

Sygnatura akt IX GC 1196/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 22 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Marczewski

Protokolant: p.o. stażysty Jolanta Wenzel

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa Gospodarstwo Rolne (...) Sp. z o.o. z siedzibą w R.

przeciwko (...) z siedzibą w W.

- o ustalenie

1. Powództwo oddala.
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Jarosław Marczewski

UZASADNIENIE

Powód **Gospodarstwo Rolne (...) sp. z o.o. z siedzibą w R.** w pozwie wniesionym w dniu 6 listopada 2015r. przeciwko (...) z siedzibą w W. domagał się ustalenia, że na podstawie art.39 ust. 4 a ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa umowa nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej (...) ROLNY (...) z dnia 31 maja 2000r. zawarta przez powódkę z pozwaną, zmieniona aneksami, wobec dorozumianej zgody wydzierżawiającego uległa przedłużeniu na dotychczasowych warunkach na okres roku tj. do dnia 31 maja 2015r.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że Gospodarstwo Rolne (...) sp. z o.o. powstała jako spółka pracownicza, której udziałowcami zostały osoby pracujące w gospodarstwie rolnym Skarbu Państwa w R.. Do dnia dzisiejszego zachowała taki charakter.

Powodowa spółka korzysta z gruntów Skarbu Państwa na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości rolnej (...) R. z 31 maja 2000r., zawartej na okres 15 lat, a obejmującej 2738,4476 ha. Grunty te stanowią jedyny przedmiot działalności powodowej spółki i źródło jej dochodu oraz utrzymania zatrudnionych w niej pracowników.

Okres trwania okresu dzierżawy mógł ulec przedłużeniu o 10 lat, na wniosek dzierżawcy.

W trakcie okresu dzierżawy powodowa spółka wykupiła od pozwanej majątek ruchomy wartości około 7 mln, zł oraz poczyniła inwestycje o wartości około 11 mln zł.

Zawarta między stronami umowa dzierżawy zawierała postanowienie o możliwości wyłączenia z przedmiotu dzierżawy, na podstawie oświadczenia złożonego przez wydzierżawiającego na piśmie, gruntów o powierzchni nie większej niż 548 ha (stanowiących 20,01% całego dzierżawionego arealu), a ponadto gruntów, od których nie jest pobierany czynsz dzierżawny, co dawało łącznie co najmniej 705,1516 ha (stanowiących 25,768% przedmiotu dzierżawy).

Pismem z dnia 29 grudnia 2014r. powód zawniósł o przedłużenie łączącej strony umowy dzierżawy na okres kolejnych 10 lat.

Pozwana nie odpowiedziała na pismo powoda.

Z uwagi na brak odpowiedzi, powód ponowił wniosek w piśmie z 22 stycznia 2015r.

Pismem z dnia 2 lutego 2015r., pozwana odmówiła przedłużenia umowy dzierżawy na dalszy okres, wzywając powoda do wydania nieruchomości.

Zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (zwaną dalej także ugnr) umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Przetargu nie stosuje się jednak, jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył Agencji, najpóźniej na trzy miesiące przed zakończeniem okresu dzierżawy oświadczenie, o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Agencją z tym, że czynsz dzierżawy nie może być niższy od dotychczasowego.

W rozpoznawanej sprawie powód spełnił w/w warunki.

Zgodnie z art. 39 ust. 4 a ugnr w razie nie przedstawienia przez Agencję dotychczasowemu dzierżawcy stanowiska odnośnie warunków dalszego dzierżawienia nieruchomości, w terminie miesiąca od dnia złożenia przez niego wniosku o przedłużenie umowy, domniemywa się, że Agencja wyraziła zgodę na dalsze dzierżawienie nieruchomości na dotychczasowych warunkach przez okres roku.

Sytuacja taka miała, zdaniem powoda, miejsce w niniejszej sprawie, gdyż pozwany nie odpowiedział w terminie miesiąca na pismo powodowej spółki z 29 grudnia 2014r., stanowiące wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy.

Tym samym łącząca strony umowa dzierżawy uległa automatycznemu przedłużeniu na okres roku tj. do dnia 31 maja 2015r.

Z uwagi na kwestionowanie powyższego faktu przez pozwanego, powód zmuszony był wytoczyć powództwo o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c.

Powód posiada interes prawny w domaganiu się ustalenia stanu obowiązywania umowy gdyż jego celem jest usunięcie stanu niepewności co do dalszego przysługiwania powodowi prawa do korzystania z przedmiotu umowy.

Pozwana wezwała powodową spółkę do wydania przedmiotu umowy. Dysponuje ona przy tym oświadczeniem powoda o poddaniu się z aktu notarialnego egzekucji co do obowiązku wydania dzierżawionej nieruchomości.

W związku z tym pozwana może bez procesu, w którym powód byłby w stanie przedstawić swoje racje, dochodzić w drodze egzekucji zwrotu przedmiotu dzierżawy.

Jedynie ustalenie kwestii dalszego obowiązywania umowy przez Sąd umożliwi powodowi ochronę przed działaniami egzekucyjnymi pozwanej.

W trakcie trwania procesu powód podniósł, że także po dniu 31 maja 2015r. ma interes prawny w domaganiu się ustalenia, gdyż wystąpił do pozwanego o przedłużenie umowy na kolejny okres, czego nie mógłby zrobić, gdyby nie był dzierżawcą nieruchomości.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie podniosła, że zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, która weszła w życie w dniu 3 grudnia 2011r. jeżeli umowa dzierżawy zawarta przed dniem wejścia w życie ustawy nie zawierała postanowień o możliwości

wylączenia 30% użytków rolnych, Agencja Nieruchomości Rolnych, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej, przesyłała dzierżawcą pisemną propozycję zmian umowy w zakresie wylączenia 30% powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem dzierżawy. Dzierżawca w terminie 3 miesięcy od otrzymania propozycji składa Agencji pisemne oświadczenie o przyjęciu lub odrzuceniu zmian. Konsekwencją nie złożenia oświadczenia lub nie przyjęcia propozycji zmian jest wylączenie w stosunku do dzierżawcy stosowania art. 39 ust. 2 pkt 1 ugnr

Zawarta między stronami umowa, przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, nie zawierała postanowień o możliwości wylączenia z przedmiotu dzierżawy 30% gruntów rolnych.

Z uwagi na to pozwana, pismem z dnia 27 marca 2012r. zawiadomiła powoda o wylączeniu z przedmiotu dzierżawy wskazanych w piśmie działek informując, że w przypadku niezłożenia przez powodową spółkę w terminie 3 miesięcy oświadczenia o przyjęciu propozycji zmiany umowy dzierżawy, pozwana uzna, że dzierżawca odrzucił propozycję zmian.

Pozwana we wskazanym terminie nie złożyła oświadczenia o przyjęciu propozycji zmian umowy, w związku z czym nie miał do niej zastosowania przepis art. 39 ust. 2 pkt 1 co do możliwości bezprzetargowego przedłużenia umowy.

Pozwana zaprzeczyła także twierdzeniu powoda, by datowany na dzień 29 grudnia 2014r., wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy nie został rozpoznany przez pozwaną w ustawowym 1- miesięcznym terminie.

Pozwana wskazała, że wniosek ten otrzymała dopiero w dniu 26 stycznia 2015r. Odpowiedź Agencji została przesłana powodowi w dniu 2 lutego 2015r.

Z uwagi na to, że pozwana nie przekroczyła miesięcznego terminu na odpowiedź na wniosek, nie doszło do automatycznego przedłużenia umowy dzierżawy na dotychczasowych warunkach na okres roku.

Ponadto pozwana podniosła, że w dniu 29 czerwca 2015r. strony zawarły aneks do umowy, w którym wskazały, że umowa dzierżawy wiąże strony od dnia 31 maja 2015r. do 30 listopada 2015r. Jednocześnie strony aneksu wskazały, że nie zamierzają przedłużyć umowy na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 1 ugnr.

Celem podpisania porozumienia było umożliwienie powodowi zakończenia cyklu produkcyjnego w gospodarstwie.

Po upływie okresu, na który je zawarto powód wydał pozwanej część przedmiotu dzierżawy.

Odnosząc się do stanowiska pozwanej powód podniósł, że jego zdaniem przesłana mu przez pozwaną propozycja zmiany umowy dzierżawy z 27 marca 2012r. była błędna i nie spełniała wymogów art. 4 ustawy nowelizującej, gdyż zamiast wskazywać jedynie propozycję wylączenia określonych działek z przedmiotu dzierżawy prowadziła, w przypadku jej przyjęcia, do ich faktycznego wylączenia.

Nie przyjęcie przez powoda, takiej błędnej i nie odpowiadającej przepisom prawa propozycji, nie mogło prowadzić do utraty przez niego uprawnień do złożenia wniosku o bezprzetargowe przedłużenie umowy dzierżawy na kolejny okres.

Poza tym powód podniósł, że łącząca strony umowa dzierżawy odpowiadała zapisom umowy zmieniającej, gdyż strony w trakcie jej trwania doprowadziły do wylączenia z przedmiotu dzierżawy ponad 10% gruntów rolnych, a łącząca je umowa pozwalała na wylączenie kolejnych 20%.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa spółka jest spółką pracowniczą, powstałą w 2000r., której udziałowcami są byli pracownicy (...) R.. Spółka ta została utworzona w celu przejęcia do odpłatnego korzystania majątku wchodzącego do tej pory w skład tego gospodarstwa.

- bezsporne,

W dniu 31 maja 2000r., między powodową spółką, a (...), została zawarta umowa dzierżawy, na mocy której powód wydzierżawił od poprzednika prawnego pozwanego nieruchomości szczegółowo wskazane w umowie, pochodzące z (...) w R., o ogólnej powierzchni 2738,4476 ha oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane. Umowę zawarto na okres 15 lat, licząc od dnia 31 maja 2000r. Jeżeli którakolwiek ze stron wystąpiłaby przed upływem tego okresu z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodniłyby istotne postanowienia umowy dzierżawy – umowa ulegała przedłużeniu na dalsze 10 lat.

Zgodnie z postanowieniami umownymi, z przedmiotu dzierżawy mogły zostać wyłączone grunty o łącznej powierzchni 548 ha, grunty z których nie był pobierany czynsz dzierżawny oraz grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostałyby przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami.

Wyłączenie następowało w drodze oświadczenia woli składanego przez wydzierżawiającego dzierżawcy.

Strony ustaliły czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 7880 decyton pszenicy w stosunku rocznym. Czynsz nie był pobierany od nieużytków, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, a także gruntów klasy VI i VI z.

- bezsporne, a nadto umowa dzierżawy z dnia 31 maja 2000r. k. 29- 40 wraz z załącznikami,

Po zawarciu umowy, przedmiot dzierżawy został wydany do używania powodowej spółce.

- bezsporne,

W trakcie trwania stosunku dzierżawy, strony zawierały aneksy do umowy.

Aneksem nr (...) z dnia 4 kwietnia 2006r. strony zmniejszyły powierzchnię dzierżawionych przez powoda nieruchomości do 2736,5220 ha.

- dowód: aneks nr (...) do umowy dzierżawy k. 147-151,

Aktem notarialnym z dnia 23 października 2007r. powodowa spółka poddała się egzekucji w trybie art. 777§1 pkt 4 kpc, co do obowiązku wydania pozwanej przedmiotu dzierżawy, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia łączącej strony umowy dzierżawy.

- dowód: oświadczenie o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego k.204-205,

W aneksie nr (...) z dnia 15 października 2013r. strony ustaliły, że z przedmiotu dzierżawy mogły ulec wyłączeniu:

- a) grunty o łącznej powierzchni nie większej niż 20% ogólnej powierzchni gruntów objętych umową
- b) grunty od których nie jest pobierany czynsz dzierżawny,
- c) grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są lub zostaną przeznaczone na cel publiczny w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Wyłączenie następowało na podstawie oświadczenia woli wydzierżawiającego złożonego na piśmie dzierżawcy na jeden rok przed upływem roku dzierżawnego.

- dowód: aneks nr (...) do umowy dzierżawy k. 238-247,

Aneksem nr (...) z dnia 23 grudnia 2014r. strony oświadczyły, że w związku z zawarciem przez pozwanego umowy sprzedaży nieruchomości o łącznej powierzchni 278,1352 ha, wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy, w miejsce

pozwanego w tym zakresie wstąpił kupujący. Z uwagi na to powierzchnia dzierżawionych nieruchomości uległa zmniejszeniu do 2.458,5068 ha.

- dowód: aneks (...) do umowy najmu k. 248-253,

Pismem z dnia 27 marca 2012r., doręczonym powodowi w dniu 30 marca 2012r., pozwany zawiadomił powoda, że na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw, z umowy dzierżawy zostaną wyłączone wskazane w piśmie działki o ogólnej powierzchni 805,6802 ha co stanowi 30% użytków rolnych przedmiotu łączącej strony umowy dzierżawy.

Wyłączenie miało nastąpić na warunkach i w terminie wynikającym z załączonego do pisma aneksu do umowy, o ile propozycja zostanie przyjęta przez powoda.

Pismo pozwanego zawierało pouczenie, że dzierżawcy przysługuje prawo złożenia oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu złożonej propozycji, w terminie 3 miesięcy dnia jego otrzymania, przy czym niezłożenie oświadczenia w tym terminie będzie powodować uznanie, że dzierżawca odrzucił propozycję zawartą w zawiadomieniu.

- dowód: pismo pozwanego do powoda z dnia 27 marca 2012r. k. 274-275,

Powód we wskazanym w piśmie terminie, nie odpowiedział na propozycję pozwanej.

- bezsporne,

Pismem z dnia 29 grudnia 2014r. powód zwrócił się do pozwanej z prośbą o przedłużenie umowy dzierżawy na kolejne 10 lat.

- bezsporne, a nadto pismo z dnia 29 grudnia 2014r. k. 288,

Ponowny wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy został wystosowany do pozwanego w dniu 22 stycznia 2015r. Wniosek ten został doręczony pozwanemu w dniu 26 stycznia 2015r.

- bezsporne, a nadto wniosek z dnia 22 stycznia 2015r. k. 289-290, wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy z 29 grudnia 2014r. wraz z prezentatą k.362,

Pismem z dnia 2 lutego 2015r., doręczonym powodowi w dniu 5 lutego 2015r. pozwana poinformowała powoda, że z uwagi na nie złożenie przez stronę powodową oświadczenia o przyjęciu propozycji pozwanej z 27 marca 2012r., dotyczącej wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 30% gruntów, w myśl obowiązujących przepisów, koniecznym było uznanie, że propozycja ta została odrzucona. W zaistniałej sytuacji powód utracił prawo do przedłużenia umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym.

- dowód; pismo pozwanej do powoda z dnia 3 lutego 2015r. k. 200-201,

Pismem z dnia 28 kwietnia 2015r. pozwana wezwała powoda do wydania przedmiotu dzierżawy w związku z upływem okresu obowiązywania umowy.

- dowód: pismo pozwanej do powoda z dnia 28 kwietnia 2015r. k. 292-293,

Z uwagi na konieczność zakończenia cyklu produkcyjnego w dzierżawionej przez powódkę nieruchomości, strony zawarły aneks do umowy dzierżawy przedłużając okres jej obowiązywania do dnia 30 listopada 2015r.

- bezsporne,

W dniach 1 i 7 grudnia 2015r. powód wydał pozwanej nieruchomości stanowiące część przedmiotu dzierżawy.

- bezsporne, a nadto protokoły zdawczo – odbiorcze k. 365-368

Oceniając materia dowodowy, Sąd uznał za wiarygodne wszystkie zgromadzone w sprawie dokumenty. Nie wykazują one śladów podrobienia, czy przerobienia, a ich treść i autentyczność nie były kwestionowane przez strony w trakcie procesu.

Sąd uznał za prawdziwe zeznania członków zarządu powodowej spółki (...). Były one spójne, logiczne i wzajemnie zgodne. Nie wykazywały też sprzeczności z treścią znajdujących się w aktach sprawy dokumentów.

Sąd zważył co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powód dochodził ustalenia, że łącząca strony umowa dzierżawy uległa przedłużeniu na okres roku tj. do dnia 31 maja 2016r.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

W piśmiennictwie wskazuje się, że interes prawny w ustaleniu stanowi niepewność stanu prawnego lub prawa. Musi być ona jednak obiektywna, według rozumnej oceny sytuacji, nie zaś tylko według zapatrywania powoda (E. W., Powództwo o ustalenie, Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny, 1959 nr 1, s. 14; K. P., Wyrok pierwszej instancji, s. 150; T. R., Interes prawny, s. 22). Nie może być przedmiotem ustalenia abstrakcyjne zagadnienie prawne (E. Wengerek, op. cit., s. 19). Stanowisko to zostało przyjęte w wyroku Sądu Najwyższego z 21 lutego 1997 r. (sygn. II CKU 7/97, Lex nr 29538), w którym SN dodał, iż obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa nie istnieje w okolicznościach ukształtowanych jednoznacznie stanem prawnym i niekwestionowanymi zdarzeniami prawnymi.

Zdaniem Sądu, obiektywna niepewność, według rozumnej oceny sytuacji, zachodzi wtedy, gdy:

- rezultaty samej wykładni językowej nie dają jednoznacznej odpowiedzi czy dana norma prawna obejmuje zakresem swojego zastosowania stosunek prawny, w którym znajduje się powód, albo też wykładnia językowa nie daje jednoznacznego rezultatu co do tego, w jaki sposób norma prawna kształtuje stosunek prawny, w którym powód się znajduje (innymi słowy przepis na poziomie deskryptywnym może być różnie rozumiany),

- strona przeciwna, która jest powiązana z powodem ww. stosunkiem prawnym zakwestionowała przed wytoczeniem powództwa uprawnienie powoda wynikające z ww. stosunku, tj. jeszcze przed wytoczeniem powództwa każda ze stron zajęła odmienne stanowisko co do wzajemnych praw i obowiązków wynikających ze stosunku prawnego, w którym dane podmioty się znajdują.

Tak rozumiany interes prawny uwzględnia istotę powództwa określonego w art. 189 k.p.c.

Powód musi udowodnić w procesie o ustalenie, 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 tymi stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., sygn. akt II CSK 33/09)

Pojęcie interesu prawnego powinno być przy tym interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienie należytej ochrony prawnej (por. wyroki SN z 1.04.2004, II CK 125/03, niepubl. oraz z 31.01.2008, II CSK 387/07, niepubl.). Dlatego też przyjmuje się w orzecznictwie, że uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy określać, uwzględniając celowościową wykładnię przepisu art. 189 k.p.c. oraz to, czy w drodze innego powództwa (np. o zapłatę) strona może uzyskać pełną ochronę (wyrok SN z 27.01.2004, II CK 387/02, niepubl.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy stwierdzić, że w chwili wniesienia powództwa powód posiadał interes prawny w domaganiu się ustalenia czy umowa dzierżawy zawarta z pozwanym w 2000r. uległa przedłużeniu na okres kolejnego roku do dnia 31 maja 2016r.

Pozwany przed procesem kwestionował bowiem twierdzenia powoda w tym zakresie, domagając się wydania przedmiotu dzierżawy z uwagi na zakończenie okresu jej obowiązywania.

Co więcej powód, co do obowiązku zwrotu przedmiotu dzierżawy poddał się egzekucji z aktu notarialnego.

Z uwagi na to, dla przymusowego zrealizowania przez stronę pozwaną żądania zwrotu dzierżawionych nieruchomości, nie musiała ona wytaczać powództwa o ich wydanie, a tylko w toku takiego procesu powód, mógłby podnosić zarzuty dotyczące dalszego obowiązywania umowy dzierżawy. Zarzuty takie musiałyby być przy tym przedmiotem rozważań Sądu, gdyż ich ocena miałaby istotne znaczenie dla treści zapadłego w sprawie orzeczenia.

Z powyższych względów, ustalenie przez Sąd przedłużenia obowiązywania umowy dzierżawy stanowiło jedyną drogę usunięcia istniejącej między stronami niepewności co do możliwości dalszego korzystania przez powoda z nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy.

W ocenie Sądu, powód nie utracił interesu prawnego w domaganiu się ustalenia, także po dniu 31 maja 2016r. kiedy to upłynął okres, na który mogła zostać automatycznie przedłużona umowa dzierżawy.

Ustalenie powyższej okoliczności stanowi bowiem podstawę do rozpoznania wniosku powoda o przedłużenie umowy dzierżawy na dalszy okres. Z wnioskiem takim, zgodnie z obowiązującymi przepisami i umową stron mógł wystąpić bowiem tylko dzierżawca nieruchomości.

Przesądając posiadanie przez powoda interesu prawnego w domaganiu się ustalenia, koniecznym było odniesienie się do argumentów i zarzutów stron co do zaistnienia przedłużenia z mocy prawa umowy dzierżawy na okres roku tj. do dnia 31 maja 2016r.

W analizowanej sprawie bezspornym było, że łącząca strony umowa dzierżawy została zawarta na okres 15 lat, który upływał z dniem 31 maja 2015r.

Strony przewidziały w umowie możliwość jej przedłużenia na kolejne 10 lat na podstawie wniosku którejkolwiek ze stron, po uzgodnieniu między kontrahentami istotnych postanowień umowy dzierżawy na kolejny okres.

Z treści zgromadzonych w sprawie dokumentów wynika, że powód wystosował do pozwanego, datowane na dzień 29 grudnia 2014r. pismo, stanowiące wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy na okres 10 lat.

Strony nie uzgodniły jednak między sobą istotnych postanowień umowy obowiązujących w latach 2015-2025, w związku z czym nie doszło do przedłużenia wiążącej ich umowy dzierżawy, na podstawie zapisów umownych.

Zgodnie z art. 39 ust. 1 ugnr umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Przetargu nie stosuje się jednak jeżeli dotychczasowy dzierżawca złoży Agencji oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Agencją z tym, że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy.

W razie nie przedstawienia przez Agencję dotychczasowemu dzierżawcy stanowiska odnośnie warunków dalszego dzierżawienia tej nieruchomości, w terminie miesiąca od dnia złożenia oświadczenia o zamiarze dalszego jej dzierżawienia, domniemywa się, że Agencja wyraziła zgodę na dalsze dzierżawienie nieruchomości na dotychczasowych warunkach przez okres roku (art. 39 ust. 4 a ugnr).

Dokonując wykładni w/w przepisu należy wskazać, że warunkiem domagania się przez powoda ustalenia, że łącząca go z powodem umowa dzierżawy uległa przedłużeniu, na podstawie w/w przepisu, na okres roku, jest ustalenie, że

pozwany nie zajął stanowiska odnośnie wniosku powoda o dalsze dzierżawienie nieruchomości, w terminie miesiąca od dnia jego złożenia przez dzierżawcę.

Wykazanie powyższych okoliczności obciążało przy tym stronę powodową, gdyż to ona wywodziła z nich korzystne dla siebie skutki prawne (art. 6 k.c.).

Należy przy tym zaznaczyć, że zgodnie z art. 61 §1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.

Powód powoływał się w trakcie procesu na sporządzony przez niego wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy datowany na dzień 29 grudnia 2014r. Nie udowodnił przy tym kiedy wniosek ten został doręczony pozwanemu. Przesłuchani w sprawie członkowie zarządu powodowej spółki wskazali jedynie, że został on przesłany powodowi litem zwykłym. Nie potrafili przy tym podać daty jego wysłania oraz adresu, na który został nadany.

Pozwany podnosił z kolei, że pismo powoda datowane na 29 grudnia 2014r. otrzymał dopiero w dniu 26 stycznia 2015r. (data taka widnieje na przybitej na piśmie prezentacji pozwanego k.362) i na pismo to odpowiedział pismem z dnia 2 lutego 2015r., doręczonym powodowi w dniu 5 lutego 2015r., zachowując miesięczny termin wynikający z art. 39 ust.4a ugnr.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, sąd ustalił, że pozwany otrzymał wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy w dniu 26 stycznia 2015r., a co za tym idzie nie można uznać, że wystosowując do powoda pismo z dnia 2 lutego 2015r., doręczone w dniu 5 lutego 2015r. nie dochował on miesięcznego terminu na złożenie odpowiedzi na wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy.

Nie zaszyły więc przesłanki z art. 39 ust. 4a ugnr powodujące przedłużenie umowy dzierżawy na dotychczasowych warunkach na okres kolejnego roku.

Poza tym należy zauważyć, że przywołany wyżej przepis nie stanowi, iż w przypadku nie przedstawienia przez A. w terminie miesiąca, stanowiska co do wniosku powoda o przedłużenie umowy, umowa ta ulegała automatycznemu przedłużeniu na wskazany w nim okres lecz jedynie konstruuje takie domniemanie.

W znajdującym się w aktach sprawy piśmie datowanym na dzień 2 lutego 2015r. pozwany wyraźnie wskazał, że jego zdaniem brak jest podstaw prawnych do przedłużenia umowy dzierżawy na kolejny okres, w związku z czym umowa ta wygaśnie z dniem 31 maja 2015r.

Biorąc pod uwagę stanowisko Agencji wyrażone w tym piśmie, brak jest podstaw by domniemywać, że umowa dzierżawy uległa przedłużeniu na okres roku na dotychczasowych warunkach.

Z powyższych względów, powództwo podlegało oddaleniu.

Na marginesie należy zaznaczyć, że pozwany, uzasadniając swoje stanowisko podnosił, że powód utracił uprawnienie do bezprzetargowego przedłużenia umowy dzierżawy, gdyż nie przyjął propozycji Agencji wprowadzenia zmian w umowie dzierżawy celem dostosowania jej treści do wymagań ustawowych.

Ustawą z dnia 16 września 2011r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw (zwanej dalej także ustawą zmieniającą), dodano ust. 1a do art. 38 ugnr, zgodnie z którym: w umowie dzierżawy także zawieranej na czas oznaczony zawiera się postanowienie o możliwości wypowiedzenia przez Agencję umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.

W przypadku gdy umowa dzierżawy, zawarta przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej z 16 września 2011r. nie zawierała takich postanowień Agencja, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, zobowiązana była przedstawić dzierżawcom, w formie pisemnego zawiadomienia, propozycję dokonania zmian tej umowy w zakresie

wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Wraz z zawiadomieniem Agencja zobligowana była przesłać projekt zmiany umowy dzierżawy, określający działki, które proponuje się wyłączyć z przedmiotu dzierżawy.

W terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia, dzierżawca zobowiązany był złożyć Agencji pisemne oświadczenie, o przyjęciu lub odrzuceniu proponowanych zmian umowy. W przypadku nie złożenia w/w terminie takiego oświadczenia ustawodawca skonstruował domniemanie, że dzierżawca odrzucił zaproponowane przez Agencję zmiany do umowy (art. 4 ustawy zmieniającej z dnia 16 września 2011r.). W takim przypadku, w stosunku do dzierżawcy nie znajdował zastosowania art. 39 ust. 2 pkt 1 ugnr uprawniający go do domagania się bezprzetargowego przedłużenia okresu obowiązywania umowy dzierżawy.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, że wykonując obowiązki nałożone ustawą zmieniającą z 16 września 2011r. pozwany przedstawił powodowi datowaną na dzień 27 marca 2012r. propozycję zmiany umowy dzierżawy przez wyłączenie z przedmiotu dzierżawy wskazanych w niej działek.

W ocenie Sądu, wbrew stanowisku powoda, propozycja ta spełniała warunki wskazane w art. 4 ustawy zmieniającej.

Powód nie kwestionował faktu, że w terminie 3 miesięcy, od otrzymania propozycji Agencji, nie złożył jej oświadczenia w przedmiocie przyjęcia lub odrzucenia proponowanych zmian.

W związku z powyższym utracił on uprawnienia do domagania się bezprzetargowego przedłużenia umowy dzierżawy, a co za tym idzie, również z tego względu, nie mogło dojść do przedłużenia umowy dzierżawy na okres roku w oparciu o treść art. 39 ust. 4 a ugnr.

Z uwagi na to, że powód przegrał proces w całości, Sąd na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. obciążył go w całości kosztami procesu, obejmujące wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanego zgodnie z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2002, Nr 163 poz. 1349).

SSO Jarosław Marczewski