

Sygn. akt: I ACa 360/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Machnij

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2022 r. w Gdańsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka (...) w W.

przeciwko R. C.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej J. K.

o nabycie nieruchomości rolnej

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Słupsku

z dnia 15 marca 2021 r. sygn. akt I C 1039/19

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Słupsku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Marek Machnij

**Sygn. akt: I ACa 360/21**

## UZASADNIENIE

***Powód Krajowy Ośrodek (...) w W. wniósł o nabycie na podstawie art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (obecnie t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 461, powoływanej dalej jako „u.k.u.r.” lub „ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r.”) na rzecz Skarbu Państwa od pozwanego R. C. nieruchomości rolnej oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 1,51 ha, położonej w miejscowości G., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), za zapłatą ceny odpowiadającej jej wartości określonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami. Powód twierdził, że pozwany nabył tę nieruchomość w dniu 19 lipca 2018 r., składając w akcie notarialnym m. in. oświadczenie, że nabywana nieruchomość wejdzie w skład prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego, ale następnie w dniu 20 grudnia 2018 r. sprzedał część nieruchomości, wchodzących w skład jego gospodarstwa, natomiast należące do niego pozostałe po tej sprzedaży nieruchomości nie stanowią nieruchomości rolnych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy, w związku z czym nie można uznać, że prowadzi on gospodarstwo rolne o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha, co oznacza, że po zawarciu umowy z dnia 20 grudnia 2018 r. zaprzestał on osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w którego skład weszła nabyta nieruchomość***

*rolna, podczas gdy zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy nabywca powinien przez co najmniej pięć lat prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, wobec czego powód może wystąpić do sądu o nabycie tej nieruchomości na zasadach wskazanych w treści niniejszego żądania.*

*Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, kwestionując je co do zasady i co do wysokości. Twierdził, że zbył część swoich nieruchomości, ponieważ zmieniły się jego cele życiowe, ale nadal jest rolnikiem, prowadzącym gospodarstwo rolne i opłaca składki z tego tytułu.*

*Interwencję uboczną po stronie powoda zgłosiła J. N., wskazując, że jako bezpośredni sąsiad spornej nieruchomości ma interes prawny w uwzględnieniu powództwa, ponieważ jest rolnikiem zainteresowanym nabyciem tej nieruchomości lub przynajmniej utrzymaniem jej rolnego charakteru.*

*Sąd Okręgowy w Słupsku wyrokiem z dnia 15 marca 2021 r. oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa nieuiszczone koszty sądowe w kwocie 95,92 zł.*

*Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, że w dniu 19 lipca 2018 r. pozwany nabył sporną nieruchomość za kwotę 100.000 zł, podając w umowie, że spełnia warunki indywidualnego rolnika, określone w w/w ustawie, nabywana nieruchomość jest położona w gminie jego zamieszkania i wejdzie w skład prowadzonego już przez niego gospodarstwa rolnego w obszarze W. – K. o powierzchni 3,7863 ha, łączny obszar posiadanych przez niego użytków rolnych nie przekroczy 300 ha oraz posiada wykształcenie zawodowe i co najmniej 5 lat stażu pracy w rolnictwie, gdyż przez ten czas prowadził działalność rolniczą w swoim gospodarstwie rolnym. Na potwierdzenie swoich oświadczeń przedłożył stosowne zaświadczenie wójta gminy.*

*Następnie w dniu 20 grudnia 2018 r. pozwany sprzedał część swojego gospodarstwa rolnego, położonego w obszarze W. – K., o powierzchni 1,8961 ha, w związku z czym pozostało mu 1,4978 ha gruntów, które w planie zagospodarowania Gminy (...) oznaczone jako tereny zieleni parkowej, zabudowy zagrodowej i drogi. Z umowy tej wynika, że powód wyraził zgodę na nabycie objętych nią działek z uwagi na ich rolny charakter.*

*W skład spornej nieruchomości wchodzi obecnie grunty IV klasy bonitacyjnej, których wartość, jako gruntów rolnych, jest niższa od ceny zakupu zapłaconej przez pozwanego. W ich okolicy pojawia się jednak obrót gruntami pod zabudowę, aczkolwiek na działki oferowane na ten cel przez Gminę jak na razie nie ma widocznego popytu. Niemniej pozwany w 2018 r. wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla spornej nieruchomości na dziesięć domów mieszkalnych jednorodzinnych. Postępowanie w sprawie jej wydania jest nadal w toku, ponieważ poprzednia decyzja została uchylona, a obecnie interwenient uboczny, który pozostaje w sporze z pozwanym, stara się uniemożliwić mu realizację planów zabudowy spornej nieruchomości.*

*Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że pozwany zgodnie z ewidencją podatkową posiada gospodarstwo rolne, ale posiadany przez niego areal nie daje mu możliwości prowadzenia działalności rolniczej, w związku z czym podjął inne zatrudnienie oraz rozważa wykorzystanie posiadanej ziemi na specjalistyczną działalność z zakresu rolnictwa, natomiast na spornej nieruchomości podjął działania zmierzające do jej innego zagospodarowania, ale konflikt z interwenientem ubocznym utrudnia mu ich realizację.*

*W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.*

*W pierwszej kolejności zauważył, że wątpliwości dotyczą konstytucyjności przepisów, na podstawie których powód zgłosił roszczenie o wykup spornej nieruchomości, zwłaszcza ich zgodności z art. 21 Konstytucji. W związku z tym możliwość nabycia nieruchomości na podstawie art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. należy przyjmować jedynie wtedy, gdy przemawia za tym ważny interes publiczny. Ponadto należy rozważać zgodność takiego roszczenia z art. 5 k.c.*

*Z tego punktu widzenia Sąd Okręgowy uznał, że powód powinien wyjaśnić, dlaczego w niniejszej sprawie zdecydował się na wystąpienie z tym roszczeniem, skoro wcześniej nie kwestionował zakupu spornej nieruchomości przez pozwanego oraz wyraził zgodę na zawarcie umowy umniejszającej areal jego gospodarstwa rolnego, a następnie uzasadnił wystąpienie z powództwem właśnie taką okolicznością. W ocenie w/w Sądu nie świadczy to o realizacji celów ustawy w postaci zapewnienia gruntów dla wyżywienia i zrównoważonego rolnictwa, zwłaszcza że chodzi o grunty bez potencjału rolniczego i znajdujące się w zainteresowaniu budowlanym. Jednocześnie Sąd podkreślił, że powód, mimo zobowiązania, nie przedstawił okoliczności umożliwiających weryfikację przesłanek przemawiających za skorzystaniem z dochodzonego roszczenia. Nie zostało też wykazane, dlaczego nabycie tej nieruchomości leży w interesie Skarbu Państwa.*

*W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że nie ma podstaw do stosowania wobec pozwanego przepisów ustawy w sposób formalistyczny i restrykcyjny. Sąd zwrócił uwagę, że chociaż nie są wiarygodne twierdzenia pozwanego co do zamiarów w zakresie sposobu zagospodarowania spornej nieruchomości, to jej charakter nawet z posiadanymi już wcześniej przez niego gruntami mógł podawać w wątpliwość realną możliwość jej wykorzystania do prowadzenia na nich efektywnej działalności rolniczej. W związku z tym nie można rozważać odpowiedzialności pozwanego za sam brak bieżącego wykorzystania spornej nieruchomości na cele rolnicze.*

*Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, że z uwagi na niską (tj. IV) klasę bonitacyjną zmiana przeznaczenia gruntów spornej działki nie wymaga zgody i nie stanowiło to przeszkody na wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z wnioskiem pozwanego. Nie można więc uznać, że za rygorystycznym zastosowaniem wobec pozwanego sankcji z art. 9 ust. 3 ustawy mają przemawiać wątpliwości co do jego nastawienia do realizacji obowiązków wynikających z umowy. Pozwany jako rolnik był bowiem uprawniony do nabycia spornej nieruchomości i nie można obciążać go skutkami działania w ramach systemu prawa, zwłaszcza że przewidziane w ustawie wymogi miały charakter jedynie czasowy, natomiast obecnie, mimo podjętych przez pozwanego zaawansowanych działań o zmianę rolniczego charakteru spornej działki, nie jest wiadome, czy i kiedy do tego dojdzie.*

*W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że nie ma podstaw do pozbawienia pozwanego własności przedmiotowej nieruchomości. W związku z tym jedynie ubocznie zauważył, że problematyczna jest także kwestia wartości tej nieruchomości, która de facto nie ma potencjału rolniczego, lecz realny jest jej udział w obrocie gruntami pod zabudowę podmiejską. Należy zatem mieć na uwadze jej potencjał rynkowy, a nie aktualny status, zwłaszcza że z ustawy z dnia 11 kwietnia 2011 r. nie wynika, aby miała ona wywoływać także dolegliwość finansową.*

*Na koniec Sąd Okręgowy wskazał, że jego zdaniem niniejsza sprawa podlegała rozpoznaniu w trybie procesowym zgodnie z ogólną zasadą przyjętą w art. 13 § 1 k.p.c. jako sprawa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli.*

*Powyższy wyrok został zaskarżony w całości apelacją przez powoda w oparciu o zarzuty:*

1) naruszenia prawa materialnego:

a) art. 2b ust. 1 w zw. z art. 9 ust. 3 pkt 1 ppkt a ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. przez ich niezastosowanie jako podstawy rozstrzygnięcia i przez błędne uznanie przez Sąd pierwszej instancji, że mimo wystąpienia przesłanek wskazanych w art. 2b ust. 1 ustawy powód nie miał prawa dochodzić przeciwko pozwanemu na drodze sądowej roszczenia wynikającego z art. 9 ust. 3 pkt 1 ppkt a ustawy,

b) art. 5 k.c. przez niezasadne uznanie, że dochodzenie w/w roszczenia było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, w sytuacji gdy pozwany w sposób ewidentny, czego nie kwestionował w toku postępowania, mimo złożenia w akcie notarialnym oświadczenia o zobowiązaniu się do prowadzenia działalności rolniczej i rolniczego korzystania z nieruchomości w ramach posiadanego gospodarstwa rolnego w okresie 5 lat od dnia jej nabycia, nie zamierzał prowadzić na tej nieruchomości działalności rolniczej, a sprzedając dotychczasowe gospodarstwo rolne, w skład którego miała wejść nabyta nieruchomość, zaprzestał prowadzenia działalności rolniczej,

2) naruszenia przepisów prawa procesowego, mającego istotny wpływ na wynik postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez niezasadne uznanie przez Sąd pierwszej instancji, że powód nie udowodnił, że istnieją podstawy do wystąpienia przeciwko pozwanemu z powództwem o nabycie spornej nieruchomości na mocy art. 9 ust. 3 u.k.u.r, w sytuacji gdy z załączonych do pozwu dokumentów ewidentnie wynikało (czego pozwany nie kwestionował), że zbył on nieruchomość stanowiącą jego dotychczasowe gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przed upływem pięciu lat od dnia jej nabycia, a tym samym zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, które w przypadku osoby fizycznej powinno być prowadzone osobiście przez nią.

Na tych podstawach powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie wnosil o uchylenie wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, natomiast interwenientka uboczna poparła apelację.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, aczkolwiek nie tyle z przyczyn wynikających z podniesionych przez powoda zarzutów apelacyjnych, co ze stwierdzenia przez Sąd Apelacyjny, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy w stopniu uniemożliwiającym jej merytoryczne rozpoznanie w postępowaniu apelacyjnym. Sąd ten – poza bardzo ogólnymi ustaleniami faktycznymi oraz uwagami prawnymi na tle ustawy z 11 kwietnia 2003 r. – w gruncie rzeczy nie przedstawił bowiem kompletnego i przekonującego wyводу pozwalającego uznać, że należycie ustalil i rozważył wszystkie kwestie faktyczne i prawne mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia o dochodzonym przez powoda żądaniu.

W tym kontekście zauważyć wypada, że generalnie rozstrzygnięcie każdej sprawy wymaga uwzględnienia jedynie, a jednocześnie aż dwóch aspektów: faktycznego i prawnego. Co do zasady pierwszeństwo ma przy tym aspekt faktyczny (inaczej ustalenie stanu faktycznego lub podstawy faktycznej rozstrzygnięcia), ponieważ aspekt prawny (inaczej ocena prawna lub podstawa prawna rozstrzygnięcia) może i powinien odnosić się do ustalonego stanu faktycznego rozumianego jako ustalenie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Dodać należy, że w świetle art. 227 k.p.c. nie chodzi o jakiegokolwiek okoliczności faktyczne ani o wszystkie okoliczności faktyczne powoływane przez strony, lecz wyłącznie o takie okoliczności, które mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia konkretnej sprawy. W związku z tym sąd orzekający powinien koncentrować się jedynie na dokonywaniu istotnych ustaleń z pominięciem zagadnień nieistotnych lub ubocznych. Podobnie powinien postąpić w zakresie rozważań prawnych, unikając zbędnych dygresji lub dywagacji.

Odnosząc te ogólne uwagi do niniejszej sprawy, w pierwszej kolejności dostrzec trzeba, że Sąd pierwszej instancji nie dokonał wystarczających ustaleń faktycznych pozwalających przejść do oceny prawnej przedmiotowego żądania. Natomiast w ramach oceny prawnej nie wziął pod uwagę zasadniczej kwestii związanej z analizą treści przepisów

prawnych mających zastosowanie do oceny tego żądania, ponieważ przede wszystkim nie zastanowił się nad tym, jakie brzmienie art. 9 ust. 3 u.k.u.r. ma w niniejszej sprawie zastosowanie do rozstrzygnięcia o żądaniu powoda. Przyznać zresztą wypada, że kwestii tej nie dostrzegli także ani powód jako strona, która zainicjowała postępowanie, ani pozwany jako strona, która podjęła obronę przed zgłoszonym wobec niej żądaniem.

Kwestia ta ma wstępne i bardzo istotne znaczenie w rozstrzyganej sprawie z uwagi na to, że z dniem 26 czerwca 2019 r. weszła w życie nowelizacja art. 9 ust. 3 u.k.u.r., podczas gdy okoliczności (zdarzenia prawne), z których powód wywodzi swoje żądanie (tj. nabycie spornych nieruchomości przez pozwanego, jak i zbycie przez niego innych nieruchomości, wchodzących w skład jego gospodarstwa rolnego), nastąpiły przed tą nowelizacją (odpowiednio w dniu 19 lipca 2018 r. i w dniu 20 grudnia 2018 r.). Pierwszoplanową kwestią było więc dokonanie tzw. krytyki przepisów prawnych, czyli ustalenie, jaka jest treść przepisów prawnych mających zastosowanie w sprawie, a dopiero następnie można było i należało przejść do dokonania ich wykładni.

Wziąć trzeba pod uwagę, że z dniem 26 czerwca 2019 r. treść art. 9 ust. 3 u.k.u.r. uległa zmianom, które mają istotne znaczenie dla zagadnień rozstrzyganych w niniejszej sprawie, zwłaszcza w aspekcie materialnoprawnym. Do w/w daty treść tego przepisu miała brzmienie:

„Jeżeli nabywca nieruchomości rolnej:

1) w okresie, o którym mowa w art. 2b ust. 1, nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, a w przypadku osoby fizycznej osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna,

2) nie wykonuje zobowiązania, o którym mowa w art. 2a ust. 4 pkt 2 lit. c

– sąd, na wniosek Krajowego Ośrodka, orzeka o nabyciu własności tej nieruchomości przez Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami, chyba że ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe stoją temu na przeszkodzie.”.

Natomiast z dniem 26 czerwca 2019 r. przepis ten otrzymał brzmienie:

„Jeżeli nabywca nieruchomości rolnej:

1) w okresie, o którym mowa w art. 2b ust. 1:

a) nie podjął lub zaprzestał prowadzenia gospodarstwa rolnego, a w przypadku osoby fizycznej osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna,

b) oddał w posiadanie nabytą nieruchomość rolną bez zgody Krajowego Ośrodka,

2) nie wykonuje zobowiązania, o którym mowa w art. 2a ust. 4 pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. c lub pkt 3 lit. d,

3) nie wykorzystuje nieruchomości na cele rolnicze, w przypadku, o którym mowa w art. 2a ust. 4 pkt 4 lit. b,

4) nie rozpocznie albo nie zrealizuje inwestycji w terminach wskazanych w art. 2a ust. 4 pkt 5 lit. b oraz c

– Krajowy Ośrodek może wystąpić do sądu o nabycie własności tej nieruchomości przez Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa, za zapłatą ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Z porównania brzmienia tego przepisu sprzed i po tej nowelizacji – w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a zatem z pominięciem okoliczności, które nie stanowią podstawy dochodzonego żądania – wynika, że zmiany sprowadzały się do dwóch zasadniczych kwestii: pominięcia w znowelizowanym brzmieniu okoliczności mogących

przemawiać za nieuwzględnieniem takiego żądania (tj. zwrotu „chyba że ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe stoją temu na przeszkodzie”) oraz nadania temu żądaniu charakteru fakultatywnego, co wyraża się w sformułowaniu „Krajowy Ośrodek może”, a nie jak było poprzednio „sąd (...) orzeka” przy jednoczesnym zastąpieniu słów „na wniosek” słowami „wystąpić do sądu”.

Prima facie wydawać się może, że ta nowelizacja miała znaczenie zarówno materialnoprawne, jak i procesowe. Z art. 9 ust. 3 u.k.u.r. usunięte zostały bowiem przesłanki, mogące skutkować nieuwzględnieniem żądania (aspekt materialnoprawny), a jednocześnie pominięto w nim zwrot „na wniosek” (aspekt formalny), co dało podstawę do wyrażenia poglądu, że na ogólnych zasadach, wynikających z art. 13 § 1 k.p.c., takie żądanie podlega rozpoznaniu w trybie procesowym, aczkolwiek trafnie dostrzeżono, że w dalszym ciągu ustawodawca nie był wystarczająco jednoznaczny lub konsekwentny, ponieważ nie posłużył się sformułowanym „może wystąpić z powództwem” lub innym zwrotem o podobnym sensie (znaczeniu).

Jeśli chodzi o tę ostatnią kwestię, w ocenie orzekającego składu Sądu Apelacyjnego, przychylić się można do poglądów wyrażanych jeszcze na tle poprzedniego brzmienia art. 9 ust. 3 u.k.u.r., że mimo posłużenia się w nim zwrotem „na wniosek” nie chodziło o skierowanie takich żądań do rozpoznania w trybie nieprocesowym (zob. Łobos – Kotowska D. J., Stańko M., Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz, Lexis-Nexis 2020, uwagi do art. 9). Na akceptację zasługuje argument, że samo posłużenie się tym zwrotem bez jakiegokolwiek odesłania do postępowania nieprocesowego, zwłaszcza do któregoś z postępowań uregulowanych kompleksowo w tym trybie, nie jest wystarczające do uznania, że w ten sposób ustawodawca chciał odstąpić od zasady rozpoznawania spraw cywilnych w procesie. Biorąc zatem pod uwagę, że zagadnienie to może zostać uznane za dyskusyjne, można dodatkowo posłużyć się argumentem *in dubio pro principio*, zgodnie z którym w razie wątpliwości należy opowiadać się za zasadą, czyli w tym przypadku za zasadą rozpoznania spraw w trybie procesowym, ponieważ tryb nieprocesowy ma charakter wyjątkowy.

Bardziej doniosła jest jednak pierwsza kwestia, a mianowicie to, jakie brzmienie art. 9 ust. 3 u.k.u.r. – w aspekcie materialnoprawnym – powinno mieć zastosowanie do oceny dochodzonego w niniejszej sprawie żądania. W tym zakresie zauważyć trzeba, że ustawa z dnia 26 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1080), która zmieniła brzmienie w/w przepisu, nie zawierała jakichkolwiek przepisów intertemporalnych regulujących skutki zdarzeń prawnych zaistniałych przez tą nowelizacją, w szczególności w zakresie dochodzenia wynikającego z niego żądania w odniesieniu do zdarzeń zaistniałych przed jej wejściem w życie. Zawarte w niej przepisy intertemporalne (art. 5 – 13) w najmniejszym stopniu nie odnoszą się bowiem do zagadnień, o których mowa w art. 9 ust. 3 u.k.u.r.

W tej sytuacji, mając na uwadze cywilnoprawny charakter przedmiotowego żądania oraz kierując się ogólną zasadą niedziałania prawa wstecz (por. art. 3 k.c.), uznać należy, że powyższą wątpliwość trzeba rozstrzygnąć przy zastosowaniu powszechnie akceptowanej w prawie cywilnym zasady *tempus regit actum*, oznaczającej, że do określenia i oceny skutków zdarzeń prawnych właściwe są przepisy obowiązujące w chwili wystąpienia tych zdarzeń. Wyprowadza się ją na ogół z art. XXVI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 94 ze zm.), zgodnie z którym do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie kodeksu cywilnego stosuje się prawo dotychczasowe, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Przyjmuje się bowiem, że przepis ten wyraża ogólną zasadę, która ma zastosowanie do stosunków cywilnoprawnych we wszystkich przypadkach zmiany obowiązujących przepisów, jeżeli przy ich nowelizacji w ogóle nie ma przepisów intertemporalnych lub nie wynika z nich co innego.

Pozwala to stwierdzić, że ogólną zasadą w prawie cywilnym jest, że do oceny skutków prawnych zdarzeń prawotwórczych należy stosować przepisy w brzmieniu obowiązującym w dacie wystąpienia (zaistnienia) tych zdarzeń. W związku z tym, mimo że pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 7 sierpnia 2019 r. (k. 37), a zatem już pod rządami znowelizowanego art. 9 ust. 3 u.k.u.r., do oceny dochodzonego żądania przepis ten powinien mieć zastosowanie w brzmieniu sprzed nowelizacji, ponieważ wszystkie zdarzenia (okoliczności) mające wpływ na powstanie tego żądania miały miejsce przed dniem 26 czerwca 2019 r.

Ma to bardzo istotne w rozstrzyganej sprawie, co niestety uszło uwadze Sądu pierwszej instancji, gdyż – abstrahując od powiązanej z analizowanym zagadnieniem zmiany również art. 2b ust. 1 u.k.u.r., polegającej na (nota bene korzystnym dla pozwanego) skróceniu okresu, w którym nabywca nieruchomości rolnej obowiązany jest do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w którego skład weszła ta nieruchomość, z dziesięciu do pięciu lat – z poprzedniego brzmienia (które ma zastosowanie w tej sprawie) art. 9 ust. 3 u.k.u.r. wynikało po pierwsze, że wystąpienie przez (...) z żądaniem nabycia nieruchomości nie było pozostawione uznaniu tego podmiotu, lecz miało charakter obligatoryjny, a po wtóre – już w treści tego przepisu określone były przesłanki, które mogły skutkować nieuwzględnieniem takiego żądania przez sąd.

W konsekwencji bezprzedmiotowe były uwagi Sądu pierwszej instancji odnoszące się do niewykazania przez powoda okoliczności, które spowodowały, że w konkretnym przypadku zdecydował się on na wystąpienie z tym żądaniem. O ile bowiem aktualnie wystąpienie z takim żądaniem co do zasady jest pozostawione uznaniu (...), to w poprzednim brzmieniu przepis art. 9 ust. 3 u.k.u.r. nie uzależniał tego od swobodnego uznania powoda. W tym kontekście nie mają więc również znaczenia ogólne wywoły tego Sądu na temat zgodności wystąpienia z przedmiotowym żądaniem z celami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. Kwestie te mogłyby bowiem być ewentualnie rozważane co najwyżej w ramach oceny przesłanek nieuwzględnienia takiego żądania wymienionych w poprzednim brzmieniu tego przepisu.

Chybiony był także argument w/w Sądu, że powód nie powinien występować z takim żądaniem, skoro wcześniej nie sprzeciwiał się ani nabyciu spornej nieruchomości przez pozwanego na podstawie umowy z dnia 19 lipca 2018 r., ani zawarciu umowy z dnia 20 grudnia 2018 r., której skutkiem było zmniejszenie areалу gospodarstwa rolnego należącego do pozwanego. Zauważyć trzeba, że w przypadku pierwszej z tych transakcji powód nie mógł antycypować, że pozwany nie wywiąże się z obowiązku wynikającego z art. 2b ust. 1 u.k.u.r., o którym zresztą został wyraźnie poinformowany już w § 10 umowy z dnia 19 lipca 2018 r., jak również o skutkach niewywiązania się z tego obowiązku (k. 14v – 15).

Jeśli natomiast chodzi o transakcję z dnia 20 grudnia 2018 r., to wziąć trzeba pod uwagę, że decyzja powoda nr (...) z dnia 28 listopada 2018 r., na którą powołał się Sąd pierwszej instancji, wcale nie dotyczyła zgody **na zbycie** części swojego gospodarstwa rolnego przez pozwanego, lecz zgody **na nabycie** nieruchomości rolnych przez nabywcę w osobie M. R., ponieważ z umowy z dnia 20 grudnia 2018 r. nie wynika, aby ten nabywca posiadał kwalifikacje uprawniające go do nabycia nieruchomości rolnych (por. w/w umowę, zwłaszcza k. 18 i k. 18v). Zbyt daleko idące było więc dopatrywanie się przez Sąd Okręgowy braku konsekwencji w zachowaniu powoda, mającego przejawiać się w zgłoszeniu przedmiotowego żądania z powodu zbycia przez pozwanego części swojego gospodarstwa mimo wcześniejszego wyrażenia zgody na to zbycie. Przedmiotem tej zgody nie było bowiem zezwolenie na zbycie nieruchomości przez pozwanego, lecz zezwolenie na ich nabycie przez osobę trzecią niespełniającą ustawowych wymagań niezbędnych do nabycia nieruchomości rolnych.

Zastrzeżenia budzi także ogólnikowe powołanie się przez Sąd pierwszej instancji na rzekomą sprzeczność dochodzonego żądania z art. 5 k.c. W tym zakresie wskazać należy, że wprawdzie na tle obecnego brzmienia art. 9 ust. 3 u.k.u.r. w doktrynie pojawiły się poglądy dopuszczające możliwość zastosowania art. 5 k.c. do żądania dochodzonego przez (...) (zob. T. Czech, *Kształtowanie ustroju rolnego. Komentarz*, Wolters Kluwer Polska 2020, uwaga 50 art. 9 u.k.u.r.), ale łączyć to należy przede wszystkim z usunięciem z tego przepisu przewidzianych w jego poprzednim brzmieniu przesłanek, które wprost określały, w jakich przypadkach sąd może nie uwzględnić żądania nabycia nieruchomości przez (...).

Podkreślić trzeba, że według powszechnie akceptowanego poglądu przepis art. 5 k.c. odwołuje się do tzw. klauzul generalnych, w związku z czym powinien być stosowany jedynie wtedy, gdy podobnych skutków nie można osiągnąć bezpośrednio na podstawie przepisów prawnych, które mają zastosowanie w konkretnym przypadku. Skoro zatem art. 9 ust. 3 u.k.u.r. – w brzmieniu obowiązującym w chwili powstania po stronie (...) możliwości wystąpienia z żądaniem nabycia spornych nieruchomości, czyli z dniem 20 grudnia 2018 r. – przewidywał, że takie żądanie może zostać oddalone przez sąd, jeśli będą za tym przemawiać ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe, to zbędne było sięganie do przepisu art. 5 k.c. lub do ogólnego powoływania się na względy społeczne, mające wynikać z postulatu prokonstytucyjnej wykładni art. 9 ust. 3 u.k.u.r., skoro takie same lub bardzo zbliżone wnioski można było

wyprowadzić wprost z ówczesnej treści tego przepisu, która zgodnie z zasadą tempus regit actum nadal powinna mieć zastosowanie do oceny przedmiotowego żądania.

Zauważyć jednocześnie trzeba, że Sąd pierwszej instancji błędnie uważał, że to powód powinien wykazać, że w tym przypadku zachodzi ważny interes społeczny uzasadniający wystąpienie z przedmiotowym żądaniem. Z mającej zastosowanie w tej sprawie redakcji art. 9 ust. 3 u.k.u.r. (w brzmieniu sprzed 26 czerwca 2019 r.), tj. z posłużenia się zwrotem „chyba że”, wynika bowiem, że ciężar wykazania okoliczności stanowiących przeszkodę do uwzględnienia takiego żądania spoczywa na pozwanym, a nie na powodzie, ponieważ takie sformułowanie jest używane przez ustawodawcę w sytuacjach, w których dochodzi do tzw. przerzucenia ciężaru dowodu z powoda na pozwanego. Także w tym zakresie – pomijając niedostrzeżenie, że przesłanki ewentualnego nieuwzględnienia żądania były określone wprost w mającym zastosowanie brzmieniu art. 9 ust. 3 u.k.u.r. – Sąd pierwszej instancji niezasadnie uznał, że to powód powinien wykazać dodatkowe okoliczności przemawiające za celowością lub koniecznością orzeczenia o nabyciu spornych nieruchomości przez powoda, podczas gdy w rzeczywistości to pozwany mógł powołać się na takie okoliczności i w konsekwencji to on powinien je również udowodnić.

Nie wdając się obecnie szczegółowo w ich analizę, ponieważ nie jest to możliwe z powodu wadliwego rozłożenia przez w/w Sąd ciężaru dowodu między stronami, wskazać generalnie należy, że wśród powyższych okoliczności mogą znaleźć się zarówno kwestie obiektywne, np. związane z realną możliwością wykorzystania spornych gruntów na cele rolnicze lub budowlane (w ramach oceny względów gospodarczych lub społecznych), jak i kwestie subiektywne leżące po stronie pozwanego (w ramach tzw. względów losowych). Dopiero właściwe ukształtowanie podstaw i zakresu oceny prawnej dochodzonego żądania może pozwolić na prawidłowe rozstrzygnięcie o przedmiotowym żądaniu.

Wskazać ponadto trzeba, że powyższe uwagi mają istotne znaczenie także dla zakresu ustaleń faktycznych, które są istotne dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. U.-ględniając bowiem mającą zastosowanie w sprawie treść art. 9 ust. 3 u.k.u.r., stwierdzić należy, że w pierwszej kolejności decydujące znaczenie ma w niej ustalenie, czy po sprzedaży w dniu 20 grudnia 2018 r. części swoich gruntów, wchodzących w skład jego gospodarstwa rolnego, pozwany – z pominięciem spornych gruntów – nadal posiada gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 2 pkt 2 u.k.u.r., czyli grunty rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 1 ha.

W tym kontekście zwrócić trzeba uwagę, że dotychczasowe ustalenia Sądu pierwszej instancji w tej kwestii były zbyt ogólnikowe i niekompletne. Z jednej strony Sąd ten ustalił, że pozwany zgodnie z ewidencją podatkową posiada gospodarstwo rolne, ale nie wyjaśnił, czy wynika to z posiadania przez niego spornych gruntów rolnych, które mają łączną powierzchnię 1,51 ha, a zatem już tylko na tej podstawie pozwany może być uważany za osobę prowadzącą gospodarstwo rolne. Jednak z art. 9 ust. 3 pkt 1 u.k.u.r. w zw. z art. 2b ust. 1 u.k.u.r. wynika, że na użytek przedmiotowego żądania uwzględnić należy jedynie pozostałe grunty rolne, tworzące gospodarstwo rolne, w skład którego miała wejść (przez okres co najmniej dziesięciu lat, a od dnia 26 czerwca 2019 r. – co najmniej pięciu lat) nabyta nieruchomość, więc nie ma znaczenia, czy nabyta nieruchomość samoistnie pozwala uznać pozwanego za osobę prowadzącą gospodarstwo rolne.

Z drugiej strony zauważyć trzeba, że z umowy z dnia 19 lipca 2018 r. wynika, że pozwany w chwili nabycia spornej nieruchomości prowadził już gospodarstwo rolne o powierzchni 3,7863 ha (k. 14), natomiast z twierdzeń powoda, przytoczonych w pozwie i z dołączonych przez niego dokumentów wynika, że w dniu 20 grudnia 2018 r. pozwany zbył grunty o łącznej powierzchni 1,8961 ha, a zatem nadal pozostały mu grunty – bez spornej nieruchomości – o powierzchni 1,8902 ha. Tymczasem Sąd pierwszej instancji ustalił, że powierzchnia pozostałych gruntów pozwanego wynosi tylko 1,4978 ha. Różnica wynosi wprawdzie jedynie 0,3924 ha, czyli jest niższa od ustawowego minimum 1 ha gruntów rolnych, wymaganego dla gospodarstwa rolnego, niemniej uzasadnione i konieczne było jednoznaczne ustalenie tej okoliczności, skoro zasadniczą przesłanką żądania z art. 9 ust. 3 u.k.u.r. jest zaprzestanie prowadzenia dotychczasowego gospodarstwa rolnego, czyli w tym przypadku spadek jego powierzchni poniżej 1 ha.

Ustalenie powyższej okoliczności co do zasady jest w pełni wystarczające do uwzględnienia dochodzonego żądania, a przynajmniej z punktu widzenia powoda jest to jedyna okoliczność, którą ma on obowiązek wykazać. Dopiero



jej ustalenie otwiera drogę, i to tylko na wniosek (zarzut) pozwanego, do ustalania, czy w rozstrzyganej sprawie przeszkody do uwzględnienia żądania nie stanowią ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe, przy czym ich istnienie ma obowiązek wykazać pozwany, a nie powód. Jedynie w zupełnie wyjątkowych wypadkach, gdyby zachodziła przesłanka pozytywna (zaprzestanie przez pozwanego osobistego prowadzenia dotychczasowego gospodarstwa rolnego) i jednocześnie nie zachodziłyby przesłanki negatywne (ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe), można byłoby ewentualnie rozważać, czy przeciwko uwzględnieniu żądania nie przemawiają okoliczności, o których mowa w art. 5 k.c.

Jednak w takim wypadku należałoby szczególną uwagę zwrócić na to, czy powoływane przez powoda okoliczności subiektywne po stronie pozwanego, związane z działaniem ze z góry podjętym zamiarem zaniechania prowadzenia gospodarstwa rolnego i przeznaczenia nabytej nieruchomości na cele niezwiązane z działalnością rolniczą, nie wyłączają możliwości uznania, że pozwany nie tyle wykazał się operatywnością w obrocie nieruchomościami rolnymi, jak ocenił Sąd pierwszej instancji, co działał co najmniej sprzecznie z zasadami współzycia społecznego, wobec czego zgodnie z zasadą tzw. „czystych rąk” – jako osoba, która sama naruszyła zasady współzycia społecznego – nie może powoływać się na ich ewentualne naruszenie przez drugą stronę, tj. powoda.

W świetle powyższych uwag stwierdzić należy, że chociaż zarzutom apelacyjnym powoda nie można odmówić racji, to jednocześnie nie można stanowczo orzec o ich merytorycznej zasadności, ponieważ wymaga to uprzedniego dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych i następnie dokonania ich oceny według takiego brzmienia art. 9 ust. 3 u.k.u.r., które powinno mieć zastosowanie w niniejszej sprawie. Prowadzi to jednocześnie do wniosku, że Sąd pierwszej instancji, wychodząc z niewłaściwej podstawy prawnej oraz dokonując nieodpowiednich lub co najmniej niewystarczających ustaleń faktycznych, nie rozpoznał istoty sprawy, co skutkuje koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem przedstawionych wyżej rozważań.

Na koniec wskazać wypada, że w ocenie Sądu Apelacyjnego – w przypadku uznania dochodzonego żądania po ponownym rozpoznaniu sprawy za uzasadnione – nie jest przekonujące stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w niniejszej sprawie przedmiotem dochodzonego żądania jest zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Zauważyć trzeba, że nie wynika to z art. 9 ust. 3 u.k.u.r., w którym nie ma mowy o tym, aby do wywołania skutku w postaci nabycia własności nieruchomości rolnej przez powoda, działającego na rzecz Skarbu Państwa, konieczne było złożenie jakiegokolwiek oświadczenia przez pozwanego. Wprawdzie w doktrynie można spotkać się z takim poglądem, ale wydaje się, że nie jest on wystarczająco uzasadniony. Nie wyjaśnia bowiem, czy wyrok uwzględniający takie żądanie ma zastąpić jednocześnie oświadczenia woli obu stron, czy jedynie pozwanego. W każdym razie nie wynika to z treści art. 9 u.k.u.r. i wydaje się, że także powód właśnie w ten sposób interpretuje swoje żądanie, ponieważ nie domaga się stwierdzenia, że wydany wyrok ma zastąpić oświadczenia woli obu stron, w tym także niego.

Bardziej właściwe wydaje się więc uznanie, że taki wyrok wprost, bez konieczności odwołania się do konstrukcji rzekomego składania lub zastępowania oświadczeń woli stron, wywołuje skutek prawny w postaci nabycia nieruchomości rolnej. Przemawia za tym także argument, że skutek taki następuje w gruncie rzeczy niezależnie od woli pozwanego, a nawet całkowicie wbrew niej, więc fikcyjne i niedorzeczne byłoby przyjmowanie, że rzekomo jedynie zastępuje jego wolę. W związku z tym wskazuje się niekiedy, że żądanie, o którym mowa w powyższym przepisie, w sensie konstytucyjnym jest bardziej zbliżone do wywłaszczenia w rozumieniu art. 21 ust. 2 Konstytucji RP.

Z zagadnieniem charakteru (istoty) tego żądania wiąże się ponadto kwestia sposobu sformułowania wyroku uwzględniającego takie żądanie. W art. 9 ust. 3 u.k.u.r. tylko ogólnie jest bowiem mowa, że nabycie nieruchomości rolnej przez (...), działający na rzecz Skarbu Państwa, następuje za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej ustalonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami, ale z przepisu tego nie wynika, w jaki sposób ma nastąpić rozstrzygnięcie w wyroku o tej zapłacie.

Ogólnie rzecz ujmując, możliwe są w tym zakresie dwa rozwiązania: zasądzenie powyższej równowartości od powoda na rzecz pozwanego lub posłużenie się sformułowaniem „za jednoczesną zapłatą” tejże równowartości. Zaletą

pierwszego rozwiązania jest wyraźne przyznanie pozwanemu możliwości uzyskania zapłaty równowartości nabytej od niego przez (...) na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości, ponieważ takie orzeczenie może stanowić tytuł egzekucyjny, umożliwiający ewentualne przymusowe uzyskanie świadczenia przez pozwanego. Przeciwno temu przemawia jednak wzgląd na to, że przedmiotem sporu w tej sprawie w ogóle nie jest jakiegokolwiek roszczenie pozwanego, lecz jedynie żądanie powoda, a zupełnie inną kwestią jest to, że jest ono powiązane z obowiązkiem zapłaty równowartości spornej nieruchomości. Nie tylko z materialnoprawnego, ale także i procesowego punktu widzenia trudno jest więc znaleźć przekonujące uzasadnienie dla zasądzenia jakiegokolwiek kwoty na rzecz pozwanego od powoda, który wygrał proces, ponieważ jego, i tylko jego, żądanie zostało uwzględnione.

Mniej zastrzeżeń wywołuje zatem drugie rozwiązanie. Można w nim dopatrzeć się podobieństwa do sytuacji spotykanej przy dochodzeniu świadczenia z umowy wzajemnej, w której w wyroku zasądającym świadczenie można zastrzec jego spełnienie od równoczesnego spełnienia przez drugą stronę swojego świadczenia. Takie orzeczenie nie kreuje tytułu wykonawczego dla pozwanego i generalnie w ogóle nie orzeka o jego żądaniu, lecz jedynie uzależnia korzystny dla powoda skutek od jego zachowania wskazanego bliżej w treści wyroku. Koresponduje to jednocześnie z treścią art. 786 § 1 k.p.c., w świetle którego można uznać, że wykonanie wyroku uwzględniającego przedmiotowe żądanie (w szczególności dokonanie na jego podstawie wpisu w księdze wieczystej) można uzależnić od wykazania przez powoda, że została dokonana na rzecz pozwanego zapłata równowartości nieruchomości zgodnie z treścią wyroku.

Ostatecznie jednak także w tym zakresie decyzję powinien podjąć samodzielnie Sąd pierwszej instancji po ponownym rozpoznaniu sprawy, jedynie posiłkując się ewentualnie przytoczonymi wyżej argumentami.

Kierując się powyższymi uwagami, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.

SSA Marek Machnij