

Sygn. akt VIII GC 104/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Górnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Grygiel

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2018 r. na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w B.

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi (...) w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie o ustalenie

I. umarza postępowanie w zakresie żądania zobowiązania do złożenia oświadczenia woli,

II. oddala powództwo o ustalenie,

III. zasądza od powoda (...) w B. na rzecz pozwanego Krajowego Ośrodka (...) w W. kwotę 6767 zł (sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

VIII GC 104/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 marca 2017 roku powód (...) w B. wniosła przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o nakazanie złożenia oświadczenia woli o treści „Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa oświadcza, że przedłuża Spółdzielczemu Gospodarstwu Rolnemu (...): (...), umowę dzierżawy nieruchomości rolnej niezabudowanej stanowiącej działki gruntu numer: (...) obręb O. o powierzchni 120,3930 ha, zaewidencjonowanej w (...) Oddział Terenowy w S. pod numerem (...) zawartą w dniu 07.04.1997 r. na czas nieokreślony”.

Następnie w toku procesu (pismem z 6 czerwca 2017 r.) rozszerzyła żądanie pozwu o następujące żądania ewentualne:

- nakazanie pozwanej złożenia powódce propozycji nowych warunków dzierżawy gruntów rolnych niezabudowanych stanowiących działki gruntu numer: (...) obręb O. o powierzchni 120,3930 ha, które były objęte umową zaewidencjonowaną w Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa Oddział terenowy w S. pod numerem (...) zawartą w dniu 07.04.1997 r.;
- ustalenie istnienia po stronie powódki uprawnienia z art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, do złożenia wniosku Agencji dotyczącego skorzystania z prawa pierwszeństwa przy sprzedaży bezprzetargowej gruntów rolnych niezabudowanych stanowiących działki gruntu numer: (...) obręb O. o powierzchni 120,3930 ha, które były objęte umową zaewidencjonowaną w Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa Oddział terenowy w S. pod numerem (...) zawartą w dniu 07.04.1997 r.

Uzasadniając pozew wskazano, że powódka jest spółdzielnią rolniczą, i grunty (oznaczone pierwotnie w ewidencji jako działki nr (...), w obrębie O., o powierzchni 120,3930 ha) wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa dzierżawi na mocy umowy z 7 kwietnia 1997 r. nr (...) zmienionej Aneksami nr (...) z 30 stycznia 2007 r., którą przedłużono czas trwania umowy do 3 marca 2017 r., a przedmiotem umowy są działki (...). Nadto wskazała, że w kwietniu 2012 r. powódka otrzymała od pozwanej pismo w przedmiocie zamiaru wyłączenia z umowy dzierżawy części areалу działki nr (...), obręb O., na które odpowiedziała pismem z 2 lipca 2012 r. proponując pozwanej (bardziej racjonalne) wyłączenie działki gruntu 19/8, wyodrębnionej granicami naturalnymi tj. drogą i rowem melioracyjnymi, zgodnie z kierunkiem uprawy, załączając szkic obrazujący propozycję, na którą pozwana jednak nie przystała i uznała, że powódka nie zaakceptowała wyłączenia części dzierżawionych gruntów spod dzierżawy. Pozwana odmówiła też uwzględnienia wniosku z 24 maja 2016 r. o przedłużenie obowiązywania umowy dzierżawy powołując się na nieprzyjęcie propozycji opartej na art. 4 ust. 12 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382) – zwanej dalej ustawą zmieniającą – niezłożenie w terminie oświadczenia o zgodzie na wyłączenie 30% gruntów spod dzierżawy, co miaoby pozbawić powódkę możliwości skorzystania z uprawnień wynikających z art. 39 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W niniejszej sprawie powódka, jako podstawę głównego żądania pozwu, wskazała treść art. 39 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (D.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.), zgodnie z którego treścią – zasadą zawierania umów dzierżawy przez (...) jest tryb przetargowy, zaś możliwość zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym przez dotychczasowego dzierżawcę ma charakter wyjątku od tej zasady, a warunkiem jego zastosowania, tj. odstąpienia od przetargu, zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 1 i art. 39 ust. 4 pozostaje kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek: złożenie oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa oraz uzgodnienie między stronami nowych warunków dzierżawy, z tym ograniczeniem, że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu przyznała, że łączyła ją z powódką umową dzierżawy nieruchomości rolnej i nie wyraziła zgody na jej przedłużenie. Wskazała, że powód odrzucił zawiadomienie o możliwości wyłączenia 30% gruntu, tracąc uprawnienie do pierwokupu oraz prawo pierwszeństwa dalszego dzierżawienia gruntu.

Na rozprawie w dniu 8 grudnia 2017 roku powód cofnął powództwo w zakresie żądania zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy dzierżawy. Podtrzymał jednocześnie żądania, dotychczas zgłaszane jako alternatywne, dotyczące ustalenia, iż spełnił wymogi do złożenia wniosku o przedłużenie umowy w trybie bezprzetargowym i do prawa pierwszeństwa zakupu.

Z dniem 31 sierpnia 2017 r. zniesiono Agencję Rynku Rolnego i Agencję Nieruchomości Rolnych i utworzono Krajowy Ośrodek (...). Krajowy Ośrodek (...) z mocy prawa wstąpił w prawa i obowiązki Agencji Nieruchomości Rolnych, wobec czego w niniejszej sprawie po stronie pozwanej nastąpiło przekształcenie podmiotowe (art. 45 i 46 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...), Dz. U. poz. 624).

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

Strony łączyła umowa zawarta w dniu 07.04.1997 r. dzierżawy nieruchomości rolnej oznaczonej jako działka nr (...) (obecnie podzielona na działki nr (...) o łącznej powierzchni 120,3930 ha) o pow. 120,3482 ha zawarta na czas określony do dnia 03.03.2017r.

Z uwagi jednak na okoliczność, że w miesiącu styczniu 2017 r. na przedmiotowej nieruchomości stwierdzono zasiew żyta ozimego i rzepaku ozimego, pozwana wyraziła zgodę na odroczenie w czasie terminu wydania przez powódkę nieruchomości do dnia 15.08.2017 r

dowód: uzgodnienia wraz z umową dzierżawy – k. 35-47

aneks – k. 48-52

Pismem z dnia 12 kwietnia 2012 roku (...) zawiadomiła powoda, że na dzień 3 grudnia 2011 roku łączna powierzchnia dzierżawionych użytków rolnych wynosi 428,5714 ha i obejmuje m.in. grunty objęte umową z 7 kwietnia 1997 roku. Na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z 16 września 2011 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (...) Agencja zawiadomiła, że z powyższej umowy zostanie wyłączona część działki nr (...) obręb O., gmina G., o powierzchni 35,3280 ha (według załącznika graficznego nr 1 do aneksu nr (...)) – co stanowi 3-% powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem dzierżawy. Do pisma dołączono pouczenia o terminie złożenia oświadczenia o przyjęciu warunków oraz o skutkach niewyrażenia zgody. Jednocześnie dołączono projekt aneksu umowy, druk oświadczenia oraz załącznik graficzny.

Dowód: pismo z 12.04.2012r z projektem aneksu, oświadczenia i wyrys graficznego – k.54-57

Pismem z dnia 2 lipca 2012 roku powód oświadczył, że może się zgodzić na wyłączenie areалу, jednak w inny sposób, niż określony w załączniku graficznym. Wskazał, że w pierwszej kolejności należałoby wyłączyć część działki (...) wyodrębnionej granicami naturalnymi, a brakującą część dodać od strony działki nr (...). w załączeniu przekazano szkic propozycji. Taka propozycja, zdaniem powoda, była bardziej racjonalna z punktu widzenia gospodarki rolnej. Propozycja Agencji została przez powoda oceniona negatywnie i na taką propozycję powód nie wyraziłby zgody.

Pismem z dnia 9 lipca 2012 roku, doręczony powodowi w dniu 10 lipca 2012 roku, Agencja podtrzymała swoje stanowisko i przypomniała, że termin do złożenia oświadczenia w przedmiocie propozycji Agencji upływa 16 lipca 2012 roku, wskazała także, iż w przypadku upływu tego terminu (...) uzna, że powód odrzucił zaproponowane warunki i tym samym utracił uprawnienie do pierwszeństwa w nabyciu gruntów oraz przedłużenia okresu trwania umowy dzierżawy.

Dowód: pismo z 2.07.12r. - k. 58

wyjaśnienia W. R. – 363-364

pismo z 09.07.12r. z dowodem doręczenia – k. 279-280

W marcu 2015 roku strony podjęły korespondencję dotyczącą przedłużenia umowy dzierżawy. Powód wskazywał na istotne znaczenie dla funkcjonowania Spółdzielni gruntów dzierżawionych od Agencji, zaś pozwana powoływała się na niespełnienie wymogów formalnych i odmówiła przedłużenia umowy dzierżawy.

Dowód: korespondencja stron – k. 60-78, 80- 95

Agencja podzieliła działki w sposób odmienny niż wskazywano w zawiadomieniu, a zbieżny z propozycją powoda.

Dowód: mapki ewidencyjne -k. 205-206

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

Wobec częściowego cofnięcia powództwa Sąd, na podstawie art. 355 kpc umorzył postępowanie, uznając, iż zgodnie z art. 203 kpc cofnięcie częściowe powództwo było dopuszczalne.

Zgodnie z treścią pisma powoda z 6 czerwca 2017 roku i oświadczenia złożonego na rozprawie, przedmiotem rozpoznania było żądanie sformułowane jako ewentualne. Dotyczyło nakazania Agencji złożenia nowych warunków umowy dzierżawy oraz ustalenia istnienia po stronie powoda uprawnienia do złożenia wniosku dotyczącego prawa skorzystania z prawa pierwszeństwa przy sprzedaży bezprzetargowej gruntów oraz zawarcia bezprzetargowej dzierżawy gruntów.

Zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. ze zm.) przetargu przed zawarciem umowy dzierżawy nieruchomości

nie stosuje się, jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył Krajowemu Ośrodkowi (poprzednio Agencji Nieruchomości Rolnych) oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Krajowym Ośrodkiem, z tym że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy. Przesłankami zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym jest więc złożenie oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości oraz uzgodnienie tych warunków z Krajowym Ośrodkiem (Agencją Nieruchomości Rolnych). Brak spełnienia tych przesłanek skutkuje tym, że nie powstaje roszczenie o zawarcie umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym. Art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa pozwala dotychczasowemu dzierżawcy na zawarcie z (...) umowy dalszej dzierżawy w oparciu o zgodne oświadczenia stron z wyłączeniem trybu przetargowego, ale nie ma obowiązku przedstawienia oferty dotychczasowemu dzierżawcy i uwzględnienia go przy planowaniu dalszych czynności w zakresie gospodarowania dzierżawioną przez niego nieruchomością. Takiego obowiązku nie można wywieść z art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy, albowiem (...) występuje w takim przypadku jako podmiot prawa cywilnego, który jest wyposażony w autonomię woli i nie ma prawnego obowiązku zawarcia umowy dzierżawy konkretnej nieruchomości, może zaś gospodarować nią w inny sposób wskazany w art. 24 ustawy. Nie mają więc znaczenia wewnętrzne motywy nie zawierania umowy dzierżawy, a jedynie fakt, iż pozwana woli takiej nie wyraziła.

Odnosząc się do żądania ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c., że powódce przysługują w stosunku do pozwanej uprawnienia z art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy, wskazać należy, że roszczenie to jest bezzasadne. W obu tych przypadkach możliwość skorzystania czy to z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości (art. 29) czy z możliwości wydzierżawienia w trybie bezprzetargowym (art. 39) uzależniona jest od bycia w chwili skorzystania z tego uprawnienia dzierżawcą, nadto uprawnienie to przysługuje danemu podmiotowi tylko tak długo, jak długo jest dzierżawcą danej nieruchomości. Okres, na który została przedłużona zawarta przez strony umowa dzierżawy z 7 kwietnia 1997 r. nr (...) zmienionej następnie aneksem nr (...) z 30 stycznia 2007 r. upłynął tymczasem z dniem 3 marca 2017 r. Powódka tymczasem nie wskazywała, że strony przedłużyły obowiązywanie tej umowy, wręcz przeciwnie, w toku procesu doszło do wydania gruntu wobec zakończenia trwania umowy.

W zakresie ustalenia po stronie powódki prawa pierwokupu dzierżawionych wskazać należy, że powód nie ma interesu prawnego w powództwie o ustalenie. Przesłanką żądania z art. 189 k.p.c. o ustalenie przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa jest posiadanie przez powoda interesu prawnego w żądaniu. Interes prawny nie istnieje wówczas, gdy osiągnięcie tożsamego skutku jest możliwe w drodze dalej idącego powództwa. Powód może sformułować dalej idące roszczenie, a mianowicie żądać złożenia nakazania oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia prawa własności spornej nieruchomości w wypadku spełnienia przesłanek koniecznych do skorzystania z prawa pierwokupu. Wówczas przedmiotem postępowania będzie także ustalenie, czy powód spełnia warunki nabycia nieruchomości z pierwszeństwem przed innymi podmiotami. Sytuacja taka powstanie jednak dopiero w hipotetycznej sytuacji, w jakiej pozwana wyrazi wolę sprzedaży gruntu w ogóle i w tym kierunku będzie prowadzić odpowiednie czynności.

W zakresie zaś ustalenia prawa do zawarcia umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym wskazać nadto należy, iż art. 4 ustawy z dnia 16.09.2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U z 2011 Nr 233 poz.1382), wskazał, że jeżeli umowa dzierżawy zawarta przed dniem wejścia w życie ustawy<sup>7</sup> nowelizującej tj. przed dniem 3.12. 2011 r nie zawiera postanowienia o możliwości wyłączenia 30 % gruntów, to Agencja Nieruchomości Rolnych, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, przedstawi dzierżawcom, w formie pisemnego zawiadomienia, propozycję dokonania zmian tej umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy (art. 4 ust. 1). Przepis ten określa szczegółowo jaka ma być treść takiego zawiadomienia (przesłanie projektu zmiany umowy dzierżawy określającego działki ewidencyjne lub ich części, które proponuje wyłączyć z dzierżawy) W terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia dzierżawca składa Agencji oświadczenie w formie pisemnej o przyjęciu zaproponowanych przez Agencję (...) zmian umowy dzierżawy zawartych w projekcie lub o ich odrzuceniu (art. 4 ust. 3). W przypadku niezłożenia w terminie oświadczenia uznaje się, że dzierżawca odrzucił zaproponowane przez Agencję zmiany umowy dzierżawy (art. 4 ust. 4). Konsekwencją odrzucenia propozycji Agencji, jak również braku ustosunkowania się do tej propozycji w ustawowym terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia, jest utrata

uprawnień wymienionych w art. 29 ust. 1 pkt 3 oraz art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, tj. prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości oraz prawa jej dalszego dzierżawienia w trybie bezprzetargowym (art. 4 ust. 11).

W ocenie Sądu pozwana zawiadomienie takie wystosowała i zostało ono skutecznie powodowi doręczone, czego konsekwencją jest dalsza korespondencja. Z treści tej korespondencji wynika, iż powód nie dokonał akceptacji warunków złożonych przez pozwaną. Wprawdzie treść samego pisma mogła budzić wątpliwości, jednak w toku przesłuchania przedstawiciela powoda – W. R. wskazał on jednoznacznie, iż takich warunków, jako nieracjonalnych, powód nie przyjął i gdyby pozwana w dalszej ewentualnej korespondencji wskazała wprost, że tylko na pierwotnie zaproponowanych warunkach może dojść do wyłączenia gruntu – propozycji takiej nie przyjąłby. W konsekwencji powód nie złożył oświadczenia, iż przyjmuje propozycję wyłączenia z umowy dzierżawy z dnia 07.04.1997 r części działki nr (...) o pow. 35,3280 ha oraz zmiany umowy w myśl art. 4 ust. 3 pkt. 1 ustawy nowelizującej. Brak złożenia takiego oświadczenia o wyrażeniu zgody na zmianę umowy w kwestii wyłączenia 30% powierzchni gruntów należy odczytywać jako brak reakcji w rozumieniu art. 4 ust. 4 ustawy nowelizującej, skutkujący z mocy prawa uznaniem, że powódka odrzuciła zaproponowaną jej zmianę umowy. W tej sytuacji zastosowanie znajdował art. 4 ust. 11 ustawy, zgodnie z którym - wskutek odrzucenia propozycji zmiany umowy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni gruntów - powód utracił prawo pierwokupu oraz prawo pierwszeństwa dalszego dzierżawienia nieruchomości Skarbu Państwa, zachowując do końca oznaczonego czasu trwania umowy niezmienione warunki ich obowiązywania. Tym samym powód nie wypełnił ustawowych przesłanek warunkujących uzyskanie uprawnienia, którego ustalenia się domagał.

Orzeczenie o kosztach zostało wydane na podstawie art. 98 kpc w zw. ze 108 kpc. Powód przegrywając proces w całości zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz pozwanej kosztów procesu. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 2 punkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych na kwotę 5400 złotych oraz kwota 1350 zł ustalona na podstawie § 10 ust.2 pkt 1 Rozporządzenia za postępowanie zażaleniowe.