

Sygn. akt I C 95/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Przemysław Jagosz

Protokolant p.o. sekr. sąd. Aleksandra Bogusz

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2014 r., w Olsztynie, na rozprawie,

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

przeciwko **Agencji Nieruchomości Rolnych – Oddział Terenowy w O.**

o ustalenie

I. **oddala powództwo w całości;**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 14 417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

UZASADNIENIE

(...) *sp. z o.o. w D.* żądała:

a) ustalenie istnienia po jej stronie prawa pierwszeństwa w nabyciu od pozwanej **Agencji Nieruchomości Rolnych (Oddział Terenowy w O.)** nieruchomości, stanowiących:

- działki nr (...), położone w obrębie G. i objęte księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Kętrzynie,
- działki nr (...), położone w obrębie G. i objęte ww. księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Kętrzynie,
- działkę nr (...), 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.

W uzasadnieniu wskazała, 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 gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w oparciu o art. 4 ust. 1 ustawy nowelizującej, pozwany - pismem z dnia 8.05.2012 r. - przedstawił 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 nie doszło jednak do przyjęcia przez powódkę propozycji wyłączenia w tym trybie, wobec czego pozwana – pismem z 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 oparciu o 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 gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm. - dalej również jako **u.g.n.r.**).

W ocenie powódki do takich skutków jednak nie doszło, a w uzasadnieniu tego stanowiska wskazała, że:

1) ustawa z dnia 16.09.2011 r., nowelizująca ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 233, poz. 1382 - dalej również jako **nowela z 16.09.2011 r.**), 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 16.09.2011 r. nie miał zastosowania w stosunku do pozwanej, albowiem 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 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 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,

- 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 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. (2) jako pełniącego obowiązki dyrektora oddziału,

- 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 u.g.n.r., a ponieważ pozwana powiadomiła ją o utracie praw wynikających z tych przepisów wskutek zastosowania art. 4 noweli z 16.09.2011 r., w ocenie powódki istnieje interes prawny w domaganiu się ustalenia, że uprawnienia te nadal jej przysługują.

(pozew, pismo precyzujące nieruchomości, których dotyczy pozew k. 509-511)

Pozwana **Agencja Nieruchomości Rolnych – Oddział Terenowy w O.** wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu w podwójnej wysokości stawki minimalnej dla pełnomocnika. W uzasadnieniu pozwana 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 i treść dalszej korespondencji. Podniosła natomiast, że:

- a) o przystąpieniu do prac nad propozycją wyłączeń informowała powódkę, zaś propozycja ta została poprzedzona opinią Regionalnej 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 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 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 oddziału, działającego w oparciu o akt powierzenia obowiązków dyrektora oddziału i pełnomocnictwo do reprezentowania oddziału.

Ponadto pozwana obszernie odniosła się do argumentów natury gospodarczej, wskazując, że nie zasługują one 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 ok. 400 ha nieruchomości rolnych z uwagi na ograniczenia wynikające z art. 28a u.g.n.r.,
- 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.

(odpowiedź na pozew k. 530-539)

Sąd ustalił, co następuje:

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, którą to możliwość przewidywał § 3 umowy – pierwotnie w stosunku do 758 ha gruntów rolnych, po aneksie nr (...) – 538 ha (k. 177), a po aneksie nr (...) – 525 ha (k. 197). Przedmiotem umowy są grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej 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 w/w ustawę 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 16.09.2011 r.).

W dacie wejścia w życie w/w noweli obowiązywała umowa w wersji ustalonej po zawarciu aneksu nr (...) z 31.03.2011 r., zgodnie z którą przedmiotem dzierżawy było grunty o łącznej powierzchni 3 539,1675 ha (k. 278-295), przy czym – jak już wskazano – przewidziano w niej możliwości wyłączenia do 525 ha (zgodnie z ustaleniami przyjętymi w ramach aneksu nr (...)).

Już po wejściu w życie noweli z 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 treści którego 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 nr (...) w obrębie W. i działki w obrębie P. o nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...).

(bezsporne, umowa i aneksy k. 68-327, w tym aneks nr (...) z jednolitym tekstem umowy k. 296-327)

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

(bezsporne, protokół k. 373-374)

Pismem z dnia 8.05.2012 r., z powołaniem na art. 4 ust. 1 noweli z dnia 16.09.2011 r. pozwana złożyła powódce propozycję wyłączenia z dzierżawy działek o łącznej powierzchni 1 024,6098 ha, przedstawiając projekt aneksu zmieniającego umowę dzierżawy w tym zakresie. W treści zawiadomienia i projektu 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 nr (...), (...), (...), (...),(...), (...), (...), (...), (...), (...), z których część przekazano już faktycznie protokołem z 30.12.2011 r. (k. 373-374),

- działki w obrębie W. o nr (...) i (...), powstałe z podziału działki (...) – 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.

(aneks nr (...), pismo z 8. 05 k. 348 i pismo z lipca 359 i dalsze wyjaśnienia k. 363, zezn. św. A. K. za adnotacjami k. 626)

Pismo powyższe podpisał A. B. (2) – 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 11.09.2008 r. przez ówczesnego dyrektora Oddziału Terenowego Agencji na podstawie pełnomocnictwa Prezesa Agencji z 8.09.2008 r. (bezsporne, k. 587).

W dniu 23.04.2012 r. Prezes Agencji, z powołaniem na § 14 jej statutu, udzielił A. B. (2) 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. (2) został powołany na stanowisko Dyrektora Oddziału Terenowego pozwanej w O. i udzielono mu nowego pełnomocnictwa w analogicznym zakresie.

(powołanie na stanowisko zastępcy dyrektora i pełnomocnictwo k. 586-587, decyzja o powierzeniu obowiązków k. 588, pełnomocnictwo k. 589, powołanie na stanowisko dyrektora i pełnomocnictwo k. 590-591)

Złożenie propozycji z 8.05.2012 r. zostało poprzedzone spotkaniami z rolnikami z (...) - (...) Izby Rolniczej, na których odnosili się do propozycji wyłączeń i przedstawiali swoje potrzeby odnośnie 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.

(bezsporne, zezn. św. L. W., A. K. i K. P. za adnot. k. 625-626)

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

(pismo z dnia 25.05.2012 r. k. 356-358)

Pismem z dnia 2.07.2012 r., podpisanym przez A. B. (2), 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 (...) - (...) Izby Rolniczej na spotkaniu, o którego terminie powódka została zawiadomiona, a propozycja uwzględnia zapotrzebowanie ponad 30 rolników obecnych na tym spotkaniu.

(pismo k. 359, wystąpienie o opinię Izby Rolniczej i opinia oraz notatka k. 550-555)

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., do czego jednak nie doszło.

W związku z tym, pismem z dnia 22.11.2012 r. pozwana poinformowała powódkę, że uznaje, że odrzuciła ona propozycję wyłączeń, co skutkuje utratą uprawnień do nabycia w pierwszeństwie dzierżawionej nieruchomości oraz do przedłużenia okresu dzierżawy. Jednocześnie, z powołaniem 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 jednak, 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 8.05.2012 r.), wyłączyły z dzierżawy działki o łącznej powierzchni 111,1127 ha (w tym działki przekazane faktycznie wcześniej na podstawie protokołu z 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.

(korespondencja k. 360-371, w tym pismo z 22.11.2012 r. k. 370-371, aneks nr (...) k. 328-336, aneksy nr (...) - k.337-346)

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.

Niemniej, nie jest 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. Ponieważ niepewność w tym zakresie wynika z działań pozwanej podjętych z powołaniem się na przepisy 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 również jako **nowela z 16.09.2011 r.**), w pierwszym rzędzie ustalenia wymagało, czy w stanie faktycznym sprawy przepis powyższy znajdował zastosowanie do powódki i łączącej strony umowy dzierżawy. Ustalenie, że nie miał takiego zastosowania, a mimo to został przyjęty za podstawę działań pozwanej, uzasadniałoby uwzględnienie powództwa, czyniąc jednocześnie zbędnym dla rozstrzygnięcia rozważanie podniesionych w pozwie zastrzeżeń co do zgodności noweli z 16.09.2011 r. z Konstytucją RP i prawem europejskim i zwracanie się w tej mierze do innych organów.

II

Przypomnieć zatem trzeba, że w myśl art. 4 ust. 1 noweli z 16.09.2011 r. jeżeli umowa dzierżawy zawarta przed dniem wejścia w życie tej ustawy (tj. przed 3.12.2011 r.), przedmiotem której były nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej 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., Agencja Nieruchomości Rolnych, 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 nie dokonania 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 w niniejszej sprawie było, że umowa dzierżawy łącząca strony została zawarta przed wejściem w życie noweli z 16.09.2011 r. i nie przewidywała postanowienia o możliwości wyłączenia części dzierżawionych gruntów w kształcie określonym w art. 38 ust. 1a u.g.n.r. (w brzmieniu od 3.12.2011 r.). Umowa stron przewidywała wprawdzie możliwość wyłączenia części nieruchomości, ograniczoną jednak do powierzchni 525 ha (po aneksie nr (...) – k. 197), co stanowiło ok. 15 % łącznej powierzchni gruntów dzierżawionych na datę wejścia w życie noweli z 16.09.2011 r. Art. 38 ust. 1a u.g.n.r. wprowadzał natomiast możliwość wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.

W tym stanie rzeczy należy przyjąć, że w stosunku do powódki i łączącej strony umowy dzierżawy zostały spełnione przesłanki zastosowania art. 4 ust. 1 noweli z 16.09.2011 r.

W ocenie Sądu nie ma natomiast podstaw do przyjęcia proponowanej przez powódkę takiej interpretacji art. 4 ust. 1, zgodnie z którą miałby on zastosowanie wyłącznie do umów, w których w ogóle nie przewidziano możliwości wyłączenia, a tym samym nie miał zastosowania do tych umów, w którym 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 sytuacji korzystniejszej 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 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” (por. uzasadnienie projektu noweli – druki sejmowe VI kadencji: druk nr 2849).

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

III

Stwierdzenie powyższe aktualizuje konieczność odniesienia się do zgłoszonych przez powódkę zastrzeżeń dotyczących braku zgodności noweli z 16.09.2011 r. z Konstytucją i prawem europejskim oraz potrzeby zwrócenia się w tym przedmiocie z pytaniem do Trybunału Konstytucyjnego.

W tym kontekście przede wszystkim należy wskazać, że:

- a) poza sporem było, że w umowach dzierżawy zawartych przez Agencję i obowiązujących na datę wejścia w życie noweli z 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 kwoty do 30% (por. uzasadnienie projektu noweli i uzasadnienie pozwu),
- 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 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 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.

Warto też zwrócić 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.

W tym stanie rzeczy, ponieważ ostatecznie zgodność noweli z 16.09.2011 r. z Konstytucją RP nie wzbudziła wątpliwości Sądu, nie było potrzeby zwracania się w tej mierze do Trybunału Konstytucyjnego.

Podobnie przedstawia się kwestia zgodności noweli z prawem europejskim. Zarówno ogólne, jak i szczegółowe rozważania na ten temat zawarte w uzasadnieniu pozwu są nieprzekonujące, zaś wskazane wyżej okoliczności, w ocenie Sądu nie dają wystarczających podstaw do przyjęcia, że istota przepisów noweli z 16.09.2011r. narusza fundamentalne zasady wspólnotowe. Brak jest w szczególności podstaw do przyjęcia naruszenia zasady swobody przepływu kapitału, swobody przedsiębiorczości lub zasad wprowadzania ograniczeń w zakresie nabywania nieruchomości. Jeszcze raz bowiem należy wskazać, że przewidziane art. 4 noweli z 16.09.2011 r. zmiany umów dzierżawy miały następować dobrowolnie, zaś odmowa w tym zakresie nie pozbawiała mocy dotychczasowych umów dzierżawy, co jednocześnie 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 przepisy 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.

Trudno też podzielić zarzuty wskazujące na upoważnienie pozwanej do wyłączenia dowolnych gruntów. Abstrahując od ograniczeń nałożonych w tym zakresie w art. 6 noweli z 16.09.2011 r., dostrzec trzeba, 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. warto nadto zauważyć, że również praktyka wykonania ustawy, polegająca na konsultowaniu z rolnikami i dzierżawcami zakresu proponowanych wyłączeń, nie potwierdza powyższego zarzutu powódki.

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

IV

W konsekwencji, odniesienia wymagały okoliczności złożenia przez pozwaną w dniu 8.05.2012 r. propozycji zmiany umowy i skutków, jakie wywarła.

Poza sporem było, że propozycja złożona przez pozwaną powódce w oparciu o art. 4 ust. 1 noweli z 16.09.2011 r. nie została przyjęta i strony nie dokonały zmiany umowy dzierżawy w trybie określonym w art. 4 ust. 1-5 noweli. W przypadku ustalenia, że propozycja pozwanej została złożona skutecznie, oznaczałoby to, że z mocy art. 4 ust. 11 noweli z 16.09.2011 r., wobec powódki nie będą mogły mieć zastosowania w przyszłości przywileje określone w art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r.

Odnosząc się do zarzutów powódki dotyczących skuteczności złożenia propozycji z 8.05.2012 r. należy wskazać, co następuje:

1.

Nie zasługuje na podzielenie pogląd, 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. Art. 4 ust. 1 noweli w związku z art. 38 ust. 1a u.g.n.r. nie pozostawia wątpliwości, że 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 treści przepisu przesądza jednocześnie o tym, że chodzi o powierzchnię użytków rolnych dzierżawionych zgodnie z treścią umowy obowiązującej 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 przepis art. 4 ust. 1 noweli i jednocześnie zapobiega możliwościom manipulacji przez którąkolwiek ze stron z powołaniem na faktyczne użytkowanie lub nieużytkowanie nieruchomości. Zważywszy przy tym, że dla kwalifikacji gruntów jako nieruchomości rolnych decydujące znaczenie ma przepis art. 46¹ Kodeksu cywilnego (kc), 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 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz 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 bowiem 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 i uzgodnionej wszakże umowy.

W realiach niniejszej sprawy oznacza, że punktem wyjściowym dla określenia 30% powierzchni użytków rolnych, których mogła dotyczyć propozycja pozwanej z 8.05.2012 r., winna być powierzchnia tych użytków, wynikająca z umowy dzierżawy po zawarciu aneksu nr (...) z 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. Powyższe potwierdza zresztą treść aneksu nr (...) z 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. (2) (por. zezn. za adnot. k. 626). Powódka nie twierdziła nadto, że dane z tej ewidencji nie odpowiadają rzeczywistości stanowi rzeczy. Czyniło to zbędnym sięganie po dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji celem ustalenia faktycznego areалу użytków rolnych, wobec czego nie uwzględniono wniosku powódki w tym zakresie. Jeszcze raz bowiem trzeba podkreślić, że dla zapobieżenia możliwym manipulacjom i nieporozumieniom punktem wyjściowym do obliczenia powierzchni użytków rolnych nie powinna być 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.

Takie rozumienie przepisów art. 4 noweli pozwala na przyjęcie, że prawidłowym 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, zauważyć trzeba, że ujęcie tych użytków w propozycji wyłączenia z 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 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 8.05.2012 r., co oznacza, że w tej mierze została ona złożona zgodnie z art. 4 ust. 1 noweli z 16.09.2011 r.

2.

Poza sporem było, że 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 nr (...) powierzchnię 1,1427 ha, zaś działce nr (...) powierzchnię 56,2673 ha, podczas gdy ich powierzchnia była w rzeczywistości odwrotna. W ocenie Sądu tego typu pomyłka, przyznana, wyjaśniona i skorygowana przez pozwaną niezwłocznie po zwróceniu jej na to uwagi, może być traktowana jako oczywista omyłka pisarska, nie mająca wpływu na skuteczność propozycji zmiany umowy. Dostrzec wszakże trzeba, że 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.

Jednocześnie oznacza to, że nie ma podstaw do przyjęcia, że propozycja zmiany umowy została złożona po terminie przewidzianym w art. 4 ust. 1 noweli z 16.09.2011 r. Przypomnieć wypada, że propozycje zmian Agencja winna była złożyć w terminie 6 miesięcy od daty wejścia w życie noweli z 16.09.2011 r., tj. do 3.06.2012 r. Propozycja

zmiany umowy z powódką została złożona pismem z 8.05.2012 r., a zatem przed upływem wymienionego terminu, a okoliczności tej nie zmienia korekta w oznaczeniu powierzchni działek dokonana przy piśmie z 2.07.2011 r.

3.

Jak już wskazywano, zgodnie z art. 6 noweli z 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.

Powódka, powołując się na tę okoliczność, ostatecznie przyznała – zgodnie z twierdzeniami pozwanej - że żadna z nieruchomości objętych propozycją z 8.05.2012 r. nie stanowiła gruntu pod stawami (k. 609). Wskazując na konkretne działki podnosiła natomiast, że stanowią one zorganizowaną całość gospodarczą z gruntami pod stawami, albowiem zawarła umowy kontraktacji, których przedmiotem było wytwarzanie i dostarczenie określonej ilości i jakości produktów rolnych celem wykorzystania przez jej kontrahentów przy produkcji ryb.

Takie stanowisko nie może się jednak ostać, zwłaszcza w realiach niniejszej sprawy. Po pierwsze, dostrzec trzeba, że umowy kontraktacji powoływane przy pozwie zostały zawarte dopiero po złożeniu przez pozwaną propozycji zmiany umowy z 8.05.2012 r. (por. k. 375 i 377 – umowy z 1.08.2012 r. i 29.05.2012 r.), co może sugerować pewien koniunkturalizm działania pozwanej w tym zakresie.

Po drugie, 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 (por. za adnot. k. 625v), co oznacza, że działki te nie są przypisane na stałe do żadnych stawów.

Po trzecie, 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 umożliwi racjonalne korzystanie ze stawów i prowadzenie tam racjonalnej gospodarki stawowej (drogi dojazdowe, groble etc.).

Ponieważ 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, jej argumentacja w tym zakresie nie mogła zostać uwzględniona, co oznacza, że również w tej mierze propozycja z 8.05.2012 r. została złożona w sposób zgodny z nowelą z 16.09.2011 r.

4.

Za bezzasadny należało uznać zarzut powódki, że zawiadomienie z 8.05.2011 r. nie zawierało propozycji w zakresie zmniejszonego czynszu dzierżawnego, skutkiem czego pozbawiało powódkę narzędzi umożliwiających jego obniżenie. Stosownie do treści art. 4 ust. 6 noweli z 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 (por. § 15 umowy i załącznik nr 8). W konsekwencji, brak wskazania wysokości czynszu w propozycji z 8.05.2012 r. nie może zostać uznany za wpływający na jej skuteczność.

5.

Poza sporem było, że zawiadomienie z 8.05.2012 r., zawierające propozycję zmiany umowy dzierżawy w trybie określonym w art. 4 ust. 1 noweli z 16.09.2011 r., została podpisane przez A. B. (2), który w tej dacie nie był dyrektorem oddziału terenowego Agencji, a jedynie pełnił te obowiązki na podstawie aktu ich powierzenia przez Prezesa Agencji. Poza sporem też było, że w dacie tej A. B. (2) posiadał pełnomocnictwo do podejmowania czynności prawnych w zakresie mienia, którym Agencja gospodarowała na zasadach określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i innych ustawach, a nadto był także zastępcą dyrektora Oddziału Terenowego w O. (por. k. 586-589).

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu trudno uznać za słuszne stanowisko powódki, twierdzącej, że nie był on osobą właściwie umocowaną do działania w imieniu pozwanej i tym samym do złożenia propozycji zmiany umowy.

Po pierwsze, nieprzekonujące są w tym zakresie argumenty odwołujące się do zasad obowiązujących w służbie cywilnej. Wprawdzie rzeczywiście, 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, oznacza to jednak 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., wykluczającego 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. Dostrzec przy tym trzeba, 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.

Po drugie i najważniejsze, w realiach niniejszej sprawy istotne było to, że w dacie zawiadomienia z 8.05.2012 r. zawierającego propozycję zmiany umowy, podpisujący je A. B. (2) 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 8.09.2008 r. (bezsporne, k. 587) – 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 5.12.2011 r., czyli po dacie wejścia w życie nowego statutu (Dz. U. z 2011r., 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 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 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. (k. 587), jak również późniejszego, albowiem czynność ta dotyczyła gospodarowania mieniem w nim określonym. Nie było bowiem sporne, że umowa dzierżawy między stronami obejmowała nieruchomości po byłym Państwowym Przedsiębiorstwie

Gospodarki Rolnej w K., wchodzącym w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (por. także § 1 i 2 umowy dzierżawy).

Oznacza to, że propozycja z dnia 8.08.2012 r. została podpisana przez osobę posiadającą odpowiednie umocowanie. Nawet jednak gdyby przyjąć, że w tej dacie A. B. (2) nie posiadał wystarczających upoważnienia w oparciu o pełnomocnictwo i fakt powierzenia mu obowiązków dyrektora, brak ten został konwalidowany przy piśmie z 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 8.05.2012 r. została złożona skutecznie.

6.

Odnosząc się do zarzutu, że propozycja zmiany umowy złożona w ramach zawiadomienia z 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, należy wskazać, 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 (...) (por. zawiadomienie k. 347-349 i § 3 umowy k. 305), 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 (§ 8 umowy dzierżawy i jej załącznik nr 7– k. 71, 141-145, umowy k. 379-396).

Okoliczności powyższe sprawiają, że w ocenie Sądu 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 – jak wskazano na wstępie – stanowiło wykonanie obowiązku ustawowego.

V

Podsumowując poczynione rozważania powtórzyć trzeba, że odmowa przyjęcia propozycji wyłączeń nie spowodowała żadnych zmian w zakresie obowiązującej strony umowy dzierżawy. Jedynym następstwem odrzucenia propozycji pozwanej było zrównanie jej pozycji 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 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 8.05.2012 r., w świetle poczynionych ustaleń była zgodna z przepisami art. 4 i nast. noweli z 16.09.2011 r., zaś powódka nie przyjęła jej w określonych ustawowo terminach, należy uznać, że z mocy art. 4 ust. 11 noweli z dnia 16.09.2011 r. wyłączona zostało wobec niej możliwość stosowania przepisów 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).

To zaś oznacza, że powództwo o ustalenie, że uprawnienia takie powódce przysługują, jest bezzasadne, co skutkowało jego oddaleniem w całości (pkt I sentencji).

Dodatkowym argumentem za oddaleniem powództwa o ustalenie, że powódce przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu wskazanych pozwem nieruchomości (oprócz wskazanych wyżej w zakresie braku interesu prawnego), jest nadto okoliczność, że łączna powierzchnia tych nieruchomości wynosi 641,0002 ha. Zgodnie z ograniczeniem wynikającym z art. 28a ust. 1 u.g.n.r., zakazującym sprzedaży nieruchomości rolnych, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy miałaby przekroczyć 500 ha, oznacza to, że powódka nie może nabyć wszystkich nieruchomości wskazanych w pozwie (o pow. 641,0002 ha), zwłaszcza, że jest już właścicielem niemal 107 ha takich nieruchomości. 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.

VI

Uwzględniając wynik procesu wygranego przez pozwaną, w oparciu o art. 98 kpc oraz przepisy § 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), na jej rzecz zasądzono 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 zł.