

Sygn. akt V ACa 243/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Kaniok

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

SO (del.) Emilia Szczurowska

Protokolant: sekretarz sądowy Aneta Walkowska

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa (...) spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi (...) w W.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej S. G.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 stycznia 2019 r., sygn. akt II C 890/18

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz Krajowego Ośrodka (...) w W. kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrot kosztów postępowania apelacyjnego.**

Emilia Szczurowska Ewa Kaniok Bogdan Świerczakowski

Sygn. akt V ACa 243/19

UZASADNIENIE

Powód Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. wniósł o zobowiązanie pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. (obecnie Krajowego Ośrodka (...) w W.) do złożenia oświadczenia woli dotyczącego przeniesienia własności dwóch nieruchomości – w obrębie B. oznaczonej działkami nr (...) oraz w obrębie L. oznaczonej działką nr (...), obie w powiecie (...), województwie (...), za cenę 415.940 zł, a także o zasądzenie kosztów postępowania. Wskazał, że roszczenie wynika z art. 4 ust. 7 ustawy z 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu

nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw wprost lub w związku z dyskryminacją pośrednią cudzoziemców z Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, kwestionując je co do zasady. Podniósł także zarzut przedawnienia roszczenia. Wniósł również o zasądzenie kosztów procesu.

S. G. wniósł interwencję uboczną samoistną po stronie powoda, popierając żądanie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli. Wskazał, że powód umową z 18 maja 2017 r. przeniósł na niego uprawnienie do nabycia od pozwanej przedmiotowych działek.

Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawa faktyczna wyroku jest następująca.

W dniu 15 października 2003 r. pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych a Przedsiębiorstwem (...) w B. została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości rolnej. Przedmiotem dzierżawy była zabudowania nieruchomości rolnej (...) położona na terenie gminy B., oznaczona jako działki nr (...) obręb B. oraz nr(...) obręb L., o powierzchni 14,8196 ha. Umowa została zawarta na 10 lat od 10 września 2003 r. (umowa dzierżawy – k. 150-155, załączniki – k. 156-166)

31 stycznia 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. zawiadomiła powoda, że w terminie 6 miesięcy od wejścia w życie ustawy z 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (dalej: u.g.n.r.) przedstawi mu jako dzierżawcy działek nr (...) i części działek nr (...) z obręb B. i działki nr (...) z obręb L., propozycję wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych (k. 20). Pismem z 10 maja 2012 r. ANR Oddział Terenowy w S. poinformował powoda, że z umowy dzierżawy zostaną wyłączone działki nr (...) oraz część działki nr (...), które stanowią 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy (k. 21-22).

20 lipca 2012 r. powód złożył oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu działek nr (...) obręb B. i (...) obręb L., z którego zamierzał skorzystać w grudniu 2012 r. (k. 24-25).

25 lipca 2012 r. ANR Oddział Terenowy w S. poinformował powoda o wszczęciu procedury sprzedaży nieruchomości działek nr (...) z obręb L. oraz (...) i części(...) z obręb B. (k. 26).

26 lipca 2012 r. pomiędzy ANR a powodem został zawarty aneks nr (...) do umowy dzierżawy z 15 października 2003 r. Aneks tym strony postanowiły wyłączyć z przedmiotu umowy część działki nr (...) o powierzchni 2,7363 ha obręb B. (aneks nr (...) – k. 167-169).

27 grudnia 2012 r. ANR Oddział Terenowy w S. oświadczył, że w związku z zaakceptowaniem wyłączenia i podpisaniem aneksu do umowy dzierżawy powodowi przysługuje uprawnienie do zakupu całości lub części dzierżawionej nieruchomości, oznaczonej jako działki nr (...) z obręb B. i nr (...) z obręb L. (k. 23).

14 lutego 2013 r. pomiędzy ANR a powodem został zawarty aneks nr (...) do umowy z 15 października 2003 r. Strony oświadczyły w nim, że z dniem 30 września 2012 r. wyłączają z przedmiotu dzierżawy część działki nr (...) o pow. 2,7363. W związku z tym przedmiotem dzierżawy stała się nieruchomość rolna, oznaczona w ewidencji jako działki (...), część(...) obręb B. i (...) obręb L.. (aneks nr (...) – k. 170-171)

Aneks nr (...) z 9 września 2013 r. strony postanowiły przedłużyć czas trwania umowy dzierżawy do 30 września 2014 r. Wskazano także, że decyzją starosty dokonano podziału działki (...) na działki (...), a w skład dzierżawy wchodzić będzie działka nr (...) o powierzchni 9,56 ha. (aneks nr (...) – k. 172-175)

Pismem z 26 września 2013 r. powód zwrócił się do ANR Oddział Terenowy w S. o podanie terminów sporządzenia wyceny oraz przekazania zawiadomienia o zbyciu nieruchomości ze wskazaniem ceny zbycia (k. 28-29).

21 marca 2014 r. ANR Oddział Terenowy w S. sporządził wykaz nieruchomości rolnej niezabudowanej przeznaczonej do sprzedaży. Wykaz obejmował działki nr (...) z obrębów B. oraz nr (...) z obrębów L. (k. 31-34).

21 maja 2014 r. ANR Oddział Terenowy w S. zawiadomił powoda o zamiarze sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...) z obrębów B. oraz nr (...) z obrębów L. za cenę 415.940 zł. Wskazał także, że brak uzyskania zezwolenia MSW dotyczącego nabycia nieruchomości przez cudzoziemców w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia będzie skutkować uznaniem przez ANR, że zawarcie umowy stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie uczestnika. (k. 35-36)

11 czerwca 2014 r. powód złożył oświadczenie o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości i skorzystaniu z prawa pierwszeństwa. (k. 40).

Pismem z 24 lipca 2014 r. ANR Oddział Terenowy w S. poinformował powoda, że wskazany w piśmie z 21 maja 2014 r. trzymiesięczny termin jest terminem instrukcyjnym, który może być przekroczony bez bezpośrednich skutków ważności dla samej czynności. Wskazał także, że termin zawarcia umowy sprzedaży powinien przypadać nie później niż w okresie 4 miesięcy od dnia przyjęcia oferty przy sprzedaży w ramach pierwszeństwa w nabyciu. (k. 38)

Aneksem nr (...) z 2014 r. strony postanowiły przedłużyć czas trwania umowy dzierżawy do 30 września 2015 r. (aneks nr (...) – k. 176).

5 marca 2015 r. ANR Oddział Terenowy w S. poinformował powoda o terminie sprzedaży nieruchomości rolnej oznaczonej jako działki nr (...) z obrębów B. oraz nr (...) z obrębów L.. Wskazał, że warunkiem zawarcia umowy sprzedaży jest przedłożenie zezwolenia MSW na nabycie nieruchomości oraz dokonanie wpłaty ceny nabycia nieruchomości w kwocie 415.940 zł. (k. 42)

19 marca 2015 r. powód poinformował ANR o braku możliwości zawarcia umowy sprzedaży z uwagi na brak zezwolenia MSW (k. 45-47).

W związku z tym, że postępowanie dotyczące sprzedaży nieruchomości rolnych dotyczyło sprzedaży tych nieruchomości spółce zagranicznej, wymagana była zgoda MSW. Ministerstwo Rolnictwa zwróciło się w tym czasie do ANR Oddziału Terenowego w S. o nadesłanie kopii dokumentów związanych z tym konkretnym postępowaniem. Agencja nie otrzymała zgody na sprzedaż nieruchomości powodowej spółce. Później zostało nadesłane pismo wskazujące, że wyrażenie zgody na sprzedaż jest bezprzedmiotowe, ponieważ zgoda nie jest wymagana. Dokumenty dotyczące sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zostały przekazane pełnomocnikowi, który w imieniu ANR mógł zawrzeć umowę. Ostatecznie umowa nie została zawarta. Przy wyrażeniu zgody na sprzedaż nie było brane pod uwagę kryterium tego, czy spółka jest polska czy zagraniczna. ANR sprzedawała nieruchomości po zasięgnięciu opinii Izby Rolniczej. Izba Rolnicza wydawała różne opinie dotyczące sprzedaży nieruchomości cudzoziemcom, były to także opinie pozytywne. (zeznania świadka S. K. – k. 279-280)

Aneksem nr (...) z 3 sierpnia 2015 r. do umowy z 15 października 2003 r. strony określiły czas trwania umowy do 31 grudnia 2015 r. (aneks nr (...) – k. 194), a aneksem z 11 grudnia 2015 r. określiły czas trwania umowy do 30 września 2016 r. (aneks nr (...) – k. 179-180).

18 maja 2017 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. (cedentem) a S. G. (cesjonariuszem) została zawarta umowa, na podstawie której cedent przeniósł na cesjonariusza prawo zakupu nieruchomości z wszelkimi związanymi z nim prawami i roszczeniami ubocznymi, a cesjonariusz zobowiązał się do zapłaty cedentowi ceny w wysokości 5.000 zł. (umowa – k. 203-205, uchwała (...) – k. 208)

9 stycznia 2018 r. pozwany ogłosił przetarg ustny ograniczony na dzierżawę nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie B.. 8 lutego 2018 r. został ogłoszony kolejny przetarg – na dzierżawę nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie L.. (k. 283-290)

Uchwałą nr (...) z 4 grudnia 2018 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powodowej spółki wyraziło zgodę na nabycie przez spółkę nieruchomości oznaczonej działkami (...) w obrębie B. i (...) w obrębie L. (uchwała – k. 323).

Sąd Okręgowy oddalił powództwo jako niezasadne, z następujących względów.

Powód dochodził od pozwanego złożenia oświadczenia woli przeniesienia własności nieruchomości. Jego żądanie zostało oparte o treść art. 4 ust. 7 ustawy z 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., Nr 233, poz. 1382): dalej: u.g.n.r.; oraz o art. 64 k.c.

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się (negatywnie) do zarzutu przedawnienia. Powód złożył oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu nieruchomości 20 lipca 2012 r., a w oświadczeniu tym określił termin zakupu na grudzień 2012 r. Aneks do umowy dzierżawy został zawarty w terminie określonym w art. 4 ust. 5 u.g.n.r., tj. 26 lipca 2012 r. Pozwany pierwotnie określił termin zawarcia umowy sprzedaży na I kwartał 2013 r. Wobec bierności pozwanego, powód zwracał się do niego o podanie terminów sporządzenia wyceny i przekazania zawiadomienia o zbyciu nieruchomości ze wskazaniem ceny tego zbycia. Wykaz nieruchomości rolnych przeznaczonych do sprzedaży został sporządzony przez pozwanego dopiero w marcu 2014 r., a zawiadomienie powoda o zamiarze sprzedaży nieruchomości – 21 maja 2014 r. Dopiero od tej czynności należało liczyć bieg terminu przedawnienia, gdyż nastąpiła konkretyzacja warunków sprzedaży nieruchomości i można mówić o pozostawaniu jednej ze stron w gotowości do zawarcia umowy. Ponadto dopiero od tej daty powód mógł podejmować czynności prowadzące do zawarcia z pozwanym umowy sprzedaży.

Powództwo zostało wytoczone w dniu 28 kwietnia 2016 r., a zatem zarzut przedawnienia nie mógł być uwzględniony, biorąc pod uwagę 3-letni termin.

Art. 4 u.g.n.r. dotyczy umów dzierżawy, które zostały zawarte przed dniem wejścia w życie tej ustawy, tj. przed dniem 3 grudnia 2011 r., a także jeżeli umowa dzierżawy nie zawierała postanowienia o możliwości wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Umowa między stronami niniejszego postępowania została zawarta w 2003 r. i nie zawierała w swojej treści takich postanowień, tak więc wskazany wyżej przepis ma do niej zastosowanie. Art. 4 ust. 7 u.g.n.r. wskazuje, na uprawnienie dzierżawcy do zakupu całości albo za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, na zasadach określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, niezależnie od faktycznego czasu trwania umowy dzierżawy. Było to swoistego rodzaju zrównanie przez ustawodawcę sytuacji prawnej dzierżawców, którzy zawarli umowę dzierżawy przed 3 grudnia 2011 r. z dzierżawcami, którzy zawarli umowę dzierżawy po tej dacie.

Po pierwsze, regulacje zawarte w art. 4 u.g.n.r. mają charakter terminowy i epizodyczny. Uprawnienie do zakupu nieruchomości na zasadach wskazanych w art. 4 ust. 7 u.g.n.r. wyznaczały terminy, w których powinny być dokonane następujące po sobie czynności. Przepis ten nie jest więc normą, której byłoby można nadać sens przyznający uprawnienia określonej kategorii dzierżawców.

Po drugie, z obowiązujących przepisów prawa nie wynika żadna norma przyznająca dzierżawcy prawo żądania od wydierżawiającego oznaczonego zachowania się, w tym przypadku zawarcia umowy sprzedaży. Art. 64 k.c. nie jest źródłem takiego roszczenia i nie kreuje obowiązku złożenia oświadczenia woli. Ponadto treść art. 4 ust. 7 u.g.n.r. nie może stanowić podstawy przyjęcia, że dzierżawcy przysługuje prawo stanowiące podstawę żądania od Skarbu Państwa, jako właściciela nieruchomości rolnej, sprzedaży tej nieruchomości. Dzierżawcy nie przysługuje więc roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży (tak Sąd Najwyższy w uchwale z 19 października 2017 r., sygn. III CZP 45/17).

Nadto, brak jest możliwości przyjęcia, że ustawodawca chcąc zrównać dzierżawców zawierających umowy przed i po 3 grudnia 2011 r., miałby na celu dyskryminowanie jednej grupy dzierżawców względem drugiej. Taka sytuacja miałaby

miejsce, gdyby zawarcie umowy sprzedaży przez dzierżawców, którzy zawarli umowę dzierżawy przed 3 grudnia 2011 r., było dla ANR (czy też aktualnie KOWR) wręcz obligatoryjne, po spełnieniu przesłanek wynikających z art. 4 u.g.n.r.

Poza tym Sąd wskazał, że naruszenie prawa pierwszeństwa skutkuje jedynie powstaniem roszczenia o naprawienie szkody, nie zaś nieważnością umowy zawartej z osobą trzecią. Art. 4 ust. 7 u.g.n.r. wprowadził szerszy zakres uprawnień grupy dzierżawców (których umowy zostały zawarte przed 3 grudnia 2011 r.) w przypadku zbywania przez ANR (KOWR) nieruchomości. Do tych uprawnień nie można zaliczyć roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości. Wynika to chociażby ze zwykłej formy pisemnej oświadczenia dzierżawcy przewidzianego w art. 4 ust. 3 w zw. z ust. 7 i 8. Oświadczenie to nie zawiera przedmiotowo istotnych elementów umowy sprzedaży, w tym też wskazania ceny. Jeżeli zaś chodzi o ewentualne złożenie oferty sprzedaży nieruchomości przez pozwanego to Sąd zgodził się z pozwanym, że oferta ta była ważna tylko przez określony czas, a powód nie stawiał się na czynności notarialnej mającej doprowadzić do zawarcia umowy sprzedaży, uniemożliwiając jej zawarcie.

Ponadto Sąd jeszcze zaznaczył, że na dzień zamknięcia rozprawy art. 4 ust. 7 u.g.n.r. nie miał już zastosowania w niniejszej sprawie. Prawo wynikające ze wskazanego przepisu przysługuje bowiem wyłącznie dzierżawcom. Powód zaś od 1 października 2016 r. nie dzierżawi nieruchomości objętych niniejszym powództwem (k. 179). Od tego czasu nie przysługuje mu więc uprawnienie wynikające z art. 4 ust. 7 u.g.n.r. Orzeczenie o kosztach zostało uzasadnione treścią art. 98 k.p.c., art. 105 § 1 zd. 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804), obowiązującego w dacie wytoczenia niniejszego powództwa.

Powód wniósł apelację, skarżąc wyrok w całości. Zarzucił naruszenie: art. 248 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1, 2 i 3 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c.; 316 § 1 k.p.c. i art. 4 ust. 7 u.g.n.r. Wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów za obie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Pierwszy zarzut apelacyjny dotyczy nieuwzględnienia przez Sąd wniosku powodowej spółki o zobowiązanie pozwanego do złożenia dokumentów, za pomocą których powód zamierzał dowodzić, że działanie pozwanego stanowiło „dyskryminację pośrednią wobec Powódki jako obywatelki Unii Europejskiej”. Skarżący podkreślił przy tym, że Skarb Państwa uważał, iż z 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. 2011.1382) wynika prawo podmiotowe dzierżawcy do nabycia nieruchomości, a stanowisko zmienił dopiero z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw (tj. Dz.U. 2016.869). Zakwalifikowane jako niezastosowanie art. 248 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1, 2 i 3 oraz art. 227 k.p.c., zaniechanie to miało doprowadzić do „błędów w ustaleniach faktycznych w tym zakresie”. Nie zostało wszakże doprecyzowane, w czym się owe błędy w ustaleniach mają wyrażać.

Sąd Okręgowy ustalił, że przy wyrażeniu zgody na sprzedaż nie było brane pod uwagę, czy spółka jest polska czy zagraniczna oraz, że ANR sprzedawała nieruchomości po zasięgnięciu opinii Izby Rolniczej, przy czym Izba Rolnicza wydawała różne opinie dotyczące sprzedaży ziemi cudzoziemcom i były to także opinie pozytywne. Nie została zakwestionowana w apelacji ocena zeznań świadka S. K. (brak zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.), na których oparł się Sąd w tym zakresie. Ewentualne stwierdzenie dyskryminacji byłoby zresztą elementem oceny prawnej, której wskazane przepisy nie dotyczą. W pierwszej kolejności winien powód twierdzić o faktach i domagać się poczynienia ustaleń, na podstawie których dopiero można byłoby wnioskować, że doszło do dyskryminacji. Niemniej, opisany wniosek dowodowy został zasadnie pominięty przez Sąd Okręgowy, i kierując się treścią art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391

§ 1 k.p.c., pominął jego ponowioną w apelacji postać również Sąd drugiej instancji. Powództwo nie zostało przecież oddalone ze względu na niestwierdzenie dyskryminacji, ale z innych przyczyn, podanych w uzasadnieniu wyroku.

Wskazany dowód jest nieistotny dlatego, że nawet stwierdzenie zaistnienia okoliczności podnoszonych przez skarżącego, a więc dyskryminacji pośredniej, nie mogłoby doprowadzić do uwzględnienia powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, skoro – jak stwierdził Sąd Okręgowy za uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2017 r., III CZP 45/17 – powodowi jako dzierżawcy, który na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. złożył Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu dzierżawionej nieruchomości rolnej Skarbu Państwa z zastosowaniem prawa pierwszeństwa przewidzianego w art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1491 z późn. zm.), nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko wyrażone w przytoczonej uchwale Sądu Najwyższego, oparte na wykładni językowej i systemowej. Przyczyny niezawarcia umowy sprzedaży mogłyby mieć znaczenie w przypadku roszczenia odszkodowawczego.

Art. 64 k.c. nie jest źródłem roszczenia i nie kreuje obowiązku złożenia oświadczenia woli a także w art. 4 ust. 7 cyt. ustawy nie wprowadzono prawa podmiotowego dzierżawcy, które stanowiłoby podstawę żądania od Skarbu Państwa, jako właściciela nieruchomości rolnej, jej sprzedaży. Sąd Najwyższy przekonująco wyjaśnił, że przepis ten ma charakter wyjątkowy, epizodyczny, i nie może być wykładany rozszerzająco. Nie użyto w nim pojęć „roszczenie” bądź „żądanie”, nie zastosowano formy stanowczej, ani nie sprecyzowano na tyle treści czynności dzierżawcy, aby mogła być ona uznana za oświadczenie woli stanowiące samodzielną czynność prawną prowadzącą do powstania stosunku cywilno-prawnego. Sąd Najwyższy zwrócił też uwagę na zwykłą formę pisemną oświadczenia dzierżawcy przewidzianego w art. 4 ust. 3 w zw. z ust. 7 i 8, które nie zawiera przedmiotowo istotnych elementów umowy sprzedaży. Wskazał również na dotychczasowe, jednolite orzecznictwo dotyczące realizacji prawa pierwszeństwa na gruncie art. 29 u.g.n.rSP. „Podmiot zainteresowany nabyciem nieruchomości po zawiadomieniu go o wystawieniu nieruchomości na sprzedaż i wskazaniu ceny, składa jedynie wniosek o nabycie nieruchomości, który nie jest wiążący dla Skarbu Państwa. Konsekwentnie dzierżawcy nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży, którego realizacji mógłby dochodzić na drodze postępowania sądowego (por. cyt. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 1992 r., III CZP 62/92, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 r., III CZP 121/06, OSNC 2006, Nr 12, poz. 10, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r., III CZP 95/08, OSNC 2009, Nr 9, poz. 121, nie publikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 857/00, z dnia 19 lipca 2006 r., I CSK 138/06, z dnia 12 czerwca 2015 r., II CSK 518/14). Pierwszeństwo jest prawem relatywnie słabym, a jego naruszenie nie skutkuje nieważnością umowy zawartej z osobą trzecią, tylko powstaniem roszczenia o naprawienie szkody (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 411/10, nie publ.).”

Przedstawiona argumentacja przesądza o niezasadności zarzutów: pierwszego i trzeciego i zarazem o niezasadności apelacji. Dzierżawca nie może doprowadzić do przymusowego zawarcia umowy przenoszącej własność dzierżawionych nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nawet w sytuacji, gdy zostały spełnione przesłanki powstania uprawnienia przewidziane w art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r., włącznie z dokonaniem zawiadomień o przeznaczeniu do sprzedaży i wysokości potencjalnej ceny.

Skoro oświadczenie złożone 11 czerwca 2014 r. w zwykłej formie pisemnej (k.40), służące realizacji prawa pierwszeństwa, nie skutkowało powstaniem roszczenia, to sytuacja prawna powoda winna być oceniana na dzień orzekania. Zatem o ile (hipotetycznie) istniałby co do zasady obowiązek zbycia nieruchomości przez Skarbu Państwa, to konieczne byłoby zachowanie w dacie orzekania statusu dzierżawcy wymaganego przepisem art. 4 ust. 7. Powyższa uwaga ma charakter uboczny i wynika z potrzeby odniesienia się do zarzutu (drugiego) apelacji. Argument Sądu Okręgowego odwołujący się do zasady aktualności orzeczenia sądowego (art. 316 § 1 k.p.c.) jest więc słuszny, ale w istocie nie ma znaczenia dla wyniku sprawy.

Sąd I instancji ustalił m.in., że powód nie stawiał się do czynności mającej na celu zawarcie umowy. Pismem z 5 marca 2015 r. pozwany poinformował powoda, że termin zawarcia umowy sprzedaży spornych nieruchomości wyznaczony został na dzień 24 marca 2015 r. i wskazał, że warunkiem zawarcia umowy jest posiadanie zezwolenia MSW. Powód

w odpowiedzi poinformował, że terminu nie może dotrzymać z przyczyn niezależnych od spółki. Trzeba zaznaczyć, nie chodziło w tamtym czasie tylko o brak zezwolenia MSW, ale również o brak wymaganej prawem (art. 228 pkt 4 k.s.h.), pod rygorem nieważności (art. 17 § 1 i 2 k.s.h.) uchwały zgromadzenia wspólników na nabycie nieruchomości. Stosowna uchwała została podjęta dopiero 4 grudnia 2018 r. Również ten argument ma wszakże charakter poboczny i nie decyduje o wyniku sprawy.

W ostatnim akapicie uzasadnienia apelacji skarżący twierdzi, że akceptacja wykładni art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. przyjętej przez Sąd I instancji godziłaby w zasadę państwa prawa, prowadziłaby do niezgodności ww. przepisu z Konstytucją i w konsekwencji do odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa. Sąd Apelacyjny nie dostrzega niezgodności tego przepisu z jakimkolwiek wzorcem konstytucyjnym. Należy zarazem przypomnieć, że ani niniejszy proces nie dotyczy roszczenia odszkodowawczego, ani też pozwanym w nim nie jest Skarb Państwa.

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje ustalenia Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. Orzeczenie o kosztach uwzględnia wynik sprawy (art. 98 i 99 k.p.c.) i obejmuje wynagrodzenie radcy prawnego reprezentującego powoda, w stawce minimalnej.

Bogdan Świerczakowski Ewa Kaniok Emilia Szczurowska