

Sygn. I C 1039/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia (del.) Hanna Kaflak-Januszko
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Karina Hofman

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2021 r. w Słupsku

na rozprawie

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

przeciwko R. C.

z udziałem interwenienta ubocznego J. K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Krajowego Ośrodka (...) w W. na rzecz pozwanego R. C. 5.417,00 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych 00/100) kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od powoda Krajowego Ośrodka (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku 95,92 zł (dziewięćdziesiąt pięć złotych 92/100) nieuiszczonych kosztów sądowych.

I C 1039/19

UZASADNIENIE

Powód K r a j o w y O ś r o d e k (...) w (...) 08.2019r. złożył pozew, by na podstawie art. 9 ust. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nabyć na rzecz Skarbu Państwa od pozwanego nieruchomość, oznaczoną jako działka nr (...), położoną w G., gmina S., województwo (...) o powierzchni 1,5100 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) - za cenę odpowiadająca jej wartości rynkowej, określonej stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami. Uważał, że pozwany sprzedał część ziemi, mającej tworzyć jego gospodarstwo i wobec tego stanowi to potwierdzenie, że zaprzestał jego prowadzenia wobec braku przydatności rolnej terenów, które powiększył o sporną działkę.

Pozwany R. C. wniósł o oddalenie powództwa, twierdząc, że jest rolnikiem i prowadzi gospodarstwo rolne o tyle, o ile jest możliwe gospodarowanie posiadaną ziemią, więc nie ma podstaw do zastosowania przymusowego wykupu ziemi. Podkreślał też wzrost wartości spornej nieruchomości wobec wydania decyzji o warunkach zabudowy, czego powód nie przewidywał w jej wycenie.

Interwenient uboczny J. K. (k. 203) zgłosiła się z udziałem po stronie powoda (k. 203), gdyż zamieszkuje obok spornej nieruchomości i jest zainteresowana utrzymaniem rolnego charakteru ziemi wbrew planom pozwanego, który podjął czynności, mające doprowadzić do zagęszczonej zabudowy deweloperskiej tego terenu.

Sąd ustalił, co następuje:

19.07.2018 r. pozwany w wyniku umowy sprzedaży (k.13-15) nabył sporną nieruchomość za 100 000 zł od spadkobierców poprzedniego właściciela.

Zawierając umowę podał, że :

- spełnia warunki indywidualnego rolnika określone w art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego,
- nieruchomość nabywana jest położona w gminie jego zamieszkania i wejdzie w skład prowadzonego już gospodarstwa rolnego w obszarze W.-K. o powierzchni 3,7863 ha,
- łączny obszar posiadanych przez niego użytków rolnych nie przekroczy 300 ha,
- posiada wykształcenie zawodowe, co najmniej 5 lat stażu pracy w rolnictwie, gdyż przez ten czas prowadził działalność rolniczą w swoim gospodarstwie rolniczym.

Dla potwierdzenia powyższego przedłożył zaświadczenie Wójta Gminy, że osobiście prowadzi gospodarstwo rolne i jest zameldowany na stałe we W., a także dołączył świadectwo dojrzałości z technikum.

20.12.2018 r. pozwany sprzedał część opisanej nieruchomości (k. 16-22), położonej we W.-K. o pow. 1,8961 ha. Pozostało mu 1,4978 ha objęte planem zagospodarowania przestrzennego Gminy S. jako tereny zieleni parkowej, zabudowy zagrodowej i drogi (k. 23-35). W akcie notarialnym odnotowywano dołączenie zgody (...) na nabycie tych działek z uwagi na charakter rolny.

bezsporne (vide dokumenty na ww. kartach akt)

Obecnie grunty spornej nieruchomości są ujęte w ewidencji jako IV kategoria i kierując się ich wyceną jako rolnych na terenie, na którym się znajdują, są warte mniej niż cena zakupu, uiszczona przez powoda.

W okolicy pojawia się obrót ziemią pod zabudowę, ale sporna nieruchomość nie ma takiego statusu. Póki co nie ma widocznego popytu na działki oferowane przez Gminę w G..

dowód: opinia biegłego - k. 90-135, 212-213, informacja – k. 150

Pozwany w 2018 r. wystąpił o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla spornej nieruchomości dla 10 domów mieszkalnych jednorodzinnych. Przyjęto w niej, że grunty są IV klasy, więc nie jest wymagana zgoda ministra na zmianę przeznaczenia z rolnego. Postępowanie to jest w toku, gdyż po uchyleniu decyzji, zaskarżona została kolejna.

dowód: dokumenty k. 151-166, 169-202, 272-291, 313, 343-353

Pozwany zgodnie z ewidencją podatkową posiada gospodarstwo rolne.

dowód : zaświadczenie - k. 319

Interwenient uboczny stara się uniemożliwić pozwanemu realizację planu zabudowy.

bezsporne

Areał, jaki posiada pozwany, nie daje mu możliwości utrzymania się z prowadzenia gospodarstwa rolnego. Podjął inne zatrudnienie, ale rozważa wykorzystania posiadanej ziemi na specjalistyczną działalność z zakresu rolnictwa wobec

posiadanego doświadczenia. A odnośnie spornej nieruchomości podjął działania zmierzające także do jej innego zagospodarowania. Konflikt z interwenient uboczną, w tym co do granic nieruchomości, utrudnia jednak decyzję, co do wykorzystania tego terenu.

dowód: zeznania pozwanego - k. 382-382 v

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie podlegało uwzględnieniu.

Problematyczność oceny przesłanek powództwa, tj. tego czy pozwany dopełnił warunków związanych z nabyciem ziemi rolnej po jej zakupie, szczególnie wpisywała się w niniejszej sprawie w wątpliwości co do skuteczności roszczenia o wykup ziemi ze względu na zastrzeżenia co do konstytucyjności regulacji, stanowiącej podstawę powództwa¹.

Zgodnie z art. 21 Konstytucji²:

1. Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.
2. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

I okoliczności niniejszej sprawie prowadzą do wniosku, że zasadne są postulaty doktryny, by nabycie nieruchomości w trybie art. 9 ust. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej: ukur) oceniać poprzez wykładnię prokonstytucyjną, czyli stosować, gdy przemawia za tym ważny interes publiczny³. Aktualne także pozostaje rozważenie art. 5 kc⁴. Zasadą jest bowiem wolność obrotu i skoro doznaje ona ograniczenia, to chociaż nastąpiło ono w drodze ustawy, na uwadze należy mieć cel, jaki ona realizuje. Już sama jej regulacja zawiera odstępstwa, do których można odnieść rozpatrywany przypadek, a działania samego powoda, który jest dysponentem mogący podejmować decyzje o wyłączeniu transakcji spod jej stosowania, prowadzą do zastanowienia, dlaczego powód zdecydował się na powództwo. Nie podważył samej transakcji zakupu, wcześniej wyraził zgodę na transakcję umniejszającą areał rolny pozwanego, a jednocześnie uzasadnił ją przyczyny wytoczenia powództwa. Nie świadczy to o realizacji celów ustawy – zapewnienia gruntów dla wyżywienia i zrównoważonego rolnictwa, zwłaszcza że przy tym chodzi o grunty właściwie bez potencjału rolniczego, ale znajdujące się w zainteresowaniu budowlanym wobec poszerzających się terenów zamieszkałych w Gminie S.. Powód mimo zobowiązania sądu – nie przedstawił stanowiska umożliwiającego zweryfikowanie przekonania o niezbędności wdrożenia art. 9 ust. 3 ukur wobec pozwanego, który od początku - nawet dla laika – nie dysponował potencjałem gospodarstwa rolnego, z którego może się utrzymać. A tym samym przydatność gruntów pozwanego dla realizacji celów ukur budzi zasadnicze wątpliwości (wobec ich wielkości, klasy gruntu i stanu). Nie zostało zatem w żaden sposób wykazane, dlaczego nabycie tej nieruchomości pozostaje w interesie Skarbu Państwa. Dlatego też sąd nie uważał za stosowne uznać, że pozwany powinien być rozliczony poprzez formalną wykładnię art. 2 b (abstrahując, czy zastosować nowe brzmienie wobec sposobu nowelizacji z okresem 5- letnim zamiast 10-letniego zobowiązania się do prowadzenia osobiście gospodarstwa rolnego).

Przy tym lektura interpretacji art. 2b ukur w doktrynie wskazuje na trudności przeprowadzenia oceny z jego wykorzystaniem. Nie budziło w sprawie wątpliwości, że pozwany posiada kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego, co zarazem stanowi gwarancje osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego. I tu rozważania doktryny także doprowadziły do wniosku, że należy mieć na uwadze potencjalną możliwość zorganizowania działalności rolniczej⁵. Przy tym twierdzenie powoda, że charakter gruntów posiadanych wcześniej świadczy o utarciu cechy posiadania gospodarstwa rolnego⁶ (a jak już wspomniano sam zezwolił na transakcję prowadzącą do tego skutku) traci na znaczeniu wobec wielkości spornej nieruchomości. A nie była wyłączona z obrotu mimo, że nawet nabywca dużego gospodarstwa, miałby problem z efektywnym wykorzystaniem rolniczym spornej działki. Dlatego mimo, że można było podważać wiarygodności zeznań pozwanego co do zamiarów zagospodarowania, skoro od początku rozpoczął starania o warunki zabudowy⁷, to nie można zaprzeczyć, że jako właściciel mógł w różny sposób rozważać korzystanie z gruntu (w tym na jakiś rodzaj produkcji rolniczej - o czym wspominał), mając na uwadze rygor, w jakim miałyby ona

nie utracić charakteru rolnego, chyba że doszłoby do wydania indywidualnej decyzji zwalniającej go z tego obowiązku. Trudno też rozliczać pozwanego z braku bezpośredniej aktywności wobec ziemi, skoro regulacja nie jest sankcją za sam brak bieżącego wykorzystania jej na cele rolnicze, a stwarza szeroko rozumianą możliwość włączenia w zasób mogący stanowić gospodarstwo rolne (por art. 2 pkt 3 ukur). Prowadzi więc to do odczytania w tym kierunku, że nie można zmieniać przeznaczenia rolnego ziemi (z opcją gospodarzenia nim) przez okres zastrzeżony ustawą.

Oczywiście sąd jest świadomy, że przedstawiona wykładnia spłyca odczytywane znaczenie ustawy, ale widoczne jest, że jej całokształt umożliwia ograniczenie jej oddziaływania na obszarach podlegających stopniowej urbanizacji. Przy tym zmiana przeznaczenia gruntów rolnych klasy IV nie wymaga zgody⁸, co zauważono także w decyzji o warunkach zabudowy. Pogłębia to paradoksalność rozpatrywanej sprawy. I tak jak sąd zauważał w toku postępowania – problem sygnalizowany przez interwenienta dotyczył płaszczyzny administracyjnej – planu na zagospodarowanie przestrzenne obszaru, na której znajduje się sporna nieruchomości. A w tym wypadku - realizacja następowała poprzez decyzję o warunkach zabudowy.

Sąd nie uznał także, że wobec pozwanego należy zastosować rygorystycznie sankcję z art. 9 ust. 3 ukur, wobec tego, że wątpliwości o jego nastawieniu do realizacji zobowiązań ukur z umowy, pojawiają się od samego początku. I mogłoby to prowadzić do rozważenia, że skoro wykorzystał ograniczenia w obrocie, gdyż zakupił ziemię jako rolnik⁹, korzystając z posiadanego wcześniej statusu, to inne osoby, w tym interwenient – są nierówno traktowane przez prawo, gdyż są wyłączone z udziału w obrocie, a pozwanemu umożliwia się go przez liberalną wykładnię restrykcyjnej ustawy. Tu jednak należy zauważyć, że ustawa daje możliwości podjęcia starań o nabycie ziemi i bezpośrednim przykładem jest druga z transakcji opisanych w stanie faktycznym. Nie może zatem obciążać pozwanego za operatywność wykazaną w obrocie, gdyż poruszał się w ramach systemu prawa, który umożliwił to i nie był niedostępny dla innych, nawet jeśli wymagało to dodatkowych starań. Zwrócić też należy uwagę na tylko czasowy zakres, w którym pozwany ryzykował utratą ziemi na podstawie art. 9 ust. 3 ukur. A na tę chwilę pozwany nie zmienił rolniczego charakteru spornego gruntu i mimo zaawansowania w staraniach o warunki zabudowy, nie jest wiadome, czy i kiedy do tego dojdzie.

Wobec powyższego sąd nie stwierdził, że można w niniejszej sprawie pozbawiać właściciela ziemi. Stąd tylko nadmieni, że kwestia ceny przy specyfice okoliczności sprawy – gruntu rolnego, który de facto nie ma potencjału na zagospodarowanie na cele rolnicze, a realny jest jego udział w obrocie gruntami pod zabudowę podmiejską - także jest problematyczna. Już w orzecznictwie na kanwie spraw działowych zauważono, że należy mieć na uwadze potencjał rynkowy gruntu, a nie sam jego aktualny status. A rygoryzm regulacji ukur nie wskazywał, że ma on być dolegliwością finansową.

Nadmieni należy, że sąd podziela pogląd wyrażony w cytowanych w przypisach komentarzach, że niniejsza sprawa podlegała rozpoznaniu w trybie procesu (i jej przedmiotem jest zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli), gdyż co do zasady – art. 13 § 1 kpc - tak rozpoznawane są sprawy cywilne, a sąd nie stwierdza analogii, by stosować przepisy o postępowaniu nieprocesowym.

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 kpc zw. z § 2 ust. 6 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (gdyż zaliczka na bieglego nie była wystarczająca).

1 Art. 9 ust. 3 ukur : 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 nieruchomości rolne,

Art. 2b ukur

1. Nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat (przyp: zmiana z 10 lat) od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście.

2 w komentarzu do art. 2b ukur pod red. K. O. w L. wskazuje się w tezie 15 także na art. 22 Konstytucji ze względu na ograniczenie w wykorzystywaniu przedmiotu własności

3 zob. T. C. w komentarzu do ukur w L., zwł. teza 37 do jej art. 9

4 zob. jak w przypisie 2, teza 50

5 zob. komentarz do art. 26 ukur pod red. K. O. w L. teza 20

6 art. 2 pkt. 1 ukur wobec mniej niż 1 h powierzchni rolnej w areale

7 vide informacja już w pierwszej decyzji o warunkach zabudowy, że na wstępie pozwany sprawdził wymóg dostępu do drogi publicznej licząc się z planem zabudowy)

8 zob, ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych

9 nie zostało podważone, że nie ma kwalifikacji, a ww. komentarzach zauważa się, że wymóg przesłanki bycia rolnikiem wynika z tego, by dana osoba miała kompetencje do prowadzenia działalności rolniczej