

**Sygn. akt III C 1601/19**

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**Dnia 8 stycznia 2021 r.**

Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie – Wydział III Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Janik-Białek

Protokolant: sekretarz sądowy Karolina Kuchyt

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2020 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. A.**

przeciwko **Krajowemu Ośrodkowi (...) w W., Oddziałowi Terenowemu w S.**

o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda D. A. na rzecz pozwanego Krajowego Ośrodka (...) w W., Oddziału Terenowego w S. kwotę 1.800 (jednego tysiąca ośmiuset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Małgorzata Janik- Białek

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 8 stycznia 2021 r.

Pozwem z dnia 24 lipca 2019 r. powód D. A. wniósł o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia przez pozwanego Krajowy Ośrodek (...) w W. umowy dzierżawy nr (...) z dnia 9 lipca 2018 roku łączącej powoda z Krajowym Ośrodkiem (...) w S. dotyczącej nieruchomości rolnej położonej na terenie gminy R., woj. (...), oznaczonej obecnie w ewidencji jako działka gruntów nr (...) (dawniej część działki nr (...)), obręb Ż., o powierzchni 16,4925 ha.

W uzasadnieniu powyższego żądania powód podniósł, że jest młodym rolnikiem indywidualnym prowadzącym działalność od 3 lat, stale ją rozwijając. Zajmuje się produkcją roślinną- uprawą zbóż i rzepaku ozimego. W dniu 9 maja 2018 roku oraz w dniu 11 maja 2018 r. powód uczestniczył w przetargu na dzierżawę gruntów rolnych organizowanym przez pozwanego, a dotyczących nieruchomości rolnych Skarbu Państwa i wygrał przetarg dotyczący działki numer (...) i po zebraniu wymaganych dokumentów w dniu 9 lipca 2018 roku zawarł umowę dzierżawy działki numer (...) (obecnie 28/10). Działka została powodowi wydana, obsiano ją w sierpniu 2018 roku. Następnie powód wskazał, że w dniu 20 września 2018 roku tj. prawie 3 miesiące od podpisania umowy - pozwany poinformował go o wypowiedzeniu umowy. W piśmie wskazano, że przyczyną wypowiedzenia umowy było unieważnienie przetargu przez Dyrektora Generalnego (...) na nieruchomości 28/1 A, B, C, F oraz 28/2B, a jako przyczynę unieważnienia wskazano rzekomy błąd w naliczeniu punktów dla osoby, która wygrała pierwszą działkę (...), co w ocenie pozwanego skutkowało ponownym przeliczeniem punktacji również dla pozostałych działek uczestniczących w przetargu. W ocenie powoda istotne jest to, że przetarg unieważniono mimo braku zastrzeżeń do czynności przetargowych i mimo braku skargi ze strony osób uczestniczących w przetargu. Powód nie zgodził się z wypowiedzeniem, czemu dał wyraz w piśmie doręczonym pozwanemu w dniu 01.10.2018 r. Jednak w kolejnym piśmie datowanym na dzień 5 grudnia 2018 roku pozwany podtrzymał uprzednie

stanowisko wskazując, że Dyrektor Generalny po ponownym przeliczeniu punktów unieważnia przetargi dotyczące kolejnych działek będących przedmiotem przetargów, to jest 28/1E, 26/2A obręb Ż. oraz 303 obręb G.. Powód podniósł, iż w piśmie nadal nie zawarto informacji dotyczącej działki dzierżawionej przez niego.

W dalszej argumentacji powód wskazał, że w jego ocenie pozwany nie miał prawa do wypowiedzenia umowy z następujących powodów:

- przetarg unieważniono mimo braku zastrzeżeń do czynności przetargowych i braku skargi ze strony osób uczestniczących w przetargu; unieważnienie nastąpiło z inicjatywy pozwanego, bez stosownego wniosku/skargi uczestników przetargu,
- pozwany nie miał prawa do wypowiedzenia umowy dzierżawy, wypowiedzenie umowy było bezprawne, niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa, zapisami umowy, sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (stabilność umów dzierżawy, rażące naruszenie interesu dzierżawcy),
- unieważnienie przetargu było niezgodne z przepisami rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasoby Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów; Dyrektor (...) nie ma prawa unieważniania przetargu bez skutecznie złożonych zastrzeżeń do czynności przetargowych złożonych w przewidzianym w § 14 ustęp 1 terminie; wskazane rozporządzenie nie generuje ogólnych i bezterminowych uprawnień Dyrektora do unieważnienia przetargów,
- unieważnienie przetargu było niezgodne z przepisami kodeksu cywilnego,
- to nie powód popełnił błąd przy procedurze przetargowej, ale członkowie komisji przetargowej pozwanego,
- wypowiedzenie umowy nastąpiło dopiero po upływie trzech miesięcy od daty zawarcia umowy dzierżawy.

Powód podniósł nadto, iż wypowiedzenie umowy jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego - zasadą trwałości i stabilności umowy dzierżawy, zaufania obywatela do instytucji państwowych, a wypowiedzenie rażąco godzi w interesy powoda. Przy obecnych warunkach powód nie ma szans, by został wyłoniony kandydatem na dzierżawcę. Nadto podniósł, że kontynuacja umowy w żaden sposób nie godziła w prawa osób trzecich, a żaden z uczestników przetargu nie kwestionował jego wyników. Nawet po ponownym przeliczeniu punktacji powód wygrałby przetarg, lecz co najwyżej inną działkę niż tę, która była przedmiotem umowy. Powód podniósł nadto, iż przedmiotowa działka ma dla niego wielkie znaczenie gospodarcze, a pozbawienie go prawa do zajmowania tej działki grozi mu stratą i burzy jego plany gospodarcze dotyczące dalszego rozwoju gospodarstwa.

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 sierpnia 2019 r. pozwany Krajowy Ośrodek (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego pozwany wskazał, iż Krajowy Ośrodek (...) ogłosił w dniu 26.03.2018r. przetarg ograniczony ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości rolnej niezabudowanej, wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa położonej na terenie gminy R., powiat (...), stanowiącej grunty położone w obrębie Ż., oznaczone w ewidencji gruntów jako część działki nr (...) o powierzchni 16,5080 ha. Przetarg odbył się w dniu 11.05.2018r. Kandydatem na dzierżawcę wyżej wskazanej nieruchomości został D. A., z którym w dniu 09.07.2018r. została podpisana umowa dzierżawy nr (...). Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w S. przeznaczył do dzierżawy w drodze przetargów ograniczonych ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości rolnych także następujące nieruchomości rolne, oznaczone w ewidencji gruntów jako działki:

-28/1 A (po podziale 28/5) obręb Ż., gmina R., o pow. 16,3374 ha,

-28/1 B (po podziale 28/6) obręb Ż., gmina R., o pow. 15,5400 ha,

- 28/1 C (po podziale 28/7) obręb Ż., gmina R., o pow. 15,1725 ha,
- 28/1 D (po podziale 28/8) obręb Ż., gmina R., o pow. 14,6250 ha,
- 28/1 E (po podziale 28/9) obręb Ż., gmina R., o pow. 14,7900 ha,
- 30 obręb Ż., gmina R., o pow. 18,1917 ha,
- 26/2 B (po podziale 26/5) obręb Ż., gmina R., o pow. 15,8944 ha,
- 26/2 A (po podziale 26/6) obręb Ż., gmina R., o pow. 15,6375 ha,
- 303, obręb G., gmina R., o pow. 18,6135 ha.

(...) te pochodzą z programu wtórnej restrukturyzacji gospodarstwa (...), G. położonego w obrębie geodezyjnym Ż., G., gmina R.. Przetargi odbyły się w dniach 9 i 11 maja 2018r. Na etapie przygotowywania umowy dzierżawy dotyczącej jednej z wymienionych wyżej nieruchomości, tj. działki nr (...), w wyniku ponownej weryfikacji dokumentacji przetargowej, stwierdzono błąd w wyliczeniu punktacji dla jednego z kryteriów oceny ofert. Błąd dotyczył kryterium intensywności produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta - Pana M. L., który został ustalony kandydatem na dzierżawcę pierwszej z dziesięciu nieruchomości, tj. oznaczonej jako działka (...) obręb Ż.. Błąd polegał na tym, iż w procedurze przetargowej Komisja dokonała oceny inwentarza żywego wskazanego w ofercie Pana M. L. przeliczając 1 ha użytków rolnych przez (...) (duża jednostka przeliczeniowa), zamiast przeliczenia (...) na 1 ha użytków rolnych - zgodnie z ogłoszeniem. Błąd w wyliczeniu spowodował, że zmieniła się punktacja ofert. Komisja przetargowa dokonała ponownego przeliczenia punktacji i ustaliła, że Pan M. L. nie zostałby ustalony kandydatem na dzierżawcę działki nr (...). Wobec powyższego (...) Oddział Terenowy w S. wystąpił w dniu 18.07.2018r. z wnioskiem do Dyrektora Generalnego (...) o unieważnienie przetargu. Pismem z dnia 28.08.2018r. p.o. Dyrektora Generalnego (...) unieważnił przetarg dotyczący działki nr (...), uzasadniając, że wadlia zostały zwrócone, a umowa podpisana, dlatego powtórzenie czynności przetargowych nie jest możliwe i konieczne jest unieważnienie przetargu. Jednocześnie wskazano, że Oddział (...) w S. powinien w takiej sytuacji przeprowadzić także ponowną symulację punktacji w pozostałych przetargach, a w szczególności w tych, w których oferty składał Pan M. L., ale ze względu na zastrzeżenie, o którym mowa w art. 29 ust. 3bd ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - nie były one rozpatrywane. Błąd popełniony w powyższym przypadku mógł wpłynąć na rozstrzygnięcia w pozostałych przetargach.

Zgodnie z powyższą decyzją, Oddział (...) w S. dokonał ponownych przeliczeń punktów w pozostałych przetargach i stwierdził, że wyłonienie niewłaściwego kandydata na dzierżawcę w pierwszym z 10 przetargów, skutkowało tym, że w kolejnych przetargach kandydatami na dzierżawców zostaliby ustalenii inni oferenci - z uwagi na zastosowanie w ogłoszeniach zastrzeżenia na podstawie artykułu 29 ust. 3bd ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zgodnie z którym to zapisem (...) zastrzega, że ten sam podmiot nie może brać udziału w więcej niż jednym przetargu ograniczonym, w przypadku gdy: 1) w jednym z przetargów podmiot ten został wyłoniony jako kandydat na dzierżawcę oraz 2) poszczególne przetargi zorganizowano w celu dzierżawy wydzielonych przed przetargami części nieruchomości Zasobu (objętych programem restrukturyzacji).

Z ośmioma dzierżawcami zostały zawarte umowy dzierżawy, natomiast odnośnie dwóch nieruchomości podpisanie umów zostało wstrzymane z uwagi na wyjaśnienie zaistniałej sytuacji. W związku z zaistniałą sytuacją, pismem z dnia 11.09.2018r. p.o. Dyrektora Generalnego (...) unieważnił kolejne cztery przetargi na dzierżawę działek nr: (...) (po podziale 28/6), 28/1 C (po podziale 28/7), 28/1 F (po podziale 28/10) oraz 26/2 B (po podziale 26/2). Po ponownej symulacji punktacji w pozostałych przetargach i zmianie kandydatów na dzierżawców, pismem z dnia 23.11.2018r. p.o. Dyrektora Generalnego (...) unieważnił kolejne trzy przetargi na dzierżawę działek nr: (...) (po podziale 28/9), 26/2 A (po podziale 26/6) oraz nr 303. W wyniku przeprowadzonych symulacji punktacji - na dziesięć przetargów, osiem zostało unieważnionych przez p.o. Dyrektora Generalnego (...) w związku ze zmianą kandydata, natomiast dwa przetargi zostały utrzymane, ponieważ mimo przeprowadzonych symulacji

kandydat na dzierżawcę pozostawał ten sam. Oddział (...) w S. niezwłocznie po otrzymaniu decyzji o unieważnieniu przedmiotowych przetargów informował wszystkich uczestników przetargów o decyzjach p.o. Dyrektora Generalnego (...) dotyczących unieważnienia przetargów. Wobec unieważnienia przetargów, Oddział (...) w S. podjął działania w zakresie wypowiedzenia (rozwiązania) zawartych umów dzierżawy.

Dalej pozwany wskazał, że przetarg na dzierżawę nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), w którym wyłoniono na dzierżawcę powoda - D. A., został unieważniony w dniu 11.09.2018r. Pismem z dnia 20.09.2018r. (...) Oddział Terenowy w S. poinformował D. A. o zaistniałej sytuacji. Jednocześnie, na podstawie §17 ust. 10 umowy dzierżawy z dnia 09.07.2018r. (...) wypowiedział- umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wobec powyższego D. A. został wezwany do wydania nieruchomości w dniu 01.10.2018r. Nieruchomość nie została wydana w powyższym terminie. Pismem z dnia 14.03.2019r. Oddział poinformował, że po szczegółowej analizie dokumentacji w przedmiotowej sprawie stwierdzono, iż w piśmie Oddziału nie został wskazany termin zakończenia umowy dzierżawy. Wobec powyższego, mając na względzie brzmienie § 17 ust. 10 zdanie drugie umowy dzierżawy z dnia 09.07.2018r. oraz fakt, iż nieruchomość została zagospodarowana, Oddział poinformował, że zakończenie umowy dzierżawy nastąpi ze skutkiem na dzień 31.08.2019r. Powyższe skutkowało uznaniem za niebyły wskazanego uprzednio terminu wydania gruntu. Pismem z dnia 23.07.2019r. (...) Oddział Terenowy w S. wezwał D. A. do wydania nieruchomości w dniu 05.09.2019r. z uwagi na zakończenie umowy z dniem 31.08.2019r.

W ocenie pozwanego w przedmiotowej sprawie nie ma podstaw aby twierdzić, iż wypowiedzenie umowy dzierżawy było bezskuteczne z następujących względów:

- zawarta pomiędzy (...) a D. A. umowa dzierżawy z dnia 09.07.2019r. dot. działki nr (...) w §17 ust. 10 zawierała zapis, który stanowi iż „W przypadku unieważnienia przetargu lub zmiany kandydata na dzierżawcę w wyniku powtórzenia czynności przetargowych, Wdzierżawiający wypowiada umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. W przedmiotowej sprawie p.o. Dyrektora Generalnego (...) decyzją z dnia 11.09.2018r. unieważnił przetarg dotyczący m.in. działki nr (...), co stało się podstawą do wypowiedzenia umowy dzierżawy. Oświadczenie o wypowiedzeniu złożone zostało w piśmie z dnia 20.09.2018r. adresowanym do D. A., w którym to piśmie wskazano podstawę prawną wypowiedzenia. Oświadczenie złożone przez (...) niewątpliwie wyraża wolę zakończenia stosunku umownego z powodu unieważnienia przetargu. Pismo to zostało powodowi doręczone, co przyznał w uzasadnieniu pozwu i wywołało skutek prawny w postaci ustania stosunku dzierżawy. (...) wypowiadając umowę dzierżawy działał zgodnie z zapisami umowy dzierżawy. Dokonane przez (...) rozwiązanie umowy było zatem skuteczne.

- art. 673 §3 KC (stosowany odpowiednio do umowy dzierżawy) umożliwia stronom umowy najmu zawartej na czas oznaczony wprowadzenie do niej postanowienia przyznającego (jednej albo każdej ze stron) prawo do wypowiedzenia stosunku najmu: 1) z zachowaniem terminu umownego wypowiedzenia albo 2) z zachowaniem terminu ustawowego wypowiedzenia, albo 3) bez zachowania terminu wypowiedzenia. Pozwany stoi na stanowisku, iż mając za podstawę zasadę swobody umów wynikającą wprost z art. 353<sup>1</sup> KC, nie ma przeszkód, ażeby strony wprowadziły do umowy dzierżawy, również zawartej na czas oznaczony, możliwość jej wypowiedzenia w razie zajścia określonej w tej umowie przyczyny. W przedmiotowej sprawie takie właśnie uregulowanie zostało umieszczone w treści umowy dzierżawy. Przepis § 17 ust. 10 umowy dzierżawy z dnia 09.07.2018 r. stanowi bowiem, iż w przypadku unieważnienia przetargu lub zmiany kandydata na dzierżawcę w wyniku powtórzenia czynności przetargowych, Wdzierżawiający wypowiada umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wobec unieważnienia przetargu, (...) skorzystał ze wskazanego w umowie prawa i złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Umowa dzierżawy została skutecznie rozwiązana, zatem powództwo o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy winno zostać oddalone.

- umowa zawarta na czas oznaczony nie stwarza stabilizacji absolutnej, w wielu bowiem przypadkach sam ustawodawca dopuszcza możliwość rozwiązania umowy zawartej na czas oznaczony przez jej wypowiedzenie, co wynika jednoznacznie z art. 664 § 2, art. 667 § 2, art. 672, 687 § 1, art. 685, 691 § 4 i art. 703 k.c. Wprowadzenie

do umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony postanowienia, które przewiduje możliwość jej wypowiedzenia w określonych w tej umowie okolicznościach nie stoi zatem w sprzeczności z naturą stosunku dzierżawy.

- pozwanemu przysługiwało prawo do unieważnienia przetargu na podstawie §11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14.01.2009 roku w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zgodnie z tym przepisem, w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Prezes Agencji zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg. Na podstawie tego przepisu, w przedmiotowej sprawie p.o. Dyrektora Generalnego (...) unieważnił przetargi z dnia 9 i 11 maja 2018r. W piśmie p.o. Dyrektora Generalnego (...) dotyczącym unieważnienia przetargu zawarte zostało uzasadnienie decyzji w przedmiocie unieważnienia przetargu. W okolicznościach przedmiotowej sprawy doszło do sytuacji, w której kandydatem na dzierżawcę działki nr (...) została wybrana osoba, której oferta nie była najkorzystniejsza. Oferta została wybrana zatem niezgodnie z kryteriami wyboru ofert podanymi w ogłoszeniu o przetargu oraz niezgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14.01.2009 roku w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, zgodnie z którym wybrana powinna zostać najkorzystniejsza oferta (§ 17). Wyłonienie niewłaściwego kandydata na dzierżawcę działki nr (...) skutkowało tym, iż w kolejnych przetargach - w tym w przetargu na działkę nr (...) - jako dzierżawcy zostaliby ustaleni inni oferenci. Także więc w przypadku przetargu na działkę nr (...) została wybrana oferta (oferta powoda) która nie była najkorzystniejsza. Zgodnie zaś z §17 ww. rozporządzenia kandydatem na dzierżawcę powinna być osoba, której oferta jest najkorzystniejsza, a w przedmiotowej sprawie okazało się, iż tą osobą nie jest powód.

- wobec unieważnienia przetargu przestała istnieć przyczyna dla zawarcia umowy dzierżawy. Zgodnie bowiem z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Skoro przetarg został unieważniony, umowa dzierżawy zawarta z powodem słusznie uległa rozwiązaniu.

- nie może zostać uznany za zasadny argument powoda, jakoby wypowiedzenie umowy miało być sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Pozwany wypowiadając umowę działał na podstawie i w granicach prawa. Dodać należy iż powód świadomie zawarł umowę dzierżawy i znał jej treść, a zatem także i zapis mówiący o tym, iż w przypadku unieważnienia przetargu lub zmiany kandydata na dzierżawcę w wyniku powtórzenia czynności przetargowych, Wyzierżawiający wypowiada umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Powód miał zatem świadomość, iż w przypadku zaistnienia pewnych okoliczności (unieważnienie przetargu) dojdzie do wypowiedzenia umowy.

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

Powód D. A. zamieszkuje na stałe w miejscowości R., gdzie prowadzi gospodarstwo rolne. Powód zajmuje się uprawą rzepaku i zbóż.

Niesporne, a nadto:

- przesłuchanie powoda k. 333v-334v i nagranie rozprawy z dnia 8.12.2020 r. k. 336a

Pozwany Krajowy Ośrodek (...) przeznaczył do dzierżawy w drodze przetargów ograniczonych ofert pisemnych nieruchomości rolne wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki:

- dz. 28/1 część A (po podziale 28/5) obręb Ż. gmina R. o pow. 16,3374 ha,

- dz. 28/1 część B (po podziale 28/6) obręb Ż. gmina R. o pow. 15,5400 ha,

- dz. 28/1 część C (po podziale 28/7) obręb Ż. gmina R. o pow. 15,1725 ha,

- dz. 28/1 część D (po podziale 28/8) obręb Ż. gmina R. o pow. 14,6250 ha,

- dz. 28/1 część E (po podziale 28/9) obręb Ż. gmina R. o pow. 14,7900 ha,
- dz. 28/1 część F (po podziale 28/10) obręb Ż. gmina R. o pow. 16,5080 ha,
- dz. 30 obręb Ż. gmina R. o pow. 18,1917 ha,
- dz. 26/2 część B (po podziale 26/5) obręb Ż. gmina R. o pow. 15,8944 ha,
- dz. 26/2 część A (po podziale 26/6) obręb Ż. gmina R. o pow. 15,6375 ha,
- dz. 303 obręb G. gmina R. o pow. 18,61.35 ha.

niesporne, nadto dowód:

- zeznanie świadka R. B. k. 237-240 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246
- zeznania świadka P. K. k. 240-242 i nagranie rozprawy 17.01.2020 r. k. 246
- zeznanie świadka J. B. k. 242-245 i nagranie rozprawy 17.01.2020 r. k. 246
- przesłuchanie powoda k. 333v-334v i z dnia 8.12.2020 r. k. 336a

W dniu 26 marca 2018 roku pozwany zamieścił ogłoszenie o przetargu ograniczonym ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości rolnej wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa nieruchomości stanowiącej część działki nr (...), obręb Ż., gmina R., o powierzchni 16,5080 ha, w tym powierzchni 16, (...) użytków rolnych.

Uprawnienie do wzięcia udziału w przetargu przysługiwało osobom fizycznym, które są rolnikami indywidualnymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzającym powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą i spełnią pozostałe warunki przetargu.

Pozwany w ogłoszeniu zastrzegł również — stosownie do treści art. 29 ust. 3bd w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 września 2019 roku, że ten sam podmiot nie może brać udziału w więcej niż jednym przetargu, o którym mowa w ust. 31, w przypadku gdy: w jednym z przetargów podmiot ten został wyłoniony jako kandydat na dzierżawcę oraz poszczególne przetargi zorganizowano w celu dzierżawy kilku nieruchomości Zasobu znajdujących się na terenie jednej miejscowości (obróbu, miasta). Ponadto pozwany zastrzegł, że w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Dyrektor Generalny (...) zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

Treść ogłoszenia o przetargu ograniczonym zgodna była z wytycznymi w sprawie wydzierżawiania nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wprowadzonymi zarządzeniem nr (...) Dyrektora Generalnego (...) z dnia 9 października 2017 roku.

Dowód:

- ogłoszenie o przetargu ograniczonym na dzierżawę działki nr (...) k. 29-38,
- wykaz danych ewidencyjnych i mapa k. 241,242
- zarządzenie Dyrektora Generalnego (...) nr (...) z dnia 9 października 2017 roku, k. 257-265
- zarządzenie Dyrektora Generalnego (...) nr (...) z dnia 22 lutego 2018 roku, k. 266-274
- przesłuchanie powoda k. 333v-334v i nagranie rozprawy z dnia 8.12.2020 r. k. 336a

Powód złożył ofertę na dzierżawę przedmiotowej działki. Ofertę na przedmiotową działkę złożył również M. L.. Komisja przetargowa postanowiła nie dokonywać oceny oferty złożonej przez m.in. M. L. z powodu wyłonienia tej osoby jako kandydata na dzierżawcę nieruchomości położonej w tej samej gminie - działki nr (...). W efekcie przeprowadzonego przetargu powód został ustalony kandydatem na dzierżawcę nieruchomości stanowiącej część działki gruntu numer (...) obręb Ż..

Dowód:

- protokół z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 11 maja 2018 roku z załącznikami w postaci tabel k. 287-296
- zeznania świadka J. K. k. 231-233 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246
- zeznania świadka A. K. k. 233-234 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246
- zeznania świadka S. A. k. 235-237 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246
- zeznania świadka R. B. k. 237-240 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246
- zeznania świadka P. K. k., 240-242 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246
- zeznania świadka J. B. k. 242-245 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246

Z D. A. w dniu 9 lipca 2018 roku została zawarta umowy dzierżawy nieruchomości rolnej - części działki gruntu numer (...), obręb Ż., gmina R., o powierzchni 16,5080 ha. Umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 3 lipca 2018 roku do dnia 6 września 2028 roku z możliwością jej przedłużenia, jeżeli dzierżawca, najpóźniej na 3 miesiące przed upływem tego terminu, wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią istotne jej postanowienia.

Wydanie nieruchomości nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego spisane w dniu 3 lipca 2018 roku.

Zgodnie z § 17 ust. 10 umowy w przypadku unieważnienia przetargu lub zmiany kandydata na dzierżawcę w wyniku powtórzenia czynności przetargowych, wydzierżawiający wypowiada umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Termin zakończenia umowy i wydania nieruchomości następował po zbiorach w roku kalendarzowym.

Dowód:

- umowa z dnia 9 lipca 2018 r. k. 20-27
- protokół zdawczo – odbiorczy k. 28

W dniu 28 marca 2018 roku pozwany zamieścił również ogłoszenie o przetargu ograniczonym ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości rolnej wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa - nieruchomości stanowiącej część A działki gruntu numer (...), obręb Ż., gmina R., o powierzchni 16,3374 ha. Uprawnienie do wzięcia udziału w przetargu przysługiwało osobom fizycznym, które są rolnikami indywidualnymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzającym powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą i spełnią pozostałe warunki przetargu.

W części dotyczącej kryteriów oceny oferty i ich wagi wskazano w ogłoszeniu, że brana jest pod uwagę spośród innych kryteriów - intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta (pkt 3) i za to kryterium można było uzyskać maksymalnie 10 punktów, przy czym ocena kryterium dokonywana była na podstawie obsady inwentarza żywego w sztukach dużych (Dużych Jednostkach Przeliczeniowych (...)) w przeliczeniu na 1 ha UR według średniorocznej obsady w poprzednim roku. Zgodnie z treścią ogłoszenia przeliczeń sztuk zwierząt na duże jednostki przeliczeniowe inwentarza ( (...)) dokonuje (...) korzystając ze współczynników przeliczeniowych podanych w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco

oddziaływać na środowisko. Dokumentem potwierdzającym średnioroczną liczbę zwierząt faktycznie utrzymywanych w gospodarstwie rolnika jest – w odniesieniu do zwierząt, dla których (...) prowadzi ewidencję: bydła, owiec, kóz i świń – informacja wydana przez (...) o średniorocznej liczbie zwierząt w (...) w gospodarstwie w poprzednim roku. Maksymalną liczbę punktów za to kryterium mogły otrzymać oferty, w których obsada (...)/ha UR była równa 1,5 i większa. Mniejsza obsada otrzymywała proporcjonalnie mniej punktów. W przypadku gdy skala produkcji zwierzęcej jest mniejsza niż minimum podane dla poszczególnych gatunków we wzorze załącznika do oferty albo braku produkcji zwierzęcej – oferta za to kryterium otrzymywała 0 punktów.

Pozwany w ogłoszeniu zastrzegł również - stosownie do treści art. 29 ust. 3bd w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 września 2019 roku, że ten sam podmiot nie może brać udziału w więcej niż jednym przetargu, o którym mowa w ust. 31), w przypadku gdy: w jednym z przetargów podmiot ten został wyłoniony jako kandydat na dzierżawcę oraz poszczególne przetargi zorganizowano w celu dzierżawy kilku nieruchomości Zasobu znajdujących się na terenie jednej miejscowości (obróbu, miasta). Ponadto pozwany zastrzegł, że w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami; których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Dyrektor Generalny (...) zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

Treść ogłoszenia o przetargu ograniczonym zgodna była z wytycznymi w sprawie wydzierżawiania nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wprowadzonych zarządzeniem nr (...) Dyrektora Generalnego (...) z dnia 9 października 2017 roku.

Dowód:

- ogłoszenie o przetargu części A działki nr (...), k. 123-127
- zarządzenie Dyrektora Generalnego (...) nr (...) z dnia 9 października 2017 roku, k. 257-265
- zarządzenie Dyrektora Generalnego (...) nr (...) z dnia 22 lutego 2018 roku, k. 266-274

W postępowaniu przetargowym kandydatem na dzierżawcę nieruchomości stanowiącej część A działki gruntu numer (...) został M. L., którego oferta uzyskała 83, (...) pkt.

Na etapie przygotowania umowy dzierżawy ww. nieruchomości, w wyniku ponownej weryfikacji dokumentacji przetargowej stwierdzono błąd w obliczeniu liczby punktów dla kryterium dotyczącego intensywności produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta. Komisja dokonała oceny kryterium inwentarza żywego wykazanego w ofercie M. L. przeliczając 1 ha użytków rolnych przez (...):  $28,9100 \text{ ha (powierzchnia użytków rolnych)} / 15,407 ( \dots ) \text{ za } 2017 \text{ rok wg informacji } ( \dots ) \text{ z dn. } 20 \text{ kwietnia } 2018 \text{ stanowiącego załącznik do oferty} \sim 1,88$  (intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta), co odpowiada maksymalnej liczbie 10 punktów, jakie można było uzyskać za to kryterium (więcej niż 1,5), a nie zgodnie z ogłoszeniem - (...) na 1 ha użytków rolnych wg następującego wyliczenia:  $15,407 ( \dots ) / 28,9100 \text{ ha (powierzchnia użytków rolnych)} \sim 0,53$  (intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta), co odpowiada liczbie punktów 3,53.

Błąd w wyliczeniu spowodował, że zmieniła się punktacja ofert. W wyniku ponownego przeliczenia punktacji przez komisję przetargową stwierdzono, że M. L. nie zostałby ustalony kandydatem na dzierżawcę przedmiotowej nieruchomości. Uzyskana przez niego liczba punktów wynosi po przeliczeniu 77, (...). Najwyższą liczbę punktów miałyby wówczas oferta złożona przez M. C. -79, (...) ~ 79,66 punktów.

Dowód:

- oferta M. L. wraz z załącznikiem – informacją o stanie inwentarza żywego k. 275-277
- protokół z posiedzenia komisji przetargowej w dniu 9 maja 2018 roku k. 278-286



- tabele punktacji ofert przetargowych na dzierżawę części A działki nr (...) po ponownym przeliczeniu punktacji, k. 132-140

- zeznania świadka J. K. k. 231-233 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246

- zeznania świadka A. K. k. 233-234 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246

- zeznania świadka S. A. k. 235237 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246

- zeznania świadka R. B. k. 237-240 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246

- zeznania świadka P. K. k., 240-242 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246

- zeznania świadka J. B. k. 242-245 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246

- przesłuchanie powoda k. 333v-334v i nagranie rozprawy z dnia 8.12.2020 r. k. 336a

Dyrektor Generalny (...) pismem z dnia 28 sierpnia 2018 roku unieważnił przetarg na dzierżawę części A działki gruntu numer (...) uzasadniając, że oferta M. L. została wybrana niezgodnie z kryteriami wyboru ofert podanymi w ogłoszeniu o przetargu ograniczonym, stosownie do przepisu art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. c) w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Nadto wskazał, iż z uwagi na to, że wadia zostały już zwrócone, a umowa podpisana, powtórzenie czynności przetargowych nie jest możliwe i dlatego konieczne jest unieważnienie przetargu. J. Dyrektor Generalny zwrócił uwagę, że Oddział (...) w S. powinien w tej sytuacji przeprowadzić ponowną symulację punktacji w pozostałych przetargach, a w szczególności tych, w których oferty składał M. L., ale ze względu na zastrzeżenie, o którym mowa w art. 29 ust. 3bd ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie były one rozpatrywane, gdyż błąd popełniony w tym przypadku mógł wpłynąć na rozstrzygnięcia w pozostałych przetargach.

Dowód:

- pismo z dnia 28 sierpnia 2018 roku k. 129-130

- zeznania świadka J. K. k. 231-233 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246

- zeznania świadka A. K. k. 233-234 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246

- zeznania świadka S. A. k. 235237 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246

- zeznania świadka R. B. k. 237-240 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246

- zeznania świadka P. K. k., 240-242 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246

- zeznania świadka J. B. k. 242-245 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246

(...), w wyniku ponownego przeliczenia punktacji uzyskanej przez oferentów w pozostałych przetargach stwierdził, że wyłonienie niewłaściwego kandydata na dzierżawcę w przetargu na dzierżawę nieruchomości stanowiącej część A działki gruntu numer (...) skutkowało tym, że w pozostałych, poza dwoma, przetargach, kandydatami na dzierżawców zostaliby ustalenii inni oferenci, niż wybrani przez komisję przetargową. Przyczyną tego stanu rzeczy było zastrzeżenie zamieszczone we wszystkich ogłoszeniach o przetargach zgodnie z art. 29 ustęp 3 bd ustawy, albowiem oferty oferentów, którzy zostali już wyłonieni kandydatami na dzierżawcę innej nieruchomości, nie były brane pod uwagę w przetargu na dzierżawcę danej nieruchomości.

W przetargu na dzierżawę części działki nr (...), po ponownym przeliczeniu punktacji, kandydatem na dzierżawcę wyłoniony zostałby M. L.. Oferta M. L. nie została pierwotnie wzięta pod uwagę z powodu wyłonienia tej osoby jako kandydata na dzierżawcę nieruchomości położonej w tej samej gminie.

W związku z powyższym Dyrektor Generalny (...) pismem z dnia 11 września 2018 roku na podstawie § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa unieważnił kolejne cztery przetargi na dzierżawę nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) (po podziale 28/6), nr 28/1 C (po podziale 28/7), nr 28/1 F (po podziale 28/10) oraz nr 26/2 B (po podziale 26/2).

Dowód:

- pismo z dnia 11 września 2018 roku, k 44
- punktacja ofert przetargowych, k. 131
- zeznania świadka R. B. k. 237-240 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246
- zeznania świadka P. K. k. 240-242 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246
- zeznania świadka J. B. k. 242-245 i nagranie rozprawy z dnia 17.01.2020 r. k. 246
- przesłuchanie powoda k. 333v-334v i nagranie rozprawy z dnia 8.12.2020 r. k. 336a

Pismem z dnia 20 września 2018 roku pozwany, na podstawie § 17 ust. 10 umowy dzierżawy z dnia 9 lipca 2018 roku, wypowiedział D. A. powołaną umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz wezwał go do wydania działki gruntu nr (...) w dniu 1 października 2018 roku. W treści wypowiedzenia umowy (...) wskazał, że odpowiednimi pismami unieważnił przetargi na dzierżawę nieruchomości o numerach 28/1A, 28/1B, 28/1C, 28/1F i 26/2 B. Pozwany wskazał, że przyczyną unieważnienia była pomyłka popełniona przy wyliczeniu punktacji w przetargu na dzierżawę działki numer (...) część A. Wystąpienie błędu w wyliczeniu punktacji dla kryterium dotyczącego intensywności produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta spowodowało, że zmieniła się punktacja, co skutkowało tym, że osoba ustalona kandydatem na dzierżawcę nie zostałby dzierżawcą przedmiotowej działki. Błąd popełniony w tym przypadku wpłynął na rozstrzygnięcia w pozostałych w/w przetargach, ponieważ ogłoszenia o przetargach zawierały zastrzeżenia, o których mowa w art. 29 ustęp 3 bd ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Pismem z dnia 29 września 2018 r. D. A. zakwestionował wypowiedzenie umowy. (...) pismem z dnia 05 grudnia 2018 r. poinformował D. A. o unieważnieniu kolejnych przetargów na działki nr (...) z obrębu G..

W nawiązaniu do prowadzonej z D. A. korespondencji (...) podtrzymał swoje stanowisko w sprawie oznaczając skutek rozwiązania umowy na dzień 31.08.2019 r. oraz wyzywając do stawiennictwa do dnia 14 marca 2019 r. celem podpisania porozumienia, które będzie regulowało termin wydania nieruchomości.

Dowód:

- oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z dnia 20 września 2015 roku, k. 39
- pismo z dnia 29 września 2018 roku, k. 40
- pismo z dnia 5 grudnia 2018 roku, k. 41
- pismo z dnia 1 marca 2019 roku, k. 42-43
- pismo z dnia 14 marca 2019 roku, k. 50

- pismo dnia 24 kwietnia 2019 roku, k. 51-54

- przesłuchanie powoda k. 333v-334v i nagranie rozprawy z dnia 8.12.2020 r. k. 336a

D. A. nie wydał działki będącej przedmiotem umowy. Termin wydania działki został mu przedłużony do października 2020 r. pod warunkiem, że nie będzie brał udziału w innych przetargach.

Dowód:

- przesłuchanie powoda k. 333v-334v i nagranie rozprawy z dnia 8.12.2020 r. k. 336a

D. A. ma obecnie 35 lat, z zawodu jest ekonomistą, pracuje jako doradca rolny i jest ubezpieczony w ZUS. Prowadzi również gospodarstwo rolne. Przed wydzierżawieniem działki od (...) miało ono powierzchnię około 30 ha. W dniu 22 lutego 2019 r. D. A. zawarł z Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa umowę o przyznaniu pomocy przewidującą warunek utrzymania areалу gospodarstwa przez 5 lat, pod rygorem zwrotu dofinansowania.

Dowód:

- umowa o przyznaniu pomocy k. 55-78,

- przesłuchanie powoda k. 333v-334v i nagranie rozprawy z dnia 8.12.2020 r. k. 336a

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Powód D. A. domagał się w niniejszym postępowaniu ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia przez pozwanego Krajowy Ośrodek (...) w W. umowy dzierżawy nr (...) z dnia 9 lipca 2018 roku łączącej go z Krajowym Ośrodkiem (...) w S. dotyczącej nieruchomości rolnej położonej na terenie gminy R., woj. (...), oznaczonej obecnie w ewidencji jako działka gruntów nr (...) (dawniej część działki nr (...)), obręb Ż., o powierzchni 16,4925 ha.

Przedmiotem sporu w sprawie niniejszej była kwestia dopuszczalności i skuteczności złożenia przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy oraz zasadność unieważnienia przetargu, który wygrał powód D. A..

Podstawy prawnej roszczenia powoda upatrywać należy w treści art. 189 k.p.c. w związku z art. 673 § 3 k.c. w związku z § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy z dnia 9 lipca 2018 r.

Stosownie do treści art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Co do zasady więc powód, wytaczając powództwo, winien przedstawić dowody na sporne fakty, z których wywodzi swoje żądania. „Zgodnie z zasadami procesu cywilnego ciężar przedstawiania materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 k.c.). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskabyła aktywnym działaniem. Artykuł 6 k.c. określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, przy czym sąd nie ma obowiązku dążenia do wszechstronnego zbadania wszystkich okoliczności sprawy oraz nie jest zobowiązany do zarządzania dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Nie ma też obowiązku przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na tej stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne”. (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 28.11.2019 r. I AGa (...), LEX nr 2944289).

A zatem na stronie powodowej spoczywał obowiązek udowodnienia, że pozwany nie miał podstaw do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, że złożone wypowiedzenie umowy dzierżawy było nieskuteczne lub nieuzasadnione oraz że brak było podstaw do unieważnienia przetargu. Powód w ocenie Sądu ostatecznie nie udźwignął ciężaru dowodowego w powyższym zakresie, albowiem nie wykazał, że pozwany nie miał podstaw do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, że złożone wypowiedzenie umowy dzierżawy było nieskuteczne oraz że brak było podstaw do unieważnienia przetargu.

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.

Stosownie do treści art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Przepis ten ma odpowiednie zastosowanie do umowy dzierżawy.

Stosownie do treści § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy z dnia 9 lipca 2018 r. w przypadku unieważnienia przetargu lub zmiany kandydata na dzierżawcę w wyniku powtórzenia czynności przetargowych, wydzierżawiający wypowiada umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Termin zakończenia umowy i wydania nieruchomości nastąpi po zbiorach w roku kalendarzowym.

W ocenie Sądu orzekającego powód wykazał istnienie po jego stronie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w domaganiu się ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy, albowiem z pism załączonych do pozwu wynika ewidentnie spór stron co do oceny skuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy z dnia 9 lipca 2018 r. Jednakże samo wykazanie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu powództwa o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy nie oznacza jednocześnie, że powód wykazał, że złożone oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy było bezskuteczne. Dopiero udowodnienie przez powoda, że wypowiedzenie umowy dzierżawy nie znajdowało oparcia w postanowieniach umowy dzierżawy lub przepisach powszechnie obowiązującego prawa, stanowiłoby o wykazaniu powództwa.

W ocenie Sądu zarzuty powoda okazały się ostatecznie nieuzasadnione, a powód nie wykazał, że pozwany nie miał uzasadnionych podstaw faktycznych jak i prawnych do unieważnienia przetargu i do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy. Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie wykazało bowiem ostatecznie, że pozwany w okolicznościach niniejszej sprawy miał prawo, a nawet obowiązek wypowiedzenia umowy dzierżawy (vide redakcja § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy – „wypowiada umowę”) oraz że wypowiedzenie umowy dzierżawy miało swoją podstawę faktyczną i prawną, nie było sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego.

Z umowy dzierżawy z dnia 9 lipca 2018 r. wynika, że jej przedmiotem było mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa. W takim wypadku do oceny prawnej umowy dzierżawy, zarówno na etapie poprzedzającym zawarcie umowy dzierżawy jak i na etapie jej wykonywania, znajdowały zastosowanie nie tylko przepisy kodeksu cywilnego – art. 693 k.c. – art. 709 k.c., ale również przepisy szczególne, czyli ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i wydane na jej podstawie akty wykonawcze.

Umowa dzierżawy z dnia 9 lipca 2018 r. została zawarta na czas oznaczony, zatem stosownie do art. 694 k.c. w związku z art. 673 § 3 k.c. umowę taką można wypowiedzieć w wypadkach określonych w umowie. Strony w umowie dzierżawy taką podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy wprost przewidziały w § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy z dnia 9 lipca 2018 r., który stanowi, że „w przypadku unieważnienia przetargu lub zmiany kandydata na dzierżawcę w wyniku powtórzenia czynności przetargowych, wydzierżawiający wypowiada umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Termin zakończenia umowy i wydania nieruchomości nastąpi po zbiorach w roku kalendarzowym”.

Powód, podpisując umowę dzierżawy, musiał więc mieć świadomość co do istnienia możliwości jej wypowiedzenia na podstawie § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy, co wiąże się z przyjęciem na siebie określonego ryzyka gospodarczego.

Umowa będąca przedmiotem sporu to umowa dzierżawy, zatem do jej oceny znajdują zastosowanie art. 38 – 40 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i wydane na jej podstawie akty wykonawcze. Powód niezasadnie odwołuje się zatem w uzasadnieniu pozwu do regulacji prawnych określających warunki sprzedaży nieruchomości rolnych, gdy tymczasem sporna umowa dotyczy dzierżawy nieruchomości, a nie jej sprzedaży. Cała więc argumentacja powoda z powołaniem się na przepisy rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasoby Własności Rolnej Skarbu państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów oraz braku podstaw do unieważnienia przetargu z powołaniem się na § 14 i § 15 w/ w rozporządzenia – jest nietrafna.

Strony umowy dzierżawy w § 17 ustęp 10 umowy przewidziały możliwość jej wypowiedzenia w przypadku unieważnienia przetargu lub zmiany kandydata na dzierżawcę w wyniku powtórzenia czynności przetargowych. Rozporządzenie wydane na podstawie art. 39a ustęp 1 w/w ustawy przewiduje uprawnienie Prezesa (...) do unieważnienia przetargu, co stanowiło podstawę wypowiedzenia umowy dzierżawy – zgodnie z § 17 ustęp 10 umowy. Stosownie do § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasoby Własności Rolnej Skarbu Państwa w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Prezes Agencji zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg. Zatem § 11 w/w rozporządzenia kreuje uprawnienie Prezesa (...) (poprzednio Prezesa Agencji), a nawet obowiązek, na co wskazuje forma nakazowa sformułowanego przepisu, do powtórzenia czynności przetargowych albo unieważnienia przetargu w przypadku stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu.

Pismem z dnia 20 września 2018 r. pozwany korzystając z uprawnienia z § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy w związku z unieważnieniem przetargu przez Prezesa (...) (pismo Prezesa (...) z dnia 11 września 2018 r. w przedmiocie unieważnienia przetargów, w tym dotyczącego działki (...)), wypowiedział powodowi umowę dzierżawy. Zatem wypowiedzenie umowy dzierżawy oparte było o treść § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy, a samo unieważnienie przetargu przez Prezesa (...) ma podstawę prawną w § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasoby Własności Rolnej Skarbu Państwa. Mając powyższe na uwadze wskazać należy, że umowa dzierżawy zawarta pomiędzy stronami na czas oznaczony mogła zostać wypowiedziana w przypadku zaistnienia przyczyny wskazanej w umowie, co też się stało i miało swoją podstawę w obowiązujących strony postanowieniach umowy dzierżawy i powszechnie obowiązujących przepisach prawa (art. 694 k.c. w związku z art. 673 § 3 k.c. w związku z § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy w związku § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasoby Własności Rolnej Skarbu Państwa).

Powód nie udowodnił nadto, aby brak było uzasadnionych podstaw do unieważnienia przetargu. Stosownie do § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasoby Własności Rolnej Skarbu Państwa w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami, których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Prezes Agencji zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg. Przy czym nie ma podstaw do przyjęcia, że redakcja wskazanego przepisu wprowadza regułę, że najpierw Prezes powinien powtórzyć czynności przetargowe, a dopiero gdy to jest niemożliwe, to ostatecznie powinien unieważnić przetarg. W ocenie Sądu do decyzji Prezesa (...) pozostawiono wybór uprawnienia czy powtórzyć czynności przetargowe, czy unieważnić przetarg. Zatem przepisy obowiązującego prawa przewidują uprawnienie Prezesa (...) do unieważniania przetargów, co było przyczyną złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy. Natomiast przyczyna unieważnienia przetargu wynika z pisma pozwanego z dnia 20 września 2018 r. w przedmiocie wypowiedzenia umowy dzierżawy i z pisma Prezesa (...) z dnia 11 września 2018 r. w przedmiocie unieważnienia przetargu. Jak wykazało postępowanie dowodowe, przyczyną unieważnienia

przetargu wygranego przez powoda był błąd w wyliczeniu punktacji dla pierwszego przetargu – odnośnie działki numer (...), błąd ten spowodował błędny wybór wygrywającego oferenta w tym przetargu, co przełożyło się to następnie na pozostałe 7 przetargów, w tym przetarg powoda, w postaci nieuzasadnionego niedopuszczenia do przetargów innych oferentów (z uwagi na zastrzeżenia stosownie do treści art. 29 ust. 3bd w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa), a po odpowiednim dopuszczeniu oferentów i ponownym przeliczeniu punktów zmieniłyby się rozstrzygnięcia przetargów, w tym przetarg powoda. Tej okoliczności strona powodowa nie kwestionowała, a nawet ją przyznała. Powód nie wykazał przy tym, by przy ponownym przeliczeniu punktacji ponownie wyłoniony byłby kandydatem na dzierżawę tej samej działki. Powód nie udowodnił zatem, że decyzja Prezesa (...) w przedmiocie unieważnienia przetargu była nieuzasadniona i że nie zaistniała podstawa do wypowiedzenia mu umowy dzierżawy. Pozwany wskazał za pomocą symulacji ponownego przeliczenia punktacji, że nawet gdyby doszło do powtórzenia czynności przetargowych na takich samych zasadach, powód nie wygrałby przetargu na działkę nr (...), a wygrałby ją M. L. Wówczas (...) również miałyby podstawę do wypowiedzenia zawartej z powodem umowy dzierżawy na podstawie § 17 ustęp 10 umowy.

Pozwany Krajowy Ośrodek (...) przeznaczył do dzierżawy w drodze przetargów ograniczonych ofert pisemnych nieruchomości rolne wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa – 10 działek. Uprawnienie do wzięcia udziału w przetargu/przetargach przysługiwało osobom fizycznym, które są rolnikami indywidualnymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, zamierzającym powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiana do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą i spełnią pozostałe warunki przetargu. Pozwany w ogłoszeniach zastrzegł również – stosownie do treści art. 29 ust. 3bd w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, że ten sam podmiot nie może brać udziału w więcej niż jednym przetargu, o którym mowa w ust. 31, w przypadku gdy: w jednym z przetargów podmiot ten został wyłoniony jako kandydat na dzierżawcę oraz poszczególne przetargi zorganizowano w celu dzierżawy kilku nieruchomości Zasobu znajdujących się na terenie jednej miejscowości (obręb, miasta) – przepis w brzmieniu z daty postępowania przetargowego. Ponadto pozwany zastrzegł, że w razie stwierdzenia, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą lub innymi przepisami; których naruszenie miało wpływ na wynik przetargu, Dyrektor Generalny (...) zarządza powtórzenie czynności przetargowych albo unieważnia przetarg.

Z ustaleń faktycznych poczynionych na podstawie zaoferowanego przez strony materiału dowodowego wyżej, że w postępowaniu przetargowym kandydatem na dzierżawcę nieruchomości stanowiącej część A działki gruntu numer (...) został M. L., którego oferta uzyskała 83, (...) pkt. Na etapie przygotowania umowy dzierżawy ww. nieruchomości, w wyniku ponownej weryfikacji dokumentacji przetargowej, stwierdzono błąd w obliczeniu liczby punktów dla kryterium dotyczącego intensywności produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta. Komisja dokonała oceny kryterium inwentarza żywego wykazanego w ofercie M. L. przeliczając 1 ha użytków rolnych przez (...):  $28,9100 \text{ ha (powierzchnia użytków rolnych)} / 15,407 \text{ ( (...) za 2017 rok wg informacji (...) z dn. 20 kwietnia 2018 stanowiącego załącznik do oferty)} \sim 1,88$  (intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta), co odpowiada maksymalnej liczbie 10 punktów, jakie można było uzyskać za to kryterium (więcej niż 1,5), a nie zgodnie z ogłoszeniem - (...) na 1 ha użytków rolnych wg następującego wyliczenia:  $15,407 \text{ ( (...) )} / 28,9100 \text{ ha (powierzchnia użytków rolnych)} \sim 0,53$  (intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie oferenta), co odpowiada liczbie punktów 3,53. Błąd w wyliczeniu spowodował, że zmieniła się punktacja ofert. W wyniku ponownego przeliczenia punktacji przez komisję przetargową stwierdzono, że M. L. nie zostałby ustalony kandydatem na dzierżawcę przedmiotowej nieruchomości. Uzyskana przez niego liczba punktów wynosi po przeliczeniu 77, (...). Najwyższą liczbę punktów miałyby wówczas oferta złożona przez M. C. -79, (...) ~ 79,66 punktów. W związku z tym Dyrektor Generalny (...) pismem z dnia 28 sierpnia 2018 roku unieważnił przetarg na dzierżawę części A działki gruntu numer (...) uzasadniając, że oferta M. L. została wybrana niezgodnie z kryteriami wyboru ofert podanymi w ogłoszeniu o przetargu ograniczonym, stosownie do przepisu art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. c) w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. J. Dyrektor Generalny zwrócił uwagę, że Oddział (...) w S. powinien w tej sytuacji przeprowadzić ponowną symulację punktacji w pozostałych przetargach, a w szczególności tych, w których oferty składał M. L., ale ze względu na zastrzeżenie, o którym mowa w art. 29 ust. 3bd ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi

Skarbu Państwa nie były one rozpatrywane, gdyż błąd popełniony w tym przypadku mógł wpłynąć na rozstrzygnięcia w pozostałych przetargach. Pozwany, w wyniku ponownego przeliczenia punktacji uzyskanej przez oferentów w pozostałych przetargach stwierdził, że wyłonienie niewłaściwego kandydata na dzierżawcę w przetargu na dzierżawę nieruchomości stanowiącej część A działki gruntu numer (...) skutkowało tym, że w pozostałych, poza dwoma, przetargach, kandydatami na dzierżawców zostaliby ustalenii inni oferenci niż wybrani przez komisję przetargową. Przyczyną tego stanu rzeczy było zastrzeżenie zamieszczone we wszystkich ogłoszeniach o przetargach zgodnie z art. 29 ustęp 3 bd ustawy, albowiem oferty oferentów, którzy zostali już wyłonieni kandydatami na dzierżawcę innej nieruchomości nie były brane pod uwagę w przetargu na dzierżawcę danej nieruchomości.

Odnosnie przetargu, który pierwotnie wygrał powód, został on unieważniony nie z tego powodu, że w tym przetargu popełniono błąd, ale z tego względu, że pierwotnie zgodnie z art. 29 ustęp 3 bd ustawy oferty oferentów, którzy zostali już wyłonieni kandydatami na dzierżawcę innej nieruchomości nie były brane pod uwagę w przetargu na dzierżawę działki nr (...), w tym oferta M. L.. Skoro jak ustalono oferta M. L. powinna zostać uwzględniona, po ponownym przeliczeniu punktacji powód nie wygrałby tego przetargu, a wygrałby M. L.. Oferta M. L. nie została zaś pierwotnie wzięta pod uwagę z powodu wyłonienia tej osoby jako kandydata na dzierżawcę nieruchomości położonej w tej samej gminie.

To spowodowało, że zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa prawidłowo uznano, że czynności związane z przeprowadzeniem przetargu, w którym wygrał powód pierwotnie, zostały dokonane w sposób sprzeczny z ustawą – wykluczono ofertę M. L., która powinna jednak zostać wzięta pod uwagę. W przypadku przetargu na działkę nr (...) została bowiem wybrana oferta (oferta powoda) która nie była najkorzystniejsza. Zgodnie zaś z §17 ww. rozporządzenia kandydatem na dzierżawcę powinna być osoba, której oferta jest najkorzystniejsza, a w przedmiotowej sprawie okazało się, iż tą osobą nie jest powód.

Unieważnienie zatem przetargu, w którym pierwotnie wygrał powód, było uzasadnione na podstawie § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. W konsekwencji strona pozwana prawidłowo przyjęła, że zaszyły podstawy do unieważnienia przetargu, a tym samym do wypowiedzenia umowy stosownie do § 17 ustęp 10 umowy.

Odnosnie zarzutu, że wypowiedzenie umowy dzierżawy było nieskuteczne, albowiem przetarg unieważniono mimo braku zastrzeżeń do czynności przetargowych i braku skargi ze strony osób uczestniczących w przetargu; unieważnienie nastąpiło z inicjatywy pozwanego, bez stosownego wniosku/skargi uczestników przetargu oraz fakt, że to nie powód popełnił błąd przy procedurze przetargowej, ale członkowie komisji przetargowej pozwanego wskazać należy, że okoliczności te nie mają znaczenia dla oceny zasadności unieważnienia przetargu, albowiem żadne przepisy nie warunkują prawa do unieważnienia przetargu od zaistnienia przedmiotowych zdarzeń.

W ocenie Sądu nietrafne jest także powoływanie się przez powoda na przepisy kodeksu cywilnego, a dotyczące przetargu (art. 70<sup>1</sup> k.c. – 70<sup>5</sup> k.c.), w szczególności art. 70<sup>5</sup> k.c., albowiem przedmiotem sporu nie było unieważnienie umowy, czego dotyczy powoływany przepis. Zatem ograniczenie czasowe z art. 70<sup>5</sup> § 2 k.c. nie ma w ogóle zastosowania do prawa pozwanego do unieważnienia przetargu czy wypowiedzenia umowy.

Również żadnego znaczenia nie ma dla oceny roszczenia powoda złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy po upływie około 3 miesięcy od daty zawarcia umowy. Żaden przepis prawa ani postanowienie umowy dzierżawy, nie wprowadza ograniczenia czasowego prawa pozwanego do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy na podstawie § 17 ustęp 10 umowy dzierżawy.

W ocenie Sądu nietrafna jest również argumentacja strony powodowej co do tego, że wypowiedzenie umowy dzierżawy było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego – z zasadą trwałości i stabilności umowy dzierżawy, zaufania obywatela do instytucji państwowych, lojalności i uczciwości stron umowy, zasadą niewykorzystywania

pozycji dominującej przez jednostki państwowe przy zawieraniu umów z obywatelami. Podkreślić bowiem należy, iż strony w umowie dzierżawy w § 17 ustęp 10 zgodnie przewidziały możliwość jej wypowiedzenia, a zatem miały przy jej zawieraniu świadomość, iż nie jest to umowa trwała i niewzruszalna. Nie można również uznać, że doszło do naruszenia zasady zaufania do pozwanego, lojalności i uczciwości stron umowy czy też wykorzystania przez pozwanego pozycji dominującej, albowiem zważyć należy, że wszelkie warunki i zastrzeżenia co do przetargu były zawarte w ogłoszeniu o przetargu, w tym zastrzeżenie co do możliwości unieważnienia przetargu i powodów jego unieważnienia w akapicie „Zastrzeżenia organizatora przetargu” w treści ogłoszenia o przetargu. To zastrzeżenie zostało powiązane ze wskazaną w umowie dzierżawy możliwą podstawą wypowiedzenia umowy - § 17 ustęp 10 umowy. Przy tym istotne jest, iż zastrzeżenie to odpowiadało zapisom zamieszczonym w § 11 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Nie sposób również uznać, że sytuacja gospodarcza powoda, w tym ciążący na nim obowiązek utrzymania areálu gospodarstwa pod rygorem zwrotu otrzymanej dotacji, stanowić ma wystarczający argument za uwzględnieniem sformułowanego w pozwie roszczenia. Podkreślić bowiem należy, że umowa o przyznaniu pomocy została zawarta pomiędzy powodem a Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w dniu 22 lutego 2019 r., a zatem już po wypowiedzeniu umowy dzierżawy i wezwaniu pozwanego przez powoda do wydania spornej działki. Powód, mając świadomość niepewnego losu umowy dzierżawy, nie powinien podejmować zobowiązania, którego wykonanie jest zależne od posiadania działki, co do której umowa dzierżawy została wypowiedziana. Podejmując się takiego zobowiązania powód podjął świadomie ryzyko, którego skutkami nie może teraz obciążać strony pozwanej. W konsekwencji Sąd uznał, iż brak jest podstaw do przyjęcia, by wypowiedzenie umowy dzierżawy było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Podkreślić ponownie bowiem należy, że podstawa wypowiedzenia została zastrzeżona w umowie dzierżawy, a możliwość unieważnienia przetargu została wskazana w ogłoszeniu o przetargu, zatem powód powinien mieć świadomość ryzyka wypowiedzenia umowy. Niczym nie poparta jest także teza powoda, że działania (...) miały na celu pozbawienie go dzierżawy przedmiotowej działki. Żaden dowód w sprawie nie wskazuje bowiem na zamierzone i celowe działania (...) wymierzone przeciwko powodowi.

Wobec powyższego powództwo uległo oddaleniu.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności. Sąd uznał również za w pełni wiarygodne zeznania świadków strony powodowej oraz zeznania powoda, albowiem były one szczerze, prostolinijne i wzajemnie ze sobą korespondowały. Zeznania świadków P. K., R. B. i J. B. również nie budziły wątpliwości tym bardziej, że znajdowały potwierdzenie w dowodach z dokumentów przedłożonych przez stronę pozwaną w postaci ogłoszeń o przetargach, protokołów przetargowych, wycień punktacji, decyzji Dyrektora Generalnego (...) w przedmiocie unieważnienia przetargów i oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy.

W punkcie II wyroku orzeczono o kosztach procesu stosownie do art. 98 k.p.c. kreującego ogólną zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania. Powód, jako strona przegrywająca sprawę w całości, ma obowiązek zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu. Na koszty procesu pozwanego składało się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego w wysokości 1.800 zł ustalone adekwatnie do wartości przedmiotu sporu na podstawie § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

W powołaniu powyżej argumentacji orzeczono jak w sentencji.

SSR Małgorzata Janik-Białek

**ZARZĄDZENIE**



1. Odnotować w kontrolce uzasadnień, w tym fakt przedłużenia terminu do sporządzenia uzasadnienia wyroku do dnia 10 lutego 2021 r. zarządzeniem Prezesa tut. Sądu

2. Odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia oraz informacją, iż termin do sporządzenia uzasadnienia wyroku został przedłużony przez Prezesa tut. sądu do dnia 10 lutego 2021 r. doręczyć:

- pełnomocnikowi powódki,

- pełnomocnikowi pozwanego.

3. Akta przedłożyć do postępowania międzyinstancyjnego z apelacją lub za 30 dni z epo.

SSR Małgorzata Janik-Białek

S., dnia 10 lutego 2021 r.