Stan nieważności powstaje z mocy samego prawa. Nieważność czynności prawnej jest skutkiem powszechnym, tzn. działającym erga omnes. Sprzeczność czynności prawnej z ustawą występuje nie tylko wtedy, gdy czynność prawna zawiera postanowienia niezgodne z ustawą, lecz także wtedy, gdy nie zawiera treści nakazanych przez normę prawną (por. A. Janiak Komentarz do art. 58 Kodeksu cywilnego LEX 2012). Elementy (składniki) czynności prawnej dzielone są tradycyjnie na tzw. essentialia negotii, accidentalia negotii oraz naturalia negotii. Najważniejsze znaczenie dla określenia skutków czynności prawnej mają tzw. essentialia negotii (elementy przedmiotowo istotne). Postanowienia takie muszą być objęte treścią oświadczenia woli, bowiem bez tego czynność prawna, do której zmierza strona, nie może w ogóle dojść do skutku. W przedmiotowej sprawie elementami przedmiotowo istotnymi dla uznania oświadczenia właściciela nieruchomości za ofertę jej sprzedaży są: cena nieruchomości i termin złożenia oraz warunki wniosku o nabycie nieruchomości.

Jeśli zaś chodzi o dalsze trwanie umowy dzierżawy, to prawidłowo Sąd Rejonowy wskazał, że i w tym zakresie powództwo również pozbawione było podstaw. Zawarta pomiędzy stronami umowa dzierżawy z dnia 18 marca 2008 r. obowiązywała na czas określony – do dnia 28 lutego 2011 r. bez możliwości przedłużenia, co wprost wynika z jej treści. Jednocześnie strony postanowiły, że wszelkie zmiany umowy mogły być dokonywane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Nie można zatem domniemywać przez fakty konkludentne, że powód, władając nieruchomością po zakończeniu umowy, pozostawał nadal dzierżawcą. Przeczyła temu bowiem pozwana, traktując powoda jako osobę władającą rzeczą bez tytułu prawnego, co wyraziła wielokrotnie w kierowanych do powoda pismach (k. 21, 23,). Pomiedzy stronami toczył się także spór o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. W tym stanie rzeczy

absolutnie nieuprawnione jest twierdzenie powoda, jakoby pomiędzy stronami mogło dojść w sposób dorozumiany do nawiązania nowej umowy dzierżawy w drodze zgodnych oświadczeń woli.

Mając powyższe na uwadze Sąd Odwoławczy na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację powoda jako bezzasadną, o czym orzeczono jak w pkt I sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zawarte w pkt II sentencji zapadło w oparciu o przepis art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc i § 6 pkt 5 oraz § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Zasądzona kwota 1.200 zł stanowi koszty zastępstwa procesowego poniesione przez powoda w postępowaniu apelacyjnym.