



Sygn. akt IV CSK 447/07

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSA Michał Kłós (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa R. N. i D. T. N.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziałowi Terenowemu w O.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 29 stycznia 2008 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 listopada 2006 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 14 lipca 2006 r. Sąd Okręgowy w O. oddalił powództwo R. N. i D. N. o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 15 grudnia 2005 r. w części obejmującej oświadczenie powoda, że ani on ani powódka nie spełniają warunków

określonych w art. 5 i 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 - dalej „u.k.u.r.”).

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Umową z dnia 15 grudnia 2005 r. syndyk masy upadłości spółki „M.(...)” z siedzibą w Poznaniu sprzedał powodom nieruchomość położoną w obrębie N. gmina O. o pow. 0,3300 ha i nieruchomość rolną położoną w obrębie K. o pow. 268.0231 ha pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu w myśl art. 3 ust. 4 u.k.u.r. W dniu zawarcia umowy powodowie zamieszkiwali w L.

W dniu 12 stycznia 2006 r. Dyrektor Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w O. złożył w imieniu Agencji oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu na podstawie art. 3 ust. 4 u.k.u.r. w stosunku do kupionej przez powodów nieruchomości rolnej. Oświadczeniem z dnia 11 stycznia 2006 r. powód, działając w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik żony wyjaśnił, że w umowie z 15 grudnia 2005 r. zawarł niezgodne z prawdą twierdzenie, że nie spełnia wymogów z art. 5 i 6 u.k.u.r. W rzeczywistości, w wyniku nabycia przez niego nieruchomości, nastąpi powiększenie prowadzonego przez niego osobiście gospodarstwa rolnego do powierzchni użytków rolnych nie większej niż 300 ha. Z oświadczenia powoda wynikało również, że prowadzi on osobiście gospodarstwo rolne położone na terenie gminy L. o pow. 7,02 ha, nabywana nieruchomość wejdzie w skład tego gospodarstwa, zamieszkuje on w gminie sąsiadującej z gminą, na obszarze której prowadzona jest nieruchomość rolna wchodząca w skład tego gospodarstwa oraz, że posiada kwalifikacje rolnicze.

Urząd Gminy w formie zaświadczeń potwierdził, że powodowie posiadają na terenie gminy L. gospodarstwo rolne oraz, że oświadczenie powoda o posiadaniu przez niego praktycznych kwalifikacji rolniczych jest zgodne z prawdą. Powód legitymuje się również tytułem magistra administracji.

W dniu 24 stycznia 2006 r. R. N., działając w imieniu własnym i jako pełnomocnik żony, oraz syndyk masy upadłości spółki „M.(...)” rozwiązali umowę sprzedaży z dnia 15 grudnia 2005 r. oraz zawarli przedwstępną umowę sprzedaży tej samej nieruchomości. Powód, wskazując na błąd, pod wpływem którego działał, uchylił się od skutków prawnych swych oświadczeń woli zawartych w umowie z dnia 15 grudnia 2005 r.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za nieuzasadnione. Przedmiotowa nieruchomość stanowi gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 55³ k.c. Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje prawo pierwokupu, ponieważ kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego ma tylko

powód, nie ma ich powódka, a ponadto nie mieszkają oni w gminie, w której położona jest nabywana nieruchomość, ani w gminie sąsiedniej.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację i orzekł o kosztach procesu. Sąd ten uznał, że działki wchodzące w skład przedmiotowej nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są na następujące funkcje: ferma wiatrowa i uprawy rolne, zabudowa siedliskowa, teren przemysłowo - składowy i zieleń izolacyjna. Dla części działek nie ma aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W oparciu o powyższe ustalenia, a także powołując się na treść wypisu z ewidencji gruntów Sąd ten uznał, że przedmiotowe działki stanowią gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 55³ k.c., albowiem stanowią lub mogą stanowić całość gospodarczą.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, powódka nie przedłożyła dokumentu potwierdzającego jej kwalifikację do prowadzenia gospodarstwa rolnego, wymaganego treścią art. 7 ust. 1 u.k.u.r. Ponadto Sąd ten uznał, że powodowie zamieszkują w gminie miejskiej L., przedmiotowe gospodarstwo położone jest zaś w gminie O., która nie jest gminą sąsiadującą z gminą miejską L., ponieważ oddziela ją od gminy miejsca położenia nieruchomości gmina wiejska L. Art. 3 pkt 7 u.k.u.r. wymaga, aby nabywana nieruchomość rolna położona była w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca lub w gminie sąsiedniej.

Powyższy wyrok zaskarżyli powodowie zarzucając naruszenie: art. 3 ust. 7 w zw. z art. 3 ust. 4 u.k.u.r. przez jego błędną wykładnię w zakresie przesłanki posiadania miejsca zamieszkania na obszarze gminy sąsiedniej; art. 5 ust. 1 i art. 6 w zw. z art. 3 ust. 7 i art. 3 ust. 4 u.k.u.r. przez jego niewłaściwe zastosowanie i odmówienie gospodarstwu rolnemu powodów charakteru gospodarstwa rodzinnego, wskutek błędnego przyjęcia, że kwalifikacje rolnicze muszą przysługiwać obojgu małżonkom; art. 600 § 1 k.c. w zw. z art. 3 ust. 7 u.k.u.r. przez ich niewłaściwe zastosowanie i pominięcie faktu, że przysługiwanie ustawowego prawa pierwokupu nie zależy od oświadczeń zawartych w treści warunkowej umowy sprzedaży, lecz od obiektywnego ziszczenia się ustawowych przesłanek tego prawa, określonych w art. 3 ust. 4 u.k.u.r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 3 ust. 7 w zw. z art. 3 ust. 4 u.k.u.r. należy uznać za uzasadniony. Ustawodawca, konstruując w art. 3 ust. 7 u.k.u.r. przesłankę wyłączającą ustawowe prawo pierwokupu przysługujące Agencji Nieruchomości Rolnych, posłużył się nieostrym terminem „sąsiedni”. Pozostaje zatem ocenić, czy - tak jak uznały Sądy

meriti - dla spełnienia tej przesłanki konieczne jest zamieszkiwanie w gminie posiadającej wspólną granicę z gminą, na terenie której znajduje się nabywane gospodarstwo, czy też wystarczające jest tylko, aby obie gminy znajdowały się w pobliżu siebie. Szczególna sytuacja mająca miejsce w niniejszym stanie faktycznym, charakteryzująca się tym, że gmina, w której w dacie nabycia zamieszkiwali powodowie jest otoczona w całości inną gminą, nie ma przesądzającego znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy. W praktyce mogą bowiem występować również inne sytuacje, w których miejsce zamieszkania nabywcy i nabywaną nieruchomość dzieli niewielka odległość, podczas gdy właściwe gminy nie posiadają wspólnej granicy. Konieczne jest zatem dokonanie takiej wykładni omawianego terminu, która będzie uwzględniać wszystkie, tego rodzaju, szczególne stany faktyczne.

Dla ustalenia znaczenia terminu o jakim mowa w art. 3 ust. 7 u.k.u.r. konieczne jest sięgnięcie do dyrektyw wykładni gramatycznej, systemowej i funkcjonalnej. Przystępując do dokonania pierwszego rodzaju wykładni należy stwierdzić, że termin „sąsiedni” tłumaczony jest jako: „położony w pobliżu czegoś”, „sąsiadujący z czymś”, „przyległy”, „pobliski”. Termin „sąsiadować” tłumaczony jest z kolei jako: „mieszkać w pobliżu czegoś”, rzadziej natomiast: „zajmować miejsce przy kimś”, „siedzieć obok kogoś”, „sąsiadować z kimś przez ścianę”, „być położonym obok czegoś”, „graniczyć z czymś”. Tylko zatem jedno ze znaczeń terminu użytego przez ustawodawcę zawiera w sobie element wspólnej granicy.

Istotnych wskazówek dostarcza analiza omawianego terminu dokonana na gruncie przepisów art. 147 i n. k.c. W tych przepisach, których przedmiotem regulacji są zagadnienia związane z wspólną granicą (art. 152 i 154 k.c.) mowa jest o gruntach sąsiadujących. Tam natomiast, gdzie problem wspólnych granic nie występuje ustawodawca posłużył się terminem „nieruchomości sąsiednie”. Taki wniosek wypływa z brzmienia art. 147 - 150 k.c. zwłaszcza art. 145 k.c., który może dotyczyć większej ilości nieruchomości sąsiednich. W piśmiennictwie przyjmuje się, że - ze względu na to, iż oddziaływanie jednej nieruchomości na drugą może mieć miejsce nie tylko między nieruchomościami bezpośrednio do siebie przylegającymi - nieruchomości sąsiadują z sobą w rozumieniu wyżej wskazanych przepisów także wtedy, gdy jedna z nich podlega skutkom działań lub zdarzeń wychodzących z innej nieruchomości, pomimo że nie graniczą ze sobą.

Należy również pamiętać, że wykonanie prawa pierwokupu jest jednym z instrumentów prowadzenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych polityki rolnej.

Agencja występuje w obrocie prawnym jako państwowa osoba prawna, wykonująca czynności z zakresu powiernictwa ustawowego Skarbu Państwa, które ingerują w stosunki kontraktowe obywateli. Po pierwsze zatem, zakres stosowania tych środków musi być ściśle oznaczony, aby ograniczyć do minimum niepewność prawną po stronie obywatela. Nakazuje to restryktywną wykładnię przepisów określających ich ramy. Po drugie, wykładnia przepisów regulujących instrumenty prawne, przy pomocy których Agencja Nieruchomości Rolnych wykonuje ustawowe zadania winna prowadzić do rezultatów założonych przez ustawodawcę. Intencją ustawodawcy było zniesienie prawa pierwokupu w sytuacji, w której następuje nabycie nieruchomości zmierzające do powiększenia gospodarstwa rodzinnego. W tej sytuacji niezbędne jest, aby grunty, które ostatecznie wejdą w skład tego gospodarstwa pozostawały ze sobą w takiej bliskości, aby umożliwiło to prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej i to w ramach jednego gospodarstwa. Jak była o tym mowa wyżej, ukształtowanie granic gmin w wielu wypadkach może prowadzić do sytuacji, w której grunt będący przedmiotem nabycia będzie położony w pobliżu miejsca zamieszkania nabywcy, choć niekoniecznie na terenie gmin posiadających wspólną granicę.

W konkluzji należy stwierdzić, że dla uznania, że nabywana nieruchomość rolna położona jest w gminie sąsiedniej w stosunku do gminy, w której ma miejsce zamieszkania nabywca, w rozumieniu art. 3 ust. 7 u.k.u.r., nie jest konieczne, aby obie te gminy posiadały wspólną granicę. Wystarczające jest, aby nabywaną nieruchomość dzieliła od miejsca zamieszkania kupującego taka odległość, która umożliwia mu racjonalne prowadzenie działalności rolniczej w ramach tak powiększonego gospodarstwa.

Zasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 5 ust. 1 i art. 6 w zw. z art. 3 ust. 7 i art. 3 ust. 4 u.k.u.r. Jak wynika z treści art. 5 ust. 1 u.k.u.r., za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne, prowadzone przez rolnika indywidualnego. Rolnikiem indywidualnym jest osoba fizyczna posiadająca kwalifikacje rolnicze (art. 6 ust. 1 w zw. z ust. 3 u.k.u.r.). Brak podstaw do uznania, że - jeśli gospodarstwo rolne prowadzone jest przez małżonków - a jest to reguła w polskich realiach - dla uznania tego gospodarstwa za rodzinne w rozumieniu przepisów u.k.u.r. konieczne jest, aby kwalifikacje rolnicze posiadali oboje małżonkowie. Taki wniosek przede wszystkim nie wynika z wykładni literalnej art. 5 ust. 1 u.k.u.r. Ponadto, w praktyce często się zdarza, że w ramach przyjętego w rodzinie podziału obowiązków, tylko jedno z małżonków zajmuje się prowadzeniem gospodarstwa, drugie zaś np. prowadzi gospodarstwo

domowe, lub pracuje poza rolnictwem, nie legitymując się kwalifikacjami wymaganymi treścią art. 6 ust. 3 u.k.u.r. Nie ma racjonalnych przesłanek aby gospodarstwa w ten sposób prowadzone wyłączać z kręgu gospodarstw rodzinnych. Wystarczające zatem jest, aby kwalifikacjami rolniczymi legitymował się ten z małżonków, który faktycznie podejmuje decyzje w procesie gospodarowania. Powyższy pogląd przyjęty został również w piśmiennictwie.

Należy również zgodzić się z tezą, że powstanie ustawowego prawa pierwokupu nie zależy od oświadczeń zawartych w treści warunkowej umowy sprzedaży, lecz wyłącznie od obiektywnego ziszczenia się ustawowych przesłanek objętych treścią art. 3 ust. 4 i n. u.k.u.r. Powyższe nie ma już jednak znaczenia z punktu widzenia treści rozstrzygnięcia.

Kierując się powyższymi względami należało - stosownie do art. 398¹⁵ k.p.c. - uchylić zaskarżony wyrok. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. Rzeczą sądu, zważywszy na treść żądania pozwu, będzie zagadnienie legitymacji biernej w niniejszej sprawie. Powodowie ostatecznie wnosili o ustalenie nieważności umowy, przy czym, po stronie pozwanej, nie występuje druga strona tej umowy. Jest to kwestia, która nie jest objęta zarzutami kasacyjnymi, stąd nie była przedmiotem oceny Sądu Najwyższego.