

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 maja 2013 roku Sąd Rejonowy w Kutnie, VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Ł., oddalił powództwo A. O. przeciwko I. O. i A. B. o stwierdzenie nieważności umowy darowizny, przejmując jednocześnie nieuiszczone koszty sądowe na rachunek Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia wskazano, że A. O. wniosła o stwierdzenie nieważności umowy darowizny nieruchomości rolnej oznaczonej numerem 134, o pow. 3,023 ha, położonej w obrębie geodezyjnym R., gmina G., powiat (...) zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 8 listopada 2011 roku, przed notariuszem A. P., pomiędzy I. O. a A. B.. Wskazywała, że I. O. przeniosła na rzecz A. B. prawo własności nieruchomości rolnej z naruszeniem przepisów Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U.2012.803, dalej powoływana jako "ustawa"). Swoją interes prawną wywodziła z faktu, że jest córką pozwanej I. O. a siostrą A. B., i w przypadku unieważnienia umowy może liczyć na inne rozporządzanie przez matkę jej własnością w taki sposób, aby przysporzyć również korzyści powódce i jej rodzeństwu. W dalszym toku postępowania powódka jako na podstawę do uwzględnienia powództwa powołała się również na fakt, że darczyńca działał w stanie wyłączającym świadome i swobodne wyrażenie woli w rozumieniu art. 82 kc.

Pozwana A. B. wnosila o oddalenie powództwa, z uwagi na nienaruszenie powołaną umową przepisów Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Natomiast pozwana I. O. oświadczyła, iż „uznaje argumenty pozwu i wyraża zgodę na unieważnienie umowy”. Wskazała, iż przedmiotową czynnością prawną „pozbawiła dzieci ojcowizny”, zaś brak uprawnień córki do prowadzenia gospodarstwa jest „najlepszym powodem do unieważnienia umowy”.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 8 listopada 2011 roku, umową darowizny oświadczoną przed notariuszem A. P. I. O. przekazała córce A. B. niezabudowaną działkę rolną oznaczoną numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 3,0230 ha, położoną w obrębie ewidencyjnym R., gmina G., powiat (...), województwo (...). A. B. darowiznę tę przyjęła. Wartość darowizny strony ustaliły na 40.000 złotych

Nieruchomość o której mowa stanowi niezabudowaną działkę rolną tj. grunt orny. W dacie zawarcia umowy darowizny nieruchomość ta była przedmiotem dzierżawy, na podstawie umowy na okres 9 lat. Sporządzając przedmiotową umowę notariusz nie odebrał od A. B. oświadczenia co do posiadanych przez pozwaną kwalifikacji rolniczych. Ustalono przy tym, że pozwana A. B. nie posiada uprawnień rolniczych. Nie prowadzi i nigdy nie prowadziła gospodarstwa rolnego.

Na podstawie opinii biegłego psychiatry ustalono, że u pozwanej A. O. nie występowały objawy choroby psychicznej ani cechy upośledzenia umysłowego. Pozwana leczenie psychiatryczne podjęła w dniu 9 stycznia 2012 roku, czyli po zawarciu umowy darowizny. U pozwanej rozpoznano organiczne zaburzenia nastroju. W dniu zawarcia umowy tj. w dniu 8 listopada 2011 roku pozwana I. O. nie znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

W świetle powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał popierane przez powódkę roszczenie za nieuzasadnione w zakresie obu podstaw faktycznych.

Wskazał, że zgodnie z treścią art. 9 ust. 1 powołanej wyżej Ustawy czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez zawiadomienia Agencji, w przypadku określonym w art. 4 ust. 1, jest nieważna. Umowa darowizny z dnia 8 listopada 2011 roku nie była jednak niezgodna z przepisami ustawy ani nie było wymagane zawiadomienie uprawnionego dzierżawcy o prawie pierwokupu, oraz Agencji Nieruchomości Rolnych.

Zgodnie z treścią art. 3 przywołanej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dacie umowy darowizny w przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja, prawo pierwokupu

przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy. Tymczasem umowa z dnia 8 listopada 2011 roku nie była umową sprzedaży lecz umową darowizny. Stąd przepis art. 3 nie ma w tym przypadku zastosowania. Dodatkowo zgodnie z art. 3 ust. 5 ppkt. 2 ustawy przepisów ust. 1-4 nie stosuje się, jeżeli nabywcą nieruchomości rolnej jest osoba bliska zbywcy w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, a więc także w obecnym przypadku.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 ustawy, jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, Agencja działająca na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej. Z przepisu art. 4 ust. 4 ppkt. 2 b Ustawy wynika jednak, że uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje: jeżeli przeniesienie własności nieruchomości rolnej następuje na rzecz osoby bliskiej zbywcy w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Tymczasem sporna nieruchomość ma powierzchnię 3,023 ha i została darowana córce. W tym też kontekście stwierdzono, że nie może być podstawą roszczeń powódki art. 7 ust. 6 Ustawy. Skoro umowa darowizny z dnia 11 listopada 2011 roku została zawarta pomiędzy wstępnym i zstępnym a powierzchnia gospodarstwa rolnego, którego własność wynosiła mniej niż 5 ha, to nie było wymagane przedkładanie dowodów o jakich mowa w art. 7 ust. 6 ustawy.

Z uwagi na wynik przeprowadzonego w sprawie dowodu z opinii biegłego stwierdzono także brak podstaw do stwierdzenia nieważności czynności prawnej, na podstawie art. 82 kc.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła powódka

Apelująca zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów 9 ust. 1 i 2 w zw. z art. 7 ust. 6 i 5 Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a to poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że obowiązek złożenia oświadczenia o niespełnieniu warunków określonych w art. 5 i 6 Ustawy dotyczy tylko sytuacji, w której dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości powyżej 5 ha, i nie zachodzą okoliczności wskazane w przepisie art. 4 ust. 4. W ocenie skarżącej rygor nieważności wynikający z przepisu art. 9 Ustawy dotyczy wszystkich czynności prawnych dokonanych z naruszeniem przepisów ustawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna.

Skarżąca nie kwestionuje ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy, przez co są one dla Sądu Okręgowego wiążące. Jednocześnie Sąd odwoławczy przyjmuje je za własne.

Zawarty w apelacji wywód jest chybiony. W sprawie nie budzi wątpliwości, że nabywczyni nieruchomości nie przedłożyła przy zawieraniu umowy dowodów, o których mowa w art. 7 ust. 1, 4, 5 i 9 Ustawy oraz przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 8 pkt 5, ani też nie przedłożyła oświadczenia o spełnianiu warunków określonych w art. 5 i 6 Ustawy. Skarżącemu umyka jednak, jaka jest funkcja tych przepisów. Sam przepis artykułu 7. reguluje sposoby, przy pomocy których winny być dokumentowane opisane w ustawie cechy nabywcy nieruchomości. Cechy te opisane są w artykułach poprzedzających art. 7 i są nimi m.in. posiadanie statusu rolnika indywidualnego w rozumieniu przepisu art. 6 Ustawy. Rzecz jednak w tym, że wszystkie te warunki, których dokumentowanie jest unormowane w art. 7 mają znaczenie wówczas, gdy potencjalny nabywca gospodarstwa jest zainteresowany jego nabyciem z pominięciem prawa pierwokupu przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. Prawo pierwokupu, o którym mowa, wynika z przepisu art. 4 ust. 1 Ustawy. Dalsza jednostka redakcyjna, tj. art. 4 ust. 4 stanowi, że uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje Agencji w drobiazgowo wyliczonych w tym przepisie wypadkach, m.in. jeżeli w wyniku przeniesienia własności nieruchomości rolnej następuje powiększenie gospodarstwa rodzinnego. Definicja gospodarstwa rodzinnego wynika z przepisu art. 5 Ustawy, wymagającego m.in. by było to gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego. Kto jest rolnikiem indywidualnym wynika z kolei z unormowań zawartych w art. 6 Ustawy, przy czym sposób wykazywania tego statusu uregulowano w przepisie art. 7.

Choć jest oczywiste, że zgodnie z normą zawartą w art. 9 Ustawy czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez zawiadomienia Agencji, w przypadku określonym w art. 4 ust. 1, jest nieważna, to jednak należy stwierdzić, że skoro nabywczyni nie powoływała się, i nie miała potrzeby powoływać się na status rolnika indywidualnego, to niewskazanie tego statusu przy pomocy sposób opisanych w przepisie art. 7 Ustawy nie rzutuje na ważność kwestionowanej umowy darowizny. Skoro bowiem w przypadku omawianej umowy nie aktualizowało się prawo pierwokupu ani dzierżawcy, ani Agencji Nieruchomości Rolnych, to nie ma znaczenia, czy zaszły przesłanki uchylające skuteczność tego prawa, wynikające z przepisu art. 4 ust. 4 i uszczegółowione w dalszych przepisach Ustawy. Jak zaś trafnie wywiódł Sąd Rejonowy, prawo pierwokupu Agencji nie wchodzi w grę, z uwagi na powierzchnię nieruchomości, oraz zbycie jej na rzecz zstępnej tj. osoby bliskiej w rozumieniu przepisu art. 4 ust. 13 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (2010.102.651 ze zm.). Wynika to z unormowań zawartych w art. 4. ust. 1 oraz art. 4 ust 4 pkt 2b Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu obowiązującym w dacie kwestionowanej czynności prawnej.

Jedynie na marginesie można zauważyć, że w sytuacji, gdy współuczestnictwo pozwanych miało charakter jednolity, uznanie powództwa przez tylko jedną z pozwanych nie dawało podstaw do uwzględnienia powództwa. Wynika to z unormowania art. 73 § 2 kpc.

W tym stanie rzeczy apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie art. 385 kpc.