

Sygn. akt V ACa 900/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela
Sędziowie:	SA Artur Lesiak SO del. Urszula Malak (spr.)
Protokolant:	stażysta Aleksandra Ćwiek

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2014 r. w Gdańsku na rozprawie  
sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.  
przeciwko (...) w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 22 października 2013 r. sygn. akt I C 152/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt V ACa 900/13

## UZASADNIENIE

Powódka spółka (...)spółka z oo w G. w pozwie z dnia 22 maja 2013 roku skierowanym przeciwko (...) z siedzibą w W. wniosła o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu w drodze sprzedaży na powódkę własności nieruchomości w postaci gruntów objętych umową dzierżawy z dnia 28.03.2000 roku numer (...) w postaci działek nr (...), obręb R., o łącznej powierzchni 94,0119 ha, objętych prowadzoną przez Sąd Rejonowy w L. księgą wieczystą KW (...) za cenę 1.623.947,46zł.

W toku procesu, to jest na rozprawie w dniu 8 października 2013 roku powód wniósł o przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości za cenę wskazaną przez stronę pozwaną w piśmie z 9 maja 2013 roku to jest za kwotę 1.732.400 zł.

W uzasadnieniu żądania powód podniósł, iż w związku z tym, że zostały spełnione warunki, o których mowa w art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi skarbu państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw, powodowi jako dzierżawcy przedmiotowych nieruchomości, na podstawie art. 4 ust. 5 tejże ustawy przysługuje uprawnienie do nabycia tejże nieruchomości od (...) na własność po cenie wskazanej przez (...).

Powód wskazał nadto, iż w dniu 28 lutego 2013 roku minął dla pozwanej (...) termin do przeniesienia własności tejże nieruchomości na powódkę, o którym mowa w art. 4 ust. 8 ww. ustawy. Termin ten – jak twierdzi powódka – jest zastrzeżony dla dzierżawcy.

Pozwana (...) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana zarzuciła, iż powodowej Spółce nie przysługuje wobec pozwanej roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości. Pozwana wskazała, iż w artykule 4 ust. 7 i ust. 8 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi skarbu państwa ustawodawca określił zasady nabywania nieruchomości rolnych w przypadku wyłączenia i zmiany umowy dzierżawy. Z przepisów tych wynika, że dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu całości albo, za zgodą pozwanej (...), części nieruchomości, z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu, o którym mowa w art. 4 ust. 7 ustawy o zmianie (...) składa dzierżawca do (...) w formie pisemnej wraz z oświadczeniem o przyjęciu zaproponowanych przez (...) zmian do umowy dzierżawy, podając termin, w którym dokona tego zakupu, który to termin nie może być krótszy niż 3 miesiące i nie może być dłuższy niż 2 lata. Uregulowanie to – twierdzi pozwana – nie stanowi o przyznaniu dzierżawcy (powódce) roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej będącej przedmiotem umowy dzierżawy. Pozwana powołała się też na orzecznictwo Sądu Najwyższego, a w szczególności na uchwałę z dnia 7 października 2008 roku (III CZP 95/08), w której Sąd Najwyższy wskazał, iż osobie, która złożyła oświadczenie wyrażające zgodę na nabycie nieruchomości na warunkach wskazanych przez (...) i korzystającej z prawa pierwszeństwa uregulowanego w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy. Dlatego też, skoro w art. 4 ust. 7 ustawy o zmianie (...) mowa jest, iż realizacja uprawnienia dzierżawcy do zakupu nieruchomości pozostającej przedmiotem dzierżawy, po wyłączeniu jej części w trybie art. 4 ust. 1 tej ustawy, jest przeprowadzana z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, to również dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży w trybie art. 84 ust. 8 ustawy o zmianie.

Wyrokiem z dnia 22 października 2013 roku w sprawie I C 152/13 Sąd Okręgowy w S. powództwo oddalił oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to sąd pierwszej instancji oparł na następującym stanie faktycznym:

W dniu 28 marca 2000 roku pomiędzy Agencją (...) (poprzednikiem prawnym (...)) a (...) Spółka z o.o. w G. została zawarta m.in. umowa dzierżawy nr (...). Umowa została zawarta na okres piętnastu lat. Na mocy tej umowy powódka dzierżawiła nieruchomości rolne - działki nr (...), położone w miejscowości R. o ogólnej powierzchni 135,4213 ha.

W dniu 30 kwietnia 2012 roku pozwana (...) na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw – wystosowała do powodowej Spółki zawiadomienie o wyłączeniu z umowy dzierżawy nieruchomości rolnej działki nr (...) oraz części działki nr (...), o powierzchni 41,4094 ha, w tym 39,4594 ha użytków rolnych, co stanowi 30 %

powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem dzierżawy, na warunkach i w terminie wskazanym w aneksie załączonym do zawiadomienia, o ile przedstawiona propozycja zostanie przyjęta.

Do zawiadomienia zostało dołączone pouczenie, projekt aneksu i druk oświadczenia. Pkt (...) pouczenia zawierał informację, iż w przypadku zaakceptowania wyłączeń i podpisania aneksu dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu (pozostajej po wyłączeniu) całości lub części dzierżawionej nieruchomości, niezależnie od czasu trwania umowy dzierżawy.

W dniu 17 maja 2012 roku prezes zarządu powodowej Spółki podpisał oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych zmian (wyłączeń) do umowy dzierżawy z dnia 28 marca 2000 roku oraz oświadczenia o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu pozostajej po wyłączeniu dzierżawionej nieruchomości w terminie do sierpnia 2012 roku.

W dniu 13 czerwca 2012 roku został podpisany przez strony aneks nr (...) lub do ww. umowy dzierżawy. Na mocy tego aneksu strony ustaliły, iż nie później niż 30 listopada 2012 roku zostaną wyłączone działki nr (...) i część działki nr (...), o łącznej powierzchni 41,4094 ha, co stanowi 30 % powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.

W dniu dwudziestego września 2012 roku powodowa Spółka wystąpiła do pozwanej (...) o nabycie m.in. pozostałych po włączeniu nieruchomości dzierżawionych na podstawie ww. umowy.

W dniu 30 października 2012 roku Zgromadzenie Wspólników powodowej Spółki podjęło uchwałę nr (...) o wyrażeniu zgody na nabycie przez Spółkę nieruchomości dzierżawionych od (...) m.in. na podstawie ww. umowy dzierżawy.

W dniu 28 listopada 2012 roku strony podpisały aneks nr (...) do tej umowy dzierżawy na mocy którego przedmiotem dzierżawy po włączeniu 41,4094 ha, pozostało 94,019 ha.

W dniu 17 kwietnia 2013 roku (...) ogłosiła publicznie na tablicy ogłoszeń informację o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości niezabudowanej, obręb R., gmina P., działek nr (...) o powierzchni łącznej 41,4094 ha.

W dniu 25 kwietnia 2013 roku powodowa Spółka wystosowała do (...) wezwanie do przeniesienia własności dzierżawionych nieruchomości objętych wyżej wymienioną umową dzierżawy, po wykonaniu włączenia 30 % powierzchni użytków rolnych.

Wartość nieruchomości objętych umową dzierżawy, o której mowa wyżej, po wykonaniu wyłączenia trzydziestu procent powierzchni użytków rolnych wynosi 1.732.400 zł – operat szacunkowy sporządzony przez Biuro (...). Na przedmiotowej nieruchomości dzierżawca gospodaruje prawidłowo.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o załączone do dowodu w postaci dokumentów.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo należało oddalić jako przedwczesne.

Sąd wskazał, iż istota sporu w niniejszej sprawie, wobec braku sporu co do stanu faktycznego, sprowadza się do przesądzenia czy uprawnienie, o którym mowa w art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw (zwanej ustawą o zmianie), z mocy tego przepisu nakłada na pozwaną(...) obowiązek przeniesienia na dzierżawcę własności nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, po dokonaniu zmiany umowy dzierżawy o której mowa w art. 4 ust. 5 ustawy o zmianie.

Art. 4 ust. 1 ustawy o zmianie nakłada na(...)obowiązek przedstawienia dzierżawcom będącym stronami umów dzierżawy zawartych przed dniem wejścia w życie tejże ustawy (to jest przed 2 listopada 2011 roku), a przedmiotem których są nieruchomości wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa, w terminie sześciu miesięcy od wejścia w życie ustawy w formie pisemnej zawiadomienia z propozycją zmian tych umów, w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30 % powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.

Dzierżawca, w terminie trzech miesięcy od otrzymania tego zawiadomienia, składa (...) oświadczenie w formie pisemnej o przyjęciu zaproponowanych przez (...) zmian umowy dzierżawy (art. 4 ust. 3 pkt 1 ustawy o zmianach).

(...) i dzierżawca, po złożeniu przez dzierżawcę wyżej wymienionego oświadczenia niezwłocznie, nie później niż terminie jednego miesiąca od jego złożenia, dokonują zmian umowy dzierżawy w formie pisemnej (art. 4 ust. 5 ustawy o zmianach).

W myśl art. 4 ust. 7 ustawy o zmianach, w przypadku dokonania zmiany umowy dzierżawy, dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu całości albo, za zgodą (...), części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy na zasadach określonych w ustawie, o których mowa w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym jest mowa w art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, niezależnie od faktycznego czasu trwania umowy dzierżawy.

Art. 4 ust. 8 ustawy o zmianach stanowi, że oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu dzierżawca składa (...) w formie pisemnej wraz z oświadczeniem o przyjęciu zaproponowanych przez (...) zmian umowy dzierżawy, podając termin, w którym dokona tego zakupu. Termin ten nie może być krótszy niż 3 miesiące od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy, o której mowa w art. 4 ust. 5 ustawy o zmianach, i dłuższy niż 2 lata, jeżeli okres, na jaki została zawarta umowa dzierżawy, upływa nie później niż po pięciu latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy.

Art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi wskazuje podmioty uprawnione do pierwszeństwa nabycia nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa po cenie ustalonej w sposób określony w tejże ustawie oraz określa tryb i zasady realizacji prawa pierwszeństwa podmiotów uprawnionych do pierwszeństwa nabycia nieruchomości Zasobu. W myśl tego przepisu (ust. 1 c) (...) o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości, do której nabycia przysługuje pierwszeństwo osoby wymienionej w ust. 1 art. 29, zawiadamia tę osobę, podając cenę oraz termin złożenia wniosku o nabycie na warunkach podanych w zawiadomieniu, z tym, że termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od otrzymania zawiadomienia. Osoba ta korzysta z pierwszeństwa nabycia nieruchomości, jeżeli złoży oświadczenie, że wyraża zgodę na jej nabycie po cenie określonej w zawiadomieniu (art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa).

Dokonując wykładni językowej art. 4 ust. 7 o zmianach w kontekście treści art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa Sąd wskazał, iż w treści art. 4 ust. 7 ustawy o zmianach jest mowa o przysługującym dzierżawcy uprawnieniu do zakupu z zastosowaniem prawa pierwszeństwa z art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Nie można więc, jak to sugeruje pozwany, stawiać znaku równości pomiędzy „uprawnieniem dzierżawcy do zakupu” i „pierwszeństwem w nabyciu nieruchomości Zasobu”.

Przepis art. 4 ust. 7 ustawy o zmianach stanowi wprost, że realizacja uprawnienia dzierżawcy do zakupu nieruchomości jest realizowana z zastosowaniem prawa pierwszeństwa. Jedynie więc w takim zakresie, w jakim uprawnienie do zakupu nieruchomości nie jest uregulowane w art. 4 ustawy o zmianie, należy stosować przepisy art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Dotyczy to więc – w ocenie Sądu I instancji – jedynie sposobu ustalania ceny oraz akceptacji tej ceny przez ewentualnego nabywcę (dzierżawcę).

Sąd podkreślił, że w artykule 4 ust. 7 ustawy o zmianach ustawodawca użył określenia „uprawnienie” a nie korelatem tego uprawnienia jest obowiązek (...) sprzedaży dzierżawcy, na warunkach wskazanych w tym przepisie i artykule 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Skoro powódka spełnia wszystkie wymogi przewidziane w artykule 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, to po stronie pozwanej powstał obowiązek zawarcia umowy dzierżawy na mocy ustawy to jest art. 4 ust. 7 ww. ustawy.

Przesądza to, że powódce przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej dzierżawionej na podstawie wskazanej wyżej umowy po wyłączeniu trzydziestu procent powierzchni gruntów rolnych na podstawie aneksu nr (...) z dnia 28 listopada 2012 roku do tej umowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego, termin do realizacji tego roszczenia tak dla strony powodowej, jaki dla strony pozwanej, zamyka się w tym konkretnym przypadku od 1 marca 2013 roku do 28 lutego 2015 roku, to jest zawarcie przedmiotowej umowy powinno nastąpić po upływie trzech miesięcy i do upływu dwóch lat od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy polegającej na wyłączeniu trzydziestu procent gruntów rolnych będących przedmiotem umowy dzierżawy, gdyż okres, na który została zawarta umowa upływa w dniu 28.03.2015 roku.

W ocenie Sądu za taką interpretacją terminu określonego w art. 4 ust. 8 ustawy o zmianie przemawia przede wszystkim wykładnia celowościowa. Zrozumiałym jest bowiem, że przygotowanie do sprzedaży nieruchomości (...) Skarbu Państwa będzie dotyczyło znacznej ilości nieruchomości i wymagało znacznego nakładu pracy ze strony (...). Wskazują na to również zapisy zawarte w artykule 4 ust. 2 punkcie 2) i 3) ustawy o zmianach, które określają dłuższe terminy dla skorzystania z uprawnienia do zakupu dla umów dzierżawy, w których okres, na jaki została zawarta umowa upływa po pięciu i po dziesięciu latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy, jest odpowiednio 4 i 6 lat.

W ocenie Sądu Okręgowego trudno jest więc przyjąć, iż tak określonym termin zastrzeżony jedynie dla dzierżawcy. Wydaje się bowiem, że również dzierżawcy, których termin dzierżawy upływa po upływie pięciu lub dziesięciu lat od chwili dokonania wyłączeń w trybie ustawy o zmianach, byłiby zainteresowani wcześniejszym zakupem dzierżawionych przez siebie nieruchomości, mając możliwość realizacji tego uprawnienia już 3 miesiące od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy. Za poprawnością powyższego rozumowania przemawia również treść uzasadnienia rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw (uzasadnienie projektu poselskiego ustawy). W uzasadnieniu wyraźnie wskazuje się na "zagwarantowaną możliwość nabycia pozostałych dzierżawionych nieruchomości". Podnosi się również korzystniejszość dla dzierżawców nowych przepisów w porównaniu z obowiązującymi przed wprowadzeniem zmiany. Wskazuje się na przysługiwanie uprawnienia do zakupu nieruchomości. Dodatkowo jako cel ustawy wskazuje się rozdysponowanie jak największej powierzchni nieruchomości poprzez przeznaczenie ich na powiększenie gospodarstw rodzinnych, jak i umożliwienie dotychczasowym dzierżawcom nabycia dzierżawionych nieruchomości.

Z tych względów ostatecznie Sąd Okręgowy, uznając roszczenie powódki co do zasady za usprawiedliwione, oddalił powództwo jako przedwczesne i orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 kpc.

Powyższy wyrok apelacją w całości zaskarżył powód, zarzucając:

- 1) naruszenie prawa materialnego w postaci art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw, na skutek błędnej wykładni zakładającej, że w wypadku określenia przez dzierżawcę terminu dokonania zakupu nieruchomości (...) nie jest związana tym terminem, a jest jedynie zobowiązana do sprzedaży nieruchomości w terminie dwóch lat od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy, jeżeli okres na jaki umowa dzierżawy została zawarta upływa nie później niż po pięciu latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy,
- 2) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że aneksem nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 28.03.2000r. strony nie dokonały wyłączenia z umowy trzydziestu procent powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem umowy,
- 3) z ostrożności procesowej - zarzut naruszenia art. 5 KC poprzez niezastosowanie pomimo zajęcia przesłanek do jego zastosowania.

W oparciu o powyższe zarzuty powód wniósł o:

- 1) zmianę wyroku przez:

a) zobowiązanie pozwanej (...) do złożenia oświadczenia o przeniesieniu w drodze sprzedaży na powódkę własności nieruchomości w postaci gruntów objętych umową dzierżawy z dnia 28.03.2000r. (...) w postaci działek nr (...) obręb R., objętych prowadzoną przez Sąd Rejonowy w L. księgą wieczystą (...) za cenę 1.732.400 zł,

b) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania przed sądem pierwszej instancji z uwzględnieniem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych,

2) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym opłaty od apelacji oraz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał iż Sąd prawidłowo ustalił, że powodowi przysługuje prawo żądania przeniesienia na jego rzecz własności nieruchomości opisanej w treści pozwu. Podnosił jednakże, iż ustawodawca w art. 4 ust. 8 ustawy wyraźnie wskazał, że termin zakupu wskazuje dzierżawca i wynosi on nie mniej niż 3 miesiące od dnia dokonania zmian umowy dzierżawy i nie dłużej niż 2 lata, jeżeli okres na jaki została zawarta umowa dzierżawy upływa nie później niż po pięciu latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy. Literalna wykładnia przepisu wyraźnie wskazuje, że to dzierżawca jest uprawnionym do określenia terminu, w którym nastąpi przeniesienie własności. Okoliczność ta została także potwierdzona w uzasadnieniu Sądu Okręgowego. Gdyby wolą ustawodawcy było zapewnienie możliwości decydowania o terminie zawarcia umowy przez (...), zawarłby w tym zakresie odpowiednie sformułowanie treści przepisu.

Powód kwestionował dopuszczalność zastosowania wykładni celowościowej, zarzucając, że można z niej korzystać jedynie w wypadku wątpliwości powstałych w wyniku wykładni gramatycznej. Tymczasem przy dokonaniu wykładni gramatycznej wątpliwości nie zachodzą. Dokonanie wykładni celowościowej i systemowej nie daje podstaw do pominięcia lub zmiany wyników wykładni gramatycznej. W ocenie powoda celem art. 4 ust. 8 ustawy nie było zapewnienie (...) odpowiednio długich terminów na przygotowanie nieruchomości do sprzedaży. Termin na przygotowanie nieruchomości przez (...) został wydłużony w inny sposób, mianowicie tym, że ustawa wydana w dniu 16 września 2011 roku, weszła w życie z dniem 3 grudnia 2011 roku to jest po upływie trzydziestu dni od ogłoszenia. Jednocześnie, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy, (...) była zobowiązana do przedstawienia dzierżawcom propozycji dokonania zmian umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia z dzierżawy trzydziestu procent użytków rolnych w terminie sześciu miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Przepis ten dawał więc (...) dość czasu na przygotowanie propozycji zmian umów oraz rozłożenie na przestrzeni kolejnych sześciu miesięcy tych zmian z poszczególnymi dzierżawcami, a także poszczególnych umów tym samym dzierżawcom. Dzierżawca (zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy) miał kolejne 3 miesiące na przyjęcie zaproponowanych przez (...) zmian. Oznacza to, że (...) na przygotowanie zmian miała praktycznie rok czasu.

Celem wprowadzenia ustawy było również zapewnienie wzrostu dochodów Skarbu Państwa. Efekt ten można osiągnąć dzięki szybkiemu zbyciu nieruchomości przy założeniu, że dzierżawcy będą mieli wolę ich szybkiego nabycia. Powyższe dowodzi, że do dzierżawców należy określenie okresu, w którym dokonają nabycia nieruchomości. Termin nabycia nie może być krótszy niż 3 miesiące i dłuższy niż 2, 4, 6 lat w zależności od długości okresu trwania umowy dzierżawy.

Jednocześnie powód wskazywał, że przy zastosowaniu wykładni dokonanej przez Sąd Okręgowy w wypadku umów w których okres trwania kończy się w ciągu dwóch lat od daty dokonania zmiany umowy dzierżawy może powstać sytuacja braku umowy dzierżawy i jednocześnie braku przeniesienia własności. Sytuacja taka jest niepożądana z punktu widzenia prawidłowej gospodarki rolnej oraz pewności obrotu prawnego.

Zarzucał, iż brak określenia jednoznacznego terminu nabycia nieruchomości oraz określenia w jakim terminie (...) ma wskazać termin zawarcia umowy powoduje powstanie po stronie dzierżawcy niepewności co do terminu nabycia, a tym samym terminu zapłaty, co utrudnia planowanie finansowe oraz pozyskiwanie przez dzierżawców środków z kredytów, dopłat udziałowców lub innych.

Powód podkreślał także, że pozwana już w kwietniu 2013 roku przeznaczyła do sprzedaży nieruchomości wyłączone ze spornej umowy dzierżawy. Miała więc możliwość przygotowania ich do sprzedaży i zawarcia umowy zbycia nieruchomości objętych powództwem. Nadto, już w maju 2013r. wysłano pismo do Prezesa (...) w sprawie zbycia nieruchomości objętych sporem co oznacza, że w tej dacie pozwana była gotowa do przystąpienia do aktu zbycia nieruchomości. W tej sytuacji, zakładając, że (...) istotnie ma wskazane przez sąd prawo do zawarcia umowy w terminie dwóch lat od dnia zawarcia aneksu wyłączającego 30 % nieruchomości (czemu powódka przeczy), korzystanie z tego prawa jest użyciem sprzecznym z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz zasadami współzycia społecznego. Społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (...) do zawarcia umowy sprzedaży w terminie do dwóch lat od daty wyłączenia trzydziestu procent użytków jest – zgodnie z poglądem Sądu – konieczność przygotowania nieruchomości do sprzedaży. (...) już przygotowała nieruchomość do sprzedaży, czego dowodzi ogłoszenie stanowiące załącznik nr (...) do pozwu oraz pismo (...) z dnia 9 maja 2013 roku dołączone do odpowiedzi na pozew. O sprzeczności działania (...) zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa świadczą także okoliczności związane z faktem iż (...) podjęła czynności zmierzające do zmiany treści umowy dzierżawy dopiero na wezwanie strony powodowej i tak samo dopiero na wezwania dokonywała kolejnych czynności w tym przedmiocie. Nadto, powódka przez wiele lat prowadziła prawidłową gospodarkę, w tym także w okresie gdy nie było gwarancji nabycia nieruchomości.

Jednocześnie strona powodowa wskazywała, że potrzeba podniesienia okoliczności sprzeczności prawa (...) z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i z zasadami współzycia społecznego, nastąpiła dopiero na tym etapie postępowania, albowiem nigdzie w literaturze nie wskazuje się, że termin z art. 4 ust. 8 ustawy może być wydłużony do dwóch lat niezależnie od daty wskazanej przez dzierżawcę. Okoliczności tej nie podnosiła także sama pozwana, opierając swoje stanowisko procesowe wyłącznie na rzekomym braku roszczenia powódki do żądania przeniesienia własności nieruchomości.

Powód zarzucał także, że sąd nieprawidłowo określił termin końcowy – przy założeniu, że może on wynosić 2 lata. Już w aneksie nr (...) do umowy dzierżawy z 13 czerwca 2012 roku dokonano wyłączenia trzydziestu procent użytków rolnych, co potwierdziła pozwana w odpowiedzi na pozew. Aneks nr (...) precyzował jedynie określone grunty. (...) zwlekała z podpisaniem aneksu nr (...). Działanie takie prowadziło do wydłużenia terminu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Czyni to także uzasadnionym zarzut czynienia z prawa (...) użytku sprzecznego z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

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

Sąd Apelacyjny oparł swoje rozstrzygnięcie na prawidłowych ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy, uznając je za własne bez potrzeby dodatkowego przytaczania. W ocenie Sądu Odwoławczego zarzut powoda co do wyłączenia gruntów już aneksem nr (...) nie jest uzasadniony. O wyłączeniu można mówić bowiem dopiero w momencie określenia konkretnych gruntów, co nastąpiło dopiero w aneksie nr (...).

Zaskarżony wyrok jest, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zgodny z prawem, jakkolwiek Sąd Odwoławczy nie zgadza się ze stanowiskiem Sądu I instancji co do faktu, iż powodowi przysługuje roszczenie o nakazanie złożenia oświadczenia woli.

Zasadne jest stanowisko pozwanego, że o treści uprawnień powoda winna rozstrzygać w pierwszej kolejności gramatyczna treść przepisu. Niewątpliwie jest też, że ustawodawca wprost wyartykułował w treści ustawy, iż uprawnienie dzierżawcy do zakupu nieruchomości jest realizowane poprzez skorzystanie przez niego z prawa pierwszeństwa.

Sąd Apelacyjny podziela zaś pogląd zawarty w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r. (**III CZP 95/08**) zgodnie z którym „osobie, która złożyła oświadczenie wyrażające zgodę na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu (art. 29 ust. 1d w związku z art. 29 ust. 1c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o

gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jedn. tekst: Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.) i w związku z tym korzysta z pierwszeństwa uregulowanego w art. 29 ust. 1 pkt 3 powołanej ustawy, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy” (OSNC 2009/9/121, Biul.SN 2008/10/7).

Strona powodowa oraz Sąd I instancji odwoływały się do stanowiska zawartego w drukach sejmowych, wskazując, że ustawodawca dążył do wzmocnienia pozycji dzierżawcy w stosunku do dotychczasowych uregulowań. Z powyższego Sąd Okręgowy wywiódł, że odwołanie do przepisów o pierwszeństwie nabycia ma odnosić się jedynie do warunków dotyczących ceny. W ocenie Sądu Apelacyjnego wskazywana przez Sąd I instancji treść druków sejmowych nie wskazuje na zamiar ustawodawcy zapewnienia dzierżawcy roszczenia o nabycie nieruchomości. Z załączonego do akt uzasadnienia poselskiego projektu ustawy o zmianie (w szczególności k. 97v.) jednoznacznie wynika, że projektodawcy zmięrali do poprawy sytuacji dzierżawcy wyłącznie poprzez przyznanie mu możliwości realizacji uprawnienia w drodze skorzystania z prawa pierwszeństwa. Instytucja prawa pierwszeństwa obowiązuje w prawodawstwie od wielu lat i jej treść z pewnością znana jest projektodawcom ustawy. Jednocześnie należy mieć na względzie, że w treści uzasadnienia projektu podkreślano, iż obecnie dzierżawca może skorzystać z uprawnienia wynikającego z prawa pierwszeństwa jedynie wówczas gdy dzierżawi nieruchomość co najmniej przez 3 lata. Projektowana ustawa miała być korzystniejsza dla dzierżawców dlatego, że dawała im uprawnienie do skorzystania z nabycia na podstawie prawa pierwszeństwa bez względu na okres na jaki umowa została zawarta oraz niezależnie od faktycznego okresu trwania umowy.

Poza samą wykładnią gramatyczną, także założenie racjonalności ustawodawcy wskazuje, że gdyby zmięrał on do zagwarantowania dzierżawcy roszczenia o przeniesienie własności, zawarłby w ustawie zapis wskazujący na realizację uprawnienia dzierżawcy poprzez odwołanie do przepisów o prawie pierwokupu a nie o prawie pierwszeństwa lub uregulował tę kwestię w sposób zupełnie odmienny, właściwy dla danej tylko regulacji. Tymczasem wskazanie zarówno w treści ustawy, że realizacja tego uprawnienia następować będzie na zasadach wynikających z prawa pierwszeństwa, jak również wielokrotne odwołania do tej właśnie instytucji prawnej w uzasadnieniu projektu ustawy, w ocenie Sądu Apelacyjnego, jednoznacznie werbalizują wolę ustawodawcy co do sposobu realizacji uprawnień dzierżawcy i przyjęcie w tym zakresie wykładni rozszerzającej nie wydaje się być uprawnione.

Dla realizacji roszczenia o nakazanie złożenia oświadczenia woli niezbędne jest wskazanie przez żądającego pozytywnego przepisu prawa z którego wynika dla niego uprawnienie do żądania od pozwanego określonego zachowania. Tylko istnienie takiej wyraźnej normy prawnej może stanowić podstawę do nakazania przez sąd złożenia oświadczenia woli określonej treści. Skoro zaś ustawodawca takiej normy prawnej w ustawie o zmianie nie przewidział, stwierdzić należy, iż powodowi nie przysługuje w stosunku do pozwanego roszczenie o nakazanie złożenia oświadczenia woli o wskazanej w pozwie treści. Okoliczność powyższa powoduje konieczność oddalenia powództwa, o czym prawidłowo orzekł Sąd Okręgowy w treści zaskarżonego wyroku.

Z uwagi na powyższe, pozostałe zawarte w apelacji argumenty skarżącego nie mogły zostać przez Sąd Apelacyjny uwzględnione i nie mogły odnieść oczekiwanego przez apelującego rezultatu.

Z omówionych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację jako bezzasadną, uznając, że zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w pkt II na podstawie art. 98 i 108 § 1 kpc, mając na uwadze wynik tego postępowania oraz wysokość powstałych kosztów.