

Sygn. akt *I AGa 128/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Goldbeck-Malesińska

Sędziowie: Ewa Staniszevska

B. W.

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółka Akcyjna w K.**

przeciwko **Krajowemu Ośrodkowi (...) w W.**

**o ustalenie**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 22 marca 2019 r. sygn. akt IX GC 1096/18

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie I oddala powództwo,

b. w punkcie II zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 10 800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 31 951 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Bogdan Wysocki Małgorzata Goldbeck-Malesińska Ewa Staniszevska

## UZASADNIENIE

Powód (...) spółka akcyjna wniósł o ustalenie, że przysługuje mu uprawnienie, o którym mowa w art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (zwana dalej „u.g.n.r.”), w związku z art. 38 ust. 1 oraz art. 39 ust. 1 tej ustawy, a mianowicie w związku z tym, że mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa może być wdzierżawione, a umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego, to w myśl art. 39 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy przetargu nie stosuje się, jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył Krajowemu Ośrodkowi (...) (pozwanemu) oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości, a zatem, że powód ma uprawnienie do dalszego dzierżawienia

nieruchomości w przypadku złożenia oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

W wyroku z dnia 22 marca 2019 roku Sąd Okręgowy w punkcie I. ustalił, że powodowi przysługuje uprawnienie, o którym mowa w art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 91), w związku z art. 38 ust. 1 oraz art. 39 ust. 1 tej ustawy, a mianowicie w związku z tym, że mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa może być wydzierżawione, a umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego, to w myśl art. 39 ust. 2 pkt 1 powołanej wyżej ustawy, przetargu nie stosuje się, jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył Krajowemu Ośrodkowi (pозwanemu) oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości, a zatem, że powód ma uprawnienie do dalszego dzierżawienia nieruchomości w przypadku złożenia oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na warunkach wskazanych w powołanej ustawie, a w punkcie II. kosztami postępowania obciążył pozwanego i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 31 968 zł.

### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny sprawy:***

Powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie uprawy roli połączonej z chowem i hodowlą zwierząt. Pozwany jest państwową osobą prawną będącą agencją wykonawczą, a jego zadaniem jest w szczególności administrowanie zasobami majątkowymi Skarbu Państwa przeznaczonymi na cele rolne.

W dniu 15 lipca 1993 roku powód zawarł z pozwanym (wówczas Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa) umowę dzierżawy nieruchomości rolnej nr 15/Z/R/D/93, której przedmiotem są nieruchomości rolne położone w gminie W. o ogólnej powierzchni 1884,65 ha oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane (§ 2). (...) te stanowiły mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa pochodzące ze zlikwidowanego Kombinat (...) Na mocy tej umowy pozwany oddał powodowi przedmiot dzierżawy do używania wraz z prawem pobierania pożytków naturalnych przez okres trwania umowy (§ 3 ust. 2) z zastrzeżeniem, iż w trakcie trwania dzierżawy wydzierżawiający może wyłączyć część przedmiotu umowy, ogółem nie więcej jednak niż 100 ha, rocznie nie więcej niż 7 ha, wówczas stawka czynszu dzierżawnego ulega zmniejszeniu o wysokość ustaloną dla tej części przedmiotu umowy (§ 3 ust. 3), a także z zaznaczeniem, iż w przypadku wejścia w życie przepisu ustawy o reprivatyzacji wydzierżawiający zastrzega sobie prawo wyłączenia z przedmiotu umowy dzierżawy nieruchomości będących przedmiotem udokumentowanych roszczeń (§ 3 ust. 4). Umowa została zawarta przez strony na okres 16 lat licząc od dnia jej podpisania przy uwzględnieniu, że jeżeli którakolwiek ze stron wystąpi przed upływem tego okresu z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią jej istotne postanowienia umowę przedłużą się na dalsze 14 lat (§ 3 ust. 1). Zgodnie z postanowieniem stron wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 19).

Na przestrzeni lat strony, zgodnie z zawartą umową oraz na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. przedłużały łączącą je umowę dzierżawy i wprowadzały kolejne zmiany dotyczące możliwości wyłączenia części przedmiotu dzierżawy w trakcie jej obowiązywania. W tym celu zawierały pisemne aneksy, w szczególności:

1. aneksem nr (...)/ (...) z dnia 15 lutego 2001 roku strony nadały nowe brzmienie przytoczonemu wyżej § 3 ust. 3 umowy i określiły, że w trakcie trwania umowy wydzierżawiający może wyłączyć grunty o łącznej powierzchni nie większej niż 20% ogólnej powierzchni przedmiotu dzierżawy na dzień przekazania przedmiotu dzierżawy, tj. grunty rolne i leśne, grunty, od których nie jest pobierany czynsz dzierżawny, a także grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są albo zostaną przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Wyłączenie miało nastąpić w drodze oświadczenia woli wydzierżawiającego złożonego dzierżawcy na piśmie, z tym że faktyczne wyłączenie nie mogło nastąpić przed zbiorem plodów rolnych w danym roku kalendarzowym z wyłączanej nieruchomości. W wypadku wyłączenia gruntów, od których pobierany był czynsz dzierżawny, czynsz ten miał ulec zmniejszeniu o wysokość ustaloną dla wyłączonej części przedmiotu umowy,

2. aneksem nr (...) z dnia 10 lipca 2009 roku do umowy (...) dzierżawy nieruchomości (...) Rolny (...) zawartej w dniu 15 lipca 1993 roku w G., zawartym w związku z oświadczeniem powoda z dnia 8 maja 2007 roku o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości i uzgodnieniu przez strony warunków przedłużenia dzierżawy, strony zgodnie postanowiły, że umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres 26 lat licząc od dnia 15 lipca 1993 roku; strony uregulowały przy tym, że jeśli którakolwiek ze stron, najpóźniej na 3 miesiące przed upływem wskazanego terminu, wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne jej postanowienia - umowę przedłuża się nie dłużej jak na dalsze 4 lata (§ 3 ust. 1 umowy); nadto strony ustaliły, że z przedmiotu umowy mogą zostać wyłączone grunty o łącznej powierzchni nie większej niż 1020 ha, co stanowi do 54,1% ogólnej powierzchni przedmiotu dzierżawy według stanu na dzień zawarcia umowy (tj. 1884,6500 ha), w tym dotychczasowe wyłączenia o łącznej powierzchni 725 ha (tj. 38,5%). Zgodnie z wolą stron wyłączenia dokonane mogą być w części lub całości działek z uzgodnionej powierzchni 282 ha i zostaną dokonane w następujących terminach: po zbiorach plonów w 2009 roku - 192 ha (w tym 84 ha grunty orne, 99 ha użytki zielone i 9 ha tereny zabudowane), po zbiorach plonów w 2010 roku - 87 ha gruntów ornych, w dowolnym terminie, według uznania stron - 3 ha zabudowania suszarni w B.. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne miały być odstępstwa co do wskazanych działek, natomiast odstępstwa nie mogły dotyczyć ogólnej powierzchni. Dzierżawca zobowiązał się nadto do wydania gruntów o łącznej o powierzchni 282 ha. Dodatkowo, poza wyżej wymienionymi nieruchomościami przewidzianymi do wyłączenia, wydzierżawiający zastrzegł sobie możliwość wyłączenia nieruchomości wskazanych do sprzedaży na rzecz byłych właścicieli bądź ich spadkobierców (§ 3 ust. 3 umowy),

3. aneksem nr (...) z dnia 22 lutego 2010 roku, zawartym w związku z wyłączeniem od dnia 8 grudnia 2009 roku z umowy dzierżawy nieruchomości o łącznej powierzchni 191,8821 ha, strony zgodnie postanowiły, że przywołany już § 3 ust. 3 umowy otrzyma nowe brzmienie; wynikało z niego w szczególności, że z przedmiotu umowy mogą zostać wyłączone grunty o łącznej powierzchni nie większej niż 1020 ha, co stanowi 54,1% ogólnej powierzchni przedmiotu dzierżawy według stanu na dzień zawarcia umowy (tj. 1884,6500 ha), w tym dotychczasowe wyłączenia o łącznej powierzchni 917 ha (tj. 48,7 %). Wyłączenia dokonane mogły być w części lub całości działek; dalej strony wskazały, że z uzgodnionej w 2009 roku powierzchni 282 ha do wyłączenia pozostaje 90 ha, a wyłączenia zostaną dokonane w następujących terminach: po zbiorach plonów w 2010 roku - 87 ha gruntów ornych, w dowolnym terminie i według uznania stron - 3 ha zabudowania suszarni w B.. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne miały być odstępstwa co do wskazanych działek, natomiast odstępstwa te nie mogły dotyczyć ogólnej powierzchni. Dodatkowo, poza wyżej wymienionymi nieruchomościami przewidzianymi do wyłączenia, pozwany zastrzegł sobie możliwość wyłączenia nieruchomości wskazanych do sprzedaży na rzecz byłych właścicieli bądź ich spadkobierców,

4. aneksem nr (...) z dnia 8 marca 2011 roku, w związku z wyłączeniem z umowy dzierżawy od dnia 30 września 2010 roku niezabudowanych nieruchomości o łącznej powierzchni 65,6900 ha strony zgodnie postanowiły zmienić dotychczasową umowę, w tym postanowiły, że § 3 ust. 3 umowy otrzymuje nowe brzmienie. Strony uzgodniły przede wszystkim, że z przedmiotu umowy mogą zostać wyłączone grunty o łącznej powierzchni nie większej niż 1020 ha, co stanowi 54,1% ogólnej powierzchni przedmiotu dzierżawy według stanu na dzień zawarcia Umowy (tj. 1884,6500 ha), w tym dotychczasowe wyłączenia o łącznej powierzchni 982 ha (tj. 52,1 %). Wyłączenia dokonane mogą być w części lub całości działek. Dalej wskazane zostało, że z uzgodnionej w 2009 roku powierzchni 282 ha do wyłączenia pozostaje 25 ha, a wyłączenia zostaną dokonane w następujących terminach: po zbiorach plonów w 2011 roku - 22 ha gruntów ornych (obręb G. działka nr (...)), w dowolnym terminie i według uznania stron - 3 ha zabudowania suszarni w B. (obręb G. działki nr (...)). W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne miały być odstępstwa co do wskazanych działek, natomiast odstępstwa te nie mogły dotyczyć ogólnej powierzchni. Dodatkowo, poza wyżej wymienionymi nieruchomościami przewidzianymi do wyłączenia. Ponownie pozwany zastrzegł sobie możliwość wyłączenia nieruchomości wskazanych do sprzedaży na rzecz byłych właścicieli bądź ich spadkobierców.

W dniu 16 września 2011 roku uchwalono ustawę o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011r., Nr 233, poz. 1382). Ustawa ta została opublikowana w dniu 02 listopada 2011 roku, natomiast weszła w życie w dniu 03 grudnia 2011 roku (powoływana dalej jako „u.zm.u.g.n.r.”).

W związku z art. 4 i 5 przywołanej ustawy, a także w celu realizacji wytycznych zawartych w zarządzeniu nr (...) Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 24 listopada 2011 roku pozwany (wówczas Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P.) w dniu 23 maja 2012 roku wystosował do powoda pismo, w którym zawiadomił, że na dzień 3 grudnia 2011 roku łączna powierzchnia dzierżawionych przez powoda użytków rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wynosiła powyżej 428,5714 ha, co uregulowane zostało przez strony pięcioma umowami dzierżawy. Z tego 896,3054 ha stanowią użytki rolne dzierżawione na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości nr (...) z dnia 15 lipca 1993 roku. W dalszej kolejności pozwany, powołując się na art. 4 ust. 1 ustawy zmieniającej, zawiadomił powoda, że z umowy dzierżawy nieruchomości nr (...) z dnia 15 lipca 1993 roku zostaną wyłączone działki nr: (...) z obrębu S. gmina W., działki nr: (...) oraz część działki nr: (...) z obrębu G. gmina W. o ogólnej powierzchni 268,8916 ha, co stanowi 30% powierzchni użytków rolnych (w tym innych użytków gruntowych), będących przedmiotem dzierżawy. Pozwany zaznaczył przy tym, że zaproponowane wyłączenie zostanie dokonane na warunkach i w terminie wskazanym w załączonym do zawiadomienia projekcie aneksu, o ile propozycja powyższa zostanie przyjęta przez powoda. Zaakceptowanie zmian miało polegać na złożeniu „Oświadczenia o przyjęciu zaproponowanych zmian (wyłączeń) do umowy dzierżawy” (według wzoru) i podpisanego „Aneksu nr (...) z dnia 23 maja 2012 roku do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej (...) Rolny (...) zawartej w dniu 15 lipca 1993 roku”.

Z treści pouczenia zawartego w zawiadomieniu z dnia 23 maja 2012 roku wynikało, że w przypadku niezłożenia przez dzierżawcę oświadczenia w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia lub złożenia oświadczenia z zastrzeżeniem zmiany lub uzupełnienia, jak również nieuzupełnienia oświadczenia we wskazanym przez Agencję zakresie i terminie - uznaje się, że dzierżawca odrzucił warunki zaproponowane w zawiadomieniu z zastrzeżeniem pkt 4 pouczenia (pkt 2 pouczenia). Zaś niezłożenie w podanym terminie oświadczenia o przyjęciu zaproponowanych zmian lub odrzuceniu zaproponowanych zmian skutkować będzie utratą uprawnień do nabycia pierwszeństwa dzierżawionej nieruchomości oraz do przedłużenia okresu dzierżawy (pkt 3 pouczenia).

Powód odebrał wskazane zawiadomienie w dniu 30 maja 2012 roku.

W odpowiedzi na zawiadomienie powód pismem z dnia 27 sierpnia 2012 roku poinformował pozwanego, iż nie wyraża zgody na wyłączenie gruntów ze względu na niespójność ustawy z dnia 16 września 2011 roku i jej zaskarżenie do Trybunału Konstytucyjnego. Tym samym powód nie złożył w wyznaczonym terminie oświadczenia o przyjęciu zaproponowanych przez pozwanego warunków dokonania wyłączenia oznaczonych działek stanowiących 30% powierzchni użytków rolnych, a także nie podpisał aneksu nr (...) z dnia 23 maja 2012 roku do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej (...) Rolny (...) zawartej w dniu 15 lipca 1993 roku.

Wobec stanowiska powoda pozwany uznał, że dzierżawca utracił prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, a także możliwość przedłużenia umowy dzierżawy.

W czerwcu 2018 roku powód zwrócił się do pozwanego o przedłużenie umowy dzierżawy dotyczącej innej nieruchomości rolnej, mianowicie (...) Rolnego (...).

W treści pisemnej odpowiedzi na oświadczenie powoda pozwany odniósł się do (...) Rolnego (...). Zaznaczył, że umowa dzierżawy dotycząca tego obiektu wygaśnie w dniu 15 lipca 2019 roku i nie zostanie przedłużona na dalszy okres. Z uwagi zaś na to, że termin wygaśnięcia tej umowy przypada na sezon wegetacyjny, czyli w czasie uniemożliwiającym zakończenie cyklu produkcyjnego w rolnictwie, pozwany poinformował, że wyrazi zgodę na ustalenie okresu użytkowania nieruchomości rolnych pozwalający na dokonanie przez dzierżawcę zbiorów i zwrócił się do powoda z prośbą o podanie terminu zakończenia cyklu produkcyjnego oraz zbioru zasiewów w roku 2019. Pozwany zaznaczył przy tym, że nie będzie stanowiło to przedłużenia umowy dzierżawy na dotychczasowych zasadach, czyli zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy u.g.n.r., jak również nie spowoduje to ustalenia nowych warunków dzierżawy.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów: dokumentów - odpisu z rejestru przedsiębiorców KRS powoda (k. 18-33), umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z dnia 15 lipca 1993 r. (k. 34-36), umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z dnia 15 lipca 1993 r. (k. 34-36), aneksu do umowy dzierżawy (k. 37-38),

aneksu nr (...) do umowy dzierżawy (k. 38-38v), aneksu nr (...) do umowy dzierżawy wraz z załącznikiem (k. 39-41v), aneksu nr (...) do umowy dzierżawy wraz z załącznikiem (k. 42-44v), aneksu nr (...) do umowy dzierżawy wraz z załącznikiem (k. 45-47v), aneksu nr (...). (...) z dnia 15 lutego 2001 r. (k. 48-51), aneksu nr (...)/ (...) z dnia 27 lutego 2003 r. (k. 52-53v), pisma z dnia 9 lipca 2009 r. (k. 159), aneksu nr (...) z dnia 25 października 2004 r. (k. 54), pisma z dnia 8 maja 2007 r. (k. 155), pisma z dnia 3 lutego 2009 r. (k. 156-158), pisma z dnia 12 maja 2009 r. (k. 160-162), aneksu nr (...) z dnia 10 lipca 2009 r. (k. 55-62), aneksu nr (...) z dnia 22 lutego 2010 r. (k. 63-64v), aneksu nr (...) z dnia 08 marca 2011 r. (k. 65-66), aneksu nr (...) z dnia 01 marca 2012r. (k. 67-68v), zarządzenia nr (...) Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 24 listopada 2011 r. wraz z załącznikami (k. 122-125), zawiadomienia z dnia 23 maja 2012 r. wraz z załącznikami (k. 69-72), karty nr 106 (k. 126), pisma z dnia 27 sierpnia 2012r. (k. 132), pisma z dnia 29 czerwca 2018r. (k. 73-78).

Za wiarygodne Sąd Okręgowy uznał zgromadzone w sprawie i wymienione wyżej dowody z dokumentów urzędowych oraz prywatnych, którym przypisał znaczenie w rozumieniu art. 244 k.p.c. i art. 245 k.p.c. Dokumenty te nie były kwestionowane przez strony, a Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka W. C. jako powołanego bez wskazania okoliczności, których wykazaniu miałby służyć ten dowód. Sąd I instancji miał przy tym na uwadze, że rodzaj i charakter sprawy wskazuje jednoznacznie, że rozstrzygnięcie opiera się na interpretacji zapisów umów stron w aspekcie przytoczonych aktów prawnych, a przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka nie mogłoby przyczynić się do dokonania istotnych ustaleń stanu faktycznego, który nadto w istocie był pomiędzy stronami bezsporny. Dodał też, że obecny na rozprawie pełnomocnik powoda nie zgłosił co do jego oddalenia zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w całości okazało się uzasadnione.

Powód wniósł o ustalenie, że przysługuje mu uprawnienie, o którym mowa w art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r., w związku z art. 38 ust. 1 oraz art. 39 ust. 1 tej ustawy, a mianowicie w związku z tym, że mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa może być wdzierżawione, a umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego, to w myśl art. 39 ust. 2 pkt 1 powołanej wyżej ustawy, przetargu nie stosuje się, jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył Krajowemu Ośrodkowi (...) (pozwanemu) oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości, a zatem, że powód ma uprawnienie do dalszego dzierżawienia nieruchomości w przypadku złożenia oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości.

Jako podstawę prawną swojego roszczenia powód wskazał przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że okoliczności sprawy nie były sporne między stronami. Istota sporu dotyczyła wykładni i stosowania przepisów dwóch ustaw i ich wpływu na relacje stron. Pozwany stał na stanowisku, że powód został objęty przepisami ustawy u.zm.u.g.n.r., w szczególności chodziło tu o zastosowanie wobec powoda art. 4 tej ustawy. To na podstawie tego przepisu (art. 4 ust. 1) pozwany, wówczas Agencja Nieruchomości Rolnych, zaproponował powodowi wyłączenie 30% powierzchni użytków rolnych, a następnie, po skorzystaniu przez powoda z możliwości odrzucenia zaproponowanych mu zmian umowy dzierżawy (art. 4 ust 3 pkt 2) uznał, że powód utracił uprawnienia do nabycia w pierwszeństwie dzierżawionej nieruchomości oraz do przedłużenia okresu dzierżawy (art. 4 ust. 11, wyłączający w szczególności stosowanie w art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r.). Powód twierdził natomiast, że przywołany przepis nie znajdował zastosowania do zawartej przez strony umowy dzierżawy, bowiem zawierała ona zapis o możliwości wyłączenia określonej procentowo powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy (54,1%), a w konsekwencji powodowi winno nadal przysługiwać prawo do wystąpienia z wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy, zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 38 ust. 1 oraz art. 39 ust. 1 u.g.n.r. Nadto pozwany wywodził, iż powód nie wykazał interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie. Argumentacji tej Sąd Okręgowy nie podzielił.

Podniósł, że pojęcie interesu prawnego odnosi się do szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. W przypadku ustalenia praw lub stosunków prawnych występuje z reguły (ale nie tylko) wówczas, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność może wynikać z wielu przyczyn. Może być wynikiem zarówno spodziewanego kwestionowania prawa lub kwestionowania istnienia stosunku prawnego. Niepewność może powstać wskutek naruszenia prawa. Przyczyną niepewności może być sama ewentualność powstania skutków naruszenia prawa, gdy istnieją czasowe ograniczenia dochodzenia roszczeń danego rodzaju. W procesie o ustalenie powód musi udowodnić, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powód miał interes prawny w wytoczeniu powództwa, bowiem znalazł się w sytuacji niepewności prawnej, która w obliczu dwóch sprzecznych stanowisk stron mogła zostać usunięta jedynie przez Sąd Okręgowy. Kwestionowanie przez pozwanego uprawnień powoda do wystąpienia z wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy stworzyło zagrożenie dla prawnie chronionych interesów powoda, który z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności i jej wielkość winien wiedzieć, czy dalsza produkcja rolna zostanie wstrzymana, czy też istnieje szansa na jej kontynuowanie. Stanowisko zaprezentowane przez pozwanego doprowadziło do powstania zagrożenia, że powód zostanie bezpodstawnie pozbawiony prawa do wystąpienia z wnioskiem o renegotjowanie warunków dotychczasowej umowy dzierżawy i jej przedłużenia, a w konsekwencji, że umowa łącząca strony wygaśnie z dniem 15 lipca 2019 roku. W przypadku dysponowania wskazanym uprawnieniem powód zgodnie z § 3 ust. 1 umowy winien był złożyć pozwanemu oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości najpóźniej do dnia 15 kwietnia 2019 roku. Tymczasem w obliczu oświadczenia pozwanego zawartego w zawiadomieniu z dnia 23 maja 2012 roku po stronie powoda powstał stan niepewności, że pozwany bezzasadnie uniemożliwi powodowi skorzystanie z możliwości przedłużenia umowy, w dalszym ciągu kwestionując uprawnienie powoda w tym zakresie. Zapadłe w sprawie orzeczenie nie spowoduje zawarcia nowej umowy dzierżawy, czego powód ma świadomość. Z pewnością jednak zakończy zaistniały spór i umożliwi stronom przystąpienie do negocjacji warunków umowy zgodnie z przepisami prawa i praktyką wypracowaną przez strony w ciągu wielu lat współpracy.

Po rozpoznaniu sprawy, dokonaniu analizy stanu faktycznego i wykładni powołanych przepisów, a także po rozważeniu argumentacji stron Sąd Okręgowy stwierdził, że stanowisko przedstawione powoda jest prawidłowe. W istocie art. 4 ust. 1 u.zm.u.g.n.r. na który powołał się pozwany w zawiadomieniu z dnia 23 maja 2012 roku nie znajdował zastosowania do zawartej przez strony w dniu 15 lipca 1993 roku umowy dzierżawy. Z treści tego przepisu wynikało, iż ma on zastosowanie wyłącznie do umów dzierżawy zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, tj. przed 3 grudnia 2011 roku, które nie zawierały postanowienia o możliwości wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Zawarta zaś przez powoda umowa dzierżawy zmieniona aneksem nr (...) z dnia 10 lipca 2009 roku przewidywała taką możliwość, a wyłączenie obejmować mogło do 54,1% użytków rolnych (§3 ust. 3 umowy dzierżawy). Zatem jeszcze przed wejściem w życie u.zm.u.g.n.r. strony wprowadziły do umowy dzierżawy postanowienie umożliwiające pozwanemu reprezentującemu Skarb Państwa jednostronne zmniejszenie dzierżawionego areалу i to w zakresie większym niż przewidziany w art. 38 ust. 1a u.g.n.r.

Sąd I instancji wskazał, że pierwotny tekst umowy dzierżawy nie określał procentowo możliwych wyłączeń gruntów, a jedynie przyznawał wydzierżawiającemu uprawnienie do wyłączenia z przedmiotu umowy nie więcej niż 100 ha, a rocznie nie więcej niż 7 ha. Niemniej aneks nr (...) z dnia 10 lipca 2009 roku taką możliwość wprowadził w odniesieniu do 54,1% powierzchni użytków rolnych. Sąd ten nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanego, iż wymieniony aneks stanowił w sensie prawnym nową umowę, która nie była kontynuacją pierwotnej umowy. Okoliczność, iż strony na przestrzeni lat aneksowały pierwotną umowę dzierżawy była bezsporna między stronami, a także wynikała z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. W treści aneksów strony wprost zaznaczały, iż zostały one zawarte w związku z oświadczeniem dzierżawcy o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości i w związku z uzgodnieniem przez strony warunków przedłużenia umowy dzierżawy. Zatem twierdzenie, że aneks był w istocie nową umową Sąd

Okręgowy uznał za całkowicie chybione. Twierdzenie pozwanego w tym zakresie ocenił jako sprzeczne z art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, z którego wprost wynika, że przy zawieraniu umowy dzierżawy nie stosuje się przetargu w odniesieniu do dotychczasowego dzierżawcy, który zgłosił chęć dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Krajowym Ośrodkiem (...). Skoro w sprawie strony nie zawierały umów na drodze przetargu, to oczywistym jest, że pozwany renegocjował warunki pierwotnej umowy z dotychczasowym dzierżawcą, a zawarte w konsekwencji aneksy były przedłużeniem pierwotnego kontraktu.

Sąd Okręgowy odwołał się przy tym do uzasadnienia pisma Marszałka Sejmu M. K. z dnia 25 maja 2017 roku skierowanego do Trybunału Konstytucyjnego w imieniu Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej, w którym Marszałek Sejmu odniósł się do kwestii interpretacji spornych przepisów mając na uwadze analogiczny stan faktyczny. Co prawda w piśmie tym Marszałek Sejmu wniósł o umorzenie postępowania o sygn. P 21/16 zainicjowanego pytaniem prawnym Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 22 września 2016 roku skierowanym do Trybunału Konstytucyjnego, niemniej w uzasadnieniu decyzji wyjaśnił, że: „oprócz wykładni językowej art. 4 ust. 1 u.zm.u.g.n.r., także jego wykładnia funkcjonalna oraz wykładnia zmierzająca do zapewnienia zgodności przepisu ustawy z Konstytucją (tzw. wykładnia prokonstytucyjna) uzasadniają wniosek, że przepis ten nie powinien znaleźć zastosowania do umowy dzierżawy istniejącej między stronami toczącymi spór (...). Wykładnia funkcjonalna art. 4 u.zm.u.g.n.r. w zw. z art. 38 ust. 1a u.g.n.r. może jednak uzasadniać wniosek, że w przypadku, gdy takie uprawnienie (...) wynika już z zawartej umowy dzierżawy (i to w stopniu wyższym, niż przewidziany w art. 38 ust. 1a u.g.n.r.), zrealizowany jest cel tych przepisów, co powinno wykluczyć ich zastosowanie. Wniosek ten wzmacnia dodatkowo wykładnia prokonstytucyjna: uznanie, że (...) jest uprawniona do jednostronnego wyłączenia z dzierżawy aż 80% areálu dzierżawionej nieruchomości (tj. 50% – na podstawie pierwotnej umowy dzierżawy, a 30% – na podstawie nowego postanowienia dodanego do tej umowy stosownie do art. 38 ust. 1a u.g.n.r.) prowadziłoby do tak głębokiej ingerencji w prawa majątkowe dzierżawcy, że nasuwałoby to wątpliwości co do zgodności z art. 64 ust. 1 i ust. 2 Konstytucji.” Zawarte w przytoczonym fragmencie uzasadnienia wnioski, w ocenie Sadu Okręgowego potwierdzają ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy w niniejszym postępowaniu.

Sąd ten uznał za uzasadnione stanowisko, że art. 4 ust. 1 u.zm.u.g.n.r. nie znajdował zastosowania do zawartej przez strony umowy dzierżawy, a w konsekwencji zastosowania nie powinien również mieć art. 4 ust. 3 pkt 2 i ust. 4, a dalej także art. 4 ust. 11 tej ustawy, przewidujący wyłączenie stosowania art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r.

W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych Sąd Okręgowy dodał, że powód ma uprawnienie do złożenia pozwanemu oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł w punkcie II wyroku. Na podstawie art. 98 i nast. k.p.c. Sąd Okręgowy całością kosztów procesu obciążył pozwanego jako stronę przegrywającą proces. Na koszty postępowania poniesione przez powoda i podlegające zwrotowi przez pozwanego złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 21 151 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 10 800 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

### ***Apelację od wskazanego wyroku wniósł pozwany zaskarżając wyrok w całości.***

Pozwany zarzucił Sadowi I instancji:

I. naruszenie przepisów postępowania:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, polegającej na błędnej analizie aneksu nr (...) oraz aneksu nr (...) i przyjęciu, że umowa dzierżawy zawarta pomiędzy powodem a Agencją Nieruchomości Rolnych zawierała postanowienie o możliwości wyłączenia więcej niż 30% użytków rolnych w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia

16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (zwana dalej „u.zm.u.g.n.r.”), gdy tymczasem przedmiotowa umowa dzierżawy w dacie złożenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych propozycji wyłączenia 30% użytków rolnych, to jest 23 maja 2012 roku według stanu przedmiotu umowy na dzień wejścia w życie u.zm.u.g.n.r., to jest 3 grudnia 2011 roku posiadała 902,1429 ha, w tym 896,3054 ha użytków rolnych i kwalifikowała się do wyłączenia na dzień wejścia w życie u.zm.u.g.n.r. 30% użytków rolnych o powierzchni 268,8916 ha, bowiem zapisy § 3 ust. 3 umowy dzierżawy w brzmieniu określonym aneksem nr (...) dotyczyły 54,1 % ogólnej powierzchni umowy dzierżawy według stanu na 15 lipca 1993 roku, a nie na dzień wejścia w życie u.zm.u.g.n.r. i obejmowały już w większości dokonane przed 3 grudnia 2011 roku wyłączenia, nie tylko użytków rolnych (wyłączono według treści umowy obowiązującej na dzień 3 grudnia 2011 roku w brzmieniu ustalonym aneksem nr (...) ha, a powinno być jeszcze do wyłączenia zgodnie z zawiadomieniem 268,8916 ha),

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy (aneks nr (...), aneks nr (...), zawiadomienie z dnia 23 maja 2012 roku wraz z załącznikami), że powodowi przysługuje uprawnienie do bezprzetargowego kontynuowania umowy dzierżawy na nowych uzgodnionych warunkach, jeżeliłoży pozwanemu wniosek w oparciu o art. 39 ust. 2 pkt 1) ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, gdy tymczasem powód utracił to uprawnienie nie przyjmując w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania od Agencji Nieruchomości Rolnych zawiadomienia zawierającego propozycję zmiany umowy dzierżawy nr (...) z 15 lipca 1993 roku w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych, zgodnie z sankcją przewidzianą przez ustawodawcę w art. 4 ust. 11 u.zm.u.g.n.r.,

3. art. 321 k.p.c. poprzez orzeczenie ponad żądanie wynikające z treści pozwu i dodanie słów: „na warunkach wskazanych w powołanej ustawie” , co oznacza że Sąd I instancji dostrzegł istotę i wagę tego uzupełnienia, które to słowa odnoszą się m.in. do prawa pozwanego nie zaproponowania (a tym samym nieuzgodnienia) nowych warunków dalszego dzierżawienia bez przetargu przez powoda w oparciu o art. 39 ust. 4 pkt 1) u.g.n.r., pomimo złożenia takiego wniosku przez dzierżawcę w oparciu o art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. w związku z art. 39 ust. 4 pkt 1 u.g.n.r., gdy tymczasem powód celowo nie sformułował roszczenia w taki sposób, aby orzeczenie Sądu Okręgowego bezwarunkowo obligowało pozwanego do kontynuowania z powodem umowy dzierżawy na dalszy okres, co stanowiłoby naruszenie art. 39 ust. 4 pkt 1 u.g.n.r.

## II. naruszenie prawa materialnego:

1. artykułu 4 ust. 1 u.zm.u.g.n.r. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że powód nie podlegał regulacjom wynikającym z tego przepisu, a pozwany nie był uprawniony do złożenia spółce propozycji dokonania wyłączeń 30 % powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, z uwagi na dotychczasowe wyłączenia części przedmiotu dzierżawy według stanu na dzień zawarcia umowy dzierżawy w dniu 15 lipca 1993 roku i istnienie w § 3 ust. 3 umowy dzierżawy postanowienia o możliwości wyłączenia 54,1% użytków rolnych, gdy tymczasem wykładnia językowa art. 4 ust. 1 u.zm.u.g.n.r. pozwala na właściwą interpretację, że wolą ustawodawcy było dokonanie zmian w umowach dzierżawy, bez względu na wielkość dokonanych już wyłączeń przed wejściem w życie u.zm.u.g.n.r. (to jest przed dniem 3 grudnia 2011 roku), bowiem propozycja zmiany umowy dzierżawy powinna dotyczyć 30% powierzchni użytków rolnych będących w dacie dokonywania zawiadomienia przedmiotem dzierżawy. Na dzień 3 grudnia 2011 roku powierzchnia użytków rolnych powoda wynosiła 896,3054 ha, zatem propozycja Agencji Nieruchomości Rolnych wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych dotyczyła wyłączenia 268,8916 ha użytków rolnych w przyszłości. Postanowienie § 3 ust. 3 umowy dzierżawy odnosiło się natomiast do wyłączenia 54,1 % ogólnej powierzchni przedmiotu dzierżawy liczonej od pierwotnej powierzchni przedmiotu dzierżawy w dniu jej zawarcia 15 lipca 1993 roku (tj. 1884,6500 ha) i nie więcej niż 1020 ha i zostało to wyłączenie dokonane przed 3 grudnia 2011 roku co do ogólnej powierzchni 982,5025 ha.

2. artykułu 4 ust. 11 u.zm.u.g.n.r. poprzez niezastosowanie i przyjęcie, że powód nie miał obowiązku dokonania zmian umowy dzierżawy nr (...) z dnia 15 lipca 1993 roku, gdy tymczasem zgodnie z art. 4 ust. 3 pkt 2) u.zm.u.g.n.r. powód odrzucił oświadczeniem z 27 sierpnia 2012 roku zaproponowane zmiany w zakresie wyłączenia 30% powierzchni



użytków rolnych, co skutkowało zgodnie z art. 4 ust. 11 u.zm.u.g.n.r. utratą uprawnień wynikających z art. 39 ust. 2 pkt 1) u.g.n.r.,

3. artykułu 5 ust. 1 pkt 1) u.zm.u.g.n.r. poprzez niezastosowanie i pominięcie, że przepisów art. 4 u.zm.u.g.n.r. nie stosuje się tylko do takich umów dzierżawy zawartych przed dniem wejścia w życie u.zm.u.g.n.r., gdy łączna powierzchnia użytków rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa dzierżawiona przez danego dzierżawcę w skali kraju w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy po dokonaniu wyłączenia nie przekraczałyby 300 ha, tymczasem powód dzierżawił na dzień 3 grudnia 2012 roku na terenie Polski nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na podstawie 5 umów, których łączna powierzchnia użytków rolnych wynosiła 2.856,2234 ha, zatem w znaczący sposób przekraczała 300 ha użytków rolnych.

Apelujący wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o przyznanie zwrotu kosztów sądowych przed sądem I instancji, a także przyznanie pozwanemu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód złożył odpowiedź na apelację.

Wnosząc o jej oddalenie w całości i o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się zasadna, jednak innych z przyczyn niż wskazane w zarzutach apelacji.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia Sądu Okręgowego, jak trafnie wskazał Sąd I instancji, stan faktyczny sprawy ustalony przez ten Sąd pozostawał między stronami bezsporny. Sąd Apelacyjny jedynie poszerzył ustalenia faktyczne w oparciu o kopie pism wymienionych między stronami, a dołączone przez powoda do pisma procesowego z dnia 9 marca 2020 roku. Miał na względzie to, że dowody te pozwalały dokonać ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie faktów mających miejsce po wydaniu wyroku przez Sąd Okręgowy, o czym niżej.

Dokonując oceny zasadności żądania powoda, Sąd I instancji trafnie rozpoczął w myśl art. 189 k.p.c. swe rozważania od ustalenia istnienia interesu prawnego strony powodowej w niniejszej sprawie. Ocena, czy istnieje interes prawny powoda w dochodzeniu ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa zawsze poprzedza bowiem ocenę, czy w danej sprawie podnoszony przez powoda stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje bądź nie istnieje. Dlatego też swe rozważania Sąd Apelacyjny rozpoczął od analizy zaistnienia przesłanek wskazanego artykułu.

Sąd Okręgowy w dacie wydania orzeczenia uznał, że powód wskazany interes posiada, albowiem znajduje się w niepewnej sytuacji prawnej co do formy, w jakiej winien przystąpić do zawarcia umowy z pozwanym w przedmiocie dalszego dzierżawienia nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy umowy nr (...), a to na skutek odmiennej interpretacji przez strony postępowania wpływu, jaki na łączący strony stosunek prawny miało wejście w życie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Pozwany przed Sądem I instancji zaprzeczał istnieniu interesu prawnego powoda. Składając apelację nie podniósł zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. ograniczając się do zarzutów naruszenia prawa procesowego (art. 233 § 1 k.p.c., art. 321 k.p.c.) oraz wymienionych w apelacji przepisów prawa materialnego, zawartych w ustawie z dnia 16 września 2011 r.

Odniesienie się do zarzutów podniesionych przez apelującego okazało się jednak zbędne. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. bowiem, sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Przepis ten znajduje zastosowanie również w postępowaniu przed sądem II instancji, zatem Sąd Apelacyjny z urzędu był zobowiązany zbadać, czy w dacie zamknięcia rozprawy przed Sądem Apelacyjnym nadal istniał interes prawny powoda

w ustaleniu stosunku prawnego lub prawa, którego istnienie Sąd Okręgowy oceniał na dzień zamknięcia rozprawy przed tym Sądem.

Wyrażona w art. 316 § 1 k.p.c. zasada aktualności dotyczy również powództwa o ustalenie. Udzielenie ochrony w drodze powództwa o ustalenie ma na celu wyjaśnienie stanu prawnego wówczas, kiedy jest to uzasadnione istniejącymi wątpliwościami i obiektywnie potrzebne. Przesłankę racjonalnej potrzeby rozstrzygnięcia przez sąd zgłoszonych przez stronę wątpliwości dotyczących stosunku prawnego lub prawa wyraża konieczność wykazania przez powoda interesu prawnego, dlatego interes ten musi występować w chwili orzekania, w tym również orzekania przez sąd II instancji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2012 r., II CSK 474/11, (...))

Sąd Apelacyjny, badając istnienie wskazanego interesu, abstrahując na tym etapie rozstrzygania apelacji od sformułowania żądania pozwu, miał na uwadze, że przedmiotowy spór dotyczył w istocie ustalenia, czy powodowi przysługiwało prawo domagania się od pozwanego przystąpienia do negocjacji w przedmiocie zawarcia umowy dzierżawy konkretnej nieruchomości bez potrzeby uczestnictwa powoda w przetargu. Strony odmiennie interpretowały przepisy prawa obowiązujące w dacie poprzedzającej ubieganie się przez stronę powodową o zawarcie umowy, a dotyczące wskazanej kwestii, w szczególności przepisy wykluczające możliwość zawarcia umowy bez przetargu przez dotychczasowego dzierżawcę, jeśli złożył on Krajowemu Ośrodkowi (...) oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z tym Ośrodkiem w przypadku, gdy dzierżawca odmówił zmiany umowy dzierżawy przez dodanie do umowy możliwości wypowiedzenia przez Krajowy Ośrodek (...) umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.

Należy podkreślić, że interes prawny powoda przejawiał się w istniejącej po stronie powoda potrzebie wprowadzenia jasności i pewności w sferze jego sytuacji prawnej, wyznaczonej konkretnym stosunkiem prawnym. Powód bowiem w świetle przeciwnego stanowiska pozwanego co do możliwości przedłużenia łączącej strony umowy dzierżawy bez potrzeby uczestnictwa w procedurze przetargowej, nie wiedział, czy umowa dzierżawy zakończy się zgodnie z postanowieniami umowy, czy też istnieje możliwość podjęcia próby przedłużenia okresu dzierżawy bez konieczności uczestnictwa w przetargu. W tej niepewności Sąd Okręgowy upatrywał istnienie interesu prawnego po stronie powoda. Ponownie, abstrahując do treści zgłoszonego żądania, odnosząc się jedynie do intencji strony powodowej, Sąd Apelacyjny skłonny byłby podzielić stanowisko Sądu Okręgowego.

Należało jednak zauważyć, że w czasie pomiędzy zamknięciem rozprawy przed Sądem Okręgowym a zamknięciem rozprawy przed Sądem Apelacyjnym doszło do zmiany okoliczności sprawy.

Umowa dzierżawy łącząca strony została zawarta na okres 26 lat licząc od 15 lipca 1993 roku. Nie jest w sprawie kwestionowane, że strony nie doszły do porozumienia w przedmiocie jej przedłużenia, czy też zawarcia na dalszy okres. Oznacza to, że umowa ta wygasła z upływem 15 lipca 2019 roku. Rozprawa przed Sądem Apelacyjnym została natomiast zamknięta w dniu 9 czerwca 2020 roku, a więc blisko po upływie roku od jej wygaśnięcia. W tym dniu nie mógł więc już istnieć tak rozumiany interes prawny powoda w ustaleniu, albowiem nie mogło być wątpliwości, co do tego, że na pozwanym, po wygaśnięciu dotychczasowego stosunku prawnego łączącego strony, nie ciążył ani umowny ani ustawowy obowiązek zawarcia umowy z powodem jako dotychczasowym dzierżawcą.

Strony zgodnie postanowiły w umowie, że umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres 26 lat licząc od dnia 15 lipca 1993 roku i że jeśli którakolwiek ze stron, najpóźniej na 3 miesiące przed upływem wskazanego terminu, wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne jej postanowienia - umowę przedłuża się, nie dłużej jak na dalsze 4 lata (§ 3 ust. 1 umowy).

Na podstawie dopuszczonych w postępowaniu apelacyjnych dowodów z dokumentów, Sąd Apelacyjny ustalił, że powód jako dotychczasowy dzierżawca, zwrócił się do pozwanego, z pominięciem procedury przetargowej, a więc realizując przysługujące mu, jak twierdził, uprawnienie, z propozycją przedłużenia umowy nr (...), zawartej w dniu 15 lipca 1993 roku. Pismem z dnia 11 kwietnia 2019 roku powód złożył bowiem oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości, w jego treści wyraźnie powołując się na art. 39 ust. 1 pkt 2 u.g.n.r. W piśmie z dnia 26

kwietnia 2019 roku, odpowiadając na pismo powoda z dnia 11 kwietnia 2019 roku, Oddział Terenowy w P. Krajowego Ośrodka (...) oświadczył, że nie wyraża zgody na przedłużenie umowy dzierżawy na dalszy okres. Wskazał, że Krajowy Ośrodek (...) w pierwszej kolejności wydzierżawia nieruchomości rolne na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych, to jest gospodarstw prowadzonych przez rolników indywidualnych, mających miejsce zamieszkania na terenie gminy, gdzie znajdują się wydzierżawiane nieruchomości lub na terenie gmin sąsiadujących. Ze względu na olbrzymie zainteresowanie rolników indywidualnych możliwością wydzierżawienia gruntów i brakiem możliwych do wydzierżawienia gruntów, Krajowy Ośrodek (...) zamierzał przeznaczyć grunty objęte umową dzierżawy nr (...) do rozdysponowania na rzecz rolników indywidualnych w drodze przetargów na dzierżawę.

Pismem z dnia 21 maja 2019 roku powód ponowił wniosek o podjęcie negocjacji w celu przedłużenia umowy dzierżawy, jednak w odpowiedzi pismem z dnia 5 czerwca 2019 roku Oddział Terenowy w P. wskazał, że podtrzymuje swoje dotychczasowe stanowisko i nie zgadza się na przedłużenie umowy dzierżawy. W piśmie z dnia 16 lipca 2019 roku Oddział Terenowy w P. Krajowego Ośrodka (...) powtórzył, że powód utracił prawo do przedłużenia wygasłej umowy dzierżawy w związku z brakiem zgody na wyłączenie 30% powierzchni dzierżawionych użytków rolnych na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 2011 roku. Oddział Terenowy w P. powtórzył stanowisko w piśmie z dnia 20 sierpnia 2019 roku, w którym powtórzył, że możliwe jest już jedynie uzgodnienie terminów, w jakich mają zostać wydane nieruchomości po zakończeniu okresu dzierżawy.

Jasnym jest zatem, że pozwany nigdy nie podjął negocjacji w przedmiocie warunków ewentualnego przedłużenia umowy dzierżawy, albowiem przedłużenia umowy dzierżawy z powodem na dalszy okres już nie zakładał.

Powód nigdy w sporze nie twierdził, że na pozwanym ciążył obowiązek zawarcia umowy z powodem na kolejny okres. Z umowy wynikało jedynie, że strony okoliczność przedłużenia umowy, pod pewnymi warunkami, dopuszczały. Bezsprzecznie nie doszło między stronami do porozumienia w kwestii warunków dalszej dzierżawy, co wykluczało także uznanie, że umowa, zgodnie z umową, uległa przedłużeniu na kolejny okres. W konsekwencji uznać należało, że umowa łącząca strony wygasła, czego powód także nie kwestionował, przyznając, na pierwszym z terminów rozprawy apelacyjnej, że wydał część przedmiotu dzierżawy pozwanemu, a co do wydania pozostałej części, z uwagi na konieczność zebrania plonów, umówił z pozwanym późniejszy termin.

Skoro więc umowa dzierżawy wygasła z dniem 15 lipca 2019 roku, po upływie umówionego terminu do jej ewentualnego przedłużenia, powód nie miał interesu prawnego w ustaleniu tego, że przysługuje mu prawo bezprzetargowego wnioskowania o jej przedłużenie. Prawo to ewentualnie przysługiwałoby powodowi przed datą wygaśnięcia umowy i to zgodnie z jej treścią. Nadto, mając na uwadze ustalone wyżej fakty, powód w istocie z tego prawa skorzystał. Jako dotychczasowy dzierżawca złożył bowiem Krajowemu Ośrodkowi (...) oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości. Pozwany na propozycję powoda nie przystał, nie doszło więc w konsekwencji do ustalenia nowych warunków dzierżawy. Wskazać należało przy tym, że niezasadny okazał się zarzut powoda, jakoby nie można mówić o wyrażeniu przez pozwanego odmowy co do podjęcia negocjacji, skoro pisma kierował do powoda Oddział Terenowy w P. Krajowego Ośrodka (...), który nie był uprawniony do reprezentacji Krajowego Ośrodka (...) w tej sprawie. Zarzut ten pojawił się dopiero na ostatnim terminie rozprawy apelacyjnej i to pomimo tego, że cała dotychczasowa korespondencja przedprocesowa prowadzona była przez powoda z Oddziałem Terenowym w P. Krajowego Ośrodka (...), a powód nie kwestionował legitymacji Dyrektora tego oddziału do podejmowania decyzji w kwestii zakończenia czy też dalszej realizacji spornej umowy. Legitymacji do podejmowania opisanych działań przez Oddział Terenowy w P. nie kwestionowała w toku całego procesu strona pozwana. Pozwany wskazał, że wynika ona z ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku (...), statutu i udzielonego oraz okazanego na rozprawie w dniu 9 czerwca 2020 roku pełnomocnictwa. Powód z sukcesem okoliczności tych nie zakwestionował. Tak przed, jak i w toku sporu powód nie miał wątpliwości co do uprawnień oddziału, na co wskazuje fakt prowadzenia z oddziałem negocjacji w sprawie przedłużenia umowy, a ostatecznie realizacja ustaleń przyjętych z Oddziałem Terenowym w P. co do terminów wydania nieruchomości rolnych po zakończeniu okresu dzierżawy. Przedstawiony w toku postępowania apelacyjnego omawiany zarzut powoda Sąd Apelacyjny ocenił jako wyraz taktyki procesowej.

Dla oceny istnienia interesu prawnego powoda, nie ma znaczenia, z jakich względów nie doszło do przedłużenia umowy, skoro strony postępowania nie ustaliły zgodnie warunków nowej dzierżawy. Przesłanką zastosowania art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. było także uzgodnienie warunków przedłużonej dzierżawy, co – jak wskazano – nie nastąpiło.

Jedynie ubocznie należało wskazać, że wobec jasnego stanowiska pozwanego co do tego, że nie dojdzie do przedłużenia umowy dzierżawy w odpowiedzi na oświadczenie powoda o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości, nie mógł znaleźć zastosowania art. 39 ust. 4a u.g.n.r., który tworzy domniemanie, że w razie nieprzedstawienia przez Krajowy Ośrodek (...) dotychczasowemu dzierżawcy nieruchomości stanowiska odnośnie warunków dalszego dzierżawienia tej nieruchomości w terminie miesiąca od dnia złożenia oświadczenia domniemywa się, że Krajowy Ośrodek (...) wyraził zgodę na dalsze dzierżawienie nieruchomości na dotychczasowych warunkach przez okres roku. Pozwany przedstawił jasne stanowisko, wobec czego nie było podstaw do stosowania przywołanego domniemania.

Oznacza to, że w dniu zamknięcia rozprawy przed Sądem Apelacyjnym sytuacja prawna powoda była pewna, i jako taka nie wymaga zabiegów ustalających. Nawet gdyby uznać, że powód posiadał interes prawny w ustaleniu istnienia prawa w chwili wytoczenia powództwa, to utracił go w toku procesu.

Powyższego wniosku nie zmieniają, podniesione na rozprawie apelacyjnej twierdzenia powoda o hipotetycznym poniesieniu szkody, które uzasadniać miało dalsze istnienie interesu prawnego w sprawie. Interes prawny w ustaleniu stosunku prawnego lub prawa może wprawdzie istnieć także wówczas, gdy ze spornego stosunku prawnego wynikały na danym etapie sporu skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest jeszcze możliwe lub nie jest na razie aktualne. Z okoliczności sprawy jednak bezsprzecznie żadne tego rodzaju skutki nie wynikają. W ocenie Sądu Apelacyjnego powodowi nie przysługiwałoby prawo do wytoczenia powództwa o świadczenie, z tytułu odszkodowania za nieprzedłużenie umowy dzierżawy, ponieważ powodowi nie przysługiwało – jako takie – prawo zobowiązania pozwanego do przedłużenia umowy dzierżawy, co zostanie omówione w dalszej części uzasadnienia.

Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są łącznie dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego oraz istnienie określonego stosunku prawnego lub prawa. Przed zamknięciem rozprawy przed Sądem Apelacyjnym obie wskazane przesłanki w sprawie z pewnością nie istniały. Już tylko z tego względu wyrok Sądu I instancji podlegał zmianie.

Zaskarżony wyrok należało zmienić również z innego powodu.

Nie mogło być, jak wspomniano wcześniej, wątpliwości co do tego, że zawarta przez strony umowa dzierżawy nie nakładała na pozwanego obowiązku jej kontynuacji, czy to w drodze jej przedłużenia, czy zawarcia nowej umowy dzierżawy. Wskazać należy, że art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. nie dawał dzierżawcy bezwarunkowego prawa do przedłużenia umowy dzierżawy zawartej z pozwanym. Przepis art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. wprowadza jedynie ułatwienie co do sposobu, w jaki ma dojść do przedłużenia dzierżawy, nie stanowi natomiast o tym, że do przedłużenia umowy dochodzi niejako automatycznie, kiedy wolę przedłużenia wyrazi dzierżawca. Powodowi nie przysługiwało, ani przed wejściem w życie ustawy z dnia 3 grudnia 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, ani po wejściu w życie tej ustawy, ustawowe uprawnienie do dalszego dzierżawienia nieruchomości w przypadku złożenia oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia. Nie wynikało ono także z umowy stron, co, jak już wspomniano, nie było kwestionowane przez powoda.

Tymczasem orzekając zgodnie z żądaniem strony powodowej, takiego właśnie ustalenia dokonał Sąd Okręgowy. Wynika to z literalnego brzmienia orzeczenia ujętego w punkcie 1 wyroku. Jak wcześniej wskazano, przesłanką konieczną do przedłużenia dzierżawy było osiągnięcie przez strony porozumienia co do dalszych jej warunków. Złożenie oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości stanowiło początek negocjacji dzierżawcy z Krajowym Ośrodkiem (...), które nie musiały zakończyć się w każdym przypadku przedłużeniem dzierżawy. Strony umowy dzierżawy mogły bowiem nie dojść do porozumienia co do nowych jej warunków. Powód mógł nie składać stosownego oświadczenia pozwanemu, a pozwany mógł wyrazić brak zainteresowania w kwestii przedłużenia

zobowiązania. Treść art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r., jak już podnoszono wyżej, nie uprawnia do wnioskowania, że samo złożenie oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości rodziło po stronie powoda uprawnienie do faktycznego przedłużenia dzierżawy.

Mając powyższe na uwadze uznać należało, że powodowi przysługiwało ewentualnie roszczenie o ustalenie, że jest uprawniony do podjęcia z pozwanym negocjacji co do warunków przedłużenia dzierżawy bez uczestnictwa w przetargu, a nie o ustalenie, że ma uprawnienie do dalszego dzierżawienia nieruchomości w przypadku złożenia oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości. Sformułowane w pozwie przez powoda żądanie, mimo właściwego odczytania intencji strony powodowej w toku sporu, okazało się więc żądaniem ustalenia uprawnienia zbyt daleko idącego.

Rację należało przyznać apelującemu, że jakakolwiek zmiana treści żądania powoda przez sąd, w sprawie o ustalenie, jest niedopuszczalna. Sąd jest związany żądaniem pozwu, o czym stanowi art. 321 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy mimo to, zmiany takiej dokonał. Zdawał się bowiem dostrzegać rozbieżność między opisaną wyżej intencją powoda a treścią sformułowanego przez niego roszczenia. Wskazał w wyroku, że powód ma uprawnienie do dalszego dzierżawienia nieruchomości w przypadku złożenia oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na warunkach wskazanych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Dokonał w ten sposób ingerencji w treść roszczenia strony powodowej. Nie usunęło to jednak wątpliwości, co do wspomnianych różnic. Z treści orzeczenia nadal wynika bowiem, że choć powód nie obejmował tego zamiarem, w sprawie doszło do ustalenia okoliczności, która na podstawie poczynionych ustaleń, wyciągniętych z nich wniosków i obowiązujących przepisów, nie mogła zostać ustalona, a mianowicie, że powodowi przysługiwało uprawnienie do zobowiązania pozwanego do zawarcia z powodem umowy dzierżawy na dalszy okres.

Mając wspomniane na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I przez oddalenie powództwa, w konsekwencji zmianie podlegało także orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem I instancji zawarte w punkcie II wyroku. Sąd Apelacyjny zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 10 800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. z uwagi na zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania należało zasądzić na rzecz pozwanego zwrot kosztów postępowania przed Sądem I instancji, na które to koszty składały się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 10 800 zł, ustalonej na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. – Dz.U. z 2018 r., poz. 265).

W punkcie 2 wyroku Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. z art. 108 k.p.c., 109 § 2 k.p.c. i 391 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwany ostatecznie wygrał sprawę w całości, zatem należało zasądzić na jego rzecz zwrot kosztów postępowania przed Sądem Apelacyjnym. Na koszty pozwanego w postępowaniu apelacyjnym składały się: opłata sądowa od apelacji w kwocie 21 151 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 10 800 zł, ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7 wyżej powołanego rozporządzenia, z uwzględnieniem, że w pierwszej instancji nie prowadził sprawy ten sam radca prawny.

Bogdan Wysocki Małgorzata Goldbeck-Malesińska Ewa Staniszevska