

Sygn. akt I C 122/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: stażysta Anna Butryn

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2016 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa N. K.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o ustalenie

I. oddala powództwo w zakresie roszczenia o ustalenie nieważności czynności prawnej obejmującej oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych - Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w G. z siedzibą w P. wyrażone w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 28 grudnia 2015 roku przez zastępcę notarialnego P. Ł. - zastępcę notariusz B. C. w P. Repertorium A nr (...) w zakresie, w jakim opisane wyżej oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu dotyczy wykonania pierwokupu w stosunku do udziału w wysokości 1/2 (jedna druga) części w prawie własności niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...) obszaru 6,7199 ha dotychczas objętej księgą wieczystą KW (...) Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku, co do którego udziału została zawarta w dniu 30 listopada 2015 r. umowa warunkowa sprzedaży sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. C. w P., Repertorium A nr (...), pomiędzy J. N. (1) i G. N. jako sprzedającymi oraz N. K. jako kupującym;

II. stwierdza, że czynność prawna obejmująca oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych - Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w G. z siedzibą w P. wyrażone w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 28 grudnia 2015 r. przez zastępcę notarialnego P. Ł. - zastępcę notariusz B. C. w P., Repertorium A nr (...), w odniesieniu do prawa własności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem (...) obszaru 6,7199 ha, dotychczas objętej księgą wieczystą KW (...) Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku, co do której została zawarta w dniu 30 listopada 2015 r. umowa warunkowa sprzedaży sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. C. w P., Repertorium A nr (...), pomiędzy J. N. (1) i G. N. jako sprzedającymi oraz N. K. oraz D. S. jako kupującymi - jest nieważna;

III. zasądza od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. na rzecz powoda N. K. kwotę 5000 (pięć tysięcy) złotych tytułem zwrotu kosztów opłaty od pozwu oraz kwotę 7217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód N. K. w dniu 15 lutego 2016 r. wniósł przeciwko pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. pozew, w którym domagał się ustalenia nieważności czynności prawnej obejmującej oświadczenie pozwanej w przedmiocie wykonania prawa pierwokupu wyrażone w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 28 grudnia

2015 r. przez zastępcę notarialnego P. Ł. - zastępcę notariusz B. C. w P., Repertorium A nr (...) w zakresie, w jakim opisane wyżej oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu dotyczy wykonania pierwokupu w stosunku do udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...) obszaru 6,7199 ha dotychczas objętej księgą wieczystą KW (...), co do którego udziału została zawarta w dniu 30 listopada 2015 r. umowa warunkowa sprzedaży sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariuszem w P. B. C., Repertorium A nr (...) pomiędzy J. N. (1) i G. N. jako sprzedającymi a N. K. jako kupującym.

Ewentualnie w przypadku braku uwzględnienia żądania opisanego w pkt 1 pozwu powód wniósł o ustalenie nieważności czynności prawnej obejmującej oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych - Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w G. z siedzibą w P. w przedmiocie wykonania prawa pierwokupu wyrażonego w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 28 grudnia 2015 r. przez zastępcę notarialnego P. Ł. - zastępcę notariusz B. C. w P., Repertorium A nr (...).

Nadto powód wniósł również o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z kosztami opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu powód wyjaśnił, że wspomnianą wyżej warunkową umową sprzedaży z dnia 30 listopada 2015 r. małżonkowie J. N. (1) i G. N. sprzedali D. S. oraz powodowi każdemu z nich udział po 1/2 części w prawie własności działki nr (...) obszaru 6,7199 ha, położonej w miejscowości R. gmina P., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadził księgę wieczystą KW (...), pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t. jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 83). Strony postanowiły, że w sytuacji, gdy Agencja nie skorzysta z powyższego prawa, koniecznym będzie zawarcie umowy rozporządzającej - przenoszącej własność udziałów, co miało nastąpić w terminie 7 dni od dnia złożenia przez pozwaną oświadczenia o niewykonaniu prawa pierwokupu lub niezłożenia stosownego oświadczenia w terminie ustawowym. Powód podkreślał, że notariusz, mimo informacji o tym, że powód jest czynnym rolnikiem, nie pouczył go o wszystkich mających zastosowanie przepisach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w tym o treści przepisu art. 3 ust. 7 ustawy, przewidującego wyłączenie prawa pierwokupu przysługującego Agencji. Wskazywał też, że w treści aktu notarialnego nie zawarto żadnych oświadczeń nabywcy, że nie spełnia warunków określonych w art. 5 i 6 ustawy, zaś ewentualny obowiązek dostarczenia dowodów na wyłączenie prawa pierwokupu ustawa odnosi do chwili zawarcia umowy ze skutkiem rozporządzającym, której jednak nie zawierano. Tymczasem już po złożeniu przez pozwaną oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu okazało się, że powód spełniał warunki wskazane w art. 3 ust. 7, art. 5 i 6 ustawy, od których uzależnione było wyłączenie prawa pierwokupu Agencji. W wyniku nabycia przez powoda przedmiotowego udziału w nieruchomości rolnej nastąpiłoby bowiem powiększenie gospodarstwa rodzinnego do powierzchni nie większej niż 300 ha, albowiem powód prowadził i nadal prowadzi gospodarstwo rolne o powierzchni 11,61 ha. Jednocześnie nabywana nieruchomość położona jest w gminie, w której znajduje się również gospodarstwo powoda i w której ten ostatni ma swoje miejsce zamieszkania. Zaznaczono też, że powód może być uznany za rolnika indywidualnego w rozumieniu art. 6 ustawy z uwagi na to, że posiada odpowiednie wykształcenie rolnicze, jest właścicielem użytków rolnych o powierzchni 11,61 ha, prowadzi gospodarstwo osobiście od 2005 r., zamieszkując na terenie gminy, na której znajduje się to gospodarstwo od 1994 r.

Jako podstawę prawną powództwa wskazano art. 9 ust. 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, wywodząc z oparcia o przytoczoną regulację, że czynność prawna - a taki charakter ma oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu - dokonana niezgodnie z przepisami ustawy jest nieważna, przy czym jest to sankcja bezwzględnej nieważności ex tunc. Powód wskazywał też na swój interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa w rozumieniu art. 9 ust. 2 ustawy, podkreślając, że dzięki ustaleniu nieważności oświadczenia pozwanej we wskazywanym zakresie, powód uzyska możliwość wykreślenia wpisu prawa własności pozwanej Agencji odnośnie udziału, który zamierzał nabyć. Potwierdzenie zaś nieważności oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu spowoduje też potwierdzenie nieważności umowy sprzedaży, do jakiej teoretycznie doszło na skutek wykonania prawa pierwokupu przez Agencję. W rezultacie powód uzyska możliwość zawarcia umowy sprzedaży rzeczowego udziału jako kupujący z dotychczasowymi

sprzedającymi, albowiem wyrok ustalający nieważność potwierdzi brak zbycia prawa własności dotychczasowych współwłaścicieli w tym zakresie.

W odpowiedzi na pozew pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwana odwołując się do art. 602 § w k.c. wskazywała, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy z dnia 30 listopada 2015 r. nabywana była na współwłasność przez dwóch nabywców w niewydzielonych udziałach po ?, gdzie jeden z nabywców bezspornie nie spełniał warunków ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Tym samym nabywcy łącznie nie spełniali warunków ustawy, co skutkowało prawem pierwokupu pozwanej Agencji co do przedmiotu umowy sprzedaży na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Za bezprzedmiotowe uznano stanowisko powoda, że warunkowa umowa sprzedaży jedynie technicznie została określona w akcie umową, albowiem w istocie w tym akcie notarialnym zostały zawarte dwie warunkowe umowy. W konsekwencji, wobec treści art. 602 k.c. i niepodzielności prawa pierwokupu, pozwana złożyła oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu wobec wszystkich współwłaścicieli, albowiem bezskuteczne byłoby oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu, jeżeli chociażby jeden ze współwłaścicieli został pominięty. Pozwany podkreślał też, że decyzję o tym, że pozwanej Agencji przysługuje czy też nie prawo pierwokupu podejmuje notariusz. W tym kontekście zwrócił uwagę, że z zapisów § (...) umowy warunkowej wynika, że notariusz poinformował strony o odpowiednich przepisach ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, a mimo tego powód nie złożył notariuszowi oświadczenia o tym, że spełnia warunki określone w art. 5 i 6 ww. ustawy. To zaś zdaniem pozwanego czyni bezprzedmiotowym czynienie zarzutów notariuszowi co do nienależytej staranności wykonywania czynności, zwłaszcza że sama ustawa nie nakłada na notariusza żadnych szczególnych czynności, w tym i obowiązku przyjmowania oświadczeń dotyczących art. 5 i 6 ustawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód N. K. od 4 lutego 1993 r. zamieszkuje i jest zameldowany na pobyt stały w miejscowości R., (...) gm. P..

W (...) r. powód ukończył (...) Technikum (...) w P. w zawodzie technik ogrodnik ze specjalnością sadownictwo, szkółkarstwo, warzywnictwo i kwaciarstwo oraz zdał egzamin dojrzałości w dniu (...) r.

Od (...) r. prowadzi osobiście gospodarstwo rolne o powierzchni 11,61 ha, położone w miejscowości R..

[dowód: oświadczenie z 17.01.2016 r. k. 29, zaświadczenie Wójta Gminy P. z dnia 18.01.2016 r. k. 30, świadectwo dojrzałości k. 31]

W dniu 30 listopada 2015 r. małżonkowie J. N. (1) i G. N. oraz powód N. K. i D. S. zawarli przed notariuszem B. C. w kancelarii notarialnej w P. umowę warunkową sprzedaży. Umową tą J. i G. małżonkowie N. sprzedali z nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...) udział wynoszący ? części D. S. oraz taki sam udział N. K. w prawie własności niezabudowanej działki gruntu numer (...) obszaru 6,7199 ha, położonej w miejscowości R., gmina P., powiat (...), województwo (...), a kupujący oświadczyli, że prawo własności nieruchomości tej we wskazanych udziałach kupują za cenę określoną w §(...) pod warunkiem określonym w § (...), zapewniając, że oboje są stanu wolnego.

W § (...) umowy strony zaznaczyły, że umowa niniejsza została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 - t. j.).

Cenę strony określiły na kwotę 200.000 zł, przy czym kupujący oświadczyli, że część ceny w kwocie 20.000 zł została już zapłacona, co sprzedający potwierdzili. Pozostała część ceny miała być zapłacona w terminie wskazanym w umowie przeniesienia prawa własności nieruchomości, która miała zostać zawarta w wykonaniu niniejszej umowy.

Sprzedający jednocześnie oświadczyli, że w przypadku wykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu, zobowiązują się do zwrotu kupującym otrzymanej kwoty 20.000 zł w terminie siedmiu dni, licząc od

chwili dojścia do wiadomości złożonego przez Agencję Nieruchomości Rolnych oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu. Natomiast w przypadku, gdy Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu, strony zobowiązały się w terminie 7 dni od daty złożenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych oświadczenia o niewykonaniu prawa pierwokupu lub niezłożenia w ustawowym terminie stosownego oświadczenia, zawrzeć umowę przeniesienia własności nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy.

W § (...) aktu notarialnego znalazł się zapis, iż notariusz poinformowała strony o treści art. 9 pkt 2 ustawy z dnia 09 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, art. 56 ustawy z dnia 20 września 1999 r. - kodeks karny skarbowy, o odpowiednich przepisach ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 t.j.) oraz że opłaty sądowe zostaną pobrane przy umowie przynoszącej prawo własności nieruchomości zawartej w wykonaniu niniejszej umowy.

W umowie brak jest zapisów odnoszących się do kwestii spełnienia bądź niespełnienia przez powoda oraz D. S. warunków z art. 5 i 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

[dowód: umowa warunkowa sprzedaży z dnia 30.11.2015 r. - akt notarialny notariusz B. C. prowadzącej kancelarię notarialną w P. Rep. A nr (...) k. 18-22]

Mimo treści § (...) umowy, na spotkaniu w dniu 30 listopada 2015 r. notariusz nie pouczała dodatkowo stron o przepisach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego i ograniczyła się w tym zakresie jedynie do przeczytania zapisów zawartych w umowie.

Natomiast podczas spotkania poprzedzającego zawarcie umowy powód informował notariusz sporządzającą umowę o tym, że jest rolnikiem. Ta jednak poinformowała go, że z uwagi na to, że drugi z kupujących, D. S. nie jest rolnikiem, Agencji Nieruchomości Rolnych będzie przysługiwało prawo pierwokupu.

[dowód: zeznania świadka D. S. - utrwalone na nośniku danych k. 84, zeznania świadka J. N. (1) - utrwalone na nośniku danych k. 96, zeznania G. N. - utrwalone na nośniku danych k.96, zeznania powoda N. K. - utrwalone na nośniku danych k. 96]

W dniu 30 listopada 2015 r. warunkowa umowa sprzedaży została doręczona Agencji Nieruchomości Rolnych.

W dniu 28 grudnia 2015 r. pozwana Agencja złożyła notariusz B. C. oświadczenie o zamiarze skorzystania z prawa pierwokupu.

W tym samym dniu Agencja Nieruchomości Rolnych złożyła przed zastępcą notarialnym P. Ł. - zastępcą notariusz B. C. oświadczenie, że wykonuje prawo pierwokupu w stosunku do nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu numer (...) obszaru 6,7199 ha, położoną w miejscowości R., gmina P., powiat (...), województwo (...) - na zasadzie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 83 - t.j.) za cenę ustaloną w umowie sprzedaży warunkowej z dnia 30 listopada 2015 r. wynoszącą 200.000 zł.

[dowód: oświadczenie z dnia 28.12.2015 r. k. 23, oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu - akt notarialny notariusz B. C. prowadzącej kancelarię notarialną w P. Rep. A nr (...)]

Na podstawie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu oraz umowy warunkowej sprzedaży Agencja Nieruchomości Rolnych została wpisana w nowo założonej księdze wieczystej nieruchomości (...).

[okoliczność bezsporna]

Sąd zważył, co następuje:

Okoliczności stanu faktycznego Sądu ustalił w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w sprawie niniejszej, w tym na podstawie dokumentów złożonych przez strony postępowania, które nie były przez nie wzajemnie kwestionowane. Jako że ich prawdziwość nie wzbudziła również wątpliwości Sądu, uznano, że dokumenty te mogą stanowić podstawę

ustaleń faktycznych w sprawie. Sąd nadto oparł się na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków: D. S., J. N. (1) oraz G. N., a także dowodzie z przesłuchania samego powoda N. K., mając na względzie, że wersje zdarzeń podawane przez te osoby są ze sobą całkowicie spójne i w pełni korespondują z pozostałym materiałem dowodowym. Jedyną rozbieżność stanowią słowa słuchanych w sprawie osób o tym, że notariusz, wbrew zapisom w umowie z dnia 30 listopada 2015 r., przy jej podpisaniu w istocie nie pouczyła stron o treści przepisów wymienionych w samym akcie notarialnym, ograniczając się wyłącznie do odczytania samego aktu notarialnego. Sąd dał w tym zakresie wiarę zeznaniom świadków oraz powoda, jako że ich słowa wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały. Zdaniem Sądu dowód z zeznań świadków był w tej części dopuszczalny, jako że nie prowadził do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Kwestie pouczeń czynionych przez notariusza nie stanowią bowiem treści dokonywanej czynności prawnej i są jedynie kwestią uboczną do postanowień zawieranej umowy. Tymczasem bezwzględny zakaz dowodowy z art. 247 k.p.c. odnosi się jedynie do elementów konstytuujących daną czynność prawną (essentialia negotii) w dokumentach sporządzonych ad solemnitatem.

Jako że powód w niniejszej sprawie występował z powództwem wywodzonym z art. 9 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, koniecznym było ustalenie w pierwszej kolejności kwestii interesu prawnego po stronie powoda w wytoczeniu powództwa o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli pozwanej o wykonaniu prawa pierwokupu. Przesądza o tym treść wspomnianego przepisu, który w ust. 2 wskazuje, że z powództwem o stwierdzenie nieważności czynności prawnej z przyczyn, o których mowa w ust. 1, oprócz osób mających w tym interes prawny może wystąpić Agencja. Jak podkreślał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 24 kwietnia 2014 r. sygn. akt I ACa 541/13, przepis art. 9 ust. 1 ustawy z 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego ma charakter szczególny w stosunku do dyspozycji art. 599 § 2 k.c. Nie jest zatem tak, że naruszenie zasad sprzedaży tego rodzaju nieruchomości przewidzianych w ustawie poddaje się kwalifikacji na płaszczyźnie dyspozycji art. 189 k.p.c. (...) charakter wskazanego wyżej powództwa przesądza bowiem o tym, że przesłanka interesu prawnego winna być relatywizowana wyłącznie do dyspozycji art. 9 ust. 2 tej ustawy, a jego istnienie skutkować winno oceną tego, niewątpliwie wyprzedzającego w stosunku do żądania odwołującego się do treści art. 189 k.p.c., roszczenia z punktu widzenia zgodności umowy sprzedaży z przepisami tej ustawy.

W ocenie Sądu w sprawie nie ulega jednak wątpliwości, że powód ma interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa, albowiem poprzez ustalenie ważności bądź nieważności oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu rozstrzygnięta zostanie również kwestia ważności samej umowy sprzedaży, której przedmiotem była nieruchomość rolna, a do której doszło w wyniku złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu między sprzedającymi tj. J. i G. N. a pozwaną Agencją Nieruchomości Rolnej. To zaś wpłynie na sytuację prawną powoda, umożliwiając zawarcie ze sprzedającymi umowy o skutku rozporządzającym, którą zostanie na niego przeniesiony udział w prawie własności nieruchomości, której dotyczyła umowa z 30 listopada 2015 r.

Sąd miał na uwadze, że okoliczności stanu faktycznego - poza wspomnianą wyżej rozbieżnością dotyczącą kwestii rzeczywistego poinformowania przez notariusza stron umowy o treści właściwych przepisów - pozostawały między stronami bezsporne. Żadna ze stron nie kwestionowała bowiem ani treści umowy z dnia 30 listopada 2015 r. ani też treści oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, złożonego przez pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych w dniu 28 grudnia 2015 r. Pozwany nie podważał również twierdzeń powoda, w których wywodził on, że w stosunku do niego spełnione zostały wymogi wskazane w art. 5 i 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, albowiem prowadzi on gospodarstwo rodzinne w rozumieniu tejże ustawy i może być uznany za rolnika indywidualnego. Sąd uznał wobec tego, że powyższe okoliczności zostały przesądzone, tym bardziej, że powód złożył dokumenty wymagane art. 7 ustawy w postaci oświadczenia powoda dotyczącego prowadzenia przez niego gospodarstwa rolnego, poświadczonego przez Wójta Gminy P., zaświadczenia o zameldowaniu wystawionego przez wójta, jak również świadectwa dojrzałości z Technikum (...) w P., potwierdzające że powód posiada wykształcenie, które uznaje się za wykształcenie średnie rolnicze. Bezspornym było wreszcie i to, że drugi z kupujących, tj. D. S., wymogów tych nie spełniała i nie mogła być uznana za rolnika indywidualnego.

Spór między stronami koncentrował się natomiast wokół skutków powyższego dla kwestii związanych z przysługiwaniem pozwanemu prawa pierwokupu nieruchomości będącej przedmiotem umowy z dnia 30 listopada 2015 r. O ile powód wywodził, że w związku z tym, że nabył on udział w nieruchomości, prawo pierwokupu

przysługiwało pozwanej Agencji wyłącznie w stosunku do pozostałego udziału i tylko w tym zakresie pozwana mogła je wykonać. W jego ocenie powyższe nie narusza zasady niepodzielności prawa pierwokupu, natomiast wykonania tego prawa w stosunku do całej nieruchomości spowodowało naruszenie przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Z kolei Agencja Nieruchomości Rolnych powołując się właśnie na zasadę niepodzielności prawa pierwokupu wskazywała, że z uwagi na to, że nabywca jednego z udziałów nie spełnia wymogu przywołanej ustawy wskazanych w jej art. 3 ust. 7, przyjąć należało, że prawo to przysługuje pozwanej w stosunku do całej nieruchomości i tak też zostało wykonane.

W ocenie Sądu stanowisko pozwanej Agencji nie jest jednak uzasadnione. Sąd przyjął bowiem, że skoro jeden z nabywców - powód - bezsprzecznie spełnia wymogi, by uznać go za rolnika indywidualnego w rozumieniu art. 6 ustawy, zaś w wyniku nabycia przez niego nieruchomości rolnej nastąpiłoby powiększenie prowadzonego przez niego gospodarstwa rodzinnego o powierzchni nie większej niż 300 ha, położonego w tej samej gminie co nieruchomość nabywana, w której rolnik ma również miejsce zamieszkania, uznać należy, że prawo pierwokupu pozwanej nie przysługiwało. Zdaniem Sądu wynika to wprost z regulacji ustawowej art. 3 ust. 7, który jednoznacznie i kategorycznie wskazuje, że w każdej sytuacji spełnienia powyższych przesłanek prawo to nie przysługuje Agencji Nieruchomości Rolnych. Zdaniem Sądu nie ma przy tym znaczenia, że rolnik nabywa jedynie udział w nieruchomości, skoro również w wyniku jego nabycia dochodzi do powiększenia gospodarstwa rodzinnego. Taka wykładnia przepisu jest też zdaniem Sądu zgodna z wykładnią celowościową i funkcjonalną wskazanej regulacji, której wprowadzenie uzasadniane było z jednej strony racjonalizacją obrotu nieruchomościami rolnymi, z drugiej zaś dążeniem do wspierania obrotu międzysąsiedzkiego, a także ochroną osób, które faktycznie prowadzą własne gospodarstwa rodzinne, stanowiące źródło ich utrzymania. Intencją ustawodawcy było więc zniesienie prawa pierwokupu w sytuacji, w której następuje nabycie nieruchomości położonych w bezpośredniej bliskości, zmierzające do powiększenia gospodarstwa rodzinnego i które umożliwi prowadzenie racjonalnej gospodarki w ramach jednego gospodarstwa. Wykładnia odmienna od powyższej doprowadziłaby zaś do sytuacji, w której mimo spełnienia wszelkich warunków rolnik powiększający gospodarstwo rodzinne mimo wszystko zostałby objęty regulacją art. 3 ust. 4 tylko dlatego, że inni nabywcy wymogów ustawowych nie spełniają.

Wbrew również wywodom strony pozwanej, to nie notariusz podejmuje decyzję o tym, czy Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje czy też nie prawo pierwokupu nieruchomości. Decydują o tym wyłącznie przepisy rangi ustawowej, w tym wypadku ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Z ustalonych okoliczności wynika, że powód informował notariusza sporządzającego umowę warunkowej sprzedaży nieruchomości z dnia 30 listopada 2015 r., że jest rolnikiem indywidualnym, mimo tego notariusz niezgodnie z przepisami ocenił, że z uwagi na to, że drugi z nabywców rolnikiem nie jest, Agencji będzie przysługiwało prawo pierwokupu. Błędna decyzja notariusza w tym zakresie nie może jednak skutkować powstaniem po stronie pozwanej prawa pierwokupu, w sytuacji, gdy stosownie do regulacji ustawowej prawo to jej nie przysługuje. W ocenie Sądu zarzuty kierowane pod adresem notariusza o niedochowaniu przez niego należytej staranności są uzasadnione, skoro wbrew stanowisku Krajowej Rady Notarialnej oraz Agencji Nieruchomości Rolnych, dotyczącemu stosowania w praktyce notarialnej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, nie zawarł on w treści aktu notarialnego zapisów, których umieszczenie zalecano. Ze stanowiska tego wynika bowiem, że nawet jeśli osoba zawierająca umowę pod warunkiem niewykonania przez Agencję prawa pierwokupu nie spełnia łącznie warunków określonych w art. 5 i 6 ustawy winno się umieścić jej oświadczenia w tym przedmiocie w treści aktu notarialnego. Użycie w stanowisku Rady i Agencji zwrotu "wystarczającym jest" wskazuje zdaniem Sądu na to, że jest to wymaganie minimalne, które jednak powinno być spełnione dla zachowania należytej staranności. W treści zaś umowy z dnia 30 listopada 2015 r. zabrakło jakiegokolwiek adnotacji co do statusu nabywców nieruchomości i spełnienia przez nich bądź niespełnienia wymogów z art. 5 i 6 ustawy. Zarzut ten jednak pozostawał o tyle bez znaczenia, że skoro bezsprzecznie w dacie zawarcia umowy warunkowej sprzedaży powód spełniał powyższe wymogi, przyjąć należało, że pozwanej z mocy samego prawa nie przysługiwało prawo pierwokupu, a odmienne zapisy w tej kwestii uczynione w umowie przez notariusza były nieważne. Fakt ich zawarcia w treści umowy, podobnie jak niedochowanie przez notariusza należytej staranności poprzez nieumieszczenie odpowiednich oświadczeń powoda oraz D. S. co do spełniania bądź nie warunków z art. 5 i 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

nie miały tym samym znaczenia dla merytorycznego rozstrzygnięcia w procesie spornego zagadnienia, jakim była kwestia przysługiwania pozwanej prawa pierwokupu.

Sąd ostatecznie uznał, że w ustalonych okolicznościach spełnione zostały przez powoda przesłanki z art. 5 i 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, wobec czego zachodziły podstawy do przyjęcia zgodnie z art. 3 ust. 7 ustawy, że pozwanej nie przysługuje prawo pierwokupu. Skutkiem zaś złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu wbrew regulacji art. 3 ust. 7 ustawy jest nieważność tego oświadczenia. Wynika to wprost z regulacji art. 9 ust. 1 ustawy, który w dacie składania oświadczenia przez pozwaną Agencję (a więc przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw Dz.U z 2016 poz. 585) stanowił, że czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez zawiadomienia Agencji, w przypadku określonym w art. 4 ust. 1, jest nieważna. Oświadczenie jest więc nieważne ex tunc, a więc od samego początku, zaś wyrok Sądu w procesie o ustalenie ma w tej sytuacji charakter deklaracyjny.

Sąd stanął jednak na stanowisku, że nie jest dopuszczalne wydanie wyroku ustalającego częściową nieważność oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, a więc - jak chciał tego powód w niniejszej sprawie - co do udziału w nabywanej nieruchomości. Należy wskazać, że żądanie ustalenia nieważności czynności prawnej wykonania prawa pierwokupu ze względu na nieprzysługiwanie tego prawa zmierza pośrednio do stwierdzenia z jednej strony nieistnienia stosunku prawnego, jaki ustawa wiąże z wykonaniem prawa pierwokupu, z drugiej zaś - istnienia stosunku prawnego, którego powstanie udaremnia wykonanie prawa pierwokupu. Wg art. 600 § 1 k.c., przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią. Jak wyjaśniał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 września 2002 r. II CKN 329/01, ustalenie nieważności wykonania prawa pierwokupu ze względu na nieprzysługiwanie tego prawa jest w swych konsekwencjach jednoznaczne z ustaleniem niedojścia do skutku umowy sprzedaży między sprzedawcą a rzekomo uprawnionym z tytułu prawa pierwokupu i dojścia do skutku bezwarunkowej umowy sprzedaży z jego pierwotnym kontrahentem. Te ostatnią umowę należy uznać za bezwarunkową, ponieważ zastrzeżenie warunku wymaganego przez ustawę, mimo nieziszczenia się ustawowych przesłanek jego zamieszczenia, jest nieważne (art. 58 § 3 k.c.). Jeżeli więc strony wprowadzają do umowy taki warunek, nie może mieć zastosowania art. 94 k.c., przewidujący nieważność całej czynności prawnej, w razie zastrzeżenia warunku przeciwnego ustawie, który ma charakter zawieszający.

W świetle poczynionych uwag ustalenie częściowej nieważności wykonania prawa pierwokupu oznaczałoby więc w istocie pośrednie ustalenie bezskuteczności części umowy sprzedaży między małżonkami N. a rzekomo uprawnionym tj Agencją Nieruchomości Rolnych i skuteczności części umowy sprzedaży między sprzedawcą a pierwotnym kontrahentem tj. powodem. Powyższe doprowadziłoby jednak do sytuacji, w której właścicielami udziałów w ? w prawie własności całej działki gruntu objętej umową z dnia 30 listopada 2015 r. stali by się jednocześnie powód oraz pozwana Agencja. Z uwagi na to, że udziały nie są wyodrębnione, jak się wydaje, koniecznym stałoby się w tej sytuacji dokonanie fizycznego podziału nieruchomości, co w istocie doprowadziłoby do jej rozdrobnienia. Nie jest jednak oczywistym, czy strony byłyby w ogóle zainteresowane nabyciem części nieruchomości, nie zaś jej całości. Powód co prawda zeznawał, że byłby zainteresowany nabyciem udziału, niemniej z jego oświadczenia wynika, że interesu swego upatruje w istocie w tym, że mógłby się wówczas porozumieć z Agencją. To zaś wskazywałoby raczej na to, że w istocie jest on jednak zainteresowany nabyciem całej działki gruntu. Tymczasem nie jest przecież oczywistym, czy pozwana będzie chciała przysługujący jej udział sprzedać i czy w ogóle będzie dążyła do jakiegokolwiek porozumienia. Może więc dojść do sytuacji niepożądanej z punktu widzenia obu stron. Zdaniem Sądu powyższe jak i zasada niepodzielności prawa pierwokupu przemawiają w tej sytuacji za uznaniem, że nie jest dopuszczalnym wydanie wyroku ustalającego częściową nieważność oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

Konsekwencją powyższego było więc oddalenie powództwa w zakresie roszczenia głównego - o czym orzeczono w punkcie I wyroku - i uznania za uzasadnione roszczenia zgłoszonego jako ewentualne, a odnoszącego się do całości oświadczenia pozwanej. Sąd uznał przy tym, że powód jako właściciel niewyodrębnionego udziału ? w prawie własności całej nieruchomości miał interes prawny nie tylko w żądaniu stwierdzenia nieważności oświadczenia woli o wykonaniu

prawa pierwokupu co do samego udziału, ale również co do całości nieruchomości. Wobec powyższego orzeczono na podstawie wyżej przywołanych przepisów art. 3 ust. 7, art. 5, art. 6 oraz art. 9 ust. 1 i 2 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jak w punkcie II wyroku.

W punkcie III wyroku Sąd rozstrzygnął o kosztach postępowania w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Uznał, że wobec ustalonych okoliczności i uzasadnienia dla przyjętego rozstrzygnięcia to powód jest stroną wygrywającą niniejszy proces w całości. Tym samym więc zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. to pozwanego obciążyć należy obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda poniesionych przez niego kosztów postępowania. W konsekwencji w punkcie III wyroku zasądzono od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. na rzecz powoda N. K. kwotę 5000 złotych tytułem zwrotu kosztów opłaty stosunkowej od pozwu oraz kwotę 7217 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wynagrodzenie pełnomocnika ustalono na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804) na kwotę 7.200 zł i powiększono o koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.