

Sygn. akt I C 286/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący sędzia Przemysław Jagosz

Protokolant sekr. sąd. Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2020 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa **D. K. i K. K.**

przeciwko **Krajowemu Ośrodkowi (...) w W. – Oddział Terenowy w O.**

o ustalenie

I. ustala, że umowa sprzedaży, do jakiej doszło między stronami w wyniku złożenia przez pozwanego oświadczenia z dnia 31 grudnia 2019 r., sporządzonego w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusza M. M. (rep. A numer (...)), o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot warunkowej umowy sprzedaży z dnia 17 października 2019 r., zawartej w Kancelarii Notarialnej notariusza M. S. (rep. A. nr (...)), obejmuje swoją treścią zmianę dokonaną na podstawie aneksu do warunkowej umowy sprzedaży, zawartego w dniu 18 listopada 2019 r. w Kancelarii Notarialnej notariusza M. S. (rep. A. nr (...)) i oddala powództwo w dalej idącym zakresie;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 30 800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 286/20

UZASADNIENIE

Powodowie, po częściowym cofnięciu pozwu, żądali ostatecznie ustalenia treści umowy sprzedaży nieruchomości, do jakiej zawarcia doszło z pozwanym w wyniku złożenia przez niego oświadczenia z dnia 31.12.2019 r. o wykonaniu prawa pierwokupu realizowanego w związku z umową z dnia 17.10.2019 r. (zawartą przez powodów z innymi niż pozwany osobami) – tj. ustalenia, że umowa ta uwzględnia również zmianę pierwotnej umowy sprzedaży, do jakiej doszło aneksem z dnia 18.11.2019 r. zawartym z tymi osobami, tj. prawo powodów do zebrania plonów rolnych powstałych z obsiewu sprzedawanych nieruchomości w terminie do 15.09.2020 r. na koszt powodów.

W uzasadnieniu wskazali, że przed wykonaniem prawa pierwokupu przez pozwanego, na podstawie aneksu z dnia 18.11.2019 r. doszło do zmiany pierwotnej treści umowy sprzedaży polegającej na tym, że powodowie uzyskali prawo do zebrania wskazanych plonów rolnych, o czym pozwany został zawiadomiony przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

(pozew, pismo cofające k. 178 i postanowienie k. 182, pismo precyzujące k. 212)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu, podnosząc, że do daty złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu powodowie nie przedstawili mu aneksu z dnia 18.11.2019 r., a o jego zawarciu

powiadomili go pismem z dnia 17.01.2020 r., a zatem już po wykonaniu prawa pierwokupu, co oznacza, że postanowienia aneksu nie zrodziły dla niego żadnych skutków prawnych.

Sąd ustalił, co następuje:

W świetle przedstawionych przez strony i niekwestionowanych dokumentów bezsporne jest, że w dniu 17.10.2019 r. powodowie zawarli z innymi niż pozwany osobami warunkową umowę sprzedaży kilku nieruchomości, uzależnioną m.in. od nieskorzystania przez pozwanego z prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa, przysługującego mu na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

(warunkowa umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego k. 12-26)

Umowa przeniesienia własności w wykonaniu umowy warunkowej miała zostać zawarta niezwłocznie po uzyskaniu zawiadomień o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu.

Zapłata ceny miała nastąpić w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności, częściowo na rachunki innych podmiotów na poczet spłaty zadłużenia powodów, a częściowo na ich własnych rachunek. Nabywcy zobowiązali się kontynuować program rolno-środowiskowy do 15.03.2020 r., a strony wskazały, że wydanie nieruchomości nastąpi w dniu zawarcia „przrzeczonej umowy sprzedaży” z prawem do korzyści oraz obowiązkiem ponoszenia ciężarów, „po zarachowaniu całej ceny sprzedaży” (§ 7 – k. 25).

W dniu 18.11.2019 r. powodowie i pierwotni nabywcy zawarli aneks do umowy, na podstawie którego dodali do § 7 umowy dodatkowy ustęp, w którym wskazali, że przed zawarciem umowy nieruchomości zostały obsiane ze środków powodów, w związku z powyższym wszelkie plony rolne powstałe z tego obsiewu będą należały do nich i poniosą oni koszty związane z ich zbiorem, a zebranie plonów nastąpi nie później niż do 15.09.2020 r. (aneks w formie aktu notarialnego – k. 29)

Zmianie nie uległ zatem obowiązek nabywców kontynuowania programu rolno-środowiskowego, jak również ich prawo do korzyści z nieruchomości od dnia zawarcia umowy ostatecznej.

W dniu 3.12.2019 r. zawarto kolejny aneks, uszczegóławiający zapewnienia kupujących co do ich statusu rolnika indywidualnego (k. 36v).

Pozwanemu wysłano treść umowy warunkowej z 17.10.2019 r. i aneksu z 3.12.2019 r., natomiast nie wysłano mu początkowo aneksu z 18.11.2019 r. dotyczącego zbioru plonów.

Umowa wpłynęła do pozwanego w dniu 21.10.2019 r., a aneks z dnia 3.12.2019 r. w dniu jego sporządzenia.

Po sprawdzeniu, że inny uprawniony z pierwszeństwem do wykonania prawa pierwokupu (LASZ) nie wykonał swojego prawa, oświadczeniem z dnia 31.12.2019 r. złożonym w formie aktu notarialnego, pozwany wykonał prawo pierwokupu, doprecyzowując dokumenty dotyczące zapłaty ceny na rachunki powodów i ich wierzycieli.

Pozwany wskazał również, że wydanie nieruchomości powinno nastąpić w terminie 7 dni od odebrania zawiadomienia o wykonaniu prawa pierwokupu.

Powodowie nie wydali nieruchomości w tym terminie.

Pismem z dnia 17.01.2020 r. poinformowali natomiast pozwanego, że w swoim oświadczeniu nie uwzględnił aneksu z dnia 18.11.2019 r. i jednocześnie zwrócili się o umożliwienie im zebrania wszystkich plonów z obsiewów dokonanych przed zawarciem umowy, przy czym do pisma dołączyli wspomniany aneks (pismo k. 44-45).

W kolejnym piśmie (z 30.01.2020 r.) wskazali, że o zawarciu tego aneksu informowali telefonicznie jednego z pracowników pozwanego jeszcze przed wykonaniem prawa pierwokupu, który wskazał im, że w tej sprawie „trzeba

będzie napisać pismo (...), by nie narazić się na bezumowne korzystanie z gruntów”. Jednocześnie potwierdzili, że aneks nie został wysłany pozwanemu przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu pierwokupu (k. 46).

Przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu pierwokupu, w listopadzie i grudniu 2019 r. powód rzeczywiście prowadził kilkakrotnie rozmowy z pracownikami pozwanej, w której powoływał się na to, że z osobami, które miały nabyć nieruchomości uzgodnił również, że zbierze plony z zasiewów dokonanych przed zawarciem umowy i wyrażał zniecierpliwienie długością procedury dotyczącej podejmowania decyzji co do skorzystania lub nieskorzystania przez pozwanego z prawa pierwokupu. Pracownicy pozwanego nie domagali się podania szczegółów dotyczących porozumienia co do zbiorów. Pozwany miał przy tym wiedzę o zasiewach dokonanych na nieruchomościach i ich rodzajach. Powód informował również o dokonaniu zabiegów agrotechnicznych dotyczących tych zasiewów.

(zeznania św. K. D. i zeznania powoda za adn. k. 396v-397)

Pozwany nie uwzględnił stanowiska powodów przedstawianego w pismach ze stycznia 2020 r. i późniejszych, podnosząc, że nabył nieruchomość na podstawie przekazanych mu dokumentów, w których nie było aneksu z 18.11.2019 r.

W późniejszym czasie pozwany zapłacił część ceny na rachunki części wierzycieli powodów, lecz między stronami nie doszło do porozumienia w zakresie wydania nieruchomości, ani zapłaty reszty ceny, co pozwany uzależniał od wydania nieruchomości, zaś powodowie od zapłaty reszty ceny i możliwości zebrania plonów.

Nie doszło też do wydania nieruchomości w terminie wyznaczonym przez pozwanego na 26 marca 2020 r., a powodowie wezwali go do zapłaty reszty ceny do 23.03.2020 r. wraz z odsetkami od 1.01.2020 r.

Ostatecznie reszta ceny została przez pozwanego zapłacona w dniu 7.05.2020 r., przy czym do dnia zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie nie doszło do wydania mu nieruchomości objętych umową.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego (k.p.c.) można domagać się stwierdzenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jeżeli strona ma w tym interes prawny, rozumiany jako obiektywna potrzeba usunięcia wątpliwości lub niepewności co do istnienia lub charakteru stosunku prawnego łączącego ją z inną stroną.

W ocenie Sądu powodowie mają tak rozumiany interes prawny w domaganiu się ustalenia treści umowy, do jakiej nawiązania doszło z pozwanym, z uwagi na spór co do tego, czy w jej ramach mieści się również przyznane im w aneksie z dnia 18.11.2020 r. prawo do plonów rolnych z obsiewów dokonanych na nieruchomościach przed ich sprzedażą. Przesądzenie tej kwestii może bowiem rozwiązać potencjalny konflikt dotyczący nie tylko prawa do tych plonów, ale również rozliczeń dotyczących poniesionych w związku z nimi nakładów, jak również możliwości korzystania z nieruchomości przez powodów w celu zebrania plonów.

Stan faktyczny niniejszej sprawy był między stronami bezsporny i wynikał z zarówno z przedstawionych przez nie i niekwestionowanych co do prawdziwości lub treści dokumentów, jak również z zeznań świadka i powoda, które w zasadniczej części dotyczącej prowadzonych przez nich rozmów i kontaktów pozostawały spójne, niezależnie od tego, że strony wywodziły z nich odmienne wnioski.

Nie ulegało zatem wątpliwości, że powodowie zawarli z osobami trzecimi umowę sprzedaży kilku nieruchomości rolnych pod warunkiem, że pozwany nie skorzysta z zagwarantowanego mu ustawowo prawa pierwokupu. Już po dacie tej umowy jej strony zawarły aneks z dnia 18.11.2019 r., zgodnie z którym powodom przyznano prawo do plonów rolnych z zasiewów dokonanych przed sprzedażą, zastrzegając też, że to powodowie poniosą koszty ich zbioru, a zbiór nastąpi do 15.09.2020 r.

Nie było również sporu, że pozwany złożył oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu, aneks z dnia 18.11.2019 r. przed datą złożenia tego oświadczenia nie został mu przekazany, zaś przed tą datą złożenia oświadczenia o pierwokupie o uzgodnieniach dotyczących prawa powodów do zebrania plonów został powiadomiony telefonicznie pracownik pozwanego.

W tym miejscu wskazać zatem należy, że zgodnie z art. 598 § 1 Kodeksu cywilnego (k.c.) zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią. W niniejszej sprawie obowiązek ten spoczywał na powodach, którzy powinni byli zawiadomić pozwanego o treści umowy sprzedaży w zakresie obejmującym jej istotne postanowienia. Zawiadomienie takie ma na celu zapewnienie uprawnionemu dostępu do wszelkich informacji, które mogą mieć istotne znaczenie dla podjęcia decyzji o skorzystaniu z prawa pierwokupu.

Zgodnie z art. 600 § 1 k.c. przez złożenie oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, dochodzi natomiast do skutku umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią.

Bezskuteczne względem uprawnionego są tylko takie postanowienia pierwotnej umowy, które mają na celu udaremnienie prawa pierwokupu, a w przypadku gdy uprawnionym (jak w niniejszej sprawie) jest Skarb Państwa za niezastrzeżone uważa się nadto postanowienia przewidujące świadczenia dodatkowe, których uprawniony Skarb Państwa nie mógłby spełnić.

W myśl art. 599 § 1 k.c. zaniechanie obowiązku zawiadomienia o treści umowy lub przekazanie uprawnionemu istotnych postanowień umowy sprzedaży niezgodnie z rzeczywistością rodzi co do zasady tylko odpowiedzialność zobowiązanego za szkodę wynikłą z niewykonania prawa pierwokupu lub jego wykonania bez wiedzy o istotnych postanowieniach umowy sprzedaży, nie wpływa jednak na skuteczność umowy sprzedaży w przypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu, ani też na skuteczność umowy zawartej wskutek złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu.

Jak wskazano wyżej aneks z dnia 18.11.2019 r. dodał do § 7 umowy sprzedaży dodatkowy ustęp, w którym ustalono, że wszelkie plony rolne powstałe z obsiewu nieruchomości dokonane przez powodów przed sprzedażą będą należały do nich i poniosą oni koszty związane z ich zbiorem, a zebranie plonów nastąpi nie później niż do 15.09.2020 r. Jednocześnie jednak nie dokonano żadnej zmiany dotyczącej wydania nieruchomości oraz przejścia prawa do korzyści i obowiązku ponoszenia ciężarów, które miało nastąpić w dniu zawarcia ostatecznej umowy.

Z zeznań powoda oraz korespondencji, jaką prowadzili z pozwanym, wynika, że celem takiego zapisu było umożliwienie powodom pobranie plonów z zasiewów, których dokonali przed zawarciem umowy na ich własny koszt. Takie plony, zgodnie z art. 53 k.c., należy uznać za pożytki naturalne, tj. plody rolne, które stanowią normalny dochód związany z prowadzeniem prawidłowej gospodarki na gruntach rolnych. Możliwość nabycia ich własności powstaje dopiero z chwilą odłączenia ich od gruntu, czyli faktycznie z chwilą dokonania ich zbioru, gdyż dopiero wówczas przestają stanowić jego część składową, która co do zasady nie może być przedmiotem odrębnej od gruntu własności i innych praw rzeczowych (art. 47-48 k.c.).

Oceniając treść aneksu z dnia 18.11.2019 r. należy zatem przyjąć, że dotyczył nie tyle części składowych nieruchomości, co pożytków z nieruchomości objętych umową. Skoro zgodnie z aneksem pożytki te miały przyspaść powodom, naturalnym jest nadto przyjęcie, że w celu ich pobrania powinni mieć możliwość skorzystania z nieruchomości, czemu służył zapis, że zbiór plonów nastąpi do 15.09.2020 r. na koszt powodów, wprowadzony bez jednoczesnej zmiany w zakresie zasadniczego obowiązku wydania nieruchomości nabywcom i terminu jego spełnienia.

Takie uregulowanie kwestii plonów uznać należy za dopuszczalne, gdy zważyć, że zgodnie z art. 55 § 2 k.c. w przypadku, gdy właściciel gruntu poczynił nakłady w celu uzyskania pożytków gruntu w postaci plodów rolnych, przed pobraniem zaś pożytków własność gruntu została przeniesiona i pożytki ostatecznie przypadły nabywcy gruntu uprawnionemu, który poczynił nakłady, przysługuje w takim przypadku roszczenie wobec osoby, która pożytki

pobrała, o wynagrodzenie za te nakłady. Ponieważ przepis powyższy ma charakter względnie obowiązujący, nie ma przeszkód, by strony umowy sprzedaży nieruchomości, na której zbywca dokonał jakichś zasiewów, uregulowały kwestię pożytków z tych zasiewów w taki chociażby sposób, jaki został dokonany aneksem. Dodać trzeba, że umowa w tym zakresie nie musi spełniać szczególnych wymogów formalnych.

W ocenie Sądu należy zatem przyjąć, wbrew twierdzeniom pozwanego, że aneks nie dotyczył własności części składowych nieruchomości, co oznacza, że nie można uznać go za nieważny lub bezskuteczny.

Pozwany w żaden sposób nie wykazał nadto, aby wskazane postanowienie aneksu miało na celu udaremnienie prawa pierwokupu, względnie, aby z jego strony nie byłoby możliwe udostępnienie powodom nieruchomości w celu pobrania pożytków.

Tym samym należy uznać, że skutek wykonania prawa pierwokupu między pozwanym i powodami doszła do skutku umowa sprzedaży o treści obejmującej również postanowienie dodane aneksem z dnia 18.11.2019 r., tj. z prawem powodów do zebrania na własny koszt pożytków (plonów) z zasiewów dokonanych przed jej zawarciem i skorzystania w tym celu z nieruchomości w terminie nie późniejszym niż do 15.09.2020 r.

Oceny tej nie zmienia to, że zawiadomienie o uzgodnieniu dokonany aneksem nastąpiło wyłącznie w formie telefonicznej. Nawet gdyby przyjąć, że powodowie powinni przekazać pozwanemu aneks w formie pisemnej, niedochowanie tego obowiązku – zgodnie z wskazanymi wyżej przepisami – nie wpływało na skuteczność umowy, do zawarcia której doszło w wykonaniu prawa pierwokupu, a której treść jest taka sama, co umowy zawartej z osobami trzecimi, czyli obejmującej również treść aneksu z 18.11.2019 r. Powtórzyć bowiem wypada, że nie wykazano, aby postanowienia tego aneksu miały na celu udaremnienie wykonania prawa pierwokupu lub przewidywały świadczenie dodatkowe, którego wykonanie przez pozwanego nie byłoby możliwe.

Z tej przyczyny na podstawie art. 189 k.p.c. powództwo uwzględniono, ustalając, że umowa sprzedaży nieruchomości, do zawarcia której doszło między stronami w wyniku złożenia przez pozwanego oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, obejmuje również zmianę dokonaną na podstawie aneksu zawartego w dniu 18 listopada 2019 r., oddalając natomiast powództwo w nieznacznie dalej idącym zakresie, który sprowadzałby się do powtórzenia treści tego aneksu.

Zgodnie z art. 98 k.p.c. strona przegrywająca obowiązana jest zwrócić stronie wygrywającej koszty procesu, co w niniejszej sprawie oznacza, że obowiązek ten spoczywał na pozwanym, który przegrał proces co do zasady.

Po stronie powodowej koszty procesu obejmowały opłatę od pozwu w kwocie 20 000 zł (obliczoną od wartości przedmiotu sporu w zakresie żądania ustalenia, do którego ograniczono powództwo przed doręczeniem odpisu pozwu drugiej stronie – 400 000 zł), a nadto wynagrodzenie pełnomocnika (adwokata) w kwocie 10 800 zł, ustalonej na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Na podstawie wskazanych przepisów na rzecz powodów zasądzono zatem od pozwanego zwrot kosztów procesu w łącznej kwocie 30 800 zł.