

Sygn. akt I A Ca 741/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Kuczyńska
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SA Krzysztof Chojnowski (spr.)
Protokolant	:	Elżbieta Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z o.o. w D.**

przeciwko (...) **w W.**

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 7 lipca 2014 r. sygn. akt I C 95/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 10.800 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z o.o. w D. żądała:

a) ustalenia istnienia po jej stronie prawa pierwszeństwa w nabyciu od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. nieruchomości, stanowiących:

- działki o numerach (...), położone w obrębie G. i objęte księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Kętrzynie,

- działki o numerach (...), położone w obrębie G. i objęte księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Kętrzynie,

- działkę o numerze (...), położoną w obrębie P. i objętą księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Kętrzynie,

b) ustalenia istnienia po jej stronie prawa do bezprzetargowego przedłużenia umowy dzierżawy wskazanych wyżej nieruchomości,

c) zwrotu kosztów procesu.

Wskazywała, że z pozwaną Agencją łączy ją umowa dzierżawy z dnia 16.10.2000 r., zawarta pierwotnie z innym dzierżawcą, od którego powódka przejęła prawa i obowiązki dzierżawcy. Umowa ta była wielokrotnie aneksowana m.in. w celu wyłączenia z dzierżawy części nieruchomości. Po 3.12.2011 r., kiedy weszła w życie nowelizacja ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w oparciu o art. 4 ust. 1 ustawy nowelizującej, pozwana - pismem z dnia 8.05.2012 r. - przedstawiła powódce propozycję wyłączenia szeregu działek, przesyłając propozycję aneksu. Powódka w odpowiedzi wskazała na błędne oznaczenia ewidencyjne i powierzchni działek oraz nieuwzględnienie aspektów biznesowych, na co pozwana przesłała poprawioną część aneksu. Ostatecznie powódka nie przyjęła propozycji wyłączenia w tym trybie, a pozwana pismem z dnia 21.12.2012 r. poinformowała ją o skutkach prawnych odmowy zawarcia takiego aneksu, polegających na utracie pierwszeństwa do nabycia nieruchomości i prawa do bezprzetargowego przedłużenia umowy dzierżawy, przewidzianych dla dzierżawcy w art. 29 ust. 1 pkt 3 (prawo pierwszeństwa) i art. 39 ust. 2 pkt 1 (prawo do bezprzetargowego przedłużenia umowy) ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm.).

W ocenie powódki do takich skutków jednak nie doszło, bowiem:

1) ustawa z dnia 16.09.2011 r., nowelizująca ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 233, poz. 1382), z której pozwana wywodzi wspomniane skutki, jest niezgodna z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej, a nadto z prawem Unii Europejskiej, co uzasadnia skierowanie w tej kwestii pytania prawnego do Trybunału Konstytucyjnego,

2) art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. nie miał zastosowania w stosunku do pozwanej, bowiem przewidziany tam tryb wyłączenia części nieruchomości z dzierżawy należało stosować tylko do umów, w których treści nie zastrzeżono takiej możliwości,

3) propozycja wyłączenia złożona przez pozwaną w oparciu o art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. mogła dotyczyć najwyżej 20,52% dzierżawionych gruntów, gdyż w ramach wcześniejszych zmian umowy pozwana dokonała wyłączenia 9,54% powierzchni dzierżawionych nieruchomości,

4) propozycja wyłączenia z dnia 8.05.2012 r. nie była skuteczna, gdyż:

- zawierała błędnie określone numery i powierzchnie działek w obrębie W., a późniejsza korekta, dokonana przy piśmie z dnia 2.07.2012 r., powinna być traktowana jako nowa propozycja, została jednak złożona po upływie 6-miesięcznego terminu wynikającego z art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r.,

- nie uwzględniała wcześniejszego przejęcia przez pozwaną od powódki części działek, wskutek czego zawyżona została powierzchnia dzierżawionych nieruchomości, od której liczono 30% powierzchni podlegających wyłączeniu,

- obejmowała grunty pod stawami lub grunty stanowiące lub mogące stanowić zorganizowaną całość z gruntami pod stawami, które nie mogły podlegać wyłączeniu z mocy art. 6 noweli z dnia 16.09.2011 r.,

- nie zawierała propozycji w zakresie zmniejszonego czynszu dzierżawnego, co w przypadku wyrażenia zgody uniemożliwiłoby powódce żądanie obniżenia czynszu (art. 4 ust. 6 noweli z mocy prawa skutkowało odpowiednim obniżeniem czynszu),

- została złożona przez osobę nieumocowaną do działania w imieniu pozwanej - A. B. jako pełniącego obowiązki dyrektora Oddziału Terenowego w O.,

- stanowiła nadużycie prawa przez pozwaną z uwagi na nieuwzględnienie argumentów powódki, przeważnie natury gospodarczej, przedstawianych w odpowiedzi na propozycję z dnia 8.05.2012 r.,

Ostatecznie pozwana zawiadomiła o przeznaczeniu nieruchomości wskazanych w pozwie do sprzedaży w trybie przetargu. Ewentualne zbycie wyłączonych nieruchomości pozbawi powódkę możliwości skorzystania z uprawnień określonych w art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a ponieważ pozwana powiadomiła ją o utracie praw wynikających z tych przepisów wskutek zastosowania art. 4 noweli z dnia 16.09.2011 r., w ocenie powódki ma ona interes prawny w domaganiu się ustalenia, że uprawnienia te nadal jej przysługują.

Pozwana (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu w podwójnej wysokości stawki minimalnej dla pełnomocnika.

Przyznała okoliczności faktyczne dotyczące umowy dzierżawy, jej aneksowania, propozycji wyłączenia złożonej w dniu 8.05.2012 r. w oparciu o art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. i treść dalszej korespondencji. Podniosła natomiast, że:

a) o przystąpieniu do prac nad propozycją wyłączeń informowała powódkę, zaś propozycja ta została poprzedzona opinią (...) Izby Rolniczej w O.,

b) podstawą do obliczeń powierzchni była umowa dzierżawy w brzmieniu ustalonym aneksem nr (...), zaś wcześniej przekazane jej nieruchomości w obrębie P. zostały formalnie wyłączone z dzierżawy dopiero później, aneksem nr (...), już po złożeniu i odrzuceniu przez powódkę propozycji z dnia 8.05.2012 r.,

c) pozwana nie wydzierżawiła powódce gruntów pod stawami,

d) błędy i nieścisłości w oznaczeniu działek miały charakter omyłek pisarskich, zostały skorygowane i nie miały wpływu na ogólną powierzchnię gruntów objętych propozycją wyłączenia,

e) nie było potrzeby składania propozycji w zakresie obniżenia czynszu, gdyż zgodnie z art. 4 ust. 6 noweli z dnia 16.09.2011 r. uregulowanie to mogło mieć miejsce dopiero po wydaniu wyłączanych nieruchomości, nadto zgodnie z § 15 umowy stron czynsz naliczany jest od powierzchni dzierżawionych gruntów, co gwarantowało powódce obniżenie czynszu w przypadku wyłączenia dzierżawionych nieruchomości,

f) pozwana składając propozycję wyłączenia była reprezentowana przez osobę prawidłowo umocowaną - zastępcę dyrektora (...) w O., działającego w oparciu o akt powierzenia obowiązków dyrektora oddziału i pełnomocnictwo do reprezentowania oddziału.

Pozwana wskazała, że podniesione przez powódkę argumenty natury gospodarczej nie zasługują na uwzględnienie i nie zostały dostatecznie wykazane. Podniosła również, że powódka nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia, gdyż:

a) nie może wykupić w ramach pierwszeństwa więcej niż około 400 ha nieruchomości rolnych z uwagi na ograniczenia wynikające z art. 28a ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,

b) nie ma możliwości przedłużenia umowy dzierżawy, umowa obecnie łącząca strony została zawarta na maksymalny okres, na jaki może zostać zawarta umowa dzierżawy na czas określony, zaś pozwana nie zawiera umów na czas nieokreślony, nadto powódka nie ma roszczenia o przedłużenie łączącej strony umowy.

Wyrokiem z dnia 7 lipca 2014 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 14.417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy za podstawę rozstrzygnięcia przyjął następujące ustalenia faktyczne:

Strony łączy umowa dzierżawy z dnia 16.10.2000 r., zawarta pierwotnie z innym dzierżawcą, od którego powódka przejęła jego prawa i obowiązki. Umowa ta była wielokrotnie aneksowana m.in. w celu wyłączenia z dzierżawy części nieruchomości, co przewidywał § 3 umowy - pierwotnie w stosunku do 758 ha gruntów rolnych, po aneksie nr (...) ha, a po aneksie nr (...) ha. Przedmiotem umowy są grunty wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa, podlegające zasadom gospodarowania określonym w ustawie z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (u.g.n.r.).

W dniu 3.12.2011 r. weszła w życie ustawa z dnia 16.09.2011 r. nowelizująca ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i nakładająca na pozwaną obowiązek złożenia dzierżawcom propozycji zmian w tych umowach dzierżawy, które nie zawierały postanowienia o możliwości wyłączenia z przedmiotu dzierżawy o treści wprowadzonej nowym art. 38 ust. 1a u.g.n.r. (art. 4 noweli z dnia 16.09.2011 r.).

W dacie wejścia w życie noweli z dnia 16.09.2011 r. obowiązywała umowa w wersji ustalonej po zawarciu aneksu nr (...) z dnia 31.03.2011 r., zgodnie z którą przedmiotem dzierżawy były grunty o łącznej powierzchni 3 539,1675 ha, przy czym przewidziano w niej możliwość wyłączenia do 525 ha (zgodnie z ustaleniami przyjętymi w ramach aneksu nr (...)). Po wejściu w życie noweli z dnia 16.09.2011 r., w związku ze zmianą wysokości czynszu, dostosowaniem umowy do obowiązującego u pozwanej wzoru, omyłkowym pominięciem części zapisów wcześniejszych aneksów i złożonych zabezpieczeń, strony podpisały aneks nr (...) z dnia 20.12.2011 r., w którym postanowiły m.in., że z przedmiotu dzierżawy mogą zostać wyłączone grunty o łącznej powierzchni nie większej niż 525 ha ze ściśle wymienionych działek, a nadto inne grunty, w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone lub mające zostać przeznaczone na cele inne niż rolne lub na cele publiczne. Po podpisaniu aneksu nr (...) łączna powierzchnia dzierżawionych nieruchomości nie uległa zmianie i wynosiła 3 539,1675 ha.

W wykazie dzierżawionych nieruchomości ujęto m.in. działkę o numerze (...) w obrębie W. i działki w obrębie P. o numerach (...).

Po zmianie umowy dokonanej aneksem nr (...), na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 30.12.2011 r. powódka przekazała pozwanej działki w obrębie P. o numerach (...) o łącznej powierzchni 109,97 ha, na których znajdowały się ścierniska, a na działce o numerze (...) budynki chlewni i tuczarnie. Odbyło się to bez zmiany umowy dzierżawy.

Pismem z dnia 8.05.2012 r. pozwana powołując się na art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. złożyła powódce propozycję wyłączenia z dzierżawy działek o łącznej powierzchni 1 024,6098 ha, przedstawiając projekt aneksu zmieniającego umowę dzierżawy w tym zakresie. W zawiadomieniu i projekcie aneksu wskazano, że łączna powierzchnia dzierżawionych nieruchomości wynosi 3 539,1675 ha, w tym 3 415,3659 ha użytków rolnych. Powierzchnię użytków rolnych ustalono w oparciu o umowę w brzmieniu ustalonym aneksem nr (...), weryfikując ją z zapisami w ewidencji gruntów. W nieruchomościach objętych propozycją wyłączenia ujęto m.in.:

- działki w obrębie P. o numerach (...), z których część przekazano już faktycznie protokołem z dnia 30.12.2011 r.,
- działki w obrębie W. o numerach (...), powstałe z podziału działki o numerze (...) - przy czym pomyłono ich powierzchnie, przypisując działce (...) powierzchnię 1,1427 ha, zaś działce (...) powierzchnię 56,2673 ha, podczas gdy ich powierzchnia była odwrotna. Nie wpłynęło to jednak na obliczenie łącznej powierzchni tych nieruchomości, ani na łączną powierzchnię przyjętą do wyliczenia możliwego zakresu wyłączeń.

Pismo z dnia 8.05.2012 r. podpisał A. B. - zastępca dyrektora Oddziału Terenowego w O., który w tym czasie (od dnia 20.04.2012 r.) pełnił również obowiązki dyrektora tego oddziału na podstawie decyzji Prezesa pozwanej Agencji z dnia 19.04.2012 r. i posiadał pełnomocnictwo do dokonywania wszelkich czynności prawnych związanych m.in. z gospodarowaniem mieniem likwidowanych państwowych przedsiębiorstw rolnych oraz innym mieniem, co do

którego uprawnienie przysługiwało Agencji, udzielone mu w dniu 11.09.2008 r. przez ówczesnego dyrektora Oddziału Terenowego Agencji na podstawie pełnomocnictwa Prezesa Agencji z dnia 8.09.2008 r.

W dniu 23.04.2012 r. Prezes Agencji, z powołaniem się na § 14 jej statutu, udzielił A. B. pełnomocnictwa ogólnego do dokonywania wszelkich czynności prawnych związanych m.in. z gospodarowaniem mieniem likwidowanych państwowych przedsiębiorstw rolnych oraz innym mieniem, co do którego uprawnienie przysługiwało Agencji, zezwalając jednocześnie na udzielanie w tych ramach dalszych pełnomocnictw.

Z dniem 1.06.2012 r. A. B. został powołany na stanowisko dyrektora Oddziału Terenowego w O. i udzielono mu nowego pełnomocnictwa w analogicznym zakresie.

Złożenie propozycji z dnia 8.05.2012 r. zostało poprzedzone spotkaniami z rolnikami z (...) - (...) I. Rolniczej, na których odnosili się oni do propozycji wyłączeń i przedstawiali swoje potrzeby co do gruntów. Powódka była zawiadamiana o tych spotkaniach, uczestniczyła jednak tylko w jednym z nich, nie biorąc udziału w kolejnych, na których uzgadniano z rolnikami zakres ich potrzeb.

W odpowiedzi na propozycję pozwanej z dnia 8.05.2012 r. powódka wskazała na nieścisłości w oznaczeniu działek i objęcie działek faktycznie już przekazanych Agencji, a nadto podniosła szereg argumentów, które jej zdaniem powinny skutkować rezygnacją z objęcia wyłączeniem części nieruchomości.

Pismem z dnia 2.07.2012 r., podpisanym przez A. B., działającego już jako dyrektor Oddziału Terenowego w O., pozwana przedstawiła powódce poprawione strony aneksu i podniosła, że omyłki pisarskie nie mają wpływu na ogólną powierzchnię wyłączeń, działki w obrębie P. (już wcześniej wydane) będą wyłączone na podstawie zapisów umowy dzierżawy, o ile propozycja złożona w oparciu o art. 4 ust. 1 noweli nie zostanie przyjęta, grunty proponowane do wyłączenia zostały uzgodnione z przedstawicielami (...) - (...) I. Rolniczej na spotkaniu, o którego terminie powódka została zawiadomiona, a propozycja uwzględnia zapotrzebowanie ponad 30 rolników obecnych na tym spotkaniu.

W toku dalszej korespondencji, w której powódka podnosiła zastrzeżenia dotyczące podstaw wyłączenia, powierzchni nieruchomości oraz umocowania osoby składającej propozycję, a pozwana odnosiła się do tych zastrzeżeń, strony nie doszły do porozumienia. Ostatecznie pozwana wyznaczyła termin podpisania aneksu na 22.10.2012 r., ale do tego nie doszło.

Pismem z dnia 22.11.2012 r. pozwana poinformowała powódkę, że uznaje, iż odrzuciła ona propozycję wyłączeń, co skutkuje utratą uprawnień do nabycia w pierwszeństwie dzierżawionej nieruchomości oraz do przedłużenia okresu dzierżawy. Jednocześnie powołując się na § 3 ust. 3 pkt 1 umowy dzierżawy oświadczyła, że z dniem 29.11.2013 r. wyłączy z przedmiotu dzierżawy działki o łącznej powierzchni 413,8873 ha.

Wcześniej, w dniu 29.10.2012 r. strony podpisały aneks nr (...), w którym potwierdziły, że przedmiotem dzierżawy są nieruchomości o łącznej powierzchni 3 539,1675 ha (czyli tak jak w propozycji z dnia 8.05.2012 r.), wyłączyły z dzierżawy działki o łącznej powierzchni 111,1127 ha (w tym działki przekazane faktycznie wcześniej na podstawie protokołu z dnia 30.12.2011 r.) oraz określiły powierzchnię i grunty wchodzące w zakres dzierżawy po zawarciu aneksu oraz zakres dalszych możliwych wyłączeń w oparciu o zapisy umowy.

W późniejszym okresie strony zawarły jeszcze dwa aneksy określające zakres dzierżawy i wyłączeń.

Pismem z dnia 27.01.2014 r. pozwana poinformowała powódkę o zamiarze sprzedaży nieruchomości o łącznej powierzchni 641,0002 ha, stanowiących działki:

- o numerze (...) i powierzchni 152,05 ha oraz o numerach (...) i powierzchni 59,29 ha (łącznie 211,34 ha), położone w obrębie G. i objęte księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Kętrzynie,

- o numerach (...) i łącznej powierzchni 429,6602 ha, położone w obrębie G. i objęte księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Kętrzynie, a także o numerze(...), położoną w obrębie P. i objętą księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Kętrzynie.

Powódka jest właścicielem nieruchomości rolnych o powierzchni 106,97 ha.

W trakcie dzierżawy powódka poczyniła szereg nakładów, przy czym zasady ich rozliczenia regulują postanowienia umowy dzierżawy i dodatkowych umów między stronami.

Powódka, już po złożeniu przez pozwaną propozycji wyłączenia z dnia 8.05.2012 r., zawarła umowy kontraktacji z „właścicielami/posiadaczami” nieruchomości, na których zlokalizowane są stawy hodowlane. Przedmiotem tych umów jest dostarczanie tym osobom pszenicy i żyta.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte na art. 189 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd I instancji wskazał, że interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie istnieje wówczas, gdy zachodzi konieczność usunięcia obiektywnie istniejącej między stronami niepewności co do stanu prawnego lub prawa. Nie ma jednak takiego interesu wtedy, gdy realizacja celu możliwa jest w drodze powództwa dalej idącego, dla rozstrzygnięcia którego niezbędne będzie ustalenie relewantnych prawnie okoliczności, jakie miałyby być przedmiotem ewentualnego procesu o ustalenie. Mając na względzie, że powódka domaga się ustalenia, iż przysługuje jej prawo pierwszeństwa w nabyciu ściśle oznaczonych nieruchomości, które pozwana przeznaczyła do sprzedaży (przewidziane w art. 29 ust. 1 pkt 3 u.g.n.r.), a nadto prawo do bezprzetargowego przedłużenia umowy dzierżawy z pozwaną w zakresie tych właśnie nieruchomości (mające znajdować podstawę w art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r.) Sąd Okręgowy dostrzegł, że: 1) w przypadku zbycia przedmiotowych nieruchomości na rzecz osób trzecich, w sposób oczywisty nie będzie możliwości przedłużenia umowy dzierżawy z pozwaną (gdyż przestanie być stroną wydzierżawiającą), zaś w przypadku nabycia ich przez powódkę dojdzie do wygaśnięcia umowy dzierżawy w zakresie nabytych nieruchomości w wyniku fuzji uprawnień powódki jako dzierżawcy i właściciela, co również uniemożliwia przedłużenie dotychczasowej umowy dzierżawy, 2) realizacja interesu prawnego powódki w zakresie prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży możliwa jest w drodze oświadczenia powódki o skorzystaniu z tego prawa pierwszeństwa i wytoczeniu dalej idącego powództwa, zmierzającego do złożenia przez pozwaną oświadczenia woli o zbyciu na rzecz powódki wskazanych nieruchomości za cenę ustaloną zgodnie z art. 29 u.g.n.r. Okoliczności te sugerowałyby brak interesu prawnego do domagania się uwzględnienia tak ukształtowanych obu żądań pozwu. Nie jest jednak przesądzone, że nieruchomości objęte pozwem znajdują nabywców, a w takim przypadku usunięcie niepewności co do przysługiwania powódce uprawnień określonych w art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r., ma znaczenie dla układu stosunków między stronami w przyszłości na tle ewentualnych starań powódki o nabycie nieruchomości, które pozwana może ponownie przeznaczyć do sprzedaży, względnie o zawarcie nowej umowy dzierżawy tych nieruchomości po zakończeniu obecnej. Wobec tego, że niepewność w tym zakresie wynika z działań pozwanej podjętych z powołaniem się na art. 4 ustawy z dnia 16.09.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ... (Dz. U. Nr 233, poz. 1382 - dalej jako nowela z dnia 16.09.2011 r.), w pierwszym rzędzie Sąd Okręgowy ustalał, czy przepis ten znajdował zastosowanie do powódki i łączącej strony umowy dzierżawy.

Sąd I instancji zaznaczył, że według art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. jeżeli umowa dzierżawy zawarta przed dniem wejścia w życie tej ustawy (tj. przed dniem 3.12.2011 r.), przedmiotem której były nieruchomości wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa, nie zawierała postanowienia o możliwości wyłączenia, o którym mowa w art. 38 ust 1a u.g.n.r. w brzmieniu obowiązującym od dnia 3.12.2011 r., (...), w terminie 6 miesięcy od tego dnia miała obowiązek przedstawić dzierżawcom, w formie pisemnego zawiadomienia, propozycję dokonania zmian tej umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Dzierżawca mógł przyjąć lub odrzucić taką propozycję w terminie 3 miesięcy od daty otrzymania zawiadomienia, przy czym: a) w przypadku przyjęcia propozycji przez dzierżawcę strony miały w terminie nie dłuższym niż miesiąc dokonać pisemnej zmiany umowy dzierżawy, a dzierżawcy przysługiwało prawo do nabycia całości lub części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy z zastosowaniem prawa pierwszeństwa i bez ograniczeń czasowych odnośnie do czasu trwania

dzierżawy (art. 4 ust. 3, 5 i 7 noweli), b) w przypadku odrzucenia propozycji lub niezłożenia oświadczenia o jej przyjęciu w terminie 3 miesięcy od daty otrzymania zawiadomienia, albo niedokonania zmian umowy dzierżawy z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy, nie można było stosować przepisów art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r.

Poza sporem było, że łącząca strony umowa dzierżawy została zawarta przed wejściem w życie noweli z dnia 16.09.2011 r. i nie przewidywała możliwości wyłączenia części dzierżawionych gruntów w kształcie określonym w art. 38 ust. 1a u.g.n.r. (w brzmieniu obowiązującym od dnia 3.12.2011 r.). Umowa stron przewidywała wprawdzie możliwość wyłączenia części nieruchomości, ale ograniczoną do powierzchni 525 ha (po aneksie nr (...)), co stanowiło około 15% łącznej powierzchni gruntów dzierżawionych na datę wejścia w życie noweli z dnia 16.09.2011 r. Przepis art. 38 ust. 1a u.g.n.r. wprowadzał natomiast możliwość wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.

Sąd I instancji nie podzielił stanowiska powódki, że art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. ma zastosowanie wyłącznie do umów, w których w ogóle nie przewidziano możliwości wyłączenia, a tym samym nie ma zastosowania do umów, w których możliwość taką przewidziano w jakimkolwiek zakresie. Przyjęcie takiej wykładni skutkowałoby tym, że dzierżawca, który w umowie przyjął na siebie ograniczenie wynikające z dopuszczalności wyłączenia części nieruchomości byłby w sytuacji korzystniejszej od tego dzierżawcy, który ograniczenia takiego nie przyjął. Prowadziłoby to do powstania niczym nieuzasadnionej nierówności między dzierżawcami i stawiania w korzystniejszej sytuacji dzierżawców, których uprawnienia były już ograniczone w stosunku do tych, którzy do tej pory nie byli ograniczeni w tym zakresie. Przeczy to zresztą intencjom ustawodawcy w tym zakresie, wynikającym z uzasadnienia projektu noweli z dnia 16.09.2011 r., w którym wyraźnie wskazano, że w obowiązujących umowach dzierżawy zawarte jest postanowienie o możliwości wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 20% dzierżawionej powierzchni, a „jedyną różnicą pomiędzy projektowaną zmianą a obecnie stosowanymi rozwiązaniami (postanowieniami umownymi) jest zwiększenie części użytków rolnych, która może podlegać wyłączeniu z przedmiotu dzierżawy, z 20 % do 30 % oraz uregulowanie tych kwestii w ustawie oraz w umowach”.

W konsekwencji Sąd przyjął, że art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. miał zastosowanie do łączącej strony umowy dzierżawy i obliżował pozwaną do złożenia powódce propozycji zmiany umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia z niej 30% powierzchni użytków rolnych.

Odnosząc się do zgłoszonych przez powódkę zastrzeżeń dotyczących braku zgodności noweli z dnia 16.09.2011 r. z Konstytucją oraz potrzeby zwrócenia się w tym przedmiocie z pytaniem do Trybunału Konstytucyjnego Sąd Okręgowy wskazał, że:

a) poza sporem było, iż w umowach dzierżawy zawartych przez Agencję i obowiązujących na datę wejścia w życie noweli z dnia 16.09.2011 r. była zagwarantowana możliwość wyłączenia do 20% powierzchni dzierżawionych nieruchomości, a jedyną zmianą wprowadzaną przez nowelę w tym zakresie było zobowiązanie do podjęcia działań zmierzających do zmiany obowiązujących umów przez podniesienie tej powierzchni do 30%,

b) zmiana dotychczasowych umów w tym zakresie miała następować na zasadzie dobrowolności, a dzierżawcom pozostawiono swobodę podjęcia decyzji o przyjęciu propozycji lub jej odrzuceniu (art. 4 ust. 3 noweli),

c) w nowelizacji przewidziano ściśle określone terminy na złożenie propozycji przez Agencję, na podjęcie decyzji przez dzierżawców i przystąpienie do zmian umowy (art. 4 ust. 1, 3 i 5 noweli), a długość tych terminów (odpowiednio 6 miesięcy, 3 miesiące i 1 miesiąc) umożliwia racjonalne podejmowanie decyzji,

d) w przypadku zmiany umowy i wyłączenia części nieruchomości dzierżawcom zagwarantowano proporcjonalną obniżkę czynszu dzierżawnego, poczynając od daty wydania wyłączonych nieruchomości (art. 4 ust. 6 noweli), a nadto - nieprzewidzianą dotychczas - możliwość nabycia z prawem pierwszeństwa całości lub części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, niezależnie od faktycznego czasu trwania tej umowy (art. 4 ust. 7),

e) spod zakresu działania art. 4 noweli wyłączono grunty pod stawami wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w produkcji rybnej oraz grunty stanowiące lub mogące z nimi stanowić zorganizowaną całość gospodarczą (art. 6), a nadto - stosownie do zasad i preferencji przewidzianych w ustawie z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego - gospodarstwa, mogące zostać uznane za gospodarstwa rodzinne (art. 5 ww. ustawy),

f) 30-dniowy okres oczekiwania na wejście noweli w życie (art. 12) umożliwił ocenę skutków regulacji i przygotowanie się do jej wprowadzenia, zwłaszcza, że zmiana umowy dzierżawy miała następować na zasadzie dobrowolności, a do określonego działania obligowała jedynie podmiot państwowy,

g) zgodnie z uzasadnieniem projektu nowelizacji jej zasadniczym celem w zakresie przepisów art. 4 - 6 miało być uwzględnienie bardzo dużego popytu na ziemię rolną i zintensyfikowanie w tym celu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, tak aby rozdysponować jak największą powierzchnię nieruchomości „zarówno poprzez przeznaczenie ich na powiększenie gospodarstw rodzinnych, które zgodnie z Konstytucją RP są podstawą ustroju rolnego w Polsce, jak i umożliwienie dotychczasowym dzierżawcom nabycia dzierżawionych nieruchomości”, przy czym w zakresie użytków wyłączonych z dzierżawy miały one zostać przeznaczone do sprzedaży „w pierwszej kolejności na rzecz rolników indywidualnych w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzających powiększyć gospodarstwa rodzinne czy też dla osób posiadających kwalifikacje rolnicze, zamierzających utworzyć gospodarstwo rodzinne.”

Okoliczności powyższe, w ocenie Sądu, przeczą tezom powódki o braku zgodności noweli z dnia 16.09.2011 r. z Konstytucją RP oraz czynią nieprzekonującą jej argumentację odnośnie do naruszenia zasad konstytucyjnych wskazanych w pozwie, zwłaszcza przy uwzględnieniu dobrowolności przyjęcia lub odrzucenia propozycji zmian umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia oraz utrzymania mocy dotychczasowych umów, zapewnienia gwarancji obniżenia czynszu dzierżawnego i nabycia reszty dzierżawionej nieruchomości w przypadku zgody na propozycję wyłączenia. Przyjęcie natomiast, jako jedynej konsekwencji odrzucenia takiej propozycji, wyłączenia stosowania wobec dzierżawcy prawa pierwszeństwa w zakupie dzierżawionej nieruchomości w przypadku przeznaczenia jej przez Agencję do sprzedaży oraz ustalenie, że po zakończeniu dotychczasowej umowy dzierżawy zawarcie nowej nastąpi na warunkach przetargu, czyli na równych zasadach z innymi zainteresowanymi podmiotami, nie wydaje się zbyt radykalnie wkraczać w sferę uprawnień dzierżawcy wynikających z zawartej umowy. Stanowi bowiem tylko wyłączenie ich uprzywilejowania w przypadku spełnienia się w bliżej nieokreślonej przyszłości przesłanek określonych w art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r., nie niwecząc sensu umowy dzierżawy, ani możliwości osiągnięcia jej celu, zwłaszcza gdy zważyć, że miała być ona kontynuowana w dotychczasowym kształcie, zaś możliwość skorzystania przez dzierżawcę z przywilejów wynikających z art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. ma charakter przyszły, warunkowy i niepewny w tym sensie, że uzależniony albo od decyzji Agencji o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia, albo od uzgodnienia nowych warunków dzierżawy po zakończeniu umowy dotychczasowej.

Jednocześnie Sąd I instancji zwrócił uwagę, że pozostawienie prawa pierwszeństwa w odniesieniu do wyłączanych z dzierżawy nieruchomości, w przypadku skorzystania z tego pierwszeństwa przez dotychczasowych dzierżawców i wykupu nieruchomości, faktycznie niweczyłoby osiągnięcie celu nowelizacji i wyłączało możliwość przekazania tych nieruchomości na rzecz określonych w uzasadnieniu projektu noweli podmiotów.

Sąd Okręgowy nie mając wątpliwości co do zgodności noweli z dnia 16.09.2011 r. z Konstytucją RP nie widział potrzeby zwracania się w tej kwestii do Trybunału Konstytucyjnego.

Jednocześnie Sąd I instancji nie znalazł wystarczających podstaw do przyjęcia, że istota przepisów noweli z dnia 16.09.2011r. narusza fundamentalne zasady wspólnotowe. W szczególności brak jest podstaw do przyjęcia naruszenia zasady swobody przepływu kapitału, swobody przedsiębiorczości lub zasad wprowadzania ograniczeń w zakresie nabywania nieruchomości. Przewidziane w art. 4 noweli z dnia 16.09.2011 r. zmiany umów dzierżawy miały następować dobrowolnie, zaś odmowa w tym zakresie nie pozbawiała mocy dotychczasowych umów dzierżawy, co oznacza, że była zapewniona możliwość ich kontynuowania na dotychczasowych zasadach i osiągnięcie zakładanych przez dzierżawcę celów gospodarczych, a także amortyzacja i rozliczenie poniesionych nakładów w ciągu całego

okresu, na jaki umowa była zawarta. Ponadto art. 4 i nast. noweli nie wprowadzały dodatkowych ograniczeń w nabywaniu nieruchomości, a w przypadku nieprzyjęcia propozycji zmian umowy, wyłączały jedynie możliwość stosowania uprzywilejowania z art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r., zrównując dzierżawców z innymi podmiotami, co czyni bezzasadną argumentację powódki w zakresie możliwości nabywania nieruchomości.

Sąd nie podzielił zarzutów wskazujących na upoważnienie pozwanej do wyłączenia dowolnych gruntów. Abstrahując od ograniczeń nałożonych w tym zakresie w art. 6 noweli z dnia 16.09.2011 r., dostrzegł, że decyzja o przyjęciu propozycji wyłączenia lub jej odrzuceniu pozostawiona była dzierżawcy na zasadzie pełnej dobrowolności, zaś odrzucenie propozycji nie prowadziło do ustania umowy dzierżawy, wobec czego nie sposób uznać, że ustawodawca dał Agencji możliwość dowolnego kształtowania stosunku dzierżawy poprzez wyłączanie gruntów w sposób uznaniowy. Na gruncie zeznań świadków A. K., L. W. i K. P. Sąd zauważył, że również praktyka wykonania ustawy, polegająca na konsultowaniu z rolnikami i dzierżawcami zakresu proponowanych wyłączeń, nie potwierdza powyższego zarzutu powódki.

Z tych względów Sąd I instancji nie uwzględnił wniosków powódki o skierowanie pytania prawnego lub zwrócenie się o rozstrzygnięcie zagadnienia prejudycjalnego, uznając, że nie były one konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy odniósł się do zarzutów powódki dotyczących skutecznego złożenia powódce przez pozwaną propozycji z dnia 8.05.2012r.

Sąd nie podzielił poglądu, że propozycja wyłączenia w oparciu o art. 4 ust. 1 noweli mogła dotyczyć najwyżej 20,46% dzierżawionych gruntów, gdyż w ramach wcześniejszych zmian umowy strony wyłączyły już 9,54% powierzchni dzierżawionych nieruchomości. Sąd I instancji podkreślił, że przepis art. 4 ust. 1 noweli w związku z art. 38 ust. 1a u.g.n.r. nie pozostawia wątpliwości, iż jeżeli umowa dzierżawy nie zawiera postanowienia o możliwości wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, propozycja zmiany umowy dzierżawy powinna dotyczyć, zgodnie z literalnym brzmieniem art. 4 ust. 1 noweli, „30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy”. W ocenie Sądu takie sformułowanie przepisu przesądza jednocześnie o tym, że chodzi o powierzchnię użytków rolnych dzierżawionych zgodnie z treścią umowy obowiązującą w dacie składania propozycji jej zmiany. Co więcej, powierzchnia ta powinna być obliczona zgodnie z zapisami tej umowy, bez względu na to, jaka część nieruchomości (użytków) jest użytkowana faktycznie i bez względu na przyczyny ewentualnego nieużytkowania części nieruchomości. Przyjęcie za miarodajną w tym zakresie treści umowy stwarza bowiem stały i jednolity punkt odniesienia dla wszystkich umów dzierżawy, których dotyczy art. 4 ust. 1 noweli i jednocześnie zapobiega możliwościom manipulacji przez którąkolwiek ze stron z powołaniem się na faktyczne użytkowanie lub nieużytkowanie nieruchomości. Zważywszy przy tym, że dla kwalifikacji gruntów jako nieruchomości rolnych decydujące znaczenie ma art. 46¹ k.c., na który powołują się przepisy ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (art. 2 pkt 1 i 2), jak również ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, za kryterium uznania danej nieruchomości za rolną przyjmujący możliwość jej rolniczego wykorzystania i domniemanie faktyczne co do istnienia takiej możliwości, stwarzane przez zapisy ewidencji gruntów, zasadnym wydaje się przyjęcie, że powierzchnia dzierżawionych użytków mogła i powinna być weryfikowana zgodnie z zapisami tejże ewidencji. W ocenie Sądu takie rozwiązanie również zapobiega możliwościom manipulacji przy obliczaniu powierzchni, stwarzając jednolite kryterium do obliczenia powierzchni użytków, odwołujące się do danych dostępnych powszechnie i nadających się do zweryfikowania przez obie strony, na gruncie łączącej je umowy.

W realiach sprawy oznacza to, że punktem wyjściowym dla określenia 30% powierzchni użytków rolnych, których mogła dotyczyć propozycja pozwanej z dnia 8.05.2012r., winna być powierzchnia tych użytków, wynikająca z umowy dzierżawy po zawarciu aneksu nr (...) z dnia 20.12.2011 r., jako obowiązująca i uzgodniona między stronami w dacie składania propozycji, a nadto zweryfikowana na podstawie danych z ewidencji gruntów.

Nie było sporu między stronami, że zgodnie z aneksem nr (...) i jednolitą treścią umowy po jego podpisaniu, ogólna powierzchnia gruntów dzierżawionych przez powódkę wynosiła 3 539,1675 ha. Potwierdza to zresztą treść aneksu nr (...) z dnia 29.10.2012 r., zawartego już po odrzuceniu propozycji złożonej w trybie art. 4 ust. 1 noweli. Powódka nie

przeczyła również, że do obliczenia powierzchni użytków rolnych pozwana przyjęła dane z tej umowy, weryfikując je z danymi z ewidencji gruntów, co potwierdziła świadek A. K.. Nadto powódka nie twierdziła, że dane z tej ewidencji nie odpowiadają rzeczywistości. Czyniło to zbędnym sięganie po dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji celem ustalenia faktycznego areалу użytków rolnych, wobec czego Sąd nie uwzględnił wniosku powódki w tym zakresie. Dla zapobieżenia możliwym manipulacjom i nieporozumieniom punktem wyjściowym do obliczenia powierzchni użytków rolnych nie powinna być bowiem powierzchnia faktycznie użytkowanych rolniczo nieruchomości, lecz to, co wynika z treści umowy i zapisów ewidencji gruntów, wskazujących na możliwość ich rolniczego wykorzystania, tych zaś strona powodowa nie kwestionowała.

W konsekwencji Sąd przyjął, że prawidłowe było ujęcie w propozycji pozwanej użytków z nieruchomości położonych w obrębie P., które wprawdzie faktycznie nie były już użytkowane przez powódkę i zostały wydane pozwanej w dniu 30.12.2011 r., jednak formalnie nadal pozostawały objęte umową w brzmieniu wynikającym z aneksu nr (...) (podpisanym przed wydaniem tych nieruchomości). Niezależnie, Sąd Okręgowy zauważył, że ujęcie tych użytków w propozycji wyłączenia z dnia 8.05.2012 r. było w interesie powódki o tyle, że prowadziło do wyłączenia z dzierżawy nieruchomości, którymi i tak nie była zainteresowana, pomniejszając jednocześnie zakres wyłączeń innych nieruchomości.

Skoro powierzchnia dzierżawionych przez powódkę użytków rolnych na datę składania propozycji z dnia 8.05.2012 r. została przyjęta zgodnie z powyższymi uwagami i wynosiła 3 415,3659 ha, to 30% powierzchni mogącej podlegać wyłączeniu stanowiło 1 024,6098 ha. Taką też powierzchnię pozwana wskazała w propozycji zmiany umowy z dnia 8.05.2012 r., co oznacza, że w tej mierze została ona złożona zgodnie z art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r.

Dalej Sąd Okręgowy zaznaczył, że poza sporem było, iż w propozycji z dnia 8.05.2012 r. błędnie określono numery i powierzchnie działek w obrębie W.. Błąd polegał na tym, że pomyłono ich powierzchnie, przypisując działce o numerze (...) powierzchnię 1,1427 ha, zaś działce o numerze (...) powierzchnię 56,2673 ha, podczas gdy ich powierzchnia była w rzeczywistości odwrotna. W ocenie Sądu tego typu pomyłkę, przyznaną, wyjaśnioną i skorygowaną przez pozwaną niezwłocznie po zwróceniu jej na to uwagi, należy traktować jako oczywistą omyłkę pisarską, nie mającą wpływu na skuteczność propozycji zmiany umowy. Omyłka ta nie zmieniała łącznej powierzchni obu działek, ani też łącznej powierzchni użytków, której dotyczyła propozycja wyłączenia, a co więcej nie wzbudziła też żadnych wątpliwości powódki co do identyfikacji nieruchomości. W konsekwencji, w ocenie Sądu nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że dołączenie przez pozwaną do pisma z dnia 2.07.2012 r. (wyjaśniającego omyłkę), poprawionych w tej części stron proponowanego aneksu, stanowiło nową propozycję; zasadnym jest natomiast uznanie, że była to wyłącznie korekta oczywistej omyłki pisarskiej w propozycji z dnia 8.05.2012 r.

Tym samym Sąd uznał, że nie ma podstaw do przyjęcia, że propozycja zmiany umowy została złożona po terminie przewidzianym w art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. Propozycje zmian (...) winna była złożyć w terminie 6 miesięcy od daty wejścia w życie noweli z dnia 16.09.2011 r., tj. do dnia 3.06.2012 r. Propozycja zmiany umowy z powódką została złożona pismem z dnia 8.05.2012 r., a zatem przed upływem wymienionego terminu, a okoliczności tej nie zmienia korekta w oznaczeniu powierzchni działek dokonana przy piśmie z dnia 2.07.2011 r.

Sąd I instancji miał na uwadze, że zgodnie z art. 6 noweli z dnia 16.09.2011 r. propozycja zmiany umowy dzierżawy nie mogła prowadzić do wyłączenia gruntów pod stawami lub gruntów stanowiących lub mogących stanowić zorganizowaną całość z gruntami pod stawami. Nie podzielił jednak stanowiska powódki, że wskazane przez nią konkretne działki stanowią zorganizowaną całość gospodarczą z gruntami pod stawami, bowiem powódka zawarła umowy kontraktacji, których przedmiotem było wytwarzanie i dostarczenie określonej ilości i jakości produktów rolnych celem wykorzystania przez jej kontrahentów przy produkcji ryb. Sąd Okręgowy dostrzegł, że powoływane przez powódkę umowy kontraktacji zostały zawarte dopiero po złożeniu przez pozwaną propozycji zmiany umowy z dnia 8.05.2012 r. (umowy z dnia 1.08.2012 r. i z dnia 29.05.2012 r.), co może sugerować pewien koniunkturalizm działania powódki w tym zakresie. Nadto świadek L. W. przyznał, że z uwagi na stosowanie płodozmianu, w kolejnych umowach kontraktacji może dojść do zmiany działek, na których są uprawiane zboże do produkcji paszy dla hodowców ryb, co oznacza, że działki te nie są przypisane na stałe do żadnych stawów. Jednocześnie

uznanie, że dla ustalenia gospodarczego związku między gruntem pod stawami, a innymi gruntami, wystarczające jest zawarcie umowy, której przedmiotem będzie dostarczanie określonych pożytków z tychże gruntów na potrzeby produkcji stawowej, stwarzałoby pole do wręcz nieograniczonej manipulacji i do możliwości zakwalifikowania dowolnej nieruchomości, jako potencjalnie stanowiącej zorganizowaną całość ze stawami - w tym nieruchomości położonej np. w innym kraju. Założenie takie należy uznać za absurdalne, zaś w ocenie Sądu za grunt stanowiący lub mogący stanowić zorganizowaną całość z gruntami pod stawami na gruncie obowiązujących przepisów można uznać wyłącznie takie nieruchomości, które są powiązane terytorialnie lub o takim powiązaniu funkcjonalnym, które umożliwia racjonalne korzystanie ze stawów i prowadzenie tam racjonalnej gospodarki stawowej (drogi dojazdowe, groble etc.).

Wobec tego, że powódka nie powoływała się na takie okoliczności, a wskazywała wyłącznie na umowy kontraktacji zawarte już po złożeniu propozycji wyłączenia, przyznając, że w kolejnych umowach kontraktacji może dojść do zmiany nieruchomości, z których będzie dostarczany przedmiot kontraktacji, Sąd I instancji nie uwzględnił jej argumentacji w tym zakresie, co oznacza, że również w tej mierze propozycja z dnia 8.05.2012 r. została złożona zgodnie z nowelą z dnia 16.09.2011 r.

Sąd Okręgowy nie podzielił też zarzutu powódki, że zawiadomienie z dnia 8.05.2012 r. nie zawierało propozycji w zakresie zmniejszonego czynszu dzierżawnego, skutkiem czego pozbawiało powódkę narzędzi umożliwiających jego obniżenie. Stosownie do art. 4 ust. 6 noweli z dnia 16.09.2011 r., w przypadku wyrażenia przez dzierżawcę zgody na zmianę umowy dzierżawy w tym trybie, obniżenie czynszu w stosunku odpowiednim do zakresu wyłączenia następowało z mocy prawa od dnia wydania Agencji wyłączonych nieruchomości. Niezastosowanie się przez Agencję do tego przepisu uprawniałoby powódkę do podjęcia odpowiednich kroków prawnych zmierzających do sądowego ustalenia wysokości należnego czynszu, zwłaszcza, że zgodnie z umową zasady jego naliczania przewidywały uzależnienie wysokości od powierzchni i rodzaju dzierżawionych nieruchomości (§ 15 umowy i załącznik nr 8). W konsekwencji, brak wskazania wysokości czynszu w propozycji z dnia 8.05.2012 r. nie może wpływać na jej skuteczność.

Następnie Sąd I instancji podkreślił, że poza sporem było, iż zawiadomienie z dnia 8.05.2012 r., zawierające propozycję zmiany umowy dzierżawy w trybie określonym w art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r., zostało podpisane przez A. B., który w tej dacie nie był dyrektorem (...) w O., a jedynie pełnił te obowiązki na podstawie aktu ich powierzenia przez Prezesa (...). Poza sporem było też, że w tej dacie A. B. posiadał pełnomocnictwo do podejmowania czynności prawnych w zakresie mienia, którym (...) gospodarowała na zasadach określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i innych ustawach, a nadto był zastępcą dyrektora (...)w O..

W tym stanie rzeczy Sąd nie podzielił stanowiska powódki, że A. B. nie był osobą właściwie umocowaną do działania w imieniu pozwanej i tym samym do złożenia propozycji zmiany umowy.

Zdaniem Sądu nieprzekonujące są w tym zakresie argumenty odwołujące się do zasad obowiązujących w służbie cywilnej. Wprawdzie zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21.11.2008 r. o służbie cywilnej (Dz. U. Nr 227, poz. 1505 ze zm. - dalej również jako u.s.c.) korpus tej służby tworzą m.in. urzędnicy zatrudnieni w urzędach centralnych organów administracji rządowej, a Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych jest z mocy art. 8 u.g.n.r. takim organem, ale oznacza to tylko tyle, że w skład służby cywilnej wchodzi urzędnicy zatrudnieni w jego urzędzie (tj. zgodnie ze statutem Agencji - w Biurze Prezesa); poza korpusem służby cywilnej pozostają zaś pracownicy oddziałów terenowych. Tym samym nie wydaje się zasadnym uznawanie stanowiska dyrektora oddziału terenowego Agencji za wyższe stanowisko w służbie cywilnej i stosowanie przepisu art. 54 u.s.c., wyłączającego możliwość jego obsadzenia w drodze powierzenia obowiązków. W ocenie Sądu, nie było zatem przeszkód, by Prezes Agencji powierzył pełnienie obowiązków dyrektora Oddziału Terenowego w O. pracownikowi Agencji. Sąd I instancji dostrzegł przy tym, że powierzenie takich obowiązków w świetle § 14 statutu Agencji (Dz. U. z 2011 r., Nr 262, poz. 1567) nie jest jednoznaczne z udzieleniem pełnomocnictwa do czynności prawnych.

W realiach sprawy istotne było to, że w dacie zawiadomienia z dnia 8.05.2012 r. zawierającego propozycję zmiany umowy, podpisujący je A. B. dysponował pełnomocnictwem do podejmowania czynności prawnych dotyczących m.in. gospodarowania mieniem likwidowanych państwowych przedsiębiorstw rolnych oraz innym mieniem, co do którego uprawnienie przysługiwało Agencji. Powódka nie kwestionowała bowiem tego, że w dniu 11.09.2008 r. takie pełnomocnictwo zostało mu udzielone przez ówczesnego dyrektora Oddziału Terenowego Agencji na podstawie pełnomocnictwa Prezesa Agencji z dnia 8.09.2008 r. - co było możliwe na podstawie § 21 i 23 statutu pozwanej obowiązującego w tej dacie (Dz. U. z 2003 r., Nr 140, poz. 1348 ze zm.), zaś po dniu 5.12.2011 r., czyli po dacie wejścia w życie nowego statutu (Dz. U. z 2011 r., Nr 262, poz. 1567), na podstawie identycznie brzmiących § 14 i 16.

Nawet zatem gdyby uznać, że powierzenie obowiązków dyrektora oddziału i udzielenie związanego z tym pełnomocnictwa nie były skuteczne, należałoby uznać - w braku odmiennej woli stron - że w mocy pozostawało pełnomocnictwo udzielone przez poprzedniego dyrektora Oddziału Terenowego w O. na podstawie stosownego upoważnienia Prezesa Agencji.

W każdym razie, ponieważ złożenie propozycji zmiany umowy w trybie określonym w art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. można zakwalifikować jako swego rodzaju czynność prawną, gdyż - chociaż nie wywierała bezpośrednio skutków prawnych w sferze umowy dzierżawy, a do jej zmiany wymagała podpisania oddzielnego porozumienia w formie pisemnej (art. 4 ust. 5 noweli z dnia 16.09.2011 r.) - w przypadku jej odrzucenia lub upływu terminu do zajęcia stanowiska przez dzierżawcę wywoływała określone w art. 4 ust. 11 skutki prawne, polegające na wyłączeniu możliwości stosowania wobec dzierżawcy przepisów z art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r., należy też uznać, że dokonanie takiej czynności mieściło się w zakresie pełnomocnictwa udzielonego A. B. w dniu 11.09.2008 r., jak również późniejszego, bowiem czynność ta dotyczyła gospodarowania mieniem w nim określonym. Nie było bowiem sporne, że umowa dzierżawy między stronami obejmowała nieruchomości po byłym (...) w K., wchodzącym w skład (...) Skarbu Państwa (§ 1 i 2 umowy dzierżawy).

Oznacza to, że propozycja z dnia 8.05.2012 r. została podpisana przez osobę posiadającą odpowiednie umocowanie. Nawet jednak gdyby przyjąć, że w tej dacie A. B. nie posiadał wystarczającego upoważnienia w oparciu o pełnomocnictwo i fakt powierzenia mu obowiązków dyrektora, brak ten został konwalidowany przy piśmie z dnia 2.07.2012 r., które podpisał już jako dyrektor Oddziału Terenowego w O. (posiadając nadto pełnomocnictwo Prezesa Agencji), potwierdzając wolę dokonania proponowanych zmian, co oznacza, że propozycja z dnia 8.05.2012 r. została złożona skutecznie.

Odnosząc się do zarzutu, że propozycja zmiany umowy złożona w ramach zawiadomienia z dnia 8.05.2012 r. i podtrzymywana w toku dalszych czynności stanowiła nadużycie prawa przez pozwaną z uwagi na nieuwzględnienie argumentów powódki, przeważnie natury gospodarczej, przedstawianych w obszernej korespondencji, Sąd I instancji wskazał, że złożenie tej propozycji:

- a) stanowiło wykonanie zobowiązania nałożonego na pozwaną przez ustawodawcę, nie dającego w tym zakresie możliwości innego zachowania,
- b) zostało poprzedzone uzgodnieniami z organizacjami samorządowymi rolników, o terminach których powódka była zawiadamiana, a w których nie wzięła udziału (poza jednym), co jednocześnie przeczy zarzutom dowolności w wyborze gruntów do wyłączeń,
- c) w znacznej mierze dotyczyło nieruchomości, których możliwość wyłączenia przewidywała umowa łącząca strony w brzmieniu po zawarciu aneksu nr (...), w tym nieruchomości w obrębie P., których użytkowaniem powódka nie była już zainteresowana, o czym świadczy ich wydanie pozwanej w dniu 30.12.2011 r., a co również przeczy zarzutom o dowolności w wyborze gruntów do wyłączeń,

d) nie pozbawiało powódki możliwości kontynuowania dzierżawy i osiągnięcia założonych celów gospodarczych, zwłaszcza gdy zważyć, że z wyłączeniem znacznej powierzchni gruntów mogła liczyć się również na podstawie dotychczasowej umowy,

e) nie pozbawiało jej możliwości amortyzacji i rozliczenia nakładów inwestycyjnych poczynionych zgodnie z umową dzierżawy, gdyż rozwiązania w tym zakresie przewidywała sama umowa oraz kolejne umowy dotyczące zasad rozliczeń na tym tle.

Zdaniem Sądu w świetle tych okoliczności nie można uznać działania pozwanej, polegającego na złożeniu konsultowanej przez kilka miesięcy propozycji, za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub stanowiące nadużycie w wykonywaniu prawa, zwłaszcza że stanowiło wykonanie obowiązku ustawowego.

Podsumowując Sąd I instancji stwierdził, że odmowa przyjęcia propozycji wyłączeń nie spowodowała żadnych zmian w zakresie obowiązującej strony umowy dzierżawy. Jedynym następstwem odrzucenia propozycji pozwanej było zrównanie pozycji powódki na przyszłość z wszelkimi innymi podmiotami zainteresowanymi dzierżawieniem lub nabyciem nieruchomości rolnych od Skarbu Państwa i utrata przywilejów, dających w przyszłości pierwszeństwo w nabyciu dzierżawionych nieruchomości (o ile Skarb Państwa zdecydowałby się je zbyć w trakcie dzierżawy), względnie umożliwiających bezprzetargowe zawarcie nowej umowy dzierżawy po zakończeniu obowiązującej (o ile jednak zostałyby uzgodnione nowe warunki). Pozostawienie tych przywilejów, gwarantujące dzierżawcom możliwość nabycia wyłączanych nieruchomości (w przypadku przeznaczenia ich do zbycia), względnie bezprzetargowego zawarcia nowej umowy (w przypadku przeznaczenia ich do dzierżawy), niweczyłoby możliwość osiągnięcia celów noweli z dnia 16.09.2011 r., tj. wyłączenia z obowiązujących umów 30% dzierżawionych gruntów i przeznaczenia ich na potrzeby innych rolników, które to cele - wskazane w uzasadnieniu nowelizacji - w ocenie Sądu można uznać za usprawiedliwione i wystarczająco uzasadniające wprowadzenie regulacji z art. 4 noweli.

Mając przy tym na uwadze, że propozycja zmiany umowy dzierżawy, złożona pismem z dnia 8.05.2012 r., w świetle poczynionych ustaleń była zgodna z art. 4 i nast. noweli z dnia 16.09.2011 r., zaś powódka nie przyjęła jej w zakreślonych ustawowo terminach, Sąd Okręgowy uznał, że z mocy art. 4 ust. 11 noweli z dnia 16.09.2011 r. wyłączona została wobec niej możliwość stosowania art. 29 ust. 1 pkt 3 u.g.n.r. (prawo pierwszeństwa) i art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. (prawo do bezprzetargowego zawarcia nowej umowy dzierżawy).

Dlatego Sąd I instancji oddalił powództwo o ustalenie, iż uprawnienia takie powódce przysługują.

Zdaniem Sądu dodatkowym argumentem przemawiającym za oddaleniem powództwa o ustalenie, że powódce przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu wskazanych pozwem nieruchomości (oprócz wskazanych w zakresie braku interesu prawnego), jest okoliczność, że łączna powierzchnia tych nieruchomości wynosi 641,0002 ha. Przepis art. 28a ust. 1 u.g.n.r. zakazuje sprzedaży nieruchomości rolnych, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy miałaby przekroczyć 500 ha, a to oznacza, że powódka nie może nabyć wszystkich nieruchomości wskazanych w pozwie (o powierzchni 641,0002 ha), zwłaszcza, że jest już właścicielem nieruchomości rolnych o powierzchni niemal 107 ha. W ramach powództwa o ustalenie Sąd nie jest przy tym władny do określenia i wybierania za powódkę, które z wymienionych przez nią działek może nabyć, tak by łączna powierzchnia użytków, których właścicielem stanie się w przypadku sprzedaży, nie przekroczyła limitu z art. 28a ust. 1 u.g.n.r., a to z kolei oznacza, że powództwo w tym zakresie winno być oddalone w stosunku do wszystkich działek.

Uwzględniając wynik procesu wygranego przez pozwaną, na podstawie art. 98 k.p.c. oraz § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (Dz. U. z 2013 r., poz. 490) Sąd I instancji zasądził na jej rzecz zwrot kosztów procesu, obejmujących wynagrodzenie reprezentującego ją radcy prawnego w wysokości podwójnej stawki minimalnej (z uwagi na stopień złożoności sprawy i obszerność argumentacji wymagającej odniesienia) wraz z opłatą za pełnomocnictwo dla jednego pełnomocnika, tj. łącznie 14 417 złotych.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją powódka, wnosząc o:

1. przedstawienie Trybunałowi Konstytucyjnemu pytania prawnego co do zgodności art. 4 i 5 ustawy z dnia 16.09.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 r., Nr 233, poz. 1382) z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej, w przypadku powzięcia przez Sąd zasadniczych wątpliwości, co do zgodności tejże ustawy z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej i stwierdzenia, iż od odpowiedzi na pytanie prawne zależy rozstrzygnięcie sprawy toczącej się przed Sądem,

2. uznanie art. 4 i art. 5 ustawy nowelizującej za niezgodne z art. 4 ust. 3 w zw. z art. 3, art. 39, art. 49, art. 62 i art. 65 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej i w związku z tym o ich niezastosowanie przy ocenie powództwa (apelacji), ewentualnie o skierowanie do Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości pytania prejudycjalnego w trybie art. 267 (...),

3. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i ustalenie:

a) istnienia prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przysługującego powódce, jako dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres, co najmniej trzech lat, wynikającego z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. 2012 r., poz. 1187 ze zm.);

b) istnienia prawa do bezprzetargowego przedłużenia umowy dzierżawy na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. 2012 r., poz. 1187 ze zm.);

4. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu przed Sądem II instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej

ewentualnie

5. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Olsztynie, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie art. 193 Konstytucji RP poprzez jego niezastosowanie i oddalenie wniosku o skierowanie do Trybunału Konstytucyjnego pytania prawnego co do zgodności aktu normatywnego z Konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi lub ustawą do Trybunału Konstytucyjnego, pomimo, iż w sprawie istnieją poważne wątpliwości w tym zakresie, zaś od tej odpowiedzi zależy rozstrzygnięcie niniejszej sprawy;

2. naruszenie prawa procesowego tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. art. 227 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. polegającego na odmowie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji w celu ustalenia faktycznego areалу użytków rolnych, niesłusznie uznając, iż bezsporna jest okoliczność całkowitej powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, a w konsekwencji bezsporna jest powierzchnia stanowiąca 30% użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy;

3. przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuznanie na podstawie umów kontraktacji, iż część dzierżawionych gruntów stanowi lub może stanowić zorganizowaną całość gospodarczą z gruntami wykorzystywanymi do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji rybnej, o której mowa w art. 6 nowelizacji;

4. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania cywilnego, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegającego na braku wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, poprzez pominięcie treści aneksu

nr (...) do umowy dzierżawy, w zakresie w jakim potwierdza on, iż nieruchomości położone w obrębie P. zostały wyłączone z przedmiotu dzierżawy już w dniu 30.12.2011 r., co doprowadziło Sąd do nieuprawnionej oceny, iż zwrócone pozwanej nieruchomości (faktycznie i formalnie), nadal wchodziły w zakres przedmiotu dzierżawy, co miało istotny wpływ na wynik sprawy bowiem Sąd dokonał oceny prawnej w oparciu o błędnie ustalony stan faktyczny;

5. naruszenie prawa materialnego tj. art. 4 ust. 1 nowelizacji poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż: (i) pozwana uprawniona była do dokonania wyłączeń 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, bez względu na dotychczasowe wyłączenia części użytków rolnych na podstawie umowy dzierżawy; (ii) o powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy winny decydować literalne postanowienia samej umowy, nie zaś zgodna ze stanem faktycznym, rzeczywista powierzchnia dzierżawionych użytków rolnych;

6. naruszenie prawa materialnego tj. art. 6 nowelizacji w zw. z art. 4 ust. 1 nowelizacji poprzez jego błędną wykładnię i niezastosowanie pomimo wykazania w toku postępowania przed Sądem I instancji, iż propozycja wyłączeń z przedmiotu dzierżawy nie mogła dotyczyć działek nr (...) (obręb D.), (...) (obręb W.) bowiem nowelizacji z dnia 16.09.2011 r. nie stosuje się do gruntów pod stawami w rozumieniu przepisów o ewidencji gruntów i budynków, wykorzystywanych do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji rybnej, a także innych gruntów, które z tymi gruntami stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą;

7. naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niezastosowanie, pomimo wykazania w postępowaniu, iż pozwana wykonując swoje prawa w zakresie wyłączeń części użytków rolnych dopuściła się ich nadużycia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe, znajdujące oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym ustalenia faktyczne, a na ich podstawie wyprowadził trafne wnioski i wyraził prawidłowe oceny prawne. Ustalenia, wnioski i oceny prawne Sądu I instancji Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Wobec niekwestionowania na obecnym etapie sprawy, że art. 4 ustawy z dnia 16.09.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 roku, Nr 233, poz. 1382 – dalej jako nowela z dnia 16.09.2011 r.) miał zastosowanie do łączącej strony umowy dzierżawy, w pierwszym rzędzie należało odnieść się do zastrzeżeń powódki co do zgodności noweli z dnia 16.09.2011r. z Konstytucją RP oraz prawem Unii Europejskiej (art. 4 ust. 3 w zw. z art. 3, art. 39, art. 49, art. 62 i art. 65 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej) i zgłaszanej przez powódkę potrzeby zwrócenia się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym co do zgodności art. 4 i 5 noweli z dnia 16.09.2011r. z Konstytucją RP, ewentualnie o skierowanie do Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości pytania prejudycjalnego w trybie art. 267 (...).

W związku z tymi zastrzeżeniami trzeba wskazać, że zgodnie z obowiązującym do dnia wejścia w życie noweli z dnia 16.09.2011 roku, tj. do dnia 3.12.2011r., art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, z zastrzeżeniem art. 17a ust. 1, art. 17b ust. 4 i art. 42 ustawy. Z kolei obowiązujący do dnia 3.12.2011r. art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa stanowił, że umowy dzierżawy nie zawiera się w trybie przetargu jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Agencją, z tym że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy.

Przewidziane w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa pierwszeństwo dzierżawcy w nabyciu zbywanej nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa mogło być realizowane, jak wynika z tego przepisu, tylko w przypadku zbywania nieruchomości Zasobu. Na podstawie

tego, ani żadnego innego przepisu prawa dzierżawca nie mógł żądać zbycia na jego rzecz dzierżawionej przez niego nieruchomości Zasobu. Dzierżawca mógł jedynie oczekiwać na to, że (...) będzie zbywać dzierżawioną przez niego nieruchomość Zasobu, przy czym nie było to oczekiwanie na podmiotowe prawo nabycia własności tej nieruchomości. Skorzystanie przez dzierżawcę z pierwszeństwa w nabyciu dzierżawionej przez niego nieruchomości nie było pewne, bowiem było uzależnione od decyzji Agencji co do zbycia tej nieruchomości. Do czasu wejścia w życie noweli z dnia 16.09.2011r. nie doszło do uruchomienia procedury zbycia przez Agencję nieruchomości dzierżawionych przez powódkę, w związku z czym powódka nie mogła skorzystać z pierwszeństwa w nabyciu tych nieruchomości. Nowela z dnia 16.09.2011r. nie pozbawiła powódki prawa do nabycia dzierżawionych nieruchomości Zasobu, ani ekspektatywy tego prawa, bowiem powódce nie przysługiwało takie prawo podmiotowe, ani ekspektatywa takiego prawa. Pierwszeństwo, o którym mowa nie jest bowiem pewnym, podmiotowym, bezwzględnym uprawnieniem, możliwym do realizacji w drodze roszczenia procesowego, ani też uprawnieniem niemal pewnym do czasu decyzji o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, a nawet po tej dacie.

Także przewidziana w art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa możliwość przedłużenia umowy dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą bez trybu przetargowego była uzależniona od uzgodnienia przez Agencję Nieruchomości Rolnych i dotychczasowego dzierżawcę nowych warunków dzierżawy. Na podstawie tego przepisu, ani żadnego innego przepisu prawa dotychczasowy dzierżawca nie miał roszczenia o przedłużenie umowy dzierżawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2010 roku, V CSK 289/2009, LEX nr 585903).

Trzeba też wskazać, że łącząca strony umowa dzierżawy z dnia 16.10.2000 r. została zawarta na 30 lat, a strony nie przewidziały w umowie możliwości jej przedłużenia. Strony zawarły umowę dzierżawy na maksymalny czas określony, bowiem z art. 695 § 1 k.c. wynika, że dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony, a pozwana – jak wskazała – nie zawiera umów dzierżawy na czas nieoznaczony.

Tak więc nowela z dnia 16.09.2011 r. nie pozbawiła powódki roszczenia o przedłużenie dotychczasowej umowy dzierżawy, czy nawet możliwości jej przedłużenia w sytuacji braku zgody wydzierżawiającego.

Nowela z dnia 16.09.2011 r. nie ingerowała w istotę łączącej strony umowy dzierżawy, nie pozbawiła powódki prawa używania i pobierania pożytków także z tych 30% użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy objętych złożoną na podstawie art. 4 ust. 1 noweli propozycją pozwanej dokonania zmian umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia tych użytków rolnych, a tym samym nie pozbawiła powódki możliwości osiągnięcia zakładanych przez nią celów gospodarczych.

W świetle powyższego, a także wobec trafnych argumentów Sądu I instancji przemawiających za zgodnością noweli z dnia 16.09.2011 r. ze wskazanymi przez powódkę zasadami konstytucyjnymi, a także z fundamentalnymi zasadami prawa wspólnotowego także Sąd Apelacyjny nie miał wątpliwości co do zgodności noweli z dnia 16.09.2011 r. z Konstytucją RP i prawem Unii Europejskiej i dlatego nie widział potrzeby zwracania się z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego, czy też kierowania pytania prejudycjalnego do Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości.

W dalszej kolejności trzeba wskazać, że Sąd I instancji trafnie uznał, iż przedstawiona powódce przez pozwaną na podstawie art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. propozycja zmiany łączącej strony umowy dzierżawy została skutecznie złożona.

Przede wszystkim trzeba zgodzić się z Sądem Okręgowym, że w świetle art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. nie budzi wątpliwości, iż w braku w umowie dzierżawy postanowienia o możliwości wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, propozycja zmiany umowy powinna dotyczyć 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy w dacie dokonywania tej czynności. Przepis powyższy wyraźnie mówi o propozycji dokonania zmiany umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Z przepisu tego w żadnym razie nie sposób wyprowadzić wniosku, że w propozycji zmiany

umowy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy powinna zostać uwzględniona powierzchnia użytków rolnych wyłączonych z przedmiotu dzierżawy na podstawie dotychczasowych postanowień umownych. Regulacja zawarta w art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. jest tak sformułowana, że do jej właściwej interpretacji wystarczy wykładnia językowa. Ma ona pierwszeństwo przed innymi rodzajami wykładni, jeśli przepis nie budzi wątpliwości swoim sformułowaniem (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 roku, III CZP 75/03, OSNC 2005, nr 1, poz. 3) i dlatego nie ma potrzeby, jak tego domaga się skarżąca, sięgania do wykładni autentycznej, systemowej oraz funkcjonalnej.

Brzmienie art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. nie uprawnia do wniosku, że w propozycji zmiany umowy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy należy uwzględnić powierzchnię użytków rolnych faktycznie wyłączonych z przedmiotu dzierżawy. Sformułowanie tego przepisu, jak słusznie uznał Sąd I instancji, wskazuje na to, że objęte propozycją zmiany umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych nie dotyczy użytków rolnych faktycznie użytkowanych przez dzierżawcę w dacie składania propozycji zmiany umowy, ale powierzchni użytków rolnych wynikającej z treści umowy dzierżawy obowiązującej w dacie składania tej propozycji, czyli użytków będących przedmiotem umowy. Niezależnie od tego, że wynikająca z treści umowy dzierżawy powierzchnia nieruchomości stanowi jednolity punkt odniesienia dla wszystkich umów dzierżawy, do których stosuje się art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. i zapobiega manipulacjom którejkolwiek ze stron z powołaniem się na faktyczne używanie nieruchomości i pobieranie z niej pożytków lub nieużywanie nieruchomości i niepobieranie z niej pożytków, trzeba wskazać, że skoro dzierżawa jest stosunkiem umownym, to przedmiotem dzierżawy jest przewidziana w tej umowie rzecz oddana dzierżawcy do używania i pobierania pożytków, nawet jeżeli faktycznie dzierżawca tej rzeczy nie używa i nie pobiera z niej pożytków. Jednocześnie należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że w świetle art. 46¹ k.c., do którego odwołuje się ustawa z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, przyjmującego za kryterium uznania danej nieruchomości za rolną możliwość jej rolniczego wykorzystania i domniemania faktycznego co do istnienia takiej możliwości, stwarzanego przez zapisy ewidencji gruntów, powierzchnia dzierżawionych użytków rolnych mogła i powinna była być weryfikowana z zapisami tej ewidencji.

W konsekwencji trzeba przyjąć za Sądem I instancji, że przedstawiona przez pozwaną propozycja zmiany łączącej strony umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych mogła obejmować 30% powierzchni użytków rolnych wynikającej z łączącej strony umowy dzierżawy po podpisaniu aneksu nr (...) z dnia 20.12.2011 r., jako obowiązującej w dacie składania propozycji przez pozwaną, zweryfikowanej z zapisami ewidencji gruntów. W propozycji zmiany łączącej strony umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych pozwana mogła zatem ująć użytki rolne położone w obrębie P., które wprawdzie zostały wydane pozwanej w dniu 30.12.2011 r. i nie były użytkowane przez powódkę w dacie składania przez pozwaną propozycji zmiany umowy dzierżawy, ale które widniały w treści łączącej strony umowy dzierżawy po podpisaniu aneksu nr (...) z dnia 20.12.2011 r.

Tym samym musiał upaść podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd I instancji treści aneksu nr (...) do umowy dzierżawy stron, w zakresie w jakim potwierdza on, że nieruchomości położone w obrębie P. zostały wyłączone z przedmiotu dzierżawy już w dniu 30.12.2011 r.

Nieskuteczny był też zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c., w ramach którego skarżąca kwestionowała pominięcie przez Sąd I instancji wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji celem ustalenia faktycznego areалу użytków rolnych.

Dla ustalenia 30% powierzchni użytków rolnych podlegających wyłączeniu z dzierżawy na skutek propozycji pozwanej dokonania zmiany łączącej strony umowy dzierżawy – jak wskazano - miarodajna była powierzchnia użytków rolnych wynikająca z tej umowy po podpisaniu aneksu nr (...) z dnia 20.12.2011 r., zweryfikowana z zapisami ewidencji gruntów. Nie było zaś sporu między stronami, że zgodnie z aneksem nr (...) i jednolitą treścią łączącej strony umowy dzierżawy po jego podpisaniu, ogólna powierzchnia gruntów dzierżawionych przez powódkę wynosiła 3.539,1675 ha, co zresztą strony potwierdziły w podpisanym po odrzuceniu przez powódkę propozycji pozwanej zmiany łączącej

strony umowy dzierżawy aneksie nr (...), a powódka nie zaprzeczała, że do obliczenia powierzchni użytków rolnych pozwana przyjęła dane z umowy stron po podpisaniu aneksu nr (...) z dnia 20.12.2011 r. weryfikując je z danymi z ewidencji gruntów, na co wskazała także świadek A. K. (2), a nadto powódka nie twierdziła, że dane z ewidencji gruntów nie odpowiadają rzeczywistości stanowi rzeczy. Tym samym Sąd I instancji słusznie pominął wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji celem ustalenia faktycznego areалу użytków rolnych.

Wobec tego, że wskazaną w propozycji zmiany łączącej strony umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia z dzierżawy powierzchnię użytków rolnych dzierżawionych przez powódkę (3.415,3659 ha) pozwana przyjęła na podstawie niekwestionowanej przez powódkę powierzchni użytków rolnych wynikającej z umowy dzierżawy po podpisaniu aneksu nr (...) z dnia 20.12.2011 r., zweryfikowanej z zapisami ewidencji gruntów, to wyłączeniu z dzierżawy mogła podlegać powierzchnia 1.024.6098 ha (30% x 3.415,3659 ha) i taka powierzchnia użytków rolnych podlegających wyłączeniu została podana przez pozwaną w propozycji zmiany łączącej strony umowy dzierżawy, a tym samym w zakresie powierzchni użytków rolnych podlegających wyłączeniu z dzierżawy propozycja pozwanej zmiany umowy stron została założona zgodnie z art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r.

Sąd Okręgowy nie naruszył też art. 233 § 1 k.p.c. uznając, że złożona przez pozwaną propozycja zmiany łączącej strony umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy nie obejmowała gruntów, o których mowa w art. 6 noweli z dnia 16.09.2011 r.

Przepis art. 6 noweli z dnia 16.09.2011 r. stanowi, że wyłączeń, o których mowa w art. 4, nie stosuje się do: 1) gruntów pod stawami w rozumieniu przepisów o ewidencji gruntów i budynków, wykorzystywanych do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji rybnej, 2) innych gruntów, które z gruntami, o których mowa w pkt 1, stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą. W świetle tego należy przyjąć, że złożona przez pozwaną propozycja zmiany łączącej strony umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy nie mogła obejmować wydzierżawionych powódce przez pozwaną gruntów pod stawami wykorzystywanych do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji rybnej, a także innych wydzierżawionych powódce przez pozwaną gruntów, które nie z jakimikolwiek gruntami pod stawami wykorzystywanymi do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji rybnej stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, ale które z wydzierżawionymi powódce przez pozwaną gruntami pod stawami wykorzystywanymi do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji rybnej stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą.

Działka oznaczona numerem (...) (obręb D.) i działki oznaczone numerami (...) (obręb W.) – co bezsporne - nie stanowią gruntów pod stawami wykorzystywanych do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji rybnej, ale też nie są gruntami które z wydzierżawionymi powódce przez pozwaną gruntami pod stawami wykorzystywanymi do prowadzenia działalności wytwórczej w zakresie produkcji rybnej stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą. Działki te mogły być zatem objęte złożoną przez pozwaną propozycją zmiany łączącej strony umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.

Fakt zawarcia przez powódkę umów kontraktacji, zresztą podpisanych przez powódkę po złożeniu przez pozwaną propozycji zmiany łączącej strony umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, w których powódka zobowiązała się do wytworzenia i dostarczenia kontaktującym pszenicy i żyta z działek oznaczonych m.in. numerami (...) (obręb D.) oraz (...) (obręb W.), które to zboża kontraktujący mieli wykorzystać w produkcji rybnej, nie może uzasadniać zaliczenia działek oznaczonych numerami (...) (obręb D.) oraz (...) (obręb W.) do gruntów, o których mowa w art. 6 pkt 2 noweli z dnia 16.09.2011 r.

Sąd I instancji prawidłowo uznał też, że A. B. posiadał odpowiednie umocowanie do podpisania propozycji pozwanej zmiany łączącej strony umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.

Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że nawet jeżeli powierzenie przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych A. B. obowiązków dyrektora Oddziału Terenowego w O., pełnionych przez A. B. w dacie złożenia przez pozwaną propozycji zmiany łączącej strony umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, a także udzielenie związanego z tym pełnomocnictwa nie były skuteczne, to w dacie zawiadomienia z dnia 8.05.2012 r. zawierającego propozycję zmiany łączącej strony umowy A. B. był zastępcą dyrektora Oddziału Terenowego w O. i dysponował pełnomocnictwem do podejmowania czynności prawnych dotyczących m.in. gospodarowania mieniem likwidowanych państwowych przedsiębiorstw rolnych oraz innym mieniem, co do którego uprawnienie przysługiwało Agencji udzielonym mu w dniu 11.09.2008 r. jako zastępcy dyrektora Oddziału Terenowego w O. przez dyrektora tego Oddziału na podstawie pełnomocnictwa Prezesa Agencji z dnia 8.09.2008 r. Statut Agencji tak z 2003 roku, jak i z 2011 roku w § 19 stanowi, że oddziałami terenowymi kierują dyrektorzy, którzy reprezentują Agencję w zakresie terytorialnej i rzeczowej własności oddziałów, stosownie do postanowień statutu i pełnomocnictw udzielonych przez Prezesa Agencji, zaś zgodnie z § 21 i 23 statutu z 2003 roku i stanowiącymi ich odpowiedniki § 14 i 16 statutu z 2011 roku Prezes może udzielić dyrektorom oddziałów terenowych pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych, a jednocześnie w udzielonym pełnomocnictwie Prezes może zawrzeć postanowienie zezwalające pełnomocnikowi na ustanowienie innych pełnomocników do dokonywania wszystkich lub niektórych czynności prawnych w granicach udzielonego mu pełnomocnictwa.

Powierzenie A. B. pełnienia obowiązków dyrektora Oddziału Terenowego w O. nie pozbawiło go stanowiska zastępcy dyrektora tego Oddziału, było zatem tylko wskazaniem, że wobec braku dyrektora to on będzie go zastępował. Nie ma też podstaw do stwierdzenia, że w momencie udzielenia A. B. pełnomocnictwa związanego z powierzeniem mu pełnienia obowiązków dyrektora Oddziału Terenowego w O. straciło moc pełnomocnictwo udzielone A. B. w dniu 11.09.2008 r. jako zastępcy dyrektora Oddziału Terenowego w O.. A. B. jako zastępstwa dyrektora Oddziału Terenowego w O. w czasie nieobecności dyrektora reprezentował Agencję w zakresie terytorialnej i rzeczowej własności Oddziału Terenowego w O., stosownie do postanowień statutu i pełnomocnictwa udzielonego mu przez dyrektora tego Oddziału na podstawie pełnomocnictwa Prezesa Agencji.

Złożenie propozycji zmiany łączącej strony umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy – jak prawidłowo uznał Sąd Okręgowy – mieściło się w zakresie pełnomocnictwa udzielonego A. B. w dniu 11.09.2008 r.

Trzeba też wskazać, że nawet jeżeli uznać (błędnie), że A. B. w dacie zawiadomienia z dnia 8.05.2012 r. zawierającego propozycję pozwanej zmiany łączącej strony umowy dzierżawy nie miał stosownego umocowania do złożenia tej propozycji, to do oświadczenia zawartego w tym zawiadomieniu, wbrew stanowisku skarżącej, nie ma zastosowania art. 104 zdanie pierwsze k.c.

W świetle przepisów kodeksu cywilnego skutki działania bez umocowania lub z przekroczeniem jego granic są różne w zależności od tego, czy bez umocowania lub z przekroczeniem umocowania została zawarta umowa, czy też dokonana jednostronna czynność prawna. Z art. 103 § 1 k.c. wynika, że strona, w której imieniu inna osoba zawarła umowę bez umocowania lub z przekroczeniem jego granic, może tę umowę potwierdzić, a więc umowa ta jest dotknięta tylko sankcją bezskuteczności zawieszanej. Wprowadzenie w stosunki prawne kontrahenta tej strony stanu niepewności przez dopuszczenie potwierdzenia umowy ma usprawiedliwienie w tym, że zawarł on umowę z osobą działającą bez umocowania lub z jego przekroczeniem dobrowolnie, mając możliwość sprawdzenia umocowania tej osoby. Analogicznie jest w sytuacji dokonania bez umocowania lub z jego przekroczeniem jednostronnej czynności prawnej wobec innej osoby, gdy ta osoba zgodziła się na działanie bez umocowania (art. 104 zdanie drugie k.c.). Natomiast według art. 104 zdanie pierwsze k.c. jednostronna czynność prawna dokonana przez rzekomego pełnomocnika lub z przekroczeniem granic umocowania jest bezwzględnie nieważna, wobec czego nie może być potwierdzona przez osobę, w której imieniu została podjęta. Jednostronne czynności prawne dotyczą z reguły nie tylko autora czynności, ale i innych osób, dlatego ustawodawca dopuszczając jednostronne czynności prawne jednocześnie zapewnił stabilność ich skutków prawnych, tak aby sytuacja prawna osób trzecich, kształtowana bez ich udziału, była od początku jednoznaczna, a środkiem służącym do osiągnięcia tego celu jest właśnie przewidziana w art. 104 zdanie pierwsze

k.c. nieważność bezwzględna jednostronnej czynności prawnej dokonanej przez rzekomego pełnomocnika lub z przekroczeniem granic umocowania, wykluczająca jej potwierdzenie przez osobę, w której imieniu została ona podjęta. Za jednostronną czynność prawną, a tym samym przedmiot regulacji przewidzianej w art. 104 zdanie pierwsze k.c. nie może być uznana oferta, która, tak jak jej przyjęcie, stanowi tylko składnik czynności prawnej, jaką jest umowa, do której, w razie gdy składające się na nią oświadczenie jest złożone przez osobę nie mającą umocowania lub przekraczającą jego granice, ma zastosowanie art. 103 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2014 roku, II CSK 190/13, LEX nr 1459158).

Do zawiadomienia z dnia 8.05.2012 r. zawierającego propozycję zmiany łączącej strony umowy, stanowiącego w istocie ofertę, powinien mieć zastosowanie nie art. 104 zdanie pierwsze k.c., ale art. 103 k.c.

Gdyby więc nawet A. B. nie miał stosownego umocowania do złożenia oświadczenia zawartego w zawiadomieniu z dnia 8.05.2012 r., to stałoby się ono nieważne dopiero z chwilą odmowy jego potwierdzenia przez odpowiednio reprezentowaną pozwaną lub z chwilą bezskutecznego upływu terminu do jego potwierdzenia, wyznaczonego przez powódkę (art. 103 § 2 k.c.), a z zebranych w sprawie dowodów nie wynika, aby jedno lub drugie miało miejsce, co więcej w piśmie z dnia 2.07.2012 r. podpisanym przez A. B. jako dyrektora Oddziału Terenowego w O., który posiadał pełnomocnictwo Prezesa Agencji, pozwana potwierdziła wolę dokonania zmiany łączącej strony umowy zaproponowanej w zawiadomieniu z dnia 8.05.2012 r.

Trzeba również zgodzić się z Sądem I instancji, co nie było też kwestionowane na obecnym etapie sprawy, że propozycja zmiany łączącej strony umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy została złożona w piśmie z dnia 8.05.2012 r. (w piśmie z dnia 2.07.2012 r. dokonano jedynie korekty oczywistej omyłki w zakresie numerów i powierzchni działek wskazanych w piśmie z dnia 8.05.2012 r.), a zatem w przewidzianym w art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie tej noweli, tj. od dnia 3.12.2011 r.

Nie budzi też wątpliwości stanowisko Sądu Okręgowego, że stanowiące wykonanie obowiązku ustawowego złożenie przez pozwaną propozycji zmiany łączącej strony umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy nie stanowiło nadużycia prawa, nie było bowiem niezgodne z zasadami współżycia społecznego, ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Propozycja pozwanej – jak słusznie wskazał Sąd I instancji – została poprzedzona uzgodnieniami z organizacjami rolników co do gruntów podlegających wyłączeniu, a uzgodnień tych – wbrew przekonaniu skarżącej – nie sposób uznać za fikcyjne. Temu, iż pozwana dowolnie wybierała grunty objęte propozycją zmiany łączącej strony umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy przeczy też trafnie wskazana przez Sąd Okręgowy okoliczność, że propozycja pozwanej w znacznej części dotyczyła nieruchomości, które mogły być wyłączone na podstawie łączącej strony umowy dzierżawy po zawarciu aneksu nr (...), w tym nieruchomości w obrębie P. wydanych pozwanej przez powódkę w dniu 30.12.2011 r. Jednocześnie Sąd I instancji trafnie zauważył, że propozycja pozwanej zmiany łączącej strony umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy nie pozbawiła powódki możliwości kontynuowania dzierżawy i osiągnięcia założeń gospodarczych, w szczególności, że powódka również na podstawie umowy stron mogła liczyć się z wyłączeniem znacznej części gruntów objętych propozycją pozwanej, a także nie pozbawiła powódki możliwości amortyzacji i rozliczenia nakładów inwestycyjnych poczynionych na podstawie łączącej strony umowy dzierżawy, skoro rozwiązania w tym zakresie zostały przewidziane w samej umowie dzierżawy, jak i kolejnych umowach dotyczących rozliczeń na tym tle.

Tak więc zarzut naruszenia art. 5 k.c. musiał upaść, tym bardziej, że przepis ten nie może stanowić samodzielnej podstawy dochodzonego roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2009 roku, I UK 174/09, Lex nr 585709).

Skoro propozycja pozwanej zmiany łączącej strony umowy dzierżawy złożona w piśmie z dnia 8.05.2012 r. była zgodna z przepisami art. 4 i nast. noweli z dnia 16.09.2011 r., a powódka nie przyjęła jej w zakreślonych ustawowo terminach,

to zgodnie z art. 4 ust. 11 noweli z dnia 16.09.2011 r. powódce nie przysługuje przewidziane w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomości rolnymi Skarbu Państwa prawo pierwszeństwa, a także wynikające z art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomości rolnymi Skarbu Państwa prawo do bezprzetargowego zawarcia nowej umowy dzierżawy, co uzasadniało oddalenie powództwa.

Oczywiście zgodzić się należy również z Sądem I instancji, że skoro łączna powierzchnia wskazanych w pozwie nieruchomości wynosi 641,0002 ha, a powódka jest już właścicielką niemal 107 ha, zaś art. 28a ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zakazuje sprzedaży nieruchomości rolnych, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy miałaby przekroczyć 500 ha, to powódka nie mogłaby nabyć wszystkich nieruchomości wskazanych w pozwie, co także uzasadniało oddalenie powództwa o ustalenie prawa pierwszeństwa w nabyciu wskazanych w pozwie nieruchomości.

Dlatego na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono mając na uwadze wynik postępowania odwoławczego oraz treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 109 k.p.c. Apelacja powódki została oddalona w całości i dlatego jest ona zobowiązana zwrócić pozwanej poniesione przez nią w postępowaniu odwoławczym koszty procesu obejmujące wynagrodzenie reprezentującego ją radcy prawnego, które z racji złożoności sprawy i wkładu pracy tego pełnomocnika w przyczynienie się do jej rozstrzygnięcia zostało ustalone w wysokości podwójnej stawki minimalnej na podstawie § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).