



Sygn. akt IV CSK 93/12

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 5 września 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z powództwa R. N. i D. N.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie Oddziałowi Terenowemu  
w O.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 5 września 2012 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 29 września 2011 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powodów na rzecz  
pozwanej kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem kosztów  
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów R. N. i D. N. od wyroku Sądu Okręgowego w O. z dnia 1 października 2010 r., którym oddalone zostało ich powództwo o ustalenie, że oświadczenie złożone przez Agencję Nieruchomości Rolnych w dniu 12 stycznia 2006 r. o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości objętych warunkową umową sprzedaży zawartą w dniu 15 grudnia 2005 r. przez powodów z Syndykiem Masy Upadłości „M.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest nieważne.

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach: Syndyk Masy Upadłości Spółki „M.” zawarł z powodami w dniu 15 grudnia 2005 r. umowę sprzedaży nieruchomości obejmującej działki nr 12/1 i 15/2 o powierzchni 0,03 ha, położonej w obrębie N., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy księga wieczysta nr ... oraz nieruchomości złożonej z działek nr 102/41, 102/44, 102/46, 102/47, 102/50, 102/51, 102/52, 102/55, 102/56, 102/57, 102/58, 102/59, 102/79, 102/7, 102/8, 102/4 o łącznej powierzchni 268,0231 ha położonej w obrębie K. w Gminie O., objętej księgą wieczystą nr ... za cenę 1000000 zł pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu przewidzianego w art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592 ze zm., dalej - „ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r.”). Sprzedawca oświadczył, że objęte umową nieruchomości stanowią nieruchomości rolne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. i przedłożył zaświadczenie z dnia 28 listopada 2005 r. wydane z upoważnienia Burmistrza Miasta i Gminy O. W postanowieniu § 5 tej umowy zawarte zostało oświadczenie powodów, że nie spełniają warunków określonych w art. 5 i 6 tej ustawy. Umowa przenosząca własność nieruchomości na powodów miała być zawarta po złożeniu przez Agencję oświadczenia, że rezygnuje z prawa pierwokupu lub po upływie terminu przewidzianego do złożenia przez nią oświadczenia. W piśmie z dnia 9 stycznia 2006 r. powodowie poinformowali Agencję, że na zakupionej nieruchomości zostanie założona farma wiatrowa, a dotychczasowa dzierżawa gruntów będzie kontynuowana przez następne 5 lat. Do Agencji zwrócili się również rolnicy indywidualni, także dzierżawiący części nieruchomości położonej w obrębie

Krzykały z propozycją nabycia działek objętych umową. W dniu 12 stycznia 2006 r. Dyrektor Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w O. złożył oświadczenie o wykonaniu na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. prawa pierwokupu nieruchomości będących przedmiotem umowy. Pozwana otrzymała w dniu 16 stycznia 2006 r. oświadczenie R. N. działającego także w imieniu D. N. stwierdzające, że objęte § 5 oświadczenie o niespełnianiu wymagań określonych w art. 5 i 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. jest niezgodne z prawdą, ponieważ nabywane nieruchomości powiększą prowadzone przez niego osobiście gospodarstwo rolne położone na terenie gminy L. o powierzchni 7,02 ha, co potwierdza zaświadczenie wydane w dniu 13 stycznia 2006 r. z upoważnienia Wójta Gminy L., mieszka w sąsiedniej gminie, posiada kwalifikacje rolnicze jako absolwent studiów magisterskich z zakresu administracji Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu ... . W dniu 23 stycznia 2006r. Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała Syndyka o wykonaniu prawa pierwokupu i w księgach wieczystych jako właściciel wpisany został Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych. Powodowie i Syndyk zawarli w dniu 24 stycznia 2006 r. umowę o rozwiązaniu umowy z dnia 15 grudnia 2005 r. z powołaniem na błąd dotyczący oświadczenia objętego § 5 i jednocześnie zawarli drugą przedwstępną umowę sprzedaży tych samych nieruchomości za łączną cenę 1000000 zł, z zaznaczeniem że zgodnie z aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy O. jedynie część działek może być wykorzystana na produkcję wytwórczą w rolnictwie. Termin umowy przenoszącej własność określony został na „najpóźniej do dnia 25 marca 2006 r.” W zatwierdzonej uchwałą z dnia 23 maja 2002r. Rady Miejskiej O. zmianie planu zagospodarowania przestrzennego działki położone w obrębie K. nr 102/41/102/44, 102/46, 102/50, 102/51, 102/52, 102/55, 102/56, 102/57, 102/58 i 102/59 zostały przeznaczone na założenie farmy wiatrowej oraz uprawy rolne, działki nr 102/7 i 102/8 na zabudowę siedliskową, działka nr 102/79 w części na teren przemysłowo-składowy, w części na farmę wiatrową, uprawy rolne, zieleń izolacyjną, a działka 102/4 na uprawy rolne. Plan ten został uchwalony po nabyciu nieruchomości przez Spółkę „M.” Poprzednio teren ten stanowił lotnisko wojskowe z infrastrukturą i został nabyty przez Spółkę jako teren przemysłowy, który nabywca przekwalifikował w części na użytki rolne. Od

około 9 lat powierzchnia około 200 ha wykorzystywana jest rolniczo na podstawie umów dzierżawy przez okolicznych rolników. Działki położone w obrębie N. nie były objęte w dniu zawarcia umowy miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Do dnia 31 grudnia 2003 r. działka nr 12/1, stosownie do uchwały Rady Miejskiej O. z dnia 7 lipca 1993 r. była zaliczona do strefy rolnej, a działka nr 15/2 do strefy gospodarki leśnej. W uchwale tej Rady z dnia 27 stycznia 2000 r. dla działki nr 12/1, z uwagi na najmniej korzystne w gminie warunki agroprzyrodnicze, przewidziano jako kierunek rozwoju utrzymanie gospodarki rolnej z możliwością alokacji przestrzennej wielofunkcyjnych działalności gospodarczych nierolniczych związanych z aktywnością miasta O. oraz zasobem dóbr kultury, a działkę nr 15/2 objęto obszarem ochrony środowiska przyrodniczego. Urząd Gminy L. poświadczył, że powodowie są właścicielami położonego na terenie gminy gospodarstwa rolnego o powierzchni 7,02 ha, a powód posiada praktyczne kwalifikacje rolnicze. W dniu 15 grudnia 2005 r. powodowie mieszkali i byli zameldowani na stałe w gminie miejskiej L. Od 1 marca 2006 r. powódka jest zameldowana w miejscowości M. 38. W dniu zawarcia umowy powodowie byli właścicielami nieruchomości rolnych położonych w miejscowościach: R., gdzie znajdowały się zabudowania gospodarcze, M., gdzie usytuowana była wiata garażowa oraz w M.u, gdzie urządzili basen, wybudowali hotel z restauracją i prowadzili działalność gospodarczą, która była ich źródłem utrzymania. Nieruchomość położoną w M.u o powierzchni około 6 ha wydzierżawili B. S. Część tej nieruchomości P. S. i wykazał i wykorzystywał do wypasu bydła. Część wykorzystywana była na prowadzenie przez powodów działalności, a pozostałość stanowiła nieużytki. Miejscowości M., R. i M.y wchodzą w skład gminy L. Odległość między miejscem zamieszkania powodów i nieruchomościami objętymi umową wynosi około 35 km, pomiędzy M. a L. około 7 km, a odległości pomiędzy nieruchomościami powodów wynoszą około 10 km.

Wyrokiem z dnia 14 lipca 2006 r. Sąd Okręgowy w O. oddalił powództwo powodów o ustalenie nieważności umowy z dnia 15 grudnia 2005 r. w części objętej § 5, z uwagi na to, iż oświadczenie powoda, że powodowie nie spełniają warunków określonych w § 5 i 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. jest dotknięte błędem. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w O. z dnia 20 stycznia 2009 r.

oddalone zostało roszczenie powodów o zobowiązanie Agencji Nieruchomości Rolnych do wydania nieruchomości o powierzchni 268,0231 ha położonej w gminie O. oraz zasądzenie na ich rzecz wartości uzyskanych pożytków. Z dniem 1 czerwca 2007 r. „M.” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

Postanowieniem z dnia 30 marca 2011 r. Sąd Najwyższy odmówił udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy Agencji Nieruchomości Rolnych, działającej na rzecz Skarbu Państwa, przysługuje na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. prawo pierwokupu nieruchomości, która częściowo składa się z gruntów o przeznaczeniu rolniczym, a częściowo z gruntów o charakterze nierolniczym.

Sąd Apelacyjny uznał, że przyjęte przez Sąd Okręgowy rozumienie pojęcia interesu prawnego nie uwzględnia tego, że powództwo o ustalenie może obejmować również ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunków prawnych, które nie są wyraźnie objęte granicami podmiotowymi i przedmiotowymi żądań. Dopuszcza się w orzecznictwie wytaczanie powództw, których celem jest niejako pośrednie ustalenie istniejących stosunków prawnych przez stwierdzenie nieważności bądź ważności dokonywanych czynności, jak na przykład powództwa dotyczące ważności umów lub uchwał. Wykreślenie Spółki z Krajowego Rejestru Sądowego uniemożliwia powodom wystąpienie wprost z powództwem o ustalenie nieważności umowy zawartej w następstwie skorzystania z prawa pierwokupu, czy powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Natomiast uwzględnienie powództwa o ustalenie nieważności oświadczenia Agencji Nieruchomości Rolnych byłoby przyczyną oceny jako nieważnej umowy sprzedaży i przedmiot tej umowy należałby do sprzedawcy. Wówczas strony umowy warunkowej, przy uwzględnieniu możliwości ustanowienia syndyka dla dokonania likwidacji wcześniej nie objętego likwidacją składnika majątkowego, mogłyby przystąpić do umowy przenoszącej własność albo rozwiązać umowę warunkową i zawrzeć umowę przedwstępną, która dawałaby powodom określone w przepisach uprawnienia. Wobec tego Sąd Apelacyjny uznał, że powodowie mają interes prawny w domaganiu się ustalenia nieważności oświadczenia Agencji Nieruchomości Rolnych. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy w części obejmującej co najmniej około 200 ha stanowiła nieruchomość rolną w rozumieniu

art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r., była faktycznie użytkowana w ramach umów dzierżaw przez okolicznych rolników lub potencjalnie mogła być w taki sposób wykorzystywana, co wynika z jej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na to, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy obejmowała także działki niezwiązane z produkcją rolną można było przyjąć, dla oceny istnienia prawa pierwokupu, zasady wypracowane w ramach wykładni art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Podzielony został zatem pogląd że wyłączenie skorzystania z pierwokupu mogłoby mieć miejsce jedynie wówczas, gdy cała nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży przeznaczona byłaby na inne cele niż rolne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r., III CSK 122/08, OSNC-ZD 2009, nr 2, poz. 61), bądź przedmiotem sprzedaży strony uczyniłby tylko działki o innym przeznaczeniu, po ich wyodrębnieniu. Powstanie prawa pierwokupu zależy wyłącznie od ziszczenia się ustawowych przesłanek przewidzianych w art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. Nie ma podstaw do przyjmowania, że obowiązkiem Agencji było ustalanie istnienia przesłanek z art. 3 ust. 4 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. Powodowie nie prowadzili osobiście gospodarstwa rolnego, skoro jego przeważającą część wydzierżawili, a utrzymanie odpowiedniej kultury rolnej należało do brata dzierżawcy, który wykaształ łąki. Nie posiadali żadnych maszyn i inwentarza, poza służącymi do rekreacji kucykami. Osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego oznacza podejmowanie wszystkich decyzji dotyczących gospodarstwa, co wyłącza oddanie całego gospodarstwa lub jego części w dzierżawę. Wobec tego powodowie nie spełniają wymagań wskazanych w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. Nie został również spełniony warunek powiększenia gospodarstwa rodzinnego, na co wskazuje także treść korespondencji powodów z pozwaną, z której wynika, że zamiarem nabycia nieruchomości było prowadzenie farmy wiatrowej, a grunty dotychczas dzierżawione przez rolników w dalszym ciągu miały być przedmiotem dzierżawy. Zbędne było zatem badanie istnienia przesłanki zamieszkiwania w gminie, w której położona jest nabywana nieruchomość lub w sąsiedniej gminie, skoro nie zostały spełnione pozostałe zawarte w art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r.

Pozwana mogła skorzystać z uprawnienia przyznanego jej w art. 3 ust. 4 tej ustawy.

Powodowie oparli skargę kasacyjną na podstawie przewidzianej art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. Błędna wykładnia prawa materialnego dotyczy art. 3 ust. 4, 2 pkt 1 w związku z art. 3 ust. 4, art. 6, art. 3 ust. 7 i art. 3 ust. 7 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. i polega na nietrafnym przyjęciu, że: pozwana nie miała obowiązku badania, czy nie istnieją podstawy wyłączające prawo pierwokupu, nieruchomości objęte umową są nieruchomościami rolnymi, powodowie nie są rolnikami indywidualnymi, nie zachodzą przesłanki niweczące prawo pierwokupu pozwanej, a zawarta umowa nie doprowadziłaby do powiększenia ich gospodarstwa rodzinnego. Domagali się uchylecia zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa.

Pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Ocena zarzutów skargi kasacyjnej wymaga rozstrzygnięcia w pierwszej kolejności, czy nieruchomość będąca przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 15 grudnia 2005 r. stanowi nieruchomość rolną w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. Objęte tym przepisem określenie oparte jest na dwóch kryteriach - regulacji zawartej w art. 46<sup>1</sup> k.c. oraz położenia na obszarze, który w planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczony został na cele rolne. Zgodnie z art. 46 k.c. nieruchomością jako rzeczą jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunt). Z art. 46<sup>1</sup> k.c. wynika, że nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. W postanowieniu z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 9/09, niepubl. Sąd Najwyższy wyraził, podzielany w rozpoznawanej sprawie pogląd, że nie są nieruchomościami rolnymi w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. nieruchomości, które odpowiadają wymaganiom przewidzianym art. 46<sup>1</sup> k.c., ale w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały na inne cele niż rolne. Podkreśla on założenie ustawowe, że pojęcie nieruchomości rolnej spełniać musi obydwa wymienione kryteria. Istota tego pojęcia odnosi się zatem do faktycznego, rolniczego sposobu korzystania z gruntu oraz jego

przeznaczenia, jeśli nawet w danym okresie nie był on rolniczo wykorzystywany. Uregulowania te nie obejmują zastrzeżenia, że wskazane kryteria odnoszą się jedynie do nieruchomości w całości przeznaczonej na cele rolne ani, że wyłączone jest traktowanie nieruchomości jako rolnej w razie częściowego wykorzystywania jej na inne cele. W odniesieniu do nieruchomości o niejednorodnym charakterze możliwe są stanowiska, że nie jest ona objęta regulacją ustawy niezależnie od zakresu przeznaczenia jej na inne cele albo podpada pod jej uregulowania, jeśli nie jest w całości wykorzystywana i przeznaczona na inne cele niż rolne, bądź też wskazane wymagania ustawowe spełnia nieruchomość, której wiodącym przeznaczeniem jest prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie. Opowiedzenie się za jednym z tych stanowisk uwzględniać powinno zamierzenia, które legły u podstaw ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r., które określone zostały w art. 1. Ustawa ma za zadanie kształtowanie ustroju rolnego przez wprowadzenie do obrotu nieruchomościami rolnymi mechanizmów, które powinny prowadzić do poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, przeciwdziałać nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych oraz zapewnić prowadzenie gospodarstw rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach. Istotnego zatem znaczenia nabiera rozważenie, czy i jaki wpływ na realizację tych zamierzeń może mieć konkretna nieruchomość, która w pewnym zakresie obszarowym przeznaczona została na inne cele niż rolne. Odrzucić należy pierwsze z przedstawionych stanowisk, ponieważ wprowadza warunek, który nie został przewidziany w art. 2 pkt 1, a nadto rodzi możliwość pozostawania poza ustawowym zasięgiem nieruchomości, które w nieznacznym jedynie zakresie są wykorzystywane w inny sposób, a miałyby wpływ na realizację jej założeń. Drugie przyjęte zostało na gruncie realizacji prawa pierwokupu przyznanego gminie w art. 109 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2063 ze zm.) w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008r., III CSK 122/08. Wskazuje ono, że pierwokup gminy podlega wyłączeniu, gdy cała nieruchomość przeznaczona została na cele eliminujące ją od ingerencji gminy (rolne i leśne), a zatem dopuszcza nabycie przez nią nieruchomości składającej się z działek o różnym przeznaczeniu. Z jednej strony zapatrywanie to uwzględnia założenia wprowadzenia ograniczeń w obrocie



nieruchomościami, a z drugiej określa jednoznaczne kryterium oceny charakteru nieruchomości, wolne od uznaniowości rodzącej niejednokrotnie problemy i utrudniające obrót nieruchomościami. Trzecie zapatrywanie jest zbliżone do drugiego stanowiska. Oparte zostało na ocenie charakteru nieruchomości w odniesieniu do wiodącego, czy też zasadniczego sposobu wykorzystywania jej oraz przeznaczenia objętego planem zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającego również cel ustawy. Za wiodące, czy też zasadnicze uznać należałoby przeznaczenie nieruchomości, gdy jej powierzchnia w przeważającym zakresie stanowi nieruchomość rolną, a część związana z innego rodzaju działalnością nie jest znaczna, co przesądza o objęciu całej nieruchomości ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. Charakter tych przesłanek może być ocenny, co z kolei mogłoby wywoływać wątpliwości i trudności w stosowaniu ustawy. W rozpoznawanej sprawie Sąd Najwyższy uznał za miarodajne stanowisko drugie jako odpowiadające również zasadzie pewności obrotu, chociaż nieruchomości objęte umową z dnia 15 grudnia 2005 r. spełniają również przesłanki związane z wiodącym, rolniczym ich charakterem. Treść uchwały Rady Miasta O. z dnia 23 maja 2002 r. wskazuje, że w odniesieniu do nieruchomości położonej w K. zmienione zostało przeznaczenie w ten sposób, że tylko działka oznaczona numerem 102/79 częściowo stanowi teren przemysłowo - skladowy i częściowo przeznaczona jest na założenie farmy wiatrowej, uprawy rolne i zieleni izolacyjną, a pozostałe działki na zabudowę siedliskową, również organizację farmy wiatrowej i uprawy rolne. Nieruchomość położona w N. obejmuje dwie działki; jedna ma charakter rolny, a druga położona jest w obszarze objętym ochroną prawną środowiska przyrodniczego. Wbrew stanowisku skarżących obie nieruchomości stanowią nieruchomości rolne w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. i położone są na obszarach przeznaczonych na cele produkcji rolnej, jak też faktycznie w dacie zawierania umowy w taki sposób były wykorzystywane. Nietrafnie utrzymują skarżący, że zamiarem ustawodawcy było przyznanie Agencji prawa pierwokupu jedynie w odniesieniu do nieruchomości, które w całości mają charakter rolny, ponieważ nie wskazuje na to ani art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. ani jej założenia wskazane w art. 1. Nieruchomość, której ponad 200 ha powierzchnia jest i może być rolniczo

wykorzystywana, a przydatność dla tych celów, bezpośrednia, czy też pośrednia, pozostałych działek nie została jeszcze definitywnie określona, nie może być pominięta w ramach kształtowania ustroju rolnego. Należy zgodzić się ze stwierdzeniem, że prawo pierwokupu stanowi ingerencję w prawo własności i jako wyjątek od zasady swobody podejmowania przez właściciela decyzji dotyczących przedmiotu jego własności, w tym także w odniesieniu do jej zbywania, nie powinno być rozszerzająco stosowane. Nie można również dokonywać wykładni przepisów ustawy w sposób prowadzący do faktycznego jej niestosowania poprzez przyjmowanie założeń, które nie wynikają z przyjętych nią zasad i z treści przepisów. Podkreślenia wymaga, że w rozumieniu art. 2 pkt 1 nie ma zastrzeżenia, że charakter rolny dotyczyć powinien całej nieruchomości i nie można go wywnioskować z powinności właściwego, ścisłego stosowania prawa pierwokupu. W art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. przyznane zostało Agencji Nieruchomości Rolnych prawo pierwokupu w braku innych uprawnionych, którym prawo to przyznane zostało przed Agencją, jak też w razie niezaimowania wyłączeń objętych ust. 7. Do obowiązków kupującego, dążącego do wyłączenia prawa pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych, należy przedstawienie w trakcie zawierania umowy sprzedaży dowodów, w postaci przewidzianej art. 7, wskazujących na osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego, powierzchnię użytków rolnych wchodzących w skład jego gospodarstwa rolnego, posiadanie kwalifikacji rolniczych, zamieszkanie w gminie, w której położona jest nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży lub w gminie sąsiedniej. W umowie z dnia 15 grudnia 2005 r. powód złożył oświadczenie, że ani on ani żona nie spełniają wymagań przewidzianych w art. 5 i 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r., nie przedstawił wymaganych dokumentów. Powoływanie się zatem na obowiązek badania przez pozwaną, czy nie zachodzą po stronie kupujących przeszkody do skorzystania przez nią z prawa pierwokupu nie znajduje prawnego usprawiedliwienia. Zarzut naruszenia art. 3 ust. 4 ustawy jest pozbawiony podstaw. Z jego treści wynika przyznanie pozwanej prawa pierwokupu w razie braku wcześniej uprawnionych i nie było podstaw do przyjęcia, że pozwana naruszyła prawa dzierżawców (ust. 1), osoby bliskiej zbywcy (ust. 5 pkt 2), czy też spółdzielni produkcji rolnej (ust. 5 pkt 1), ponieważ żaden z tych podmiotów nie wykazał

spełnienia wymagań do nabycia nieruchomości ani zamiaru ich nabycia. Uprawnienie do oceny, czy dana umowa jest korzystna z punktu widzenia kształtowania ustroju rolnego przyznane zostało Agencji Nieruchomości Rolnych. Kwestionowanie przez skarżących dokonanej w zaskarżonym wyroku wykładni art. 3 ust. 7, art. 5 ust. 1 w związku z art. 3 ust. 7 i art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. oparte zostało w istocie na podważaniu ustaleń Sądu Apelacyjnego, którymi Sąd Najwyższy jest związany z mocy art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c. Wyeliminowanie prawa pierwokupu pozwanej nakładało na powodów, stosownie do art. 3 ust. 7, obowiązek wykazania, że prowadzą gospodarstwo rodzinne, którego powierzchnia zostanie powiększona przez nabycie objętych umową nieruchomości i łącznie nie przekroczy 300 ha oraz, że nabywana nieruchomość położona jest w gminie, w której mają oni miejsce zamieszkania lub gminie sąsiedniej. Sąd Apelacyjny ustalił, że powodowie w czasie zawierania umowy nie prowadzili osobiście gospodarstwa rolnego, a zatem nie mogli być uznani za rolników indywidualnych, co skutkowało uznaniem, że nie wywiązali się z obowiązku udowodnienia wymagań przewidzianych art. 5 i 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. Sąd Apelacyjny wskazał przyczyny, które były podstawą dokonanej oceny prawnej, podkreślając, że poza własnością lub posiadaniem gospodarstwa rolnego art. 6 ust. 1 przewiduje obowiązek osobistego prowadzenia tego gospodarstwa, a w ust. 2 określone zostało, że polega ono na podejmowaniu wszelkich decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie. Nie można wykluczyć zaistnienia takiej sytuacji, w której oddający w dzierżawę nieruchomość rolną lub gospodarstwo rolne zachowuje uprawnienie do podejmowania wszelkich decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie, ale jako znaczne ograniczenie uprawnień dzierżawcy, musiałoby wynikać z umowy dzierżawy. Powodowie powołujący się na taką możliwość powinni udowodnić, że umowa dzierżawy nieruchomości położonej w M.u zawierała takie ułożenie stosunków, odbiegając od regulacji zawartej w Kodeksie cywilnym, co jednak nie wynika z wiążących ustaleń Sądu Apelacyjnego. Nie zostało również podważone stanowisko tego Sądu, że samo oddanie gospodarstwa w dzierżawę, należące do właścicielskich uprawnień, nie wskazuje na prowadzenie przez właściciela tego gospodarstwa w sposób określony w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r.

Podkreślenia wymaga i to, że dążenie do nabycia nieruchomości nie wiązało się z zamiarem prowadzenia gospodarstwa rolnego w rozumieniu powołanego przepisu, skoro powodowie oświadczyli, że będzie ona w dalszym ciągu przedmiotem dzierżawy przez dotychczasowych dzierżawców, a na pozostałej części zorganizują farmę wiatrową.

Z powyższych względów pozbawiona uzasadnionych podstaw skarga kasacyjna podlegała oddaleniu w oparciu o art. 398<sup>14</sup> k.p.c. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego stanowi konsekwencję zastosowania zasady odpowiedzialności za wynik sprawy na tym etapie postępowania, przewidzianej art. 98 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.