

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Rak
Sędziowie:	SSA Marek Boniecki (spr.) SSA Regina Kurek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. T.

przeciwko (...) Spółce z o.o. w K.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 23 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 1363/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. ustala, że umowa sprzedaży z dnia 12 maja 2003 r. zawarta przed notariuszem A. U. prowadzącym Kancelarię Notarialną w S. (Rep. A nr(...)) jest nieważna w zakresie, w jakim J. W. zbyła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...), położoną w G. powiat O., objętą księgą wieczystą (...);

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od J. W. i (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. solidarnie na rzecz J. T. kwotę 10 113,60 zł (dziesięć tysięcy sto trzydzieści złotych 60/100) tytułem kosztów procesu, w tym 5 313,60 zł (pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych 60/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje pobrać od J. W. i (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 4 320 zł (cztery tysiące trzysta dwadzieścia złotych) tytułem brakującej opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony;

V. przyznaje adwokatowi A. M. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 3 542,40 zł (trzy tysiące pięćset czterdzieści dwa złote 40/100), w tym 662,40 zł podatku od towarów i usług, tytułem pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;

VI. przyznaje adwokatowi G. K. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 8 856 zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.”

2. zasądza od J. W. i (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. solidarnie na rzecz powoda kwotę 3 985,20 zł (trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych 20/100) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

3. nakazuje pobrać od J. W. i (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 9 120 zł (dziewięć tysięcy sto dwadzieścia złotych) tytułem opłaty sądowej od uwzględnionej części apelacji, od uiszczenia której powód był zwolniony;

4. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach na rzecz adwokata A. M. kwotę 2 656,80 zł (dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt sześć złotych 80/100), w tym 496,80 zł podatku od towarów i usług, tytułem pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;

5. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach na rzecz adwokata G. K. kwotę 6 642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote), w tym 1 242 zł podatku od towarów i usług tytułem pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;

6. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz powoda kwotę 6 642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

SSA Regina Kurek SSA Teresa Rak SSA Marek Boniecki

Sygn. akt I ACa 317/16

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 24 czerwca 2016 r.

Powód J. T. domagał się ustalenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 12 maja 2003 r., sporządzonej przed notariuszem A. U. za nr rep.(...), na podstawie której pozwana J. W. zbyła na rzecz pozwanej (...) sp. z o.o. w K. nieruchomości położone w miejscowości G., stanowiące działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi: (...), (...) i (...) podnosząc, że umowa miała charakter bezwarunkowy, zaś powodowi przysługiwało jako dzierżawcy prawo pierwokupu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, zarzucając, że łącząca strony umowa nie była umową dzierżawy z uwagi na beczynszowy charakter, a nadto została rozwiązana w 2004 r. Podniesiono również zarzut przedawnienia roszczenia z powołaniem się na przepis art. 59 k.c.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego wynika w szczególności, że powód i J. W. przez ok. trzydzieści lat pozostawali w konkubinacie. W dniu 20 sierpnia 2000 r. zawarli na piśmie umowę określoną jako umowa dzierżawy obejmującą gospodarstwo rolne stanowiące własność pozwanej, położone w miejscowości G. wraz z budynkami, składające się z działek gruntu o nr. (...), (...), (...) - o pow. 4,04 ha. Pozwana oddała w dzierżawę powodowi ww. gospodarstwo rolne wraz z budynkami do użytkowania rolnego zgodnie

z wymogami prawidłowej gospodarki na okres 10 lat. W umowie ustalono, że z tytułu dzierżawy wydierżawiający nie pobiera korzyści, zaś zobowiązania podatkowe ponosi dzierżawca. Umowa złożona została w Starostwie (...) w O. oraz w Urzędzie Miasta i Gminy w O.. W dniach 18 i 29 września 2000 r. powód zawarł na piśmie

z matką i bratem matki pozwanej analogiczne umowy dotyczące gospodarstwa rolnego składającego się z działek (...). Na mocy umów darowizny z 11 sierpnia 2000 r. i 22 lipca 2003 r. pozwana stała się właścicielką całego gospodarstwa rolnego, w tym działek o numerach (...). W dniu 12 maja 2003 r. została zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. U. za nr Rep. (...)umowa sprzedaży, na mocy której J. W. sprzedała (...) sp. z o.o.

w K. nieruchomości położoną w miejscowości G. składającą się z działek

o numerach: (...) o powierzchni 2,7 ha oraz (...) i (...) o łącznej powierzchni 6 400 m⁽²⁾ za cenę 70.000 zł. J. W. oświadczyła, iż działki te są nieobciążone oraz stanowią jej majątek odrębny. W dniu 30 sierpnia 2004 r. powód i pozwana na piśmie dokonali dobrowolnego rozwiązania zawartych umów dzierżawy obejmujących między innymi działki nr (...) z dniem 31 sierpnia 2004 r. Przez okres trwania konkubinatu strony zamieszkiwały wspólnie na terenie gospodarstwa rolnego należącego do rodziny J. W.. Powód był rolnikiem prowadzącym własne gospodarstwo rolne, nabywał grunty, zalesiał je. Użytkował także grunty należące do rodziny J. W., następnie zaś do niej samej na podstawie umów zawartych w 2000 r., określonych jako umowy dzierżawy. Był upoważniony do wszystkich spraw związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Powód nie opłacał czynszu dzierżawnego. Opłacał wszelkie podatki związane z użytkowaniem gospodarstwem rolnym. Po 2000 r. powód w imieniu własnym, jako właściciel nieruchomości rolnych, jak również w imieniu J. W., prowadził rozmowy z Cementownią (...) S.A. w zakresie sprzedaży działek, w tym działek objętych przedmiotem postępowania, za jednoczesną sprzedażą przez Cementownię (...) na rzecz powoda gruntów stanowiących jej własność. Powód zainteresowany był jedynie transakcją wiążaną. Transakcja nie doszła do skutku, albowiem Cementownia nie była zainteresowana sprzedażą wzajemną. W negocjacjach uczestniczył W. M., prezes zarządu (...) sp. z o.o. w K., która miała faktycznie być nabywcą gruntów. Po upływie około roku od zerwania negocjacji z pozwaną skontaktował się W. M., ponawiając propozycję zawarcia umowy kupna gruntów stanowiących własność J. W., na co ta wyraziła zgodę. Około 2005-2006 r. między powodem a pozwaną zaczęło dochodzić do nieporozumień, pozwana wyprowadziła się. Powód nadal użytkował nieruchomości będące przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 12 maja 2003 r. i pobierał

z nich pożytki. W 2005 r. J. W. wezwała powoda do opuszczenia stanowiącego gospodarstwa rolnego oraz budynków. W 2007 r. (...) sp. z o.o. wzywała powoda do opuszczenia i zaprzestania użytkowania działek objętych pozvem. Obecnie działki nr (...) objęte są księgą wieczystą Nr (...) i stanowią własność (...) sp. z o.o. w K..

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że przepis art. 695 §2 k.c., na podstawie którego powód opierał swoje roszczenie, w rozpoznawanej sprawie nie miał zastosowania. Umowę łączącą strony należało zakwalifikować jako beczynszowe korzystanie z nieruchomości rolnej z prawem pobierania pożytków, do której zgodnie z art. 708 k.c. zastosowanie znajdują przepisy normujące umowę dzierżawy. Stronie takiej umowy, w ocenie Sądu pierwszej instancji, nie przysługuje prawo pierwokupu, albowiem przepis art. 695 §2 k.c. w sposób wyraźny wskazuje jedynie na dzierżawcę jako uprawnionego z tego tytułu. Podobnie sankcja nieważności bezwarunkowej umowy sprzedaży określona w art. 599 §2 k.c. związana jest z naruszeniem praw podmiotów tam wymienionych, w tym prawa dzierżawcy, nie zaś osoby korzystającej beczynszowo z cudzej nieruchomości.

Wyrok powyższy zaskarżył apelacją powód, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Apelujący zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego: art. 693 §1 i 2 k.c., art. 708 k.c., art. 599 §2 k.c. oraz art. 695 §2 k.c. obowiązującego w dacie sprzedaży, polegające na błędnej ich interpretacji i w konsekwencji przyjęciu, iż

warunkiem niezbędnym dla przedmiotowych umów dzierżawy zawartych przez powoda z pozwaną J. W. winno być ustalenie przez strony czynszu dzierżawnego oraz pominięciu przy tym treści art. 708 k.c., nakazującego odpowiednie stosowanie rozwiązań prawnych dotyczących umowy dzierżawy, także w wypadku, gdy osoba biorąca nieruchomość do używania i pobierania pożytków nie jest obowiązana do uiszczenia czynszu, lecz tylko do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem gruntu, a w rezultacie zdyskwalifikowanie tych umów jako podstawy prawnej do przyznania powodowi prawa pierwokupu przedmiotowych nieruchomości.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2014 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie: 1. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadał mu brzmienie: „I. ustala, iż umowa sprzedaży z dnia 12 maja 2003 r. zawarta przed notariuszem A. U. prowadzącym Kancelarię Notarialną w S. (Rep. A nr(...)), jest nieważna w zakresie, w jakim J. W. zbyła na rzecz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w K. nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...), położoną w G. powiat O., objętej księgą wieczystą (...); II. w pozostałej części powództwo oddala; III. zasądza od pozwanej J. W. i strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. solidarnie na rzecz powoda J. T. kwotę 10 113,60 zł, tytułem kosztów procesu w tym 5 313,60 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego; IV. nakazuje pobrać od strony pozwanej J. W. i strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 4 320 zł (cztery tysiące trzysta dwadzieścia złotych) tytułem brakującej opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony; V. przyznaje adwokatowi A. M. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 3 542,40 zł, w tym 662,40 zł podatku od towarów i usług, tytułem pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu; VI. przyznaje adwokatowi G. K. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w K. kwotę 8 856 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.”; 2. oddalił apelację w pozostałej części oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego, nieuiszczonych kosztach sądowych oraz wynagrodzeniu dla pełnomocników z urzędu (pkt. 3, 4, 5 i 6 wyroku).

Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, iż do zakresu uprawnień osoby biorącej nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków, bez zastrzeżonego obowiązku uiszczenia czynszu, wchodziło uprawnienie z art. 695 §2 k.c. Brak była racjonalnych podstaw do zróżnicowania w tym zakresie sytuacji prawnej dzierżawcy nieruchomości rolnej, który płaci czynsz z sytuacją osoby biorącej nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków bez obowiązku uiszczenia czynszu. Ograniczenie takiego uprawnienia nie wynika z przepisu art. 708 k.c. w zw. z art. 695 §2 k.c. W rozpoznawanej sprawie umowa sprzedaży z dnia 12 maja 2003 r. została zawarta bezwarunkowo, co skutkowało w zakresie dotyczącym działki nr (...) nieważnością bezwzględną, zgodnie z art. 599 § 2 k.c. i to od chwili jej zawarcia. Sankcja bezwzględnej nieważności czynności prawnej nie może prowadzić do jej konwalidacji. W konsekwencji nie miała znaczenia okoliczność, że powód dotychczas formalnie nie wykonał prawa pierwokupu. Pozwana J. W. nie mogła powoływać się skutecznie na okoliczność, iż 30 sierpnia 2004 r. została rozwiązana umowa z dnia 20 sierpnia 2000 r. ze skutkiem wstecznym. Za trafne uznane zostało stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż powództwo ze względu na jego charakter nie mogło zostać oddalone ze względu na zarzut pozwanych, iż dochodzone przez powoda roszczenie jest przedawnione. W ocenie Sądu Apelacyjnego powód miał interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., bowiem po pierwsze, w chwili zawarcia spornej umowy przysługiwało mu prawo pierwokupu jak dzierżawcy. Po drugie, powód wskazał, że zamierzał skorzystać z prawa pierwokupu. Po trzecie, z racji zawarcia przez pozwaną bezwarunkowej umowy sprzedaży, w stosunku do powoda nie rozpoczął się bieg terminu zawitego z art. 598 §2 k.c.

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2015 r. w sprawie o sygn. akt III CSK 13/15 Sąd Najwyższy po rozpoznaniu skargi kasacyjnej pozwanej (...) sp. z o.o. w K. od ww. wyroku Sądu Apelacyjnego uchylił zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji (punkt 1, podpunkt I, III, IV, V i VI) oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania apelacyjnego (punkt 3, 4, 5 i 6) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie

o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy nie podzielił zarzutu naruszenia art. 695 §2 k.c. w brzmieniu obowiązującym bezpośrednio przed jego uchynieniem z dnia 16 lipca 2003 r., a zatem mającym zastosowanie do oceny uprawnień powoda. Konsekwencją# zastosowania art. 695 §2 k.c. do umowy określonej w art. 708 k.c. i uznania na tej podstawie, że osobie używającej bezczynszowo nieruchomości rolnej# przysługuje, tak jak dzierżawcy, prawo pierwokupu nieruchomości rolnej, jest zastosowanie do bezwarunkowej sprzedaży sankcji nieważności określonej w art. 599 §2 k.c. Skutkiem nieważności bezwarunkowej umowy sprzedaży rzeczy jest w szczególności nieotwarcie się możliwości skorzystania przez uprawnionego z tytułu prawa pierwokupu z tego prawa.

Za słuszny z kolei uznał Sąd Najwyższy zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. ale tylko o tyle, o ile kwestionował przyjęte przez Sąd Apelacyjny okoliczności usprawiedliwiające interes prawny powoda w ustaleniu nieważności bezwarunkowej umowy sprzedaży. Podkreślono, że powództwo o ustalenie podlega zasadzie aktualności, zgodnie z którą za podstawę orzeczenia przyjmuje się# stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

W przedmiotowej sprawie brak było jakichkolwiek ustaleń w tym zakresie na dzień zamknięcia rozprawy przed Sądem drugiej instancji. Bez ustalenia stanu faktycznego na ten moment nie była możliwa ocena, czy powód rzeczywiście ma interes prawny w dochodzeniu stwierdzenia nieważności, zawartej ponad 11 lat od chwili zamknięcia tej rozprawy, bezwarunkowej umowy sprzedaży zawartej z naruszeniem jego prawa pierwokupu, zwłaszcza, iż według ustaleń Sądu, przynajmniej do chwili wniesienia pozwu, powód ciągle korzystał z przedmiotowej nieruchomości na dotychczasowych zasadach. Sąd Najwyższy zwrócił też uwagę na to, że bezwzględna nieważność umowy sprzedaży zawartej

z naruszeniem przysługującego powodowi prawa pierwokupu nie otwiera możliwości skorzystania z prawa pierwokupu ze skutkiem przewidzianym w art. 600 k.c.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. Ocena ta nie dotyczy ustalenia, że właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr. ewidencyjnym (...) jest pozwana spółka, a to wobec stwierdzenia nieważności umowy przenoszącej jej własność.

Sąd Apelacyjny przy ponownym rozpoznaniu sprawy ustalił dodatkowo, że nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr (...) jest nadal w posiadaniu powoda. Podatki od tej nieruchomości od momentu zawarcia spornej umowy opłaca pozwana spółka. (okoliczności przyznane na rozprawie apelacyjnej – k. 634, 635) Powód figuruje w bazie danych Agencji (...)jako producent rolny i pobiera płatności bezpośrednio. Działka nr (...) zgłaszana jest do płatności jako działka rolna. (dowód: zaświadczenie (...) k. 607). Dokument, na podstawie którego ustalono podaną w ostatniej kolejności okoliczność nie był kwestionowany pod kątem prawdziwości przez stronę pozwaną.

Dalsze rozważania poprzedzić należy przypomnieniem, że zgodnie z przepisem art. 398²⁰ k.p.c. sąd, któremu przekazana została do rozpoznania sprawa na skutek uwzględnienia skargi kasacyjnej, jest związany wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Ponadto, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 16 czerwca 2014 r. w części dotyczącej pozostałych działek gruntu jest prawomocny.

Sąd Najwyższy przy rozpoznaniu skargi kasacyjnej pozwanej spółki uznał za nieuzasadnione zarzuty naruszenia art. 659 §2 k.c. w zw. z art. 708 k.c., art. 599 §2 k.c. w zw. z art. 695 §2 k.c., a także art. 678 §2 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Przesądzone zostało zatem, że pozwani zawierając bezwarunkową umowę sprzedaży działki nr (...), naruszyli obowiązujący wówczas przepis art. 695 §2 k.c., co skutkowało musiło nieważnością tej czynności prawnej, stosownie do art. 599 §2 k.c. W tej sytuacji, jedyną relewantną kwestią sporną pozostało istnienie po stronie powoda aktualnego

na datę orzekania przez Sąd drugiej instancji interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Sąd Najwyższy wskazał przy tym, że interesu tego nie należy upatrywać w przysługującym powodowi jako dzierżawcy prawie pierwokupu. Zwrócono uwagę jednocześnie, z powołaniem się na liczne judykaty, że interes prawny występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stosunku prawnego lub prawa, wynikająca z obecnego lub przewidywanego ich kwestionowania lub naruszenia, zatem gdy zachodzi swoista potrzeba ich potwierdzenia, wynikająca z sytuacji prawnej w jakiej znajduje się powód. Powód może mieć też interes prawny w ustaleniu istnienia stosunku prawnego przez stwierdzenie ważności lub nieważności czynności prawnej kreującej ten stosunek. Interes prawny powoda może usprawiedliwiać wówczas usunięcie przeszkody dla jego dalszych czynności prawnych, jak i uzyskanie szeroko pojętej ochrony prawnej.

Powód na rozprawie apelacyjnej (vide załącznik do protokołu – k. 619 i nast.) wskazał na szereg okoliczności, które jego zdaniem świadczą o istnieniu po stronie apelującej interesu prawnego w ustaleniu nieważności sprzedaży z dnia 12 maja 2003 r. w zakresie działki nr (...).

Zdaniem skarżącego, ustalenie, kto jest właścicielem tej nieruchomości jest istotne dla wyjaśnienia, kto będzie uprawniony do pobierania dopłat bezpośrednich. Argumentu tego podzielić jednak nie sposób. Przede wszystkim nie można w tym wypadku mówić o interesie prawnym, a jedynie ekonomicznym. Wobec faktu, że powodowi nie przysługuje obecnie żaden tytuł prawny do władania sporną nieruchomością, o czym niżej, swoje uprawnienia do otrzymywania płatności bezpośrednich na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1307/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. ustanawiającego przepisy dotyczące płatności bezpośrednich dla rolników na podstawie systemów wsparcia w ramach wspólnej polityki rolnej (Dz.U.E.L.2013.347.608 ze zm.) mógłby on wywodzić jedynie

z okoliczności faktycznego uprawiania gospodarstwa rolnego. W tej sytuacji kwestia, kto jest właścicielem nieruchomości z punktu widzenia pobierania dopłat jawi się jako nieistotna.

Powód doszukiwał się swojego interesu prawnego także w fakcie możliwości nabycia spornej nieruchomości w sytuacji ponownej próby jej zbycia przez pozwaną, na podst. obowiązujących aktualnie przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 803 ze zm.). Pogląd ten uznać należy za błędny. Art. 3 ww. ustawy prawo pierwokupu przyznaje bowiem dzierżawcy, którym powód w zakresie spornej nieruchomości już nie jest. Brak jest przy tym jakichkolwiek jurydycznych przesłanek ku temu, aby powoływany przepis stosować także do byłego dzierżawcy (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1975 r., III CZP 67/74). Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje natomiast okoliczność, że powód w przeciwieństwie do pozwanej spółki ma uprawnienia, o których mowa w art. 2a ust. 1 ww. ustawy. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a przede wszystkim zajmowane przez strony stanowiska procesowe nie wskazują bynajmniej, aby J. W. była zainteresowana sprzedażą nieruchomości powodowi.

Jak już wskazano wyżej, brak jest aktualnie podstaw ku temu, aby w dalszym ciągu powoda uznawać za dzierżawcę spornej nieruchomości. W sprawie ustalone zostało, że umowa między J. T. a J. W. z dnia 20 sierpnia 2000 r. uprawniająca biorącego nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków, zawarta została na okres lat 10. Termin ten już zatem bezsprzecznie upłynął. Okoliczność, że powód nie mógł skorzystać z prawa pierwokupu jest tutaj bez znaczenia. Bezwarunkowa umowa sprzedaży jako nieważna nie rodzi żadnych skutków, w tym uprawnienia dla ówczesnego dzierżawcy do skorzystania z prawa pierwokupu, na co zresztą wskazał wprost Sąd Najwyższy w aktualnie rozpoznawanej sprawie. Dla rozstrzygnięcia sprawy irrelevantna okazała się okoliczność rzekomego rozwiązania umowy w roku 2004. Ubocznie jedynie zauważyć należy, iż Sąd Apelacyjny nie podzielił argumentacji pozwanych w tym zakresie, albowiem treść porozumienia z 30 sierpnia 2004 r. nie daje podstaw do przyjęcia, że obejmowało ono również sporną działkę. Nie do obrony jest również pogląd apelującego o dorozumianym przedłużeniu umowy na podst. art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Zauważyć należy, że oboje pozwani - odpowiednio w latach 2005 i 2007 – wezwali powoda do opuszczenia nieruchomości, pozwana spółka dodatkowo do zaprzestania jakiejkolwiek działalności na gruncie. Od początku procesu, który zainicjowany został w ostatnim dniu obowiązywania umowy, pozwani konsekwentnie zaprzeczali prawu J. T. do władania nieruchomością

na podstawie umowy z dnia 20 sierpnia 2000 r. Trudno w takich okolicznościach mówić o używaniu rzeczy za zgodą wydierżawiającego, niezależnie od tego, któremu z pozwanych przymiot taki należałoby przypisać.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powód ma jednak interes prawny w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży między pozwanymi. Z punktu widzenia byłego dzierżawcy istotne jest bowiem, z kim wiązała go umowa dzierżawy. Pamiętać należy, że nie wszystkie obowiązki stron umowy dzierżawy ustają z chwilą jej wygaśnięcia. Tytułem przykładu wskazać w tym miejscu chociażby należy przepisy art. 705 k.c. i art. 706 k.c. Tymczasem zbycie rzeczy wydierżawionej, zgodnie z art. 678 §1 k.c. w zw. z art. 694 k.c., rodzi nie tylko skutek rzeczowy, ale również obligacyjny, albowiem nabywca wstępuje w stosunek dzierżawy. Jak wynika z kolei z ugruntowanej w tej mierze linii orzeczniczej, w takiej sytuacji wszelkie roszczenia dzierżawcy, np. z tytułu poczynionych nakładów, kierowane być winny do nabywcy nieruchomości (por. uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006/3/40). Powód, nie wiedząc, z kim wiązała go umowa korzystania z nieruchomości rolnej, pozostaje w niepewności co do swojej sytuacji prawnej. Nie wiadomo przede wszystkim, komu ma zwrócić sporną nieruchomość, aby wywiązać się z obowiązku nałożonego nań przez art. 705 k.c. w zw. z art. 708 k.c. Brak ustalenia ważności umowy sprzedaży, a co za tym idzie wyjaśnienia, kto jest właścicielem nieruchomości oraz wydierżawiającym, ogranicza powoda w zakresie dochodzenia ewentualnych roszczeń z tytułu poczynionych nakładów, a zarazem stwarza po jego stronie stan niepewności co do podmiotu legitymowanego do dochodzenia od niego roszczeń z tytułu nieterminowego zwrotu nieruchomości lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie

z gruntu. Powód nie ma także możliwości skorzystania z innego środka prawnego, który zapewniłby mu pełną ochronę jego praw wynikających z faktu korzystania z dzierżawionej uprzednio nieruchomości. Ewentualne powództwo o świadczenie przeciwko jednej ze stron spornej umowy sprzedaży, nie rozwiązywałoby kwestii zwrotu nieruchomości ani ewentualnych roszczeń wzajemnych wydierżawiającego. Co więcej, w każdej

z ewentualnych spraw odżywałoby zagadnienie legitymacji procesowej po stronie właściciela nieruchomości. Jakkolwiek bowiem formalnie w świetle wpisów w księdze wieczystej przymiot taki przysługuje pozwanej spółce, to wobec bezsprzecznej nieważności umowy przenoszącej własność, właścicielem pozostaje J. W..

W konkluzji poczynionych wyżej rozważań Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że powód posiada interes prawny w ustaleniu nieważności spornej umowy, co w kontekście poglądu prawnego Sądu Najwyższego co do istnienia podstaw do zastosowania

w rozpoznawanej sprawie przepisów art. 599 §2 k.c. w zw. z art. 695 §2 k.c. w zw. z art. 708 k.c., skutkować musiało uznaniem apelacji w aktualnie rozpoznawanym zakresie za uzasadnioną. Ubocznie wskazać należy, iż pogląd Sądu Okręgowego o braku podstaw do przyjęcia przedawnienia roszczenia jest całkowicie prawidłowy.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 formuły sentencji.

Konsekwencją rozstrzygnięcia reformatoryjnego była konieczność modyfikacji orzeczenia w zakresie kosztów procesu, co nastąpiło w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. Przyjęto proporcje, w jakich powództwo zostało uwzględnione, biorąc pod uwagę przy tym wartość poszczególnych działek, która wynika z opinii biegłego sądowego. Proporcje wartościowe odpowiadają także proporcjom ilościowym, tj. w zakresie powierzchni, czyli 2,7 ha do 3,34 ha, co pozwalało na przyjęcie, że powództwo zostało uwzględnione w ok. 80%.

Powód poniósł koszty w postaci części opłaty sądowej - łącznie 6 000 zł (k. 7, 208). W pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 5 400 zł, został zwolniony (k. 205). Pozwana spółka poniosła wydatki na opinię biegłego sądowego w kwocie 1 912,97 zł. Mając na względzie okoliczność, że powództwo zostało oddalone w 20%, to w takiej proporcji powód winien zwrócić stronie pozwanej wyłożone przez nią wydatki. Po skompensowaniu, pozwanemu należy się kwota 4 800 zł. Odnośnie do należnych kosztów zastępstwa procesowego wskazać trzeba, że powód był reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu, który z racji tego charakteru winien otrzymać kwotę 7.200 zł podwyższoną o podatek VAT czyli łącznie 8 856 zł (§ 6 pkt. 7 w zw. z § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej

udzielonej z urzędu). Z uwagi na proporcje, w jakich powództwo zostało uwzględnione, w 60% koszty zastępstwa procesowego powinni pokryć pozwani solidarnie (5.313,60 zł), pozostałe 40%, tj. 3 542,40 zł - Skarb Państwa.

W zakresie należnych Skarbowi Państwa kosztów sądowych, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (dalej u.k.s.c.) w zw. z art. 100 k.p.c., brakującą opłatę od pozwu w kwocie 5 400 zł pozwani winni pokryć solidarnie w wysokości 80 % ,czyli w kwocie 4 320 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podst. art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c., przyjmując analogiczne proporcje. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie za zastępstwo procesowe pełnomocnika z urzędu w wysokości 6 642 zł, które w 60 % pokrywają solidarnie pozwani – 3.985,20 zł, a w 40% Skarb Państwa – 2.656,80 zł.

O kosztach sądowych należnych Skarbowi Państwa, Sąd drugiej instancji orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 100 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. Powód był zwolniony od opłaty od apelacji wynoszącej 11 400 zł. 80% z tej kwoty ponoszą solidarnie pozwani.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego, które po stronie powoda ograniczyły się do ustanowionego z urzędu wynagrodzenia adwokata przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §6 pkt 7 w zw. z §13 ust. 4 pkt 3 i §2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

SSA Marek Boniecki SSA Teresa Rak SSA Regina Kurek