

Sygn. I C 152/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Maria Cichoń
Protokolant:	Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 08 października 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółki Rolnej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.**

przeciwko **Agencji Nieruchomości Rolnych w W.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda Spółki Rolnej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 7.217 zł (słownie: siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

I C 152/13

UZASADNIENIE

Powódka Spółka Rolna (...) spółka z o.o. w G. w pozwie z dnia 22 maja 2013 r. skierowanym przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. wniosła o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu w drodze sprzedaży na powódkę własności nieruchomości w postaci gruntów objętych umową dzierżawy z dnia 28 marca 2000 r. nr (...) w postaci działek nr (...), obręb R., o łącznej powierzchni 94,0119 ha, objętych prowadzoną przez Sąd Rejonowy w L. księgą wieczystą KW nr (...) za cenę 1.623.947,46 zł.

W toku procesu, tj. na rozprawie w dniu 8 października 2013 r. (k. 101 akt) powód wniósł o przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości za cenę wskazaną przez stronę pozwaną w piśmie z dnia 9.05.2013r., tj. za kwotę 1.732.400 zł.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podniósł, iż w związku z tym, iż zostały spełnione warunki, o których jest mowa w art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011 r. nr 233 poz. 1382), powodowi jako Dzierżawcy

przedmiotowych nieruchomości, na podstawie art. 4 ust. 7 i 8 tejże ustawy przysługuje uprawnienie do nabycia tychże nieruchomości od Agencji Nieruchomości Rolnych na własność po cenie wskazanej przez Agencję.

Powód wskazał nadto, iż w dniu 28 lutego 2013 r. minął dla pozwanej Agencji termin do przeniesienia własności tychże nieruchomości na powódkę, a o którym jest mowa w art. 4 ust. 8 w/w ustawy. Termin ten – twierdzi powódka – jest zastrzeżony dla Dzierżawcy.

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana zarzuciła, iż powodowej spółce nie przysługuje wobec pozwanej roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości. Pozwana wskazała, iż w art. 4 ust. 7 i ust. 8 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (...) ustawodawca określił zasady nabywania nieruchomości rolnych w przypadku wyłączenia i zmiany umowy dzierżawy. Z przepisów tych wynika, że dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu całości albo za zgodą pozwanej Agencji części nieruchomości, z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu, o którym mowa w art. 4 ust. 7 ustawy o zmianie (...) składa dzierżawca do Agencji w formie pisemnej wraz z oświadczeniem o przyjęciu zaproponowanych przez Agencję zmian do umowy dzierżawy, podając termin, w którym dokona tego zakupu, a który w powyższej sprawie nie może być krótszy niż 3 miesiące i nie może być dłuższy niż dwa lata. Uregulowanie to – twierdzi pozwana – nie stanowi o przyznaniu dzierżawcy (powódcie) roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej będącej przedmiotem umowy dzierżawy nr (...). W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana powołała się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, a w szczególności na uchwałę z dnia 7 października 2008 r. (III CZP 95/08), w której Sąd Najwyższy wskazał, iż osobie, która złożyła oświadczenie wyrażające zgodę na nabycie nieruchomości na warunkach wskazanych przez Agencję i korzystającej z prawa pierwszeństwa uregulowanego w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jedn. tekst: Dz.U. z 2007 r. nr 231 poz. 1700 ze zm.) nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy. Dlatego też, skoro w art. 4 ust. 7 ustawy o zmianie (...) mowa jest, iż realizacja uprawnienia dzierżawcy do zakupu nieruchomości pozostającej przedmiotem dzierżawy, po wyłączeniu jej części w trybie art. 4 ust. 1 tej ustawy, jest przeprowadzana z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu (...), to również dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży w trybie art. 84 ust. 8 ustawy o zmianie.

Sąd ustalił:

W dniu 28 marca 2000 r. pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa (poprzednikiem prawnym Agencji Nieruchomości Rolnych) a Spółką Rolną (...) Sp. z o.o. w G. została zawarta m.in. umowa dzierżawy nr (...). Umowa została zawarta na okres 15 lat. Na mocy tej umowy powódka dzierżawiła nieruchomości rolne – działki nr (...), położone w miejscowości R. o ogólnej powierzchni 135,4213 ha.

dowód: umowa dzierżawy nr (...) z dnia 28 marca 2000 r. z załącznikami – k. 11 – 15 akt.

W dniu 30 kwietnia 2012 r. pozwana Agencja – na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011 r., nr 233, poz. 1382) – wystosowała do powodowej spółki zawiadomienie o wyłączeniu z umowy dzierżawy nieruchomości rolnej R. nr (...) działki nr (...) oraz część działki nr (...), położone w obrębie R., gmina G., o powierzchni 41,4094 ha, w tym 39,4594 ha użytków rolnych, co stanowi 30% powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem dzierżawy, na warunkach i w terminie wskazanym w aneksie załączonym do niniejszego zawiadomienia, o ile przedstawiona propozycja zostanie przyjęta.

Do powyższego zawiadomienia zostało dołączone pouczenie, projekt aneksu i druk oświadczenia. Punkt 6 tego pouczenia zawiera informację, iż w przypadku zaakceptowania wyłączeń i podpisania aneksu dzierżawcy przysługuje

uprawnienie do zakupu (pozostajej po wyłączeniu) całości lub części dzierżawionej nieruchomości, niezależnie od czasu trwania umowy dzierżawy.

dowód: zawiadomienie z dnia 30 kwietnia 2012 r. wraz z pouczeniem – k. 26 – 28 akt oraz druk oświadczenia – k. 30 i 31 akt.

W dniu 17 maja 2012 r. Prezes Zarządu powodowej spółki podpisał oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych zmian (wyłączeń) do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 28 marca 2000 r. oraz oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu pozostałej po wyłączeniu dzierżawionej nieruchomości w terminie do sierpnia 2012 r.

dowód: oświadczenie z dnia 17 maja 2012 r. – k. 32 akt.

W dniu 13 czerwca 2012 r. został podpisany przez strony aneks nr (...) do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 28 marca 2000 r. Na mocy tego aneksu strony ustaliły, iż nie później niż 30 listopada 2012 r. zostaną wyłączone działki nr (...) i część działki nr (...), położone w obrębie R. gmina P. o łącznej powierzchni 41,4094 ha, co stanowi 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.

dowód: aneks nr (...) z dnia 13 czerwca 2012 r. do umowy nr (...) – k. 34 akt.

W dniu 20 września 2012 r. powodowa spółka wystąpiła do pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych o nabycie m.in. pozostałych po wyłączeniu nieruchomości dzierżawionych na podstawie umowy nr (...).

dowód: wniosek o nabycie nieruchomości z dnia 20 września 2012 r. – k. 35 akt.

W dniu 30 października 2012 r. Zgromadzenie Wspólników Spółki Rolnej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. podjęło uchwałę nr 1 o wyrażeniu zgody na nabycie przez spółkę nieruchomości dzierżawionych od Agencji Nieruchomości Rolnych m.in. na podstawie umowy dzierżawy z dnia 28 marca 2000 r., nr (...).

dowód: uchwała nr 1 Zgromadzenia Spółki Rolnej (...) sp. z o.o. w G. z dnia 30 października 2012 r. – k. 37 akt.

W dniu 28 listopada 2012 r. strony podpisały Aneks nr (...) do umowy dzierżawy nr (...), na mocy którego przedmiotem dzierżawy po wyłączeniu 41,4094 ha, pozostało 94,019 ha.

dowód: Aneks nr (...) z dnia 28 listopada 2012 r. do umowy dzierżawy nr (...) – k. 53 oraz załącznik do aneksu nr (...) (protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 29 listopada 2012 r. przejęcia do zasobu Agencji nieruchomości położonej w Gminie P. działek nr (...) i cz. 76 o łącznej powierzchni 41,4094 ha) – k. 56 akt.

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

dowód: wykaz Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w G. – k. 57 – 58 akt.

W dniu 25 kwietnia 2013 r. powodowa spółka wystosowała do Agencji Nieruchomości Rolnych wezwanie do przeniesienia własności dzierżawionych nieruchomości objętych umową nr (...), po wykonaniu wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych.

dowód: wezwanie z dnia 25 kwietnia 2013 r. – k. 59 akt.

Wartość nieruchomości objętych umową dzierżawy nr (...) po wykonaniu wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych wynosi 1.732.400 zł (operat szacunkowy sporządzony przez Biuro (...)). Na przedmiotowej nieruchomości dzierżawca gospodaruje prawidłowo.

dowód: dane podane przez stronę pozwaną w piśmie z dnia 9 maja 2013 r. – k. 82 akt.

Sąd zważył:

Powództwo należało oddalić, w ocenie Sądu, jako przedwczesne.

Istota sporu w niniejszej sprawie, wobec braku sporu co do stanu faktycznego, sprowadza się do przesądzenia, czy uprawnienie, o którym jest mowa w art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011 r., nr 233 poz. 1382), zwanej dalej w uzasadnieniu ustawą o zmianie, z mocy tego przepisu nakłada na pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych obowiązek przeniesienia na dzierżawcę własności nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, po dokonaniu zmiany umowy dzierżawy, o której jest mowa w art. 4 ust. 5 ustawy o zmianie.

Art. 4 ust. 1 ustawy o zmianie nakłada na Agencję Nieruchomości Rolnych obowiązek przedstawienia dzierżawcom będącym stroną umów dzierżawy zawartych przed dniem wejścia w życie tejże ustawy, tj. przed 2 listopada 2011 r., a przedmiotem których są nieruchomości wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa, w terminie 6 miesięcy od wejścia w życie ustawy w formie pisemnej zawiadomienia z propozycją zmian tych umów, w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.

Dzierżawca w terminie 3 miesięcy od otrzymania tego zawiadomienia składa Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenie w formie pisemnej o przyjęciu zaproponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmian umowy dzierżawy (art. 4 ust. 3 pkt 1 ustawy o zmianach). Agencja Nieruchomości rolnych i dzierżawca po złożeniu przez dzierżawcę w/w oświadczenia niezwłocznie, nie później niż w terminie jednego miesiąca od jego złożenia dokonują zmian umowy dzierżawy w formie pisemnej (art. 4 ust. 5 ustawy o zmianach). W myśl art. 4 ust. 7 ustawy o zmianach, w przypadku dokonania zmiany umowy dzierżawy dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu całości albo za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy na zasadach określonych w ustawie, o której jest mowa w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym jest mowa w art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, niezależnie od faktycznego czasu trwania umowy dzierżawy.

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

Art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r. nr 1187 ze zm., Dz.U. 2013.155) wskazuje podmioty uprawnione do pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa po cenie ustalonej w sposób określony w tejże ustawie oraz określa tryb i zasady realizacji prawa pierwszeństwa podmiotów uprawnionych do pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości Zasobu. W myśl tego przepisu (ust. 1c) Agencja o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości, do której nabycia przysługuje pierwszeństwo osobie wymienionej w ust. 1 art. 29, zawiadamia tę osobę, podając cenę oraz termin złożenia wniosku o nabycie na warunkach podanych w zawiadomieniu, z tym, że termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od otrzymania zawiadomienia. Osoba ta korzysta z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złoży oświadczenie, że wyraża zgodę na jej nabycie po cenie określonej w zawiadomieniu (art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa).

Dokonując wykładni językowej art. 4 ust. 7 o zmianach w kontekście treści art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa należy wskazać, iż w art. 4 ust. 7 ustawy o zmianach jest mowa o przysługującym dzierżawcy uprawnieniu do zakupu z zastosowaniem prawa pierwszeństwa z art. 29 ustawy o

gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Nie można więc, jak to sugeruje pozwany, stawiać znaku równości pomiędzy „uprawnieniem dzierżawcy do zakupu” i „pierwszeństwem w nabyciu nieruchomości Zasobu”. Przepis art. 4 ust. 7 ustawy o zmianach stanowi wprost, że realizacja uprawnienia dzierżawcy do zakupu nieruchomości jest realizowana z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, a więc jedynie w takim zakresie, jak uprawnienie do zakupu nieruchomości nie jest uregulowane w art. 4 ustawy o zmianie, należy stosować przepisy art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa – i tylko w takim zakresie. Dotyczy to więc – w ocenie Sądu – jedynie sposobu ustalania ceny oraz akceptacji tej ceny przez ewentualnego nabywcę (dzierżawcę).

Należy podkreślić, że w art. 4 ust. 7 ustawy o zmianach ustawodawca użył określenia „uprawnienie”, a nie korelatem tego uprawnienia jest obowiązek Agencji Nieruchomości Rolnych sprzedaży dzierżawcy, na warunkach wskazanych w tym przepisie i art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Skoro w powyższej sprawie powódka spełniła wszystkie wymogi przewidziane w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16.09.2011r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2011 Nr 233 poz. 1382), to po stronie pozwanej, powstał obowiązek zawarcia umowy sprzedaży z mocy ustawy, tj. art. 4 ust. 7 ustawy wyżej wymienionej.

Przesądza to, w ocenie Sądu, że powódce przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości rolnej dzierżawionej na podstawie umowy nr (...) po wyłączeniu 30% powierzchni gruntów rolnych na podstawie aneksu nr (...) z dnia 28 listopada 2012 r. do tej umowy.

Zdaniem Sądu termin do realizacji tego roszczenia tak dla strony powodowej, jak i strony pozwanej, zamyka się w tym konkretnym przypadku od 1 marca 2013 r. do 28 lutego 2015 r., tj. zawarcie przedmiotowej umowy powinno nastąpić po upływie trzech miesięcy i do upływu dwóch lat od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy polegającej na wyłączeniu 30% gruntów rolnych będących przedmiotem umowy dzierżawy nr (...), gdyż okres, na który została zawarta umowa, upływa z dniem 28 marca 2015 r.

Za taką interpretacją terminu określonego w art. 4 ust. 8 ustawy o zmianach przemawia przede wszystkim wykładnia celowościowa. Zrozumiałym jest bowiem, że przygotowanie do sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa będzie dotyczyło znacznej ilości nieruchomości i wymagało znacznego nakładu pracy ze strony Agencji Nieruchomości Rolnych. Wskazują na to również zapisy zawarte w art. 4 ust. 8 pkt 2) i 3) ustawy o zmianach, które określają dłuższe terminy dla skorzystania z uprawnienia do zakupu dla umów dzierżawy, w których okres, na jaki została zawarta umowa, upływa po 5 i po 10 latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy, tj. odpowiednio 4 i 6 lat. Trudno jest przyjąć, iż tak określony termin jest zastrzeżony jedynie dla dzierżawcy.

Wydaje się bowiem, że również dzierżawcy, których termin dzierżawy upływa po upływie 5 lub 10 lat, od chwili dokonania wyłączeń w trybie ustawy o zmianach, byliby zainteresowani wcześniejszym zakupem dzierżawionych przez siebie nieruchomości mając możliwość realizacji tego uprawnienia już w trzy miesiące od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy. Za poprawnością powyższego rozumowania przemawia również treść uzasadnienia rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (uzasadnienie projektu poselskiego ustawy). W uzasadnieniu wyraźnie wskazuje się na „zagwarantowaną możliwość nabycia pozostałych dzierżawionych nieruchomości”. Podnosi się również korzystniejszość dla dzierżawców nowych przepisów w porównaniu z obowiązującymi przed wprowadzeniem zmiany. Wskazuje się na przysługiwanie uprawnienia do zakupu nieruchomości. Dodatkowo jako cel ustawy wskazuje się rozdysponowanie jak największej powierzchni nieruchomości poprzez przeznaczenie ich na powiększenie gospodarstw rodzinnych, jak i umożliwienie dotychczasowym dzierżawcom nabycia dzierżawionych nieruchomości.

Z tych też względów Sąd ostatecznie, pomimo, iż uznał, że roszczenie powódki co do samej zasady jest usprawiedliwione, oddalił powództwo uznając, iż jest ono przedwczesne.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Na oryginale właściwy podpis.