



Sygn. akt V CSK 52/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSA Elżbieta Fijałkowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. H.
przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.
o nakazanie złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 13 listopada 2014 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 17 lipca 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w W. nakazał pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w W. złożenie oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej jako działka 3/1, AM - 1, o powierzchni 27,80 ha, położonej w obrębie G., gmina D., powiat o., województwo d., dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą [...], na rzecz powódki M. H., za cenę 1.805.000 zł. oraz obciążył pozwaną obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz powódki.

Orzeczenie to zapadło po ustaleniu, że pozwana ogłosiła w dniu 17 maja 2012 r. przetarg ustny ograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnej opisanej w wyroku. W warunkach przetargu zastrzeżono, że mogą w nim brać udział wyłącznie rolnicy indywidualni w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 803 dalej o.k.u.r.). Powódkę zakwalifikowano do udziału w przetargu, gdyż zaoferowała najwyższą cenę; została ustalona kandydatem na nabywcę oferowanej nieruchomości.

Decyzją z dnia 25 lipca 2012 r. prezes Agencji Nieruchomości Rolnych unieważnił przetarg wskazując, że na skutek wydzierżawienia większości swojego gospodarstwa rolnego, na rzecz osób trzecich, powódka utraciła status rolnika indywidualnego prowadzącego osobiście swoje gospodarstwo (art. 6 ust. 2 ustawy o.k.u.r.). Obowiązek osobistego prowadzenia gospodarstwa winien dotyczyć wszystkich nieruchomości będących własnością lub dzierżawionych przez osobę chcącą uzyskać status rolnika indywidualnego. W związku z unieważnieniem przetargu ogłoszony został kolejny przetarg na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości i wygrał go J. K. Umowa sprzedaży nieruchomości z kolejnym nabywcą nie została dotychczas zawarta.

Powódka jest rolnikiem indywidualnym i właścicielem nieruchomości o powierzchni 257,55 ha, z czego nieruchomości o łącznej powierzchni 103,03 ha

powódka wydzierżawiła na rzecz osób trzecich. Osobiście prowadzi gospodarstwo rodzinne o powierzchni 7,39 ha użytków rolnych.

Odwołując się do treści przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz treści ogłoszenia o przetargu, Sąd wskazał, że osoba biorąca w nim udział musiała być rolnikiem indywidualnym (w rozumieniu art. 6 ust. 2 i 3 tej ustawy), a zatem gospodarstwo rolne, którego dotyczy wymaganie osobistego prowadzenia, musiało mieć powierzchnię, co najmniej 1 ha, a łączna powierzchnia wszystkich użytków rolnych, których osoba ta była właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nie mogła przekraczać 300 ha. Przy tak określonych warunkach, w ocenie Sądu należało przyjąć, że powódka słusznie została uznana za rolnika indywidualnego i dopuszczona do przetargu. Sąd I instancji nie zaaprobował dokonanej przez pozwaną wykładni wymienionego przepisu, zgodnie z którą wymaganie osobistego prowadzenia gospodarstwa winno dotyczyć wszystkich nieruchomości będących własnością lub dzierżawionych przez tę osobę. W konsekwencji powyższego Sąd I instancji uznał, że pozwana nie miała podstaw do odstąpienia od przetargu po jego zakończeniu, a powódce przysługiwało roszczenie z art. 70² § 3 k.c. o zawarciu umowy.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 17 lipca 2013 r. oddalił apelację strony pozwanej i zasądził na rzecz powódki kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Przyjął za własne dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne i w całości zaprezentowaną wykładnię przepisów. Stwierdził, że praktyka pozwanej razi dowolnością w stosowaniu prawa, a działań takich Sąd nie może zaaprobować. Przyjęcie proponowanej przez pozwaną wykładni przepisów i kwalifikowania danego rolnika jako rolnika indywidualnego prowadzącego gospodarstwo rodzinne w zależności od tego, czy gospodarstwo to prowadzi w oparciu o wszystkie grunty, do których posiada tytuł prawny, byłoby krzywdzące dla tych wszystkich rolników, którzy będąc właścicielami gospodarstwa rolnego o powierzchni nie przekraczającej 300 ha, przekazaliby osobom trzecim, w oparciu albo o umowę dzierżawy, albo też użyczenia, chociażby nieznaczącą, z punktu widzenia gospodarczego, część posiadanych przez siebie gruntów. Nie ma podstaw, aby zakwestionować prawdziwość twierdzeń powódki, że grunty, które

miała zamiar zakupić w ramach przetargu, zamierza włączyć do już prowadzonego przez siebie gospodarstwa rodzinnego o powierzchni 7,39 ha użytków rolnych

Skargę kasacyjną od tego wyroku złożyła pozwana, zaskarżyła go w całości i zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 5 i 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego przez błędną wykładnię polegającą na nietrafnym przyjęciu, że powódka odpowiadała definicji rolnika indywidualnego prowadzącego gospodarstwo rodzinne i była uprawniona do udziału w przetargu ograniczonym zorganizowanym na podstawie art. 29 ust. 3 b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, z przeznaczeniem dla rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne oraz art. 70³ k.c. i art. 70² § 3 k.c.

Pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy temu Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wykładnię językową przepisów art. 5 i art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (jedn. tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 803 dalej o.k.u.r.), dokonaną przez Sąd Apelacyjny, wobec argumentów podniesionych przez skarżącego, uznać należy za niewystarczającą. Według utrwalonych w orzecznictwie zasad interpretacji przepisów prawa, wykładnia językowa ma oczywiście podstawowe znaczenie, a dopiero wtedy gdy zawodzi, prowadząc do wyników nie dających się pogodzić z racjonalnym działaniem ustawodawcy i celem, jaki ma realizować dana norma, sięga się do dyrektyw wykładni systemowej i funkcjonalnej. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 22 października 1992 r. III CRN 50/92, OSNCP 1993 r. z. 10, poz. 181; uchwała z dnia 1 grudnia 1998 r. III CZP 47/98) i Trybunału Konstytucyjnego (orzeczenie z dnia 28 maja 1986 r. U 1/86 i z dnia 5 listopada 1986 r. U 5/86).

Wyprowadzone przez Sąd Apelacyjny wnioski, w odniesieniu do pojęcia rolnika indywidualnego osobiście prowadzącego rodzinne gospodarstwo rolne, który część tego gospodarstwa wydzierżawił osobom trzecim, w okolicznościach

przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, nie dają się pogodzić z celem ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Sąd Najwyższy nie podziela stanowiska, że wykazywany przez pozwaną cel tej ustawy i podnoszone przez nią argumenty oznaczały stawianie dodatkowych warunków i obostrzeń, które nie wynikały z przepisów i ogłoszonych warunków przetargu.

Zadaniem ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. jest kształtowanie ustroju rolnego przez wprowadzenie mechanizmów do obrotu rolnego, które powinny prowadzić do poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałać nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewniać prowadzenie gospodarstw rodzinnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 i 2 u.o.k.u.r. za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym łączna powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha. Natomiast zgodnie z art. 6 ust. 1 i 2 pkt 1a i b tej ustawy, za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadząca to gospodarstwo osobiście. Osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego oznacza, że osoba fizyczna pracuje w tym gospodarstwie i podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie.

Jak wynika z ustaleń faktycznych sądów obu instancji, przetarg skierowany został do osób zamierzających powiększyć prowadzone przez siebie gospodarstwo rodzinne, a nabywane nieruchomości miały stać się integralną częścią gospodarczą i tworzyć zorganizowaną całość gospodarczą. Powódka jest właścicielką gospodarstwa o powierzchni 257,55 ha, z czego nieruchomości o łącznej powierzchni 103,03 ha wydzierżawiła na rzecz osób trzecich. Osobiście natomiast prowadzi gospodarstwo o powierzchni 7,39 ha użytków rolnych, a więc zaledwie 2,9 % całości gospodarstwa. Pozostały areał gospodarstwa należy do powódki, jednak to nie ona i jej rodzina nim zarządza i pracuje w nim.

Treść normy art. 6 ust 2 ustawy o.k.u.r. nakazuje przyjąć, że określony warunek przetargu dotyczący osobistego prowadzenia gospodarstwa rodzinnego (art. 5 ustawy o.k.u.r.) oznacza obowiązek pracy osoby fizycznej w całym tym gospodarstwie, bądź w Raczącej jego części, w porównaniu do jego całości.

Za taką interpretacją wskazanych przepisów przemawia właśnie cel ustawy, niesłusznie zbagatelizowany przez Sąd Apelacyjny.

Gospodarstwo rodzinne uzyskało ochronę prawną polegającą na zapewnieniu rodzinom rolniczym źródła utrzymania, przy czym powinno być ono realizowane nie poprzez oddawanie użytków rolnych w dzierżawę, lecz przez osobistą pracę właściciela i członków jego rodziny. Oddanie przez powódkę znacznej części gruntów w dzierżawę wskazuje, że były one zbędne dla jej działalności rolniczej, w ramach prowadzonego gospodarstwa rodzinnego. Nabyte od pozwanej grunty nie stanowiłyby wobec tego zorganizowanej części gospodarstwa rodzinnego powódki, skoro w odniesieniu do istotnej części swoich gruntów to nie ona podejmuje decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej. Dzierżawcy prowadzą gospodarstwa rolne na swój własny rachunek i ryzyko, to oni, a nie właściciele, podejmują decyzje gospodarcze dotyczące dzierżawionych gruntów.

Cel ustawy, polegający na zapewnieniu rodzinom rolniczym źródła utrzymania i zmierzający do podnoszenia poziomu życia na wsi poprzez powiększanie gospodarstw rodzinnych jest też oczywisty, jeśli uwzględnić definicję ustawową gospodarstwa rodzinnego (art. 5 u.o.u.r.). Ustawodawca do łącznej powierzchni użytków rolnych zaliczył bowiem nie tylko nieruchomości rolne, do których osobie fizycznej przysługuje prawo własności, ale również i te, których jest samoistnym posiadaczem, użytkownikiem wieczystym i dzierżawcą. Podkreślenia wymaga właśnie to, że także dzierżawione grunty zalicza się do gospodarstwa rodzinnego. Oznacza to w ocenie Sądu Najwyższego, że za priorytet ustawodawca uznaje osobiste prowadzenie gospodarstwa w odniesieniu do całości użytków rolnych składających się na gospodarstwo rodzinne. Wyzbywanie się przez osobę fizyczną gruntów rolnych poprzez ich wydzierżawianie wskazuje na zbędność takich gruntów i w konsekwencji sprawia, że struktura organizacyjna prowadzenia gospodarstwa

rolnego nie jest oparta o osobistą pracę rolnika. Tak zorganizowane gospodarstwo rolne nie mieści się w ustawowej definicji gospodarstwa rodzinnego.

Wykładnia wymienionych przepisów musi też uwzględniać charakter zorganizowanego przetargu, który skierowany został do ograniczonego kręgu podmiotów, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 dalej u.g.n.r.s.p.), co uzasadnia wykazywany przez pozwaną cel powiększania gospodarstwa rodzinnego i wzmacniania jego pozycji jako docelowego modelu gospodarstwa rodzinnego.

Nie istnieje, w ocenie Sądu Najwyższego, niebezpieczeństwo, sygnalizowane przez Sąd Apelacyjny, że oddanie w dzierżawę, użyczenie, lub na podstawie innego stosunku prawnego, nawet nieznacznej wielkości gruntu rolnego, wyeliminuje taką osobę z kręgu podmiotów uprawnionych do uczestnictwa w przetargu. Ocena, czy uczestniczący w przetargu ograniczonym organizowanym przez Agencję Nieruchomości Rolnych na podstawie art. 29 ust. 3b u.g.n.r.s.p. spełni wymaganie dotyczące osobistego prowadzenia gospodarstwa rodzinnego zależna jest bowiem od warunków przetargu i konkretnych okoliczności faktycznych, które będą podlegały rozważeniu w uwzględnieniu szerokiej wykładni przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

W okolicznościach sprawy, decyzję prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, który w odniesieniu do działań gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa realizuje cele w zakresie tworzenia i poprawy struktury gospodarstw rodzinnych (art. 6 u.g.n.r.s.p.) o tym, że powódka na skutek wydzierżawienia większości swojego gospodarstwa rolnego na rzecz osób trzecich utraciła status rolnika indywidualnego prowadzącego osobiście swoje gospodarstwo, należy uznać za słuszną. Zawarcie umowy z powódką (art. 70³ k.c. w zw. z art. 70² § 3 k.c.) sprzeczne byłoby z wykładnią art. 5 i 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Wobec tego na podstawie Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

