Sygn. akt II CSK 392/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Mirosław Bączyk
SSN Irena Gromska-Szuster

Protokolant Agnieszka Łuniewska

w sprawie z powództwa B.S.
przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych - Oddział Terenowy
w P.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie
w Izbie Cywilnej w dniu 17 marca 2016 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 3 lutego 2015 r.,

oddala skargę kasacyjną i nie obciąża powódki kosztami postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo B. S. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych – Oddział Terenowy w P. o zapłatę kwoty 16.980.000 zł z odsetkami od kwot i dat szczegółowo wskazanych w żądaniu, tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z pozbawieniem jej męża, W. S., prawa pierwszeństwa w nabyciu dzierżawionej od pozwanej nieruchomości rolnej w postaci działki nr 24/8 położonej w Ż. Apelacja powódki od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 3 lutego 2015 r. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji zostały zaaprobowane przez Sąd Apelacyjny. Wynikało z nich, że pozwana w dniu 22 kwietnia 1993 r. zawarła z W. S. i J. C., prowadzącymi w formie spółki cywilnej działalność gospodarczą pod nazwą „R.” Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo- Usługowe, na okres lat 16 licząc od 26 kwietnia 1993 r., umowę dzierżawy nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 580,4160 ha, położonych we wsiach R., P., G. i Ż. Na mocy aneksu z 22 kwietnia 1996 r. strony ustaliły, że wobec zniesienia wspólności prawa dzierżawy, dzierżawcą pozostaje W. S. W dniu 23 sierpnia 1998 r. pozwana i Towarzystwo Obrotu Nieruchomościami A. P. sp. z o.o. w P. zawarli umowę, na podstawie której pozwana zleciła tej spółce sprzedaż nieruchomości z jej Zasobu. W. S. w piśmie z dnia 12 listopada 1998 r. oświadczył pozwanej wolę nabycia przedmiotu dzierżawy, w tym działki gruntu położonej w Ż. Pismem z dnia 27 kwietnia 1999 r. pozwana poinformowała W. S., że zamierza sprzedać nieruchomości rolne będące w dzierżawie o powierzchni 332,5747 ha, w tym działkę nr 24/5 o powierzchni 94,2058 ha położoną w Ż. W. S. informował pozwaną, że chce skorzystać z przysługującemu mu prawa, wówczas prawa pierwokupu. W dniu 30 kwietnia 1999 r. pozwana i W. S. podpisali protokół uzgodnień w sprawie sprzedaży, w trybie bezprzetargowym, nieruchomości obejmującej również działkę nr 24/5. Protokół zawierał warunki zawarcia umowy sprzedaży. Protokół ten w związku ze zmianą ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i wprowadzeniem w miejsce prawa pierwokupu - prawa pierwszeństwa, został przez strony zmieniony w dniu 14 lipca

1999 r. Do sprzedaży nie doszło, ponieważ Prezes pozwanej pismem z dnia 27 sierpnia 1999 r. odmówił udzielania pełnomocnictwa do zawarcia umowy z powodu wszczęcia procedury zmierzającej do zmiany przeznaczenia nieruchomości. Zmianę przeznaczenia nieruchomości zainicjowała pozwana i w następstwie jej wniosku Rada Miejska w K. w dniu 7 lutego 2001 r. dokonała zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w następstwie której część działki nr 24/8 o powierzchni 92,2745 ha (powstałej w następstwie wcześniej dokonanego podziału działki nr 24/5) znalazła się na obszarze przeznaczonym na centrum wystawiennicze, terminal dla samochodów ciężarowych i w strefie ograniczonego użytkowania związanego z liniami energetycznymi. Wolę nabycia przedmiotu dzierżawy W. S. wyrażał jeszcze kilkakrotnie, w pismach kierowanych do pozwanej w dniach 20 września 1999 r., 10 lutego 2001 r. i 23 maja 2001 r.

W nowej księdze wieczystej KW […], do której w dniu 25 maja 2001 r. przeniesiono nieruchomość położoną w Ż., w dziale III wpisano prawo pierwokupu do działek o obszarze 230,2125 ha (w tym do działki nr 24/5) na rzecz spółki cywilnej „R.”. Ten wpis został uchylony postanowieniem z dnia 27 października 2000 r., a postanowieniem z dnia 6 czerwca 2001 r. wpisano na rzecz W. S. prawo pierwszeństwa w nabyciu m.in. działki nr 24/5.

W dniu 21 listopada 2001 r. Towarzystwo […] A. S.A. w W. (dawnej Towarzystwo […] A. sp. z o.o.) i M. sp. z o.o. zawarły warunkową umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości obejmującej działkę nr 24/8. W dniu 27 listopada 2001 r. na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu akcjonariuszy T.O.N. A. pozwana, jako większościowy akcjonariusz, przegłosowała uchwałę dotyczącą m.in. podwyższenia kapitału akcyjnego tej spółki w drodze emisji nowych akcji skierowanych do objęcia przez pozwaną, w zamian za wniesienie wkładu niepieniężnego w postaci prawa własności działki nr 24/8, dzierżawionej wówczas przez W. S. W wykonaniu tej uchwały, umową z dnia 21 grudnia 2001 r. własność działki nr 24/8 została przez pozwaną przeniesiona na T.O.N. A. S.A. W tym samym dniu, to jest 21 grudnia 2001 r., T.O.N. A. S.A i M. sp. z o.o. zwarły umowę przedwstępną sprzedaży tej nieruchomości za cenę 14.152.650 zł. Umowa

przyrzeczona przenosząca własność została zawarta dopiero w toku niniejszego procesu, w dniu 8 lutego 2012 r.

W związku z przejściem na T.O.N. A. S.A własności, działkę nr 24/8 odłączono z księgi wieczystej KW […], założono dla niej nową księgę wieczystą KW […] i w dziale drugim jako właściciela wpisano T.O.N. A. S.A. w W., a w dziale III - prawo pierwszeństwa na rzecz W. S.

W dniu 29 czerwca 2004 r. W. S. i M. P. zawarli umowy przejęcia długu i przelewu praw, w następstwie których, za zgodą pozwanej, doszło m.in. do zmiany strony umowy dzierżawy z dnia 22 kwietnia 1993 r.; dzierżawcą stał się M. P. Ponadto, z przedmiotu dzierżawy wyłączono działkę nr 24/8 stanowiącą własność T.O.N. A. S.A. i pozwana działkę tę przekazała właścicielowi.

W. S. zmarł 13 lipca 2005 r., a spadek po nim nabyły powódka i ich córka, po połowie. Na wniosek powódki, w księdze wieczystej KW […] prawomocnie wpisano prawo pierwszeństwa na ich rzecz, w miejsce W. S. Wpis ten wykreślono w wykonaniu wyroku z dnia 13 czerwca 2011 r. wydanego w procesie o usunięcie niezgodności miedzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej KW […] a rzeczywistym stanem prawnym.

Dokonując oceny prawnej tak ustalonego stanu faktycznego Sądy obu instancji były zgodne co do tego, że w chwili śmierci W.S. nie przysługiwały już uprawnienia dzierżawcy wynikające z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Sąd Apelacyjny aprobując takie stanowisko Sądu pierwszej instancji wskazał jedynie, że utrata uprawnienia dzierżawcy, w postaci prawa pierwszeństwa, była następstwem zbycia nieruchomości, pierwszeństwo ustawa wiąże bowiem z gruntem rolnym Skarbu Państwa. Nadto Sąd Apelacyjny wskazał, że uprawnienie to powstaje na rzecz dzierżawcy wyłącznie przy sprzedaży nieruchomości, tymczasem w okolicznościach sprawy nastąpiło wniesienie nieruchomości jako aportu do spółki, a więc doszło do zbycia, które nie miało jednak charakteru czynności prawnej sprzedaży. Taki charakter zbycia powodował, że po stronie W. S. nie powstało roszczenie odszkodowawcze, stąd też powódka, jako jego spadkobierczyni, nie mogła roszczenia tego nabyć w spadku. Niezależnie od powyższego, Sąd odniósł się do zarzutu pozwanej przedawnienia

takiego roszczenia odszkodowawczego. Wskazując na jego deliktowy charakter, z powołaniem się na treść art. 442 § 1 k.c. wskazał, że przy założeniu, iż W. S. przysługiwałoby roszczenie odszkodowawcze za zbycie nieruchomości z naruszeniem przysługującego mu pierwszeństwa, roszczenie takie uległoby przedawnieniu w styczniu 2005 r. Rozpoczęło ono bowiem bieg w styczniu 2002 r., gdy dowiedział się o zbyciu nieruchomości przez pozwaną. Wiedział już bowiem wówczas tak o szkodzie jak i o osobie zobowiązanej do jej naprawienia. Pozew został wniesiony 15 grudnia 2011 r., a więc po upływie terminu przedawnienia. Okoliczność, że do 13 czerwca 2011 r. w księdze wieczystej istniał wpis pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości na rzecz powódki nie miał znaczenia dla biegu przedawnienia roszczenia odszkodowawczego; nie znalazł też Sąd podstaw do potraktowania zarzutu pozwanego przedawnienia tego roszczenia jako nadużycia prawa.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego, opartej na obu podstawach z art. 398^3 § 1 k.p.c., powódka, w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzuciła naruszenie art. 29 ust.1 pkt 3 w związku z art. 54 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst Dz.U. z 2015 r., poz. 1014) przez błędną wykładnię oraz art. 361 § 1 i 2, art. 363 § 1 i 2 w związku z art. 415, art. 416 i art. 417 § 1 k.c. - przez niezastosowanie, a także art. 442 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 9 sierpnia 2007 r. oraz art. 117 § 2 k.c. przez błędne zastosowanie. W ramach podstawy naruszenia przepisów prawa procesowego w sposób mogący mieć istotny wpływ na wynik sprawy skarżąca zarzuciła naruszenie art. 227, art. 233 w związku z art. 391 § 1, art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c., a także art. 378 § 1 oraz art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., a także art. 385 i art. 386 k.p.c.

We wnioskach kasacyjnych skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i zmianę wyroku Sądu Okręgowego przez uwzględnienie powództwa to jest zasądzenie dochodzonej kwoty z odsetkami jak w żądaniu ewentualnie zmiany punktu drugiego wyroku Sądu pierwszej instancji oraz punktu drugiego wyroku Sądu drugiej instancji przez

ich uchylenie i odstąpienie od obciążania skarżącej kosztami procesu w tych instancjach.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Decydująca o treści rozstrzygnięcia jest wykładnia art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (w brzmieniu obowiązującym do daty wyrokowania - jedn. tekst Dz.U. z 2015 r., poz. 1014 ze zm.), który to przepis, poczynając od dnia 15 czerwca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r., Nr 49, poz.484) stanowi, że pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości (Zasobu) po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, z zastrzeżeniem art. 17a ust. 1, art. 17b ust. 4 i art. 42, przysługuje dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat. Użycie przez ustawodawcę pojęć „nabycie nieruchomości" i „zbywana nieruchomość" mogłyby wskazywać na objęcie tym pojęciem również czynności prawnych innych niż sprzedaż o ile czynności te przenoszą własność. Wykładnia zatem tego przepisu musi być dokonana z uwzględnieniem pozostałych uregulowań ujętych w art. 29 a także w dalszych przepisach ustawy. Art. 29 ustawodawca pomieścił w rozdziale 6 ustawy zatytułowanym „Sprzedaż i nabywanie nieruchomości", a treść art. 27 nie pozostawia wątpliwości, że nabywanie nieruchomości to czynności Agencji przysparzające Zasobowi gruntów, a sprzedaż to czynności Agencji rozporządzające, pomniejszające Zasób nieruchomości. Innych czynności rozporządzających niż sprzedaż przepisy ustawy w rozdziale 6 nie przewidują. Sprzedaż (na zasadach określonych w rozdziale 6) jest też przewidziana w art. 24 ust.1 pkt 1 ustawy jako forma gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, przy czym, co istotne, czynność prawna wniesienia mienia do spółki przewidziana w art. 24 ust. 1 pkt 3 ustawy jest formą gospodarowania Zasobem, odmienną jednak od formy tego gospodarowania przez sprzedaż. Już tylko zestawienie tych przepisów nie pozwala na wnioskowanie, że ustawodawca w pojęciu „zbycie" użytym w art. 29 ust. 3 ustawy chciał pomieścić również inne czynności prawne przenoszące własność nieruchomości, w szczególności czynność prawną wniesienia nieruchomości do spółki. Przeciwko takiej wykładni przemawia również użycie w art. 29 ust. 1, w ust. 1d., ust.3a pojęcia ceny, a więc kategorii właściwej wyłącznie dla umowy sprzedaży.

O sprzedaży stanowią również ust. 1c tego artykułu odnoszący się do całego ustępu 1 tego artykułu, a więc i jego punktu 3, a także ust.2 i ust. 3a nie pozostawiając wątpliwości, że pierwszeństwo przysługuje przy sprzedaży. Również wykładnia systemowa nie dostarcza podstaw do innego wnioskowania. Przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) także przewidują pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości objętych działaniem tej ustawy. Wykładnia pojęcia „zbywania nieruchomości", którym ustawodawca posłużył się w tej ustawie, prowadzi jednak do wniosków odmiennych to jest, że zakres tego pojęcia na gruncie tej ustawy obejmuje nie tylko sprzedaż, ale również inne czynności prawne przenoszące własność, w tym wniesienie nieruchomości aportem do spółki. Ta odmienność wykładni jest wynikiem nie tylko istnienia w ustawie (od 22 września 2004 r.) w art. 4 pkt 3b definicji „zbywania nieruchomości", przez co ustawodawca rozumie czynności prawne, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Przed tą zmianą ustawy szeroki katalog czynności prawnych również nazywanych zbyciem wskazywał art. 37 ustawy, wymieniając w tej kategorii wniesienie aportu do spółki (art. 37 ust. 2 pkt 7). Odmienność zatem regulacji wynika przede wszystkim z faktu, że ustawa o gospodarce nieruchomościami reguluje inny segment obrotu i nie oddziaływa na reglamentację objętą ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, co zresztą jasno wynika z art. 2 ust. 4 ustawy. Dodać należy, że gdyby zamiarem ustawodawcy było przenoszenie konstrukcji ustawy o gospodarce nieruchomościami do obrotu nieruchomościami rolnymi, zbędne było tworzenie ustawy odrębnej. Samodzielność zatem regulacji zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa prowadzi do wniosku, że pierwszeństwo z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy przysługuje dzierżawcy tylko wówczas gdy Agencja dokonuje sprzedaży nieruchomości.

W okolicznościach sprawy pozwana nie dokonała sprzedaży dzierżawionej nieruchomości, ale wykonując uchwałę NWZ z dnia 27 listopada 2001 r. nieruchomość tę wnosiła tytułem aportu do T.O.N. A. S.A. na pokrycie akcji w podwyższonym kapitale akcyjnym tej spółki. Taką czynność ustawa

o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w art. 24 ust. 1 pkt 3 traktuje jako odrębny od sprzedaży sposób, mechanizm, gospodarowania Zasobem. Zupełnie innym zagadnieniem jest czy tej czynności pozwana nie dokonała dla obejścia prawa, skoro w tym samym dniu nabywca, to jest T.O.N. A. S.A. zawarła z M. sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości. Skarżąca w skardze kasacyjnej do tego zagadnienia w płaszczyźnie zarzutów prawa materialnego nie odnosi się, co powoduje, że zagadnienie to usuwa się spod kontroli kasacyjnej, godzi się jednak dodać, że skutek materialnoprawny umowy zawartej w celu obejścia prawa, to jest jej nieważność, sąd meriti bierze co prawda po uwagę z urzędu w ramach prawidłowo podniesionych okoliczności sprawy, ale obowiązek taki ma tylko wtedy, gdy nieważność ta ma wpływ na wynik sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2000 r., I CKN 290/00 i z dnia 3 listopada 2010 r., V CSK 142/10).

Ponieważ przewidziane w art. 29 ust.1 pkt 3 ustawy pierwszeństwo nabycia nieruchomości przysługiwało W. S. jako dzierżawcy w razie sprzedaży nieruchomości, to dokonanie przez pozwaną przewidzianej przez prawo czynności prawnej zbycia nieruchomości nie będącej jednak sprzedażą spowodowało, że nie można mówić o naruszeniu tego uprawnienia. Brak po stronie pozwanej naruszenia pierwszeństwa powodował, że na rzecz W. S. nie mogło powstać i nie powstało roszczenie odszkodowawcze, a zatem powódka, jako spadkobierczyni męża, roszczenia tego nie odziedziczyła.

W świetle powyższego nietrafne są zarzuty naruszenia przepisów procesowych. Zarzuty procesowe stanowią uzasadnioną podstawę skargi kasacyjnej wówczas gdy zostanie wykazane, że naruszenie przepisów procesowych mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. W sytuacji gdy zostało wykazane, że w ustalonych okolicznościach faktycznych W. S. nie przysługiwało pierwszeństwo nabycia nieruchomości, a zatem nie powstało na jego rzecz roszczenie odszkodowawcze i niewątpliwie nie powstało ono na rzecz powódki samodzielnie, zarzuty naruszenia przepisów procesowych podniesione w skardze nie mają wpływu na wynik sprawy.

Dodać jedynie można, że wpis w księdze wieczystej prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości nie kreuje tego uprawnienia, jako prawa bezwzględnie skutecznego skoro w odniesieniu do określonej sytuacji, zgodnie z treścią art. 29 ustawy uprawnienie nie działa. Podobnie, wpis taki nie kreuje też tego uprawnienia na rzecz spadkobiercy dzierżawcy ponieważ z chwilą utraty statusu dzierżawcy uprawnienie to wygasa. Ponadto, uprawnienie to istnieje tylko w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, a więc utrata przez nieruchomość takiego statusu również je wygasza.

Skuteczność zarzutu przedawnienia, omówionego przez Sądy „ubocznie", a to wobec ustalenia nieistnienia dochodzonego roszczenia odszkodowawczego również jest w sprawie indyferentna, można jedynie wskazać, że przedawnienie biegnie od dnia wynikającego z ustawy (tu: art. 442 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 10 sierpnia 2007 r.) niezależnie od tego czy poszkodowany ma świadomość biegu tego terminu. Z kolei, przerwę i zawieszenie biegu przedawnienia regulują w sposób wyczerpujący przepisy kodeksu cywilnego i żadna przewidziana prawem sytuacja skutkująca takim stanem, w sprawie miejsca nie miała. W świetle powyższego nawet uchybienia, jak twierdzi skarżąca, niedostatecznego omówienia przez Sąd tych wszystkich zagadnień, pozostają bez wpływu na wynik sprawy.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398^{14} k.p.c. i art. 102 k.p.c. orzekł jak w sentencji. Dodać należy, że wyłączona jest ingerencja Sądu Najwyższego wyłącznie w rozstrzygnięcie o kosztach procesu (postulat z wniosku kasacyjnego *in fine*), ponieważ skarga kasacyjna od rozstrzygnięcia o kosztach procesu nie przysługuje.

jw

eb