

Sygn. akt VIII GC 305/12

WYROK

W I M I E N I U R Z E C Z Y P O S P O L I T E J P O L S K I E J

Dnia 7 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Leon Miroszewski

Protokolant st. sekr. sądowy Emilia Marchewka

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2013 r. na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w S.

przeciwko Agencji (...) w W.

o ustalenie i nakazanie złożenia oświadczenia woli

I. umarza postępowanie w zakresie żądania określonego w punkcie 2 pozwu;

II. oddala powództwo w zakresie żądania określonego w punkcie 1 pozwu;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.200,00 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem kosztów procesu.

Sygnatura akt VIII GC 305/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła: 1) o ustalenie, że na dzień 6 czerwca 2012 roku przysługiwało jej pierwszeństwo w nabyciu gruntów rolnych położonych w obrębie S. na działce geodezyjnej nr (...) w obrębie S. na działce geodezyjnej nr (...) w obrębie C. na działce geodezyjnej nr (...), powiat (...), województwo (...), dzierżawionych na mocy umowy dzierżawy z dnia 4 kwietnia 1997 roku, umowy cesji z dnia 28 listopada 2002 roku obowiązującej na mocy aneksu nr (...) z dnia 28 lutego 2012 roku do dnia 6 czerwca 2012 roku, 2) o nakazanie pozwanej Agencji (...) złożenie oświadczenia woli, którego treścią miało być przeniesienie na rzecz powódki własności nieruchomości rolnych wymienionych wyżej, w ramach i na zasadzie pierwszeństwa przewidzianego w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w przypadku przeznaczenia przez pozwaną wyżej wymienionych nieruchomości gruntowych do sprzedaży. W uzasadnieniu stwierdziła, że była dzierżawcą wymienionych nieruchomości rolnych, a umowy dzierżawy były przedłużane. W dniu 16 grudnia 2011 roku powódka złożyła wniosek o wykup dzierżawionych nieruchomości w ramach prawa pierwszeństwa, a pozwana pismem z dnia 9 stycznia 2012 oświadczyła, że wyraża zgodę na przedłużenie umowy dzierżawy z uwagi na toczącą się procedurę „w przedłużeniu dzierżawy i sprzedaży”. Mimo to pozwana pismem z dnia 23 maja 2012 roku poinformowała powódkę, że umowa dzierżawy nie zostanie przedłużona oraz wezwała powódkę do wydania dzierżawionych nieruchomości do dnia 2 lipca 2012.

Powódka podniosła, że dzierżawcą była ponad trzy lata, toteż na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa do dnia obowiązywania umowy dzierżawy przysługiwało powódce prawo pierwszeństwa w nabyciu gruntów. Powódka wykonała wszystkie wytyczne pozwanej w procedurze sprzedaży

dzierżawionych nieruchomości, uzyskała też ustne zapewnienia, że może przystępować do planu działalności rolnośrodowiskowej gdyż umowa dzierżawy zostanie przedłużona a grunty zostaną sprzedane powódce.

Uzasadniając interes prawny w wytoczeniu powództwa strona powodowa stwierdziła, że ustalenie jej prawa pierwszeństwa pozwoli powódce dochodzić wykonania tego prawa. Powódka dodała, że żądanie określone w punkcie 2 wniosków pozwu dotyczy sytuacji, w której podczas trwania procesu powódka przeznaczyłaby wskazane grunty do sprzedaży.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniosła, że – jej zdaniem – powódka nie ma interesu prawnego w ustaleniu, że w dniu 6 czerwca 2012 roku przysługiwało jej prawo nabycia dzierżawionych gruntów, zwłaszcza, że w punkcie 2 żądań pozwu powódka sformułowała żądanie dalej idące, a więc o nakazanie złożenia oświadczenia woli. Odnosząc się do tego żądania stwierdziła, że pozwana Agencja nie podjęła decyzji o przeznaczeniu dzierżawionych nieruchomości do sprzedaży, natomiast umowa dzierżawy pomiędzy stronami wygasła.

Podczas rozprawy w dniu 7 czerwca 2013 roku powódka cofnęła pozew w zakresie żądania z punktu 2 za zgodą pozwanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 kwietnia 1997 roku zawarta została umowa dzierżawy pomiędzy pozwaną – wówczas pod nazwą Agencja (...) a M. G. obejmująca nieruchomość rolną (...) położoną w gminie R., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki o numerach: (...) z obrębu S., (...) z obrębu C., (...) z obrębu S., o ogólnej powierzchni 350,8988 ha, oraz budynki i urządzenia trwale z nią związane, w tym: park dworski w S., stanowiska archeologiczne w postaci wczesnośredniowiecznego (...), dom zarządcy w S. – wszystkie stanowiące obiekty zabytkowe. Umowa została zawarta na okres 15 lat licząc od dnia 6 marca 1997 roku, natomiast istniała możliwość jej przedłużenia na wniosek którejkolwiek ze stron złożony przed upływem terminu dzierżawy na czas określony przez strony po uzgodnieniu istotnych postanowień umowy dzierżawy.

W dniu 28 listopada 2002 roku pomiędzy M. G. a powódką, przy udziale pozwanej, zawarta została umowa cesji, zgodnie z którą M. G. za zgodą pozwanej przeniosła na powódkę wszelkie przysługujące jej prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy z dnia 4 kwietnia 1997 roku. W związku z powyższym doszło w dniu 28 listopada 2002 roku do podpisania aneksu nr (...) do umowy z dnia 4 kwietnia 1997 roku, w którym stwierdzono, że dzierżawcą staje się powódka.

Pismem z dnia 10 listopada 2011 roku powódka wystąpiła do pozwanej z prośbą do przedłużenie umowy dzierżawy. Podniosła między innymi, że dzierżawi również nieruchomość rolną w obrębie K., zatem prawidłowe funkcjonowanie jej gospodarstwa jest uzależnione od przedłużenia dzierżawy na podstawie umowy z dnia 4 kwietnia 1997 roku. Pozwana pismem z dnia 5 grudnia 2011 roku poinformowała powódkę, że została wszczęta procedura mająca na celu rozpatrzenie wniosku, w tym celu między innymi zobowiązała powódkę do złożenia wskazanych w tym piśmie dokumentów. Zaznaczyła, że pismo to nie stanowi zgody na przedłużenie umowy.

W dniu 16 grudnia 2011 roku powódka wystąpiła do pozwanej z prośbą o wykup nieruchomości dzierżawionej na podstawie umowy dzierżawy z dnia 4 kwietnia 1997 roku. Pozwana odpowiedziała pismem z dnia 10 lutego 2012 roku, w którym powołując się na treść ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw stwierdziła, że w terminie 6 miesięcy zostaną dzierżawcom przedstawione propozycje wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 30% użytków rolnych, zaś dzierżawca powinien w terminie 3 miesięcy złożyć oświadczenie o przyjęciu lub odrzuceniu zaproponowanych zmian umowy. W związku z tym pozwana poinformowała powódkę, że wszczęcie procedury mającej na celu rozpatrzenie wniosku o nabycie dzierżawionych działek nastąpi po złożeniu przez pozwaną oświadczenia o przyjęciu

zapropionowanych zmian w umowie dzierżawy i podpisaniu stosownego aneksu, a w przeciwnym wypadku dzierżawca traci prawo pierwszeństwa w nabyciu dzierżawionej nieruchomości.

Również w dniu 16 grudnia 2011 roku powódka wystąpiła do pozwanej z propozycją wyłączenia 30% gruntów z przedmiotu umowy wskazując działki gruntów. Pismem z dnia 3 lutego 2012 roku tą propozycję ponowiła, przy czym zaznaczyła, że osłabia to jej gospodarstwo rolne.

Pismem z dnia 9 stycznia 2012 roku pozwana poinformowała powódkę, że w nawiązaniu do toczącej się procedury w przedmiocie przedłużenia dzierżawy i sprzedaży nieruchomości oraz w związku ze zbliżającym się terminem zakończenia trwania dzierżawy wyraża zgodę na przedłużenie umowy o 3 miesiące. W dniu 28 lutego 2012 roku został zawarty aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 4 kwietnia 1997 roku, mocą którego przedłużono dzierżawę na okres do dnia 6 czerwca 2012 roku i ustalono podwyższenie czynszu od dnia 7 marca 2012 roku.

Pismem z dnia 23 maja 2012 roku pozwana oświadczyła powódce, że nie wyraża zgody na przedłużenie czasu trwania umowy dzierżawy zawartej na okres do dnia 6 czerwca 2012 roku. W związku z tym wezwała powódkę, po zakończeniu dzierżawy w dniu 6 czerwca 2012 roku do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie do dnia 2 lipca 2012 roku, bowiem w przeciwnym razie zostanie obciążona wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości w wymiarze 5-krotności wywoławczego czynszu dzierżawnego.

Pełnomocnik powódki A. T. pismem z dnia 31 maja 2012 roku wezwał pozwaną do przedstawienia propozycji wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 30% użytków rolnych, o czym była mowa w piśmie pozwanej z dnia 10 lutego 2012 roku, i kontynuowania procedury sprzedaży dzierżawionych nieruchomości w ramach prawa pierwokupu, a nadto do przedłużenia dzierżawy na okres niezbędny do zakończenia procedury wykupu dzierżawionych gruntów. Stwierdził też, że powódka odmawia wydania przedmiotu dzierżawy w dniu 2 lipca 2012 roku i zapowiedział dochodzenie praw powódki na drodze sądowej.

W odpowiedzi na to pismo pozwana, pismem z dnia 27 czerwca 2012 roku, podtrzymała stanowisko zajęte w piśmie z dnia 23 maja 2012. Podniosła, że powódka nie przedłożyła wymaganego dokumentu potwierdzającego ubieganie się o przystąpienie do programu rolnośrodowiskowego obejmującego lata 2012-2017, lecz uczyniła to dopiero po wygaśnięciu dzierżawy.

Dowody: - umowa dzierżawy nieruchomości rolnej z 04 1997 (k. 11-23);

- umowa cesji z 28 11 2002 (k. 24-25);

- aneksy nr (...) do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej

(...) (k. 26-30);

- korespondencja pomiędzy stronami (k. 31-49);

- wypis z rejestru gruntu starostwa powiatowego w Ł. (k. 55-58).

Ocena dowodów.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był sporny co do treści umowy dzierżawy, czasu jej trwania, przedmiotu dzierżawy. Strona powodowa twierdziła, że pozwana zapewniła ją o tym, że nie ma przeszkód by sprzedać powódce dzierżawioną nieruchomość. Ponieważ procedura sprzedaży objęta jest pisemnością, dopuszczone zostały dowody z korespondencji pomiędzy stronami w sprawie ich stanowisk w związku z wnioskami powódki. Dowody te były złożone przez powódkę, a pozwana im nie zaprzeczyła. Pozwoliły one na ustalenie wszystkich okoliczności spornych, toteż nie było potrzeby uzupełnienia postępowania dowodowego dowodami ze źródeł osobowych wnioskowanymi przez strony (art. 217 § 3 k.p.c.). Jak wolno sądzić, nie spotkało się to z dezaprobatą stron, bowiem żadna z nich nie przedstawiła zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że podnoszone przez powódkę okoliczności rzekomych zapewnień pracowników pozwanej o tym, że nie istnieją żadne przeszkody przeciwko przeznaczeniu dzierżawionych nieruchomości do sprzedaży powódce, nie są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Można tak stwierdzić w świetle regulowanej prawem procedury sprzedaży nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Odniesienie się do tych przepisów prawa, a w szczególności ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zostanie przedstawione niżej.

Ocena prawna.

Powódka wystąpiła z powództwem na podstawie art. 189 k.p.c., toteż decydujące dla ustalenia czy posiada ona legitymację czynną w niniejszym procesie jest zbadanie jej interesu prawnego. Interes prawny rozumiany jest powszechnie jako potrzeba prawna wynikająca z sytuacji prawnej w jakiej znajduje się powód. Zwykle podnosi się, że interes prawny istnieje wtedy gdy powództwo o ustalenie jest jedynym środkiem ochrony powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 roku, III CSK 181/11). To oznacza, że gdy istnieją inne możliwości ochrony powoda w określonej, takiej samej, sytuacji prawnej, to powód nie ma interesu prawnego w domaganiu się ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1990 roku, I Cr 649/90). Powódka wskazała, że ubiega się o zakup nieruchomości, którą dzierżawiła na podstawie umowy z pozwaną, zatem do zawarcia umowy niezbędne jest oświadczenie woli pozwanej, czego nie zastąpi ustalenie, którego powódka domagała się w niniejszej sprawie. Prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości nie jest prawem podmiotowym i nie stanowi źródła roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości. (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23.7.1992 roku, III CZP 62/92, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.3.2003 roku, III CKN 857/00, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21.12.2006 roku, III CZP 121/06, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 roku, III CZP 95/08). Przepis art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie nakłada na pozwaną Agencję obowiązku sprzedaży nieruchomości, natomiast przepisy art. 29 ust. 1 pkt 3 ust. 1c i ust. 1d powołanej ustawy wskazują sytuacje, w których podmiot mający prawo pierwszeństwa może z niego skorzystać. Przede wszystkim sytuację przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży. Wspomniane przepisy, nakładające pewne obowiązki na wydzierżawiającego, mają jedynie na celu ustalenie, czy podmiot uprzywilejowany zamierza skorzystać z przysługującego mu pierwszeństwa nabycia na własność dzierżawionej dotąd nieruchomości. To oznacza, że dla zaktualizowania się prawa pierwszeństwa Agencja (...) powinna w pierwszej kolejności wyrazić wolę sprzedaży nieruchomości, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Takie ustalenie nie będzie też skutkowało zobowiązaniem pozwanej do sprzedania powódce nieruchomości, o którą zabiega, toteż nie można przyjąć, że powód wyrażonej wyżej potrzebie ochrony prawnej może uczynić zadość przez samo ustalenie prawa pierwszeństwa. Tym samym powódka nie ma interesu prawnego także w tym aspekcie.

Należy również zauważyć, że powódka w istocie domaga się wykładni prawa, bowiem o prawie pierwszeństwa dzierżawcy takiego jak powódka stanowi powołany już wyżej art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Pomędzy stronami nie ma sporu co do tego, że powódka była dzierżawcą w zakresie nieruchomości, o którą chodzi powódce w dniu 6 czerwca 2012 roku, i to przez okres dłuższy niż 3 lata, toteż oczywiste jest, że na podstawie powołanego przepisu służyło jej w tym dniu prawo pierwszeństwa nabycia tej nieruchomości pod warunkami wynikającymi z powołanej ustawy, a przede wszystkim pod warunkiem, że nieruchomość ta jest w dniu przysługiwania prawa pierwszeństwa dzierżawcy przeznaczona do sprzedaży. To zaś zależy od pozwanej, natomiast nie ma wątpliwości, że w dniu 6 czerwca 2012 roku nie miało miejsca przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości dzierżawionej przez powódkę na podstawie umowy z dnia 4 kwietnia 1997 roku, nr (...).

Biorąc pod uwagę powyższe, wobec braku interesu prawnego po stronie powódki, wymaganego dla powództwa o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., należało powództwo oddalić w podtrzymanej części, zaś w części cofniętej postępowanie umorzyć. Orzeczenie o kosztach procesu, wydane na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., odpowiada wygraniu sprawy w całości, również w zakresie objętym umorzeniem, przez pozwaną (art. 98 § 1 k.c.). Koszty pozwanej, których zwrot należało zasądzić od powódki obejmują wynagrodzenie radcy prawnego zastępującego pozwaną, na

podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.