

Sygn. akt III C 1701/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2020 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 20 października 2020 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L.**

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

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. na rzecz pozwanego Krajowego Ośrodka (...) w W., Oddziału Terenowego w S. kwotę 3.600 (trzech tysięcy sześciu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Małgorzata Janik-Białek

UZASADNIENIE

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. wniosła przeciwko Krajowemu Ośrodkowi (...) w W. Oddział Terenowy w S. pozew o ustalenie, że powódkę wiąże z pozwanym umowa dzierżawy nieruchomości zabudowanej (...), położonej na terenie gminy R., województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer(...), obręb M. o łącznej powierzchni 416,8344 ha o treści tożsamej z umową dzierżawy zawartej przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w L. z Agencją Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa w dniu 4 sierpnia 1999 roku, zmienionej aneksem nr (...) z dnia 30 grudnia 1999 roku, aneksem nr (...) z dnia 4 kwietnia 2000 roku, aneksem nr (...) z dnia 23 lipca 2009 roku, aneksem nr (...) z dnia 23 stycznia 2012 roku, aneksem nr (...) z dnia 12 listopada 2014 roku, aneksem nr VI z dnia 3 grudnia 2018 roku, na okres do dnia 4 sierpnia 2020 roku. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. podniosła, że 4 sierpnia 1999 roku jej poprzednik prawny (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. zawarła z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa umowę dzierżawy nieruchomości zabudowanej (...), położonej w gminie R., województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer(...), obręb M. o powierzchni 474/2026 ha, na okres 6 miesięcy, liczonych o d dnia 4 sierpnia 1999 roku, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku udzielenie przez Ministra Skarbu Państwa zezwolenia, o którym mowa w ust. 1 umowy, umowa miała ulec automatycznemu przedłużeniu do dnia 4 sierpnia 2009 roku. Na podstawie zawartych aneksów do umowy dokonano zmiany przedmiotu dzierżawy, który obejmuje działki numer(...) o łącznej powierzchni 416,8344 ha oraz przedłużono okres jej obowiązywania do dnia 4 sierpnia 2019 roku.

Pismem z dnia 12 kwietnia 2019 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. złożyła wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy na dotychczasowych warunkach. Pozwany, następca prawny Agencji Nieruchomości Rolnych w W., odmówił przedłużenia umowy, wskazując, że powódka utraciła prawo do ubiegania się o przedłużenie umowy, ponieważ odmówiła wyłączenia 30% gruntów na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy i gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

W ocenie strony powodowej odmowa przedłużenia umowy nie znajdowała uzasadnienia w przepisach ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy i gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Zgodnie z przepisem art. 5 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, przepisów zawartych w art. 4 nie stosuje się do umów dzierżawy zawartych przed dniem jej wejścia w życie, w przypadku, gdy łączna powierzchnia użytków rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa dzierżawiona przez dzierżawcę w dniu wejścia w życie ustawy po dokonaniu wyłączenia nie przekraczałyby 300 ha. Po wyłączeniu, dzierżawione przez powódkę grunty miałyby powierzchnię mniejszą niż 300 ha. W świetle powyższego, pozwany miał, na podstawie przepisu art. 39 ust. 2 pkt 1 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, obowiązek uzgodnienia z powódką nowych warunków umowy dzierżawy i zawrzeć ją w trybie bezprzetargowym. Odmowa przedłużenia umowy dzierżawy stanowi również naruszenie par. 3 ust. 1 umowy, zgodnie z którym dzierżawca jest uprawniony do żądania przedłużenia umowy, jeżeli wystąpi z wnioskiem na 3 miesiące przed upływem okresu jej obowiązywania.

Nadto, w ocenie strony powodowej, z uwagi na nieprzedstawienie przez pozwanego warunków dalszego dzierżawienia nieruchomości, w terminie do dnia 15 maja 2019 roku, na podstawie przepisu art. 39 ust. 2 pkt 1 i ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, domniemywa się, że wydzierżawiający wyraził zgodę na dalsze dzierżawienie nieruchomości na dotychczasowych warunkach przez okres roku.

Strona powodowa ma interes prawny w żądaniu ustalenia, że strony wiązała umowa dzierżawy do dnia 4 sierpnia 2020 roku, ponieważ pozwany odmawiał przedłużenia umowy, a zwrot przedmiotu dzierżawy wiąże się z ryzykiem zwrócenia kwoty 165 000 złotych otrzymanych na cele inwestycyjne w ramach programu rolno-środowiskowo – klimatycznego.

W odpowiedzi na pozew Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddział Terenowy w S. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddział Terenowy w S. przyznał, że strony łączyła umowa dzierżawy opisanej szczegółowo w pozwie nieruchomości, podniósł natomiast, że powódka utraciła prawo do zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym, zgodnie z przepisem art. 39 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ponieważ nie przyjęła złożonej pismem z dnia 23 marca 2012 roku propozycji wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 30% gruntu, stosownie do treści przepisu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy i gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Dlatego też pozwany, pismem z dnia 7 maja 2019 roku, odmówił uwzględnienia wniosku powódki o przedłużenie umowy. Wbrew stanowisku strony powodowej odmowa przedłużenia umowy z tej przyczyny była uzasadniona. Zgodnie bowiem z przepisem art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy i gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw przepisów art. 4 nie stosuje się do umów dzierżawy zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w przypadku gdy łączna powierzchnia użytków rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa dzierżawiona przez dzierżawcę w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy po dokonaniu wyłączenia nie przekraczałyby 300 ha (...). W dniu wejścia w życie ustawy, tj. 3 grudnia 2011 roku strona powodowa dzierżawiła łącznie 478,3118 ha użytków rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Po dokonaniu wyłączenia 30% użytków rolnych, łączna powierzchnia dzierżawionych użytków rolnych wynosiłaby 334,8182 ha, a zatem więcej niż 300 ha. Nie zachodzą również przesłanki do przyjęcia, że do zawarcia umowy na kolejny rok doszło w trybie przepisu art. 39 ust. 4 a ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. We wskazanym przez ten

przepis terminie pozwany zajął stanowisko co do dalszego dzierżawienia nieruchomości przez powódkę – pismem z dnia 7 maja 2019 roku odmówił zawarcia umowy na dalszy okres.

W piśmie z dnia 18 maja 2020 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. podtrzymała żądanie pozwu podnosząc, że w okolicznościach faktycznych sprawy nie miał zastosowania przepis art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy i gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, ponieważ na dzień jej wejścia w życie wprowadzie łączna powierzchnia dzierżawionych gruntów wynosiła 474,1204 ha, to obejmowała nie tylko użytki rolne, ale i łąki, pastwiska, sady oraz rowy. Nadto aneksem nr (...) z dnia 23 stycznia 2012 roku dokonano wyłączenia z przedmiotu umowy z dniem 15 kwietnia 2010 roku, działek nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 57,2185 ha, a zatem w dniu 3 grudnia 2011 roku łączna powierzchnia dzierżawionych gruntów wynosiła 416,9023 ha. Po dokonaniu wyłączenia powód dzierżawiłby 291,8316 ha. Zastosowanie ma zatem przepis art. 39 ust. 2 pkt 1 i ust. 4 a ustawy z dnia 19 października 19991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przewidujący bezprzetargowy tryb przedłużenia obowiązywania umowy. Przepis natomiast art. 39 ust. 4 pkt 2 tej ustawy nakładał na pozwanego obowiązek dążenia do uzgodnienia warunków, a tym samym ustalenia ewentualnych nowych jej warunków. Nie przewidywał natomiast definitywnej odmowy kontynuowania umowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 sierpnia 1999 roku Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. Oddział Terenowy w S. zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w L. umowę dzierżawy nieruchomości rolnej (...), pochodzącego ze zlikwidowanego (...) w S., położonej w gminie R., województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach: 1/4 , 1/5, 1/6, 1/7,11/3, 11/4, 12, 15/2, 3/3, 3/4, 3/5, 5, 7/8, 9/17, 918 z obrębem M., o ogólnej powierzchni 474,2093 ha, w tym: grunty orne (337,4284 ha), łąki trwale (67,9318 ha), pastwiska trwale (25,4323 ha), sady (0,7094 ha), lasy i grunty leśne (5,2773 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione (0,2159 ha), rowy (1,7121 ha), drogi (1,0157 ha), tereny osiedlowe zabudowane (7,8469 ha), tereny osiedlowe niezabudowane (3,1447 ha), tereny osiedlowe zieleni (18,3032 ha), nieużytki (5,1718 ha) oraz budynku, budowle oraz urządzenia trwale z nimi związane, których wykaz zawiera załącznik nr 3 do umowy.

Umowa została zawarta na okres 6 miesięcy, a następnie po udzieleniu przez Ministra Skarbu Państwa zezwolenia, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1991 roku o spółkach z udziałem zagranicznym (Dz. U. z 1991 r., nr 26, poz. 13), umowa została automatycznie przedłużona na okres do dnia 4 sierpnia 2009 roku.

Zgodne z postanowieniem par. 3 ust. 5 umowy, z przedmiotu umowy mogły zostać wyłączone między innymi grunty rolne i leśne o łącznej powierzchni nie większej niż 20% ogólnej powierzchni, tj. 93,6848 ha. Wyłączenia mogły być dokonane między innymi z działek o numerach: 1/4, 1/5, 1/6, 3/4, 3/5, 9/17, 1/7 z obrębem M..

Na mocy aneksu nr (...) z dnia 4 kwietnia 2000 roku dokonano zmiany umowy w zakresie jej przedmiotu. Na skutek:

- podziału i pomiarów geodezyjnych działki nr (...) z obrębem M. w skład przedmiotu dzierżawy wchodzi działki numer (...) z obrębem M.,

- wyłączenia z przedmiotu dzierżawy z dniem 22 marca 2000 roku działki numer (...) z obrębem M. o ogólnej powierzchni 0,0067 ha w całości tereny osiedlowe zabudowane.

Na mocy aneksu nr (...) z dnia 23 lipca 2009 roku dokonano zmiany przedmiotu umowy w ten sposób, że jej przedmiotem jest nieruchomość rolna (...), pochodząca ze zlikwidowanego (...) w S., położona w gminie R., województwo (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działki o numerach: 1/4 , 1/5, 1/6, 1/7,11/3, 11/6, 12, 15/2, 3/3, 3/4, 3/5, 5, 7/10, 9/17, 918 z obrębem M., o ogólnej powierzchni 474,1204 ha, w tym: grunty orne (340,4284 ha), łąki trwale (68,0509 ha), pastwiska trwale (25,4428 ha), sady (0,7094 ha), lasy i grunty leśne (5,2773 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione (0,2159 ha), rowy (1,7121 ha), tereny osiedlowe zabudowane (7,8469 ha), tereny osiedlowe niezabudowane (0,9418 ha), tereny osiedlowe zieleni (18,3032 ha), nieużytki (5,1718 ha) oraz budynki, budowle oraz urządzenia trwale z nimi związane.

Nadto zmieniono par. 3 umowy w ten sposób, że postanowiono, że umowa zostaje zawarta na okres 20 lat licząc od dnia 4 sierpnia 1999 roku. Jeśli którakolwiek ze stron, najpóźniej na 3 miesiące przed upływem tego terminu, wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią jej istotne postanowienia, umowę przedłuża się na czas określony.

Umowa została zawarta na okres od dnia 4 sierpnia 1999 roku do dnia 4 sierpnia 2019 roku.

W treści aneksu nr (...) z dnia 23 stycznia 2012 roku wskazano, że:

- 1) w związku z podziałami i pomiarami geodezyjnymi działki nr (...) z obrębu M., gmina R. powstały działki: nr (...),
- 2) strony dokonują wyłączeń z przedmiotu umowy z dniem 15 kwietnia 2010 roku działek numer(...) z obrębu M., gmina R. o pow. 57,2185 ha.

Na mocy aneksu nr (...) z dnia 23 lipca 2012 roku dokonano zmiany przedmiotu umowy w ten sposób, że jej przedmiotem jest nieruchomość rolna (...), pochodząca ze zlikwidowanego (...) w S., położona w gminie R., województwo (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działki o numerach: 1/4 , 1/5, 1/6, 1/7, 11/3, 11/6, 12, 15/2, 3/3, 3/4, 3/5, 5, 7/10, 9/17, 9/21, 9/22, 9/23, 9/23, 9/26 z obrębu M., o ogólnej powierzchni 416,9023 ha, w tym: grunty orne (286,4266 ha), łąki trwałe (68,0509 ha), pastwiska trwałe (25,4428 ha), sady (0,7094 ha), lasy (5,2773 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione (0,2159 ha), rowy (1,7121 ha), grunty rolne zabudowane (5,5725 ha), tereny osiedlowe zabudowane (7,8469 ha), tereny osiedlowe niezabudowane (0,9418 ha), tereny rekreacyjno – wypoczynkowe (18,3032 ha), nieużytki (5,1718 ha) oraz budynki i budowle oraz urządzenia trwałe z nimi związane.

Na mocy aneksu nr (...) z dnia 3 grudnia 2018 roku dokonano zmiany przedmiotu umowy w ten sposób, że jej przedmiotem jest nieruchomość rolna (...), pochodząca ze zlikwidowanego (...) w S., położona w gminie R., województwo (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działki o numerach: 1/4 , 1/5, 1/6, 1/7, 11/3, 11/6, 12, 15/2, 3/3, 3/4, 3/5, 7/10, 9/17, 9/21, 9/22, 9/27, 9/28 z obrębu M., o ogólnej powierzchni 416,9023 ha, w tym: grunty orne (286,3587 ha), łąki trwałe (68,0509 ha), pastwiska trwałe (25,4428 ha), sady (0,7094 ha), lasy (5,2773 ha), grunty zadrzewione i zakrzewione (0,2159 ha), rowy (1,7121 ha), grunty rolne zabudowane (5,5725 ha), tereny osiedlowe zabudowane (7,8469 ha), tereny osiedlowe niezabudowane (0,9418 ha), tereny rekreacyjno – wypoczynkowe (18,3032 ha), nieużytki (5,1718 ha) oraz budynki i budowle oraz urządzenia trwałe z nimi związane.

Będąca przedmiotem umowy nieruchomość stanowi mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. jest następcą prawnym (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L..

Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddział Terenowy w S. jest następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. Oddziału Terenowego w S..

Niesporne, a nadto dowód:

- umowa dzierżawy z dnia 04.08.1999 r. k. 14 – 17,
- aneks nr (...) z dnia 30.12.1999 r. k. 18,
- aneks nr (...) z dnia 04.04.2000 r. k. 19,
- aneks nr (...) z dnia 23.07.2009 r. k. 20 – 24,
- aneks nr (...) z dnia 23.01.2012 r. k. 25 – 26,
- aneks nr (...) z dnia 12.11.2014 r. k. 27 – 29,
- aneks nr (...) z dnia 03.12.2018 r. k. 31 – 32,

- zeznania Prezesa Zarządu (...) Spółki z o.o. w L. G. S. za stronę powodową k. 108 verte -109.

Pismem z dnia 23 marca 2012 roku Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w S. zawiadomił poprzednika prawnego powódki, że na dzień 3 grudnia 2011 roku łączna powierzchnia dzierżawionych użytków rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wynosi powyżej 428,5714 ha. Użytki rolne objęte są następującymi umowami dzierżawy: numer (...) z dnia 24 sierpnia 1999 roku (łączna powierzchnia 92,6567 ha, w tym użytków rolnych 90,3975 ha oraz numer S. (...)/ (...) z dnia 4 sierpnia 1999 roku (łączna powierzchnia 416, (...), w tym użytków rolnych 387,9143 ha). Na podstawie przepisu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy i gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw z umowy dzierżawy numer (...) wyłączone zostaną:

- działka nr (...) obręb M., gmina R. o powierzchni 104,6928 ha,

- część działki nr (...) obręb M., gmina R. o powierzchni 11,6814 ha (wg załącznika graficznego nr 1 do aneksu nr (...))

o łącznej powierzchni 116,3742 ha, co stanowi 30% powierzchni użytków rolnych (w tym inne użytki gruntowe) będących przedmiotem dzierżawy.

W piśmie tym pouczone poprzednika prawnego powódki, że dzierżawcy w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia przysługuje prawo złożenia oświadczenia w formie pisemnej o przyjęciu zaproponowanych zmian do umów dzierżawy. W przypadku niezłożenia przez dzierżawcę oświadczenia w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia lub nieuzupełnienia oświadczenia we wskazanym przez Agencję zakresie i terminie uznaje się, że dzierżawca odrzucił warunki zaproponowane w zawiadomieniu. Niezłożenie w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia oświadczenia o przyjęciu zaproponowanych zmian lub odrzucenie zaproponowanych zmian skutkować będzie utratą uprawnień do nabycia w pierwszeństwie dzierżawionej nieruchomości oraz do przedłużenia okresu dzierżawy.

Pismo to doręczono poprzednikowi prawnemu powódki 28 marca 2012 roku.

Do dnia 28 czerwca 2012 roku poprzednik prawny powódki nie złożył oświadczenia w formie pisemnej o przyjęciu zaproponowanych zmian do umów dzierżawy.

Dowód:

- pismo z dnia 23.03.2012 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 65.

Pismem z dnia 12 kwietnia 2019 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wystąpiła do Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddział w S. z wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy na dotychczasowych warunkach.

Pismem z dnia 7 maja 2019 roku Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddział Terenowy w S. odmówił przedłużenia umowy z uwagi na brak podstaw prawnych. W piśmie tym wskazano, że zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy i gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw pismem z dnia 23 marca 2012 roku zawiadomiono poprzednika prawnego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o propozycji dokonania wyłączeń z przedmiotu dzierżawy. Propozycja ta nie została przyjęta, skutkiem czego spółka utraciła uprawnienie do przedłużenia umowy. Nadto wskazano, że pismo to jest stanowiskiem wydzierżawiającego w rozumieniu przepisu art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i stanowi odmowę przedłużenia umowy dzierżawy.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. ponowiła propozycję przedłużenia umowy na dotychczasowych warunkach w piśmie z dnia 15 maja 2019 roku, wskazując, że nie zachodziły przesłanki do dokonania przewidzianego przepisem art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy i gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wyłączenia gruntów z przedmiotu dzierżawy.

W pismach z dnia 12 czerwca 2019 roku i z dnia 25 lipca 2019 roku Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddział Terenowy w S. podtrzymał stanowisko o odmowie przedłużenia umowy dzierżawy.

Niesporne, a nadto dowód:

- pismo z dnia 12.04.2019 r. k. 36, 66 ,
- pismo z dnia 07.05.2019 r. k. 37, 67,
- pismo z dnia 15.05.2019 r. k. 33 – 34,
- pismo z dnia 12.06.2019 r. k. 68 – 69,'
- pismo z dnia 25.07.2019 r. k. 70.

Pismem z dnia 3 lipca 2019 roku Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddział Terenowy w S., w związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy, wezwał (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w L. do wydania przedmiotu umowy w dniu 20 sierpnia 2019 roku. W tym terminie nieruchomości nie została wydana.

W piśmie z dnia 5 września 2019 roku Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddział Terenowy w S. wyznaczył termin wydania nieruchomości na 17 września 2019 roku. W tym terminie nieruchomości nie została wydana.

Dowód:

- wezwanie do wydania nieruchomości z dnia 03.07.2019 r. k. 37, 71,
- notatka służbowa z dnia 20.08.2019 r. k. 72,
- wezwanie do wydania nieruchomości z dnia 05.09.2019 r. k. 73,
- notatka służbowa z dnia 17.09.2019 r. wraz z dokumentacją zdjęciową k. 74 – 76.

Sąd zważył, co następuje:

Sprawa niniejsza, z mocy przepisu art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1469 ze zm.), podlega rozpoznaniu na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu nadanym tą ustawą.

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z treścią którego powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Przepis ten, aczkolwiek zamieszczony w Kodeksie postępowania cywilnego, ma charakter materialnoprawny, stanowi bowiem podstawę dochodzenia roszczeń. Formuła art. 189 k.p.c. - ustalenie prawa bądź stosunku prawnego - jest tak szeroka, że obejmuje wszelkie prawa i stosunki prawne w zakresie prawa cywilnego, z wyjątkiem tych, w przypadku których ustawodawca przewidział wyraźne wyłączenie bądź przewidział wyraźnie szczególny tryb takiego ustalenia. Przedmiotem ustalenia na podstawie omawianego przepisu może być wyłącznie, co wynika wprost z jego treści jedynie prawo lub stosunek prawny. Przepis ten nie może natomiast stanowić podstawy powództwa o ustalenie faktu, stanu faktycznego lub dowodów, które miałyby być wykorzystane w innym procesie, poza jednym wyjątkiem ustalenia przez sąd faktu o charakterze bezpośrednio prawotwórczym, który w istocie zmierza do ustalenia prawa lub stosunku prawnego np. ustalenie, że dane zdarzenie było wypadkiem przy pracy, czy też ustalenie postanowienia umownego określonej treści (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1998 r., III CKN 563/97; wyrok z dnia 5 czerwca 2007 r., I UK 8/07; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2006 r., II PZP 14/05).

Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione jedynie wtedy, gdy spełnione są łącznie dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Pierwsza z tych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda. Wykazanie zaś istnienia drugiej z tych przesłanek decyduje o kwestii zasadności powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2011r., II CKN 898/00 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2010r., II PK 167/09).

Interes prawny istnieje wówczas, gdy zachodzi stan niepewności co do istnienia stosunku prawnego lub prawa, a wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Wyraża się on zatem istnieniem obiektywnej, a więc rzeczywiście istniejącej potrzeby ochrony prawnej. O braku interesu prawnego w ustaleniu można mówić wówczas, gdy powód nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lub gdy może osiągnąć w pełni ochronę swych praw w inny sposób, w szczególności poprzez realizację dalej idącego roszczenia.

Strona powodowa niewątpliwie ma interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia umowy dzierżawy do dnia 4 sierpnia 2020 roku, ponieważ fakt związania stron tą umową był przez pozwanego kwestionowany, czemu dawał wyraz żądając wydania będącej przedmiotem umowy nieruchomości z powodu wygaśnięcia umowy. Rozstrzygnięcie wydane w niniejszej sprawie niewątpliwie definitywnie zakończy istniejący między stronami spór w tym przedmiocie.

Materiał dowodowy zaferowany przez stronę powodową nie dał natomiast podstaw do ustalenia, że w okresie po dniu 4 sierpnia 2019 roku strony były związane dzierżawą opisaną szczegółowo w stanie faktycznym nieruchomości rolnej.

Na wstępie wskazać należy, że w drodze powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego powód nie może dochodzić przyznania mu prawa, którego nie ma, jak również obciążenia pozwanego obowiązkiem, który na nim nie spoczywa. Zmierza ono bowiem w zasadzie do potwierdzenia prawa lub stosunku prawnego przez sąd w wyroku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 maja 2016 roku, I ACa 132/15). Do uwzględnienia żądania pozwu konieczne jest zatem wykazanie przez stronę powodową – stosownie do treści przepisu art. 6 k.c. - że strony były związane umową, której ustalenia istnienia się domaga.

Niesporne pomiędzy stronami było, że 4 sierpnia 1999 roku ich poprzednicy prawni zawarli umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej na terenie gminy R., szczegółowo opisaną w umowie oraz że umowa ta została zawarta na czas określony do dnia 4 sierpnia 2019 roku. Pozwana nie przeczyła również i temu, że umowa ta przewidywała, że jeśli którakolwiek ze stron, najpóźniej na 3 miesiące przed upływem tego terminu, wystąpi z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodnią jej istotne postanowienia, umowę przedłużą się na czas określony. Poza sporem było również, że strona powodowa w przewidzianym w umowie terminie, tj. pismem z dnia 12 kwietnia 2019 roku, złożyła wniosek o przedłużenie umowy na dalszy okres na dotychczasowych warunkach.

Sporne jest natomiast między stronami, czy doszło między nimi do zawarcia umowy na dalszy okres, tj. od dnia 4 sierpnia 2019 roku do dnia 4 sierpnia 2020 roku.

Strona powodowa wywodzi fakt związania stron umową w powyższym okresie z faktu, że w jej ocenie pozwany, wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 39 ust. 2 pkt i ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w przepisany terminie, tj. do dnia 15 maja 2019 roku, nie przedstawił warunków dalszego dzierżawienia nieruchomości, co uzasadnia zastosowania wyrażonego w ustawie domniemania, że wydzierżawiający wyraził zgodę na dzierżawienie nieruchomości na dotychczasowych warunkach przez okres roku. Zdaniem powódki strona pozwana miała obowiązek przedstawić jej warunki dalszego dzierżawienia, który to obowiązek wynikał również i z par. 3 umowy z dnia 4 sierpnia 1999 roku. Pismo z dnia 7 maja 2019 roku, w którym strona pozwana oświadczyła, że odmawia przedłużenia umowy na dalszy okres z powodu utraty prawa do ubiegania się o przedłużenie umowy na skutek odmowy wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 30% gruntów na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy i gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz

o zmianie niektórych innych ustaw, nie może w ocenie powoda być uznane za przedstawienie warunków dalszego dzierżawienia nieruchomości i nie obala domniemania wyrażenia zgody na dalsze dzierżawnie nieruchomości.

W ocenie Sądu stanowisko wyrażone przez stronę powodowa nie zasługuje na uwzględnienie.

Przedmiotem umowy była nieruchomość wchodząca w skład (...) Skarbu Państwa. Zasady gospodarowania tymi nieruchomościami reguluje ustawa z dnia 19 października 1991 roku o nieruchomościach rolnych Skarbu Państwa (Dz. U. z 2020 roku, poz. 396 ze zm.). Zgodnie z przepisem art. 38 ust. 1 tej ustawy mienie wchodzące w skład (...) może być: wydzierżawiane lub wynajmowane osobom fizycznym lub prawnym, na zasadach Kodeksu cywilnego (pkt 1) albo oddane do korzystania na zasadach określonych w niniejszym rozdziale lub w odrębnych przepisach. Do umowy dzierżawy nie stosuje się przepisu art. 695 Kodeksu cywilnego, o czym stanowi art. 38 ust. 1 b. Zgodnie z przepisem art. 39 ust 1 umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Przepisy art. 29 ust. 3-3g oraz 6-14 stosuje się odpowiednio. Ustęp 2 tego przepisu stanowi natomiast, że przetargu nie stosuje się między innymi, jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył Krajowemu Ośrodkowi oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Krajowym Ośrodkiem, z tym że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy. Zgodnie z art. 39 ust. 4 pkt 1 w razie niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, najpóźniej na trzy miesiące przed zakończeniem dzierżawy i niezgodnienia nowych warunków dzierżawy w terminie miesiąca od złożenia oświadczenia - wydzierżawienie nieruchomości następuje na zasadach określonych w ust. 1. Zgodnie natomiast z art. 39 ust. 4 a w razie nieprzedstawienia przez Krajowy Ośrodek dotychczasowemu dzierżawcy nieruchomości stanowiska odnośnie warunków dalszego dzierżawienia tej nieruchomości, w terminie miesiąca od dnia złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, domniemywa się, że Krajowy Ośrodek wyraził zgodę na dalsze dzierżawienie nieruchomości na dotychczasowych warunkach przez okres roku.

W wyroku z dnia 17 listopada 2010 roku Sąd Apelacyjny w Szczecinie (sygn. Akt I ACa 541/10) wyraził pogląd, że dokonując wykładni przepisu art. 39 ust. 4 a ustawy z dnia 19 października 1991 roku o nieruchomościach rolnych Skarbu Państwa „należy mieć na względzie, iż zawiera on regulację szczególną, wobec czego nie może być interpretowany w sposób rozszerzający, a także w oderwaniu od regulacji ogólnych obejmujących wspólny przedmiot normowania. Wskazać również należy, iż choć podstawowe znaczenie mają reguły wykładni językowej, przy interpretacji przepisów prawa nie można pomijać celu danej normy prawnej. Oparcie się wyłącznie na literalnej treści przepisu, bez sięgnięcia do dyrektyw wykładni systemowej i funkcjonalnej, może prowadzić do wyników nie dających się pogodzić z racjonalnym działaniem ustawodawcy i celem jaki ma realizować dana norma prawna”. W uzasadnieniu powyższego orzeczenia wskazuje się, że w świetle treści cytowanych powyżej przepisów ustawodawca umożliwia zawarcie umowy dzierżawy z wykorzystaniem ogólnych sposobów zawierania umów określonych w Kodeksie cywilnym, ograniczając swobodę ukształtowania stosunku prawnego przez strony w zakresie określenia czynszu dzierżawnego, który nie może być niższy niż dotychczasowy. Przepis art. 39 ust. 2 pkt 1 pozwala natomiast dotychczasowemu dzierżawcy na zawarcie umowy dalszej dzierżawy w oparciu o zgodne oświadczenia stron, z wyłączeniem trybu przetargowego. Dotychczasowy dzierżawca nieruchomości jest zatem uprawniony do złożenia oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z wydzierżawiającym najpóźniej na trzy miesiące przed zakończeniem dzierżawy, a wydzierżawiający jest zobowiązany do przedstawienia wydzierżawiającemu stanowiska odnośnie warunków dalszego dzierżawienia tej nieruchomości, w terminie miesiąca od dnia złożenia oświadczenia. Treść tego przepisu nie uprawnia natomiast do wnioskowania, że wydzierżawiający ma obowiązek przedstawienia oferty dotychczasowemu dzierżawcy i uwzględnienia go przy planowaniu dalszych czynności w zakresie gospodarowania dzierżawioną przez niego nieruchomością, już po zakończeniu tej umowy. Według treści art. 39 ust. 4a domniemywa się, że w razie braku zajęcia przez wydzierżawiającego stanowiska co do warunków dzierżawy w terminie miesiąca od złożenia wniosku przez dzierżawcę, wydzierżawiający wyraża zgodę na dzierżawienie nieruchomości na dotychczasowych warunkach przez okres roku. Innymi słowy, przepis ten ustanawia domniemanie złożenia przez wydzierżawiającego oświadczenia woli o określonej treści. Zgodnie z art. 60 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków wskazanych w ustawie, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie tej osoby, które ujawnia jej wolę w

sposób dostateczny. W judykaturze i doktrynie przyjmuje się, że złożenie oświadczenia woli w sposób dorozumiany może nastąpić także poprzez milczącą akceptację oferty drugiej strony. W omawianym przepisie art. 39 ust. 4a ustawodawca nadał biernemu zachowaniu wydzierżawiającego określone znaczenie prawne. Uznać zatem należy, iż w przypadku, gdy wydzierżawiający nie pozostaje bierny w stosunku do zgłoszonego wniosku, lecz w terminie zakreślonym w tym przepisie w sposób jednoznaczny przedstawia swoje stanowisko, nie występują konsekwencje prawne wskazane w dyspozycji normy prawnej zawartej w art. 39 ust. 4a. Podstawę do ustalenia, czy doszło do złożenia zgodnych oświadczeń o warunkach kontynuowania umowy dzierżawy, którą to możliwość przewiduje art. 39 ust. 2 pkt 1 stanowi porównanie stanowisk dzierżawcy i wydzierżawiającego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że strona powodowa przed upływem 3 miesięcy przed zakończeniem dzierżawy, pismem z dnia 12 kwietnia 2019 roku złożyła pozwanemu oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Krajowym Ośrodkiem. Pozwany w terminie miesiąca od dnia złożenia tego oświadczenia, pismem z dnia 7 maja 2019 roku przedstawił powodowi swoje stanowisko odnośnie warunków dalszego dzierżawienia tej nieruchomości – odmówił przedłużenia umowy. Okoliczność ta jest równoznaczna z zajęciem stanowiska w sprawie dalszego dzierżawienia nieruchomości. Jak już wyżej wskazano, wbrew stanowisku strony powodowej, pozwany nie ma obowiązku uwzględnić wniosku dzierżawcy o przedłużenie umowy. Tym samym wykluczone jest zastosowanie w sprawie domniemania z art. 39 ust. 4a. Domniemanie zawarte w tym przepisie dotyczy bowiem tylko sytuacji, gdy w przewidzianym terminie wydzierżawiający nie wypowie się co do wniosku dzierżawcy. W okolicznościach faktycznych sprawy wydzierżawiający wypowiedział się negatywnie w tym przedmiocie. Wskazać przy tym należy, że dla oceny zasadności żądania pozwu – ustalenia istnienia umowy - wywodzonego z domniemania zawartego w art. 39 ust. 4 a nie ma znaczenia, czy odmowa przedłużenia umowy była usprawiedliwiona czy też nie znajdowała podstaw prawnych. Żaden bowiem przepis ani Kodeksu cywilnego ani ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarce nieruchomościami nie nakłada na wydzierżawiającego obowiązku przedłużenia umowy z dotychczasowym dzierżawcą. Obowiązku takiego nie nakłada na pozwanego również i treść postanowienia par. 3 umowy. Postanowienie to uprawnia jedynie powoda do złożenia wniosku o przedłużenie umowy. Warunkiem jednakże jej zawarcia jest zgodne oświadczenie woli obydwu stron, przy czym oświadczenie wydzierżawiającego może zostać złożone w sposób milczący, zgodnie z art. 39 ust. 4 a. Stąd też Sąd nie badał, czy zostały spełnione przesłanki do zastosowania wobec poprzednika prawnego powódki art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy i gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw i zawiadomienia go o propozycji dokonania wyłączeń z przedmiotu dzierżawy, a następnie na skutek nie przyjęcia tej propozycji, przedłużenia umowy na dalszy okres. Nawet gdyby nie było podstaw do zastosowania tego przepisu, oświadczenie w przedmiocie odmowy przedłużenia umowy na dalszy okres zostało przedstawione w przepisany terminie, zatem brak było podstaw do zastosowania domniemania wyrażenia zgody na dalsze dzierżawienie nieruchomości.

Zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy wiązała ona strony do dnia 4 sierpnia 2019 roku. Materiał dowodowy sprawy nie dał podstaw do ustalenia, że obowiązywanie tej umowy zostało przedłużone na okres roku. Powód nie wykazał, aby pozwany złożył w sposób wyraźny oświadczenie woli co do warunków dalszego dzierżawienia nieruchomości. Z powodu natomiast zajęcia przez pozwanego w przepisany terminie stanowiska co do oświadczenia powódki o zamiarze przedłużenia umowy – odmowy przedłużenia umowy, brak podstaw do przyjęcia, że pozwana złożyła oświadczenie w sposób milczący, zgodnie z art. 39 ust. 4a.

Z powyższych względów powództwo podlegało oddaleniu.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez obydwie strony, co do prawdziwości i wiarygodności których Sąd nie powziął zastrzeżeń. Fakty stwierdzone tymi dokumentami były między stronami niesporne.

Na rozprawie w dniu 20 października 2020 roku Sąd, na podstawie przepisu art. 235² par. 1 pkt 2 i 5 k.p.c., oddalił:

- wniosek powódki o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa na okoliczność zawarcia przez poprzedników prawnych stron umowy dzierżawy nieruchomości rolnej szczegółowo opisanej w pozwie, złożenia przez powódkę wniosku o przedłużenie umowy na dotychczasowych warunkach, wezwania powódki do wydania nieruchomości, ponieważ okoliczności te są pomiędzy stronami niesporne, a nadto znajdują potwierdzenie w złożonych dokumentach, których nie kwestionowana przez pozwanego prawdziwość i wiarygodność nie budzi wątpliwości (art. 235² par. 1 pkt 2 k.p.c.),

- wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa na okoliczność rodzaju i wysokości nakładów poniesionych przez powódkę na nieruchomość, ponieważ fakt ten nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy

- wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność jaka powierzchnia dzierżawionych użytków rolnych była dzierżawiona przez powoda w dniu wejście w życie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy i gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, tj. 3 grudnia 2011 roku, ponieważ okoliczność ta nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z treści uzasadnienia żądania pozwu wynika, że w ocenie strony powodowej zarówno przepisy ustawy z dnia 19 października 2019 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jak i łącząca strony umowa dzierżawy (par. 3 umowy), nakładały na pozwanego obowiązek uzgodnienia warunków przedłużenia umowy i jej zawarcia w trybie bezprzetargowym i z tego stanowiska wywodzi, że pozwany nie zajął w przepisany terminie stanowiska w przedmiocie jego wniosku o przedłużenie umowy na dotychczasowych warunkach, co rodzi domniemanie, że wydzierżawiający wyraził zgodę na dalsze dzierżawienie nieruchomości na dotychczasowych warunkach. Jak już wyżej wskazano, strona pozwana nie była zobligowana do uwzględnienia wniosku strony powodowej i nawet jeżeli odmowa nie znajdowała uzasadnienia prawnego, to fakt ustosunkowania się do wniosku dzierżawcy w przepisany terminie poprzez złożenie oświadczenia o odmowie przedłużenia umowy, wyklucza zastosowanie powyższego domniemania. W tej sytuacji fakt, czy odmowa przedłużenia umowy była usprawiedliwiona nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy o ustalenie istnienia umowy dzierżawy po dniu 4 sierpnia 2019 roku, a w takiej sytuacji prowadzenie postępowania dowodowego z opinii biegłego sądowego byłoby niecelowe, generowałoby zbędne koszty postępowania i zmierzałoby do niezasadnego przedłużania postępowania.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w przepisie art. 98 par. 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony. Na koszty te, zgodnie z przepisem art. 98 par. 3 k.p.c. składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego, którego wysokość, zgodnie z przepisem par. 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800 ze zm.), wynosi 3 600 złotych.

SSR Małgorzata Janik - Białek

Sygn. akt III C 1701/19

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w kontrolce uzasadnień.
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda r. pr. A. B..
5. Wykonać zarządzenie w terminie 7 dni.
6. Akta przedłożyć po upływie pisma lub za 28 dni od wykonania zarządzenia.

SSR Małgorzata Janik - Białek

S., dnia 30 października 2020 roku