

Sygn. akt **XXVC 458/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział XXV Cywilny**, w składzie:

Przewodniczący: sędzia del. Michał Jakubowski

Protokolant: sekretarz sądowy Karolina Knieć – Owczarek

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2019 r. w Warszawie na rozprawie sprawy

z powództwa (...) **S.A. z siedzibą w M.**

przeciwko (...) **Ośrodkowi (...) z siedzibą w W.**

o ustalenie

1. Powództwo oddala.
2. Zasądza od powoda (...) S.A. z siedzibą w M. na rzecz pozwanego (...) Ośrodka (...) z siedzibą w W. kwotę 16.200 zł (szesnaście tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **XXV C 458/18**

## UZASADNIENIE

(...) S.A. z siedzibą w M. wystąpił ostatecznie przeciwko (...) Ośrodkowi (...) z siedzibą w W. o ustalenie na podstawie art.189 k.p.c., że doszło do przedłużenia obowiązywania umowy dzierżawy nr (...) zawartej w dniu 31 marca 1995 r. na dalszy czas oznaczony 10 lat, tj. do dnia 01 października 2024 r. na warunkach dotychczasowych, tj. zgodnych z treścią Umowy z dnia 31 marca 1995 r. w brzmieniu obowiązującym w 2012 r. Powód wniósł nadto o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew – k. ; pismo procesowe z 17 czerwca 2019 r. – k. 267-269; oświadczenia złożone na rozprawie w dniu 18 listopada 2019 r. – k. 394-394v).

(...) Ośrodek (...) z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według złożonego spisu kosztów (odpowiedź na pozew – k. 149-155v; oświadczenia złożone na rozprawie w dniu 18 listopada 2019 r. – k. 394-394v).

**Sąd ustalił i zważył, co następuje.**

Powództwo o ustalenie podlegało oddaleniu.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest przesłanką materialnoprawną, merytoryczną powództwa wytoczonego na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Istnienie interesu prawnego decyduje o dopuszczalności badania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje, bądź nie istnieje. Dopiero dowiedzenie przez powoda interesu prawnego otwiera sądowi drogę do badania prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje bądź nie istnieje. Nie istnieje legalna definicja pojęcia interesu prawnego. Jego funkcja wynika z przepisów, zaś treść znaczeniową kształtuje praktyka. W orzecznictwie utrwalili się poglądy, zgodnie z którym

interes prawny rozumieć należy jako obiektywnie występującą potrzebę ochrony sfery prawnej powoda, którego prawa zostały lub mogą zostać zagrożone, bądź też co do istnienia lub treści których występuje stan niepewności.

W ocenie Sądu, powód nie posiada interesu prawnego w przedstawionym rozumieniu. Pozwany wystąpił bowiem przeciwko powodowi z sądowym żądaniem wydania spornych nieruchomości (pozew z 05 kwietnia 2018 r. skierowany do Sądu Okręgowego w Świdnicy – k. 231-238; wyrok sądu I instancji z 27 lipca 2018 r. – k. 244-252) a także o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z tychże nieruchomości (pozew z 17 maja 2018 r. skierowany do Sądu Okręgowego w Świdnicy – k. 126-138). Podstawami faktycznymi roszczenia pozwanego w postępowaniu wydobywczym (art. 187 k.p.c.) a także postępowaniu o zapłatę, jak wynika z treści pozwów, pozostają twierdzenia koncentrujące się wokół tego, że sporna umowa dzierżawy, wobec braku skutecznego zawarcia aneksu przedłużającego okres jej obowiązywania wygasła. Z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy należy wywieść, że dzierżawca podnosił na odparcie roszczeń windykacyjnych właściciela, tożsame zarzuty na których opierane jest rozpatrywane powództwo o ustalenie (k. 245v).

Sądowe postępowanie windykacyjne według oświadczeń stron nie zostało jeszcze zakończone (vide: protokół rozprawy z 18 listopada 2019 r. – k. 394). Powód dysponuje zatem w innym postępowaniu środkami prawnymi pozwalającymi na definitywne rozstrzygnięcie sporu, co do istnienia tytułu prawnego do nieruchomości objętych niniejszym postępowaniem. Okoliczności podnoszone przez powoda, które w jego ocenie uzasadniają roszczenie o ustalenie, stanowią zarzuty w postępowaniach sądowych zainicjowanych przez pozwanego.

Jak zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny w Warszawie rozpoznający zażalenie powoda na postanowienie oddalające wniosek o zabezpieczenie (k. 145), „roszczenie z art. 189 k.p.c. ma charakter subsydiarny, wchodzący w rachubę wówczas jedynie, gdy godny ochrony interes strony nie może być zabezpieczony w innym postępowaniu”. W ocenie Sądu, w postępowaniu prowadzonym w oparciu o art. 222 § 1 k.c., zważywszy na drugą część zdania tegoż przepisu, koniecznym będzie definitywne rozstrzygnięcie kwestii istnienia bądź wygaśnięcia stosunku prawnego dzierżawy, w tym skuteczności aneksu nr 14-15, a także wszelkich innych zarzutów dzierżawcy odwołujących się do zasad słuszności i sprawiedliwości, eksponowanych w mowie końcowej pełnomocnika powoda w niniejszym postępowaniu. Wszakże art. 5 k.c. nie może stanowić podstawy formułowania roszczeń. Przepis ten ma wybitnie defensywny charakter, służy obronie przed uzasadnionymi, co do zasady roszczeniami wierzyciela.

Asumpt do postawienia powyższej tezy stanowią następujące okoliczności. Sporny stosunek prawny bezsprzecznie ma charakter okresowy, wprowadza możliwość przedłużania umowy dzierżawy o kolejne okresy, przy zachowaniu procedury kontraktowej (§ 3 ust. 1 – k. 28, tekst jednolity – k. 33-34) a po nowelizacji ustawy także wymagań ustawowych. Strony wobec konstrukcji umowy dzierżawy, związane będą treścią rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w Świdnicy w sprawie o zwrot nieruchomości (art. 365- 366 k.p.c.). Ewentualne uznanie w sprawie windykacyjnej, iż umowa dzierżawy nie wygasła, uniemożliwiać będzie właścicielowi możliwość żądania zwrotu przedmiotu dzierżawy przez okres oznaczony w treści projektu aneksu nr 14-15 z potencjalnymi zmianami zaproponowanymi przez powoda w piśmie z 19 czerwca 2012 r. (k. 60-63). Powód jest zatem w stanie osiągnąć cele dla których wystąpił z powództwem opartym na art. 189 k.p.c. w postępowaniu windykacyjnym, co wyłącza jego interes prawny w procesie o ustalenie. Na marginesie należy dodać, że od uprzedniego przesądzenia istnienia/nieistnienia stosunku prawnego w postaci umowy dzierżawy zależeć będzie również zasadność powództwa właściciela o zapłatę przez powoda odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornych nieruchomości.

Niezależnie od poczynionych przez Sąd rozważań, co do braku interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., oceniając roszczenie powoda merytorycznie, należałoby dojść do wniosku, iż jest ono pozbawione uzasadnionych podstaw.

Okoliczności faktyczne związane z kształtowaniem się umowy dzierżawy z 31 marca 1995 r., w tym co do jej przedmiotu, treści, przekształceń podmiotowych, okresu obowiązywania (z wyłączeniem spornych aneksów nr 14 i 15, których nawiasem mówiąc strony nie przedłożyły) Sąd uznał za bezsporne, kształtujące się tak jak wynika to ze zgodnych twierdzeń stron, potwierdzonych w części dokumentami źródłowymi złożonymi do akt niniejszego

postępowania (k. 27-43; 330-369) tudzież wynikającymi pośrednio z prawomocnego orzeczenia Sądu Okręgowego we Wrocławiu. Ustalenia faktyczne oraz podstawy prawne rozstrzygnięcia koncentrowały się zatem wyłącznie na faktach i twierdzeniach z których strony wywodziły odmienne skutki materialnoprawne.

Zasadniczy spór między stronami na tle umowy dzierżawy wynika z okoliczności faktycznych, zaistniałych po wejściu w życie ustawy z 16 września 2011 r. o zmianie ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., nr 233, poz. 1382 – dalej także jako ustawa nowelizująca). Pozwany ówczesnie działających jako Agencja Nieruchomości Rolnych, na podstawie art. 4 ustawy nowelizującej wystosował do powoda pismo z propozycją zmiany umowy dzierżawy. Zmiana podyktowana była koniecznością dostosowania umowy do nowych regulacji ustawowych. Miała polegać na wyłączeniu z umowy dzierżawy 30% użytków rolnych o powierzchni 751,87 ha. W zawiadomieniu zawarto pouczenie, że w przypadku nie przyjęcia tej propozycji dzierżawca utraci uprawnienie do nabycia w pierwszeństwie dzierżawionej nieruchomości oraz do przedłużenia okresu dzierżawy. Przedmiotowe pismo wpłynęło do powoda 22 marca 2012 r. (pismo z 19 marca 2012 r. – k. 58-59).

Procedurę oraz przesłanki wprowadzania zmian do umów dzierżawy opisano w art. 4 ust. 3-5 ustawy nowelizującej. Dzierżawca na mocy powołanych przepisów, w związku z przesłanym przez (...) projektem, musiał w terminie zawitym trzech miesięcy złożyć w formie pisemnej jedno z dwóch oświadczeń woli. Albo o przyjęciu zaproponowanych zmian, albo odrzuceniu tychże zmian.

Powód w piśmie z 19 czerwca 2012 r. (k. 60-63, 64-65) złożył oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych przez pozwanego zmian do umowy dzierżawy, pod warunkiem wprowadzenia do aneksu nr 15 poprawek, w tym m.in. w zakresie daty wydania 30% gruntów najwcześniej w listopadzie 2019 r. (ze względu na programy pomocowe UE); przedłużenie okresu obowiązywania umowy dzierżawy do 01 października 2024 r. (k. 62); zapłaty powodowi przez pozwanego odszkodowania. Przedmiotowe pismo wpłynęło do pozwanego 22 czerwca 2012 r. Zważywszy na treść art. 4 ust. 5 ustawy nowelizującej, strony od momentu otrzymania przez pozwanego oświadczenia z 19 czerwca 2012 r. miały miesiąc na wprowadzenie zmian do umowy dzierżawy w formie pisemnej. Termin ten z uwagi, iż 22 lipca 2012 r. przypadał w niedzielę, upływał 23 lipca 2012 r.

Pozwany 17 lipca 2012 r. (wtorek) poinformował powoda za pomocą faksu oraz dodatkowo drogą listowną o konieczności przybycia 20 lipca 2012 r. (piątek) do godziny 15.30 do Oddziału Agencji Nieruchomości Rolnych w celu podpisania aneksu do umowy dzierżawy dotyczącego wyłączenia działek. Pozwany wyjaśnił w przedmiotowym piśmie, iż w aneksie uwzględniono częściowo proponowane zmiany terminu wydania 30% gruntów, w związku z przyznaną dzierżawcy płatnością rolnośrodowiskową i realizacją zobowiązań z niej wynikających. Pozwany jako datę wydania działek oznaczył dzień 01 marca 2016 r., co stanowiło przesunięcie pierwotnej daty z propozycji z marca 2012 r. Pozwany wskazał jednocześnie, że w przypadku otrzymania od powoda dokumentów potwierdzających złożenie wniosku o dofinansowanie w zakresie gruntów podlegających wyłączeniu, z okresu przed 03 grudnia 2011 r., termin wyłączenia nieruchomości zostanie odpowiednio przesunięty kolejnym aneksem. Powód otrzymał przesyłkę pocztową zawierającą pismo z 17 lipca 2012 r. wraz z projektem aneksu w dniu 20 lipca 2012 r. (kopia pisma z 17 lipca 2012 r. – k. 66-69; str. 19 uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 28 czerwca 2016 r., I C 837/13 – k. 167). Nadmienić należy, że Sąd nie jest w stanie ustosunkować się do zarzutów powoda w zakresie rzekomych zmian warunków umowy w § 3 ust. 3 umowy dzierżawy zakreślonych w projekcie aneksu nr 15, do których nawiązuje powód (str. 7 pozwu – k. 9), gdyż strona nie przedstawiła treści projektu tegoż aneksu. Niezależnie od tego zarzuty powoda w tej materii w żadnym wypadku nie mogą wpływać na zasadność powództwa. Po pierwsze ze względu na konstrukcję art. 4 ustawy nowelizującej, a po wtóre fakt, iż to pozwany jest właścicielem spornych gruntów, a co za tym idzie z oczywistych względów ma silniejszą pozycję od powoda dzierżawiącego własność Skarbu Państwa.

Poza sporem pozostawało, iż powódka nie stawiła się w siedzibie pozwanego w określonym terminie. Strony nie zawarły na piśmie aneksów nr 14 i 15.

Pochylając się nad argumentacją powoda zawartą w pkt II uzasadnienia pozwu (k. 6-11), Sąd zważył, co następuje. Strona powodowa wywodziła, że niezawarcie aneksu nr 15 było następstwem okoliczności za które odpowiada

pozwany. Powód wskazywał, że wobec braku niezwłocznego zajęcia przez pozwanego stanowiska, co do propozycji zawarcia aneksu, która została złożona w piśmie z 19 czerwca 2012 r. (doręczonym 22 czerwca 2012 r.), należy przyjąć w oparciu o art. 68 k.c. tudzież art. 68<sup>1</sup> k.c., iż doszło do przedłużenia umowy w sposób dorozumiany, przyjęcia propozycji powoda przez pozwanego. Zdaniem powoda działania pozwanego były zaprzeczeniem dobrej praktyki handlowej, zawierały wręcz znamiona szyskany.

Jak wynika z prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 28 czerwca 2016 r., I C 837/13 (k. 158-177), rozpatrującego m.in. roszczenie powoda „o ustalenie, że do niepodpisania pomiędzy stronami aneksu nr 15 doszło z przyczyn nieleżących po stronie powodowej, co wyklucza stosowanie wobec niej sankcji w postaci uprawnień z art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa „...”, winą za niezawarcie na piśmie rzeczonych aneksów, nie można obarczać pozwanego. Wręcz przeciwnie, wina leży przede wszystkim po stronie powoda, który świadomie uchylał się od zawarcia aneksu w trybie ustawy nowelizującej. Sąd orzekający w niniejszym postępowaniu pozostawał związany tym orzeczeniem, czynienie w tym zakresie odmiennych ustaleń faktycznych, prowadzenie postępowania dowodowego było niedopuszczalne (art. 365 k.p.c.). W uzupełnieniu do rozważań poczynionych w uzasadnieniu rzeczzonego wyroku, zważywszy na związanie stron terminami ustawowymi, uprzednie pouczenia kierowane do powoda, dodać trzeba, że nie sposób zarzucać pozwanemu, iż nie reagował we właściwy, oczekiwany przez powoda sposób na późniejsze wnioski dzierżawcy o przedłużenie terminu zawarcia aneksu. Były one po prostu pozbawione jakiegokolwiek znaczenia normatywnego, co pozwany wyraźnie sygnalizował powodowi chociażby w piśmie z 11 września 2012 r. (k. 72-73), stanowiącym odpowiedź na wezwanie powoda z 27 lipca 2012 r. (k. 76).

Wobec treści art. 4 ust. 5 ustawy nowelizującej, wprowadzającej dla spornego aneksu obowiązek zachowania formy pisemnej, a także stanowisko pozwanego zawarte w piśmie z 17 lipca 2012 r., nie sposób uznać, aby propozycja powoda wyrażona w oświadczeniu z 22 czerwca 2012 r. mogła zostać przyjęta w trybie art. 68, tudzież 68<sup>1</sup> k.c. Wskazywane przez powoda przepisy nie mają w okolicznościach sprawy zastosowania. Kontraktowe zmiany umowy wymagały zgodnych oświadczeń woli stron zawartych w formie pisemnej, co wynika nie tylko z uregulowań ustawy nowelizującej, ale także treści samej umowy dzierżawy (§20 – k. 31, tekst jednolity §18 – k. 35v), w której zastrzeżono wymóg zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. W omawianym zakresie nie można przyjąć, aby ujawnione przez powoda okoliczności sprawy wypełniały dyspozycję art. 78 § 1 k.c.

Na kanwie niniejszego postępowania mogły wprawdzie wchodzić w rachubę ustawowe domniemania przedłużenia okresu obowiązywania umowy dzierżawy, nie wynikające jednak z Kodeksu cywilnego, wymagające spełnienia dodatkowych ustawowych przesłanek z art. 39 ust. 4a w zw. z art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (ustawa). Przedmiotowa kwestia zostanie poruszona w dalszej części uzasadnienia.

W świetle przedstawionej wyżej oceny skutków prawnych wynikających z prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu, zbędnym było dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczności wskazane w pkt 3 pisma powoda z 17 czerwca 2019 r. (k. 268) – w zakresie „przyczyn i okoliczności niezawarcia przez powoda aneksu do umowy dzierżawy wyłączającego część nieruchomości z dzierżawy”. Rzeczono okoliczności zostały przesądzone w innym postępowaniu. Ponadto jak już zaakcentowano, powództwo o ustalenie nie mogło opierać się wyłącznie na okolicznościach pozaprawnych, subiektywnym poczuciu sprawiedliwości powoda oraz osób wchodzących w skład jego organów. Sąd dwukrotnie nie uwzględnił wniosku strony powodowej o przesłuchanie powoda w charakterze strony (wobec ponowienia tego wniosku), omyłkowo (oczywista omyłka) wskazując j, że wniosek ten oddala a nie pomija. Ogłaszając postanowienia w przedmiocie oddalenia (pominięcia) tego wniosku ustnie wskazano przyczyny takiej decyzji.

Nie można tracić także z pola widzenia, że brak osiągnięcia określonego celu inwestycji na który powołuje się powód, wpisane jest w istotę działalności gospodarczej, z którą wiąże się ryzyko poniesienia straty. Jeżeli w ocenie powoda, w następstwie działań pozwanego oraz ustawodawcy, powód poniósł szkodę majątkową, to niniejszy proces o ustalenie nie jest miejscem do rozpoznawania tego typu sporów. Celem niniejszego postępowania było rozstrzygnięcie

czy w oparciu o twierdzenia powoda, zweryfikowane postępowaniem dowodowym, zostały wypełnione przesłanki ustawowe pozwalające na przyjęcie, że sporna umowa dzierżawy została przedłużona na dalszy czas oznaczony do 01 października 2024 r. Prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczności wskazywane przez powoda w pkt 2. i 3. pisma z 17 czerwca 2019 r. (k. 268) było zatem irrelevantne dla rozstrzygnięcia (art. 212 k.p.c. w tym §1 in fine a contrario oraz art. 227 k.p.c. a contrario). Wobec okoliczności ujawnionych przez pozwanego w odpowiedzi na pozew (posiadanie przedmiotu dzierżawy przez powoda na skutek postanowienia o zabezpieczeniu jego roszczeń w innym postępowaniu), sporu stron co do sposobu wykładni umowy dzierżawy, zbędnym było prowadzenie postępowania dowodowego w pozostałym zakresie wskazywanym w ww. tezie dowodowej. W rachubę mogła bowiem wchodzić wyłącznie tzw. kombinowana metoda wykładni umowy (faza II - obiektywna), zastrzeżona dla Sądu.

Sąd nie podziela wykładni umowy oraz przepisów ustawowych zaprezentowanej przez powoda w pkt III uzasadnienia pozwu (k. 12-16). Powód w nawiązaniu do § 3 ust. 1 zd. 3 umowy dzierżawy (tekst jednolity – k. 33-34), w związku z treścią propozycji powoda z 22 czerwca 2012 r., ponowionej pismem z 07 grudnia 2012 r. (k. 51-52) doręczonej pozwanemu 01 lutego 2013 r. (k. 53) oraz odpowiedzi pozwanego z 27 lutego 2013 r. (k. 53-57) wywodził, iż do przedłużenia umowy dzierżawy mogło dojść w sposób dorozumiany, względnie na podstawie ustnego oświadczenia stron.

W ocenie Sądu, założenia powoda są błędne. Po pierwsze kontraktowe zmiany umowy dzierżawy (a zatem także jej przedłużenie na kolejny czas określony – co należy kwalifikować jako zmianę pierwotnego okresu obowiązywania umowy) wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§20 umowy oraz §18 tekstu jednolitego). Praktyka wykonywania umowy dzierżawy wskazuje, że strony każdorazowo notyfikowały przedłużenie łączącego ich stosunku prawnego za pomocą aneksów (nr 1-13) zawieranych w formie pisemnej. Dotyczyło to każdego elementu umowy dzierżawy. Dotychczasowe wykonywanie umowy nie daje żadnych przesłanek umożliwiających przyjęcie, że dla §3 ust. 1 zd. 3 umowy dzierżawy, przewidziano kontraktowy wyjątek. Po wtóre pozwany od początku po upływie ustawowego terminu zawitego na zawarcie aneksu w przypisanej formie, konsekwentnie wyrażał negatywne stanowisko co do dalszych prób powoda, co obrazuje korespondencja powoda do pozwanego z lipca 2012 r. oraz odpowiedź pozwanego z września 2012 r. Znamiennym pozostaje także, iż niezwłocznie po doręczeniu pozwanemu przez powoda kompletnego wniosku z 07 grudnia 2012 r., pozwany w piśmie z 27 lutego 2013 r. jednoznacznie wskazał, że umowa dzierżawy nie może zostać przedłużona wobec nie dokonania zmiany w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy w oparciu o art. 4 ustawy nowelizującej. Negatywne stanowisko pozwanego w stosunku do propozycji powoda, a tym samym brak konsensusu, woli kontynuowania umowy dzierżawy przez pozwanego nie może budzić obiektywnie jakichkolwiek wątpliwości.

Za przyjęciem wykładni umowy oraz prawa zastosowanej przez powoda, powołującego się na używanie przedmiotu dzierżawy za zgodą właściciela po wygaśnięciu dzierżawy, nie przemawiają także dalsze okoliczności faktyczne ujawnione w toku postępowania. Pozwany nie dochodził od powoda zwrotu przedmiotu dzierżawy po jej wygaśnięciu 01 października 2014 r., nie dlatego, że wyrażał w ten sposób wolę przedłużenia umowy. Brak podjęcia środków prawnych zmierzających do odzyskania przedmiotu dzierżawy było następstwem postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 11 lutego 2014 r., I C 837/13 (k. 179-182), zabezpieczającego roszczenie powoda o ukształtowanie stosunku prawnego. Przedmiotowe żądanie zostało prawomocnie oddalone w ww. wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu. Niezwłocznie po oddaleniu przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z 08 marca 2018 r. (k. 178), apelacji powoda, strona pozwana wezwała powoda do zwrotu przedmiotu dzierżawy (wezwanie z 09 marca 2018 r. – k. 187), a następnie wystąpiła z powództwem windykacyjnym oraz powództwem o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd nie aprobuje wykładni art. 39 ustawy zaprezentowanej przez powoda (pkt IV uzasadnienia pozwu – k. 16-18). Powód wyrażając swoje stanowisko, zdaje się całkowicie ignorować treść art. 4 ust. 11 ustawy nowelizującej, która przewidywała, że w sytuacji niedokonania zmiany umowy dzierżawy zgodnie z art. 4 ust. 5, z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy, nie stosuje się art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy (co zostało przesądzone ww. wyroku SO we Wrocławiu, Sąd podziela tą ocenę). Skoro jak ustalono nie doszło do zmiany umowy dzierżawy w wymaganej formie (art. 4 ust. 5 ustawy nowelizującej), art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy na który powołuje się w niniejszym postępowaniu powód,

nie może mieć zastosowania, podobnie zresztą jak §3 umowy dzierżawy. Powód nie może wskazywać na postanowienie umowne (§3), które w związku z rzeczoną nowelizacją, prowadziłyby do obejścia przepisów ustawowych o charakterze bezwzględnie obowiązującym tj. art. 4 ustawy nowelizującej.

Dodać należy na marginesie, że argumentacja na którą powołuje się powód w pkt IV uzasadnienia pozwu, uzasadniałyby dalej idące powództwo o zobowiązanie pozwanego do złożenia oznaczonego oświadczenia woli (roszczenie to zostało prawomocnie oddalone przez SO we Wrocławiu), a nie powództwo o ustalenie istnienia umowy dzierżawy wywodzone z art. 189 k.p.c., które z istoty nie ma charakteru konstytutywnego, lecz deklaracyjny. Z treści art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy, powód wywodzi de facto obowiązek pozwanego do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z powodem umowy dzierżawy spornych nieruchomości wobec bezpodstawnej, zdaniem powoda, odmowy przedłużenia umowy dzierżawy przez pozwanego. Powód oczekuje, że przedmiotowy stan rzeczy potwierdzi sąd w wyroku ustalającym o charakterze deklaracyjnym. Jeżeli pozwany odmówił zawarcia z powodem umowy dzierżawy w trybie art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy, mimo istnienia ku temu pozytywnych przesłanek ustawowych, to orzeczenie sądu w sprawie o ustalenie, nie jest właściwym środkiem ochrony prawnej. Sąd w wyroku ustalającym może co najwyżej stwierdzić istnienie określonego stanu rzeczy o charakterze prawotwórczym, nie może natomiast kreować stosunków prawnych podmiotów prawa cywilnego. Powoływanie się więc przez powoda w niniejszym postępowaniu na treść wewnętrznych wytycznych pozwanego, co do przesłanek przedłużania umów dzierżawy z dotychczasowymi dzierżawcami, jest zarzutem z natury chybnym (vide: wewnętrzne zarządzenia pozwanego – k. 189-228v).

O trafności stanowiska powoda nie można również mówić w kontekście treści art. 39 ust. 4a ustawy, który to przepis wobec oczywistego nawiązywania do ust. 2 pkt 1 art. 39 ustawy, w następstwie braku spełnienia przesłanek z art. 4 ustawy nowelizującej, także nie może być stosowany. Z tego względu, dalsze rozważania zmierzające do oceny wszystkich zarzutów powoda podnoszonych w toku instancji, mają charakter wyłącznie hipotetyczny.

Przy ocenie roszczenia powoda w oparciu o art. 39 ust. 4a ustawy, pamiętać trzeba, że powód wnosił o ustalenie istnienia umowy dzierżawy na dalszy czas oznaczony tj. do dnia 01 października 2024 r. Podstawą formułowanego żądania były twierdzenia (art. 187 k.p.c.), iż sporny stosunek prawny został „automatycznie” przedłużony w następstwie wniosku z 22 czerwca 2012 r., względnie wniosku z 07 grudnia 2012 r. m.in. na podstawie art. 39 ust. 4a w zw. z art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Powyższe twierdzenia powoda, trzeba skonfrontować z okolicznościami w których złożono oświadczenie z 22 czerwca 2012 r. oraz uzupełniające oświadczenie z 07 grudnia 2012 r. (właściwie 02 lutego 2013 r.). Nie zostały one wystosowane do pozwanego w związku z treścią art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy. Umowa dzierżawy obowiązywała wszakże do 01 października 2014 r. Przyczyną dla której powód złożył przedmiotowe oświadczenia była treść art. 4 ustawy nowelizującej oraz zawiadomienie pozwanego z marca 2012 r. o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy nowelizującej. Przedmiotowych oświadczeń woli powoda nie sposób w ogóle kwalifikować jako nakierowanych na wywołanie skutków wynikających z art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Nawet pomijając powyższy kontekst sytuacyjny, w ocenie Sądu art. 39 ust. 4a ustawy mógłby znajdować zastosowanie wyłącznie w sytuacji gdyby Agencja, nie przedstawiła powodowi stanowiska odnośnie warunków dalszego wydzierżawienia nieruchomości w związku z treścią oświadczenia powoda z 22 czerwca 2012 r. (k. 60). Świadczy o tym treść ust. 4, poprzedzającego ust. 4a ustawy do której ten ostatni w oczywisty sposób nawiązuje. Innymi słowy, użycie art. 39 ust. 4a wchodziłoby w rachubę, gdyby pozwany w związku z oświadczeniem powoda z 22 czerwca 2012 r. zaniechał czynności faktycznych zmierzających do zmiany treści umowy dzierżawy. Ustalone okoliczności sprawy dowodzą natomiast zupełnie czego innego. Pozwany po złożeniu przez powoda warunkowego oświadczenia z 22 czerwca 2012 r., przedstawił mu 17 lipca 2012 r. warunki na których umowa miała zostać zmieniona, oznaczył datę oraz miejsce w którym miały zostać złożone oświadczenia stron. Jedynie od powoda zależało, czy przyjmie zaproponowane warunki, uda się do pozwanego w celu zmiany umowy.

Zignorowanie przez Sąd powyższych okoliczności, również nie prowadziłyby do uwzględnienia powództwa. Umowa dzierżawy na mocy art. 39 ust. 4a, podlegałaby co najwyżej przedłużeniu z mocy ustawy wyłącznie przez okres jednego

roku (do 01 października 2015 r.). Zastrzeżona pod rygorem nieważności w §18 tekstu jednolitego umowy forma pisemna zmian stosunku prawnego, w tej konkretnej sytuacji, przy spełnieniu ustawowych przesłanek, nie miałaby wobec ustawowego wyłączenia zastosowania. Po upływie roku (automatycznego przedłużenia do 01 października 2015 r.) cała ustawowa procedura (wynikająca z art. 39 ust. 2 pkt 1) musiałaby zostać powtórzona. Powód nie wykazał natomiast aby przed upływem trzech miesięcy od daty 01 października 2015 r. (wymóg wynikający z art. 39 ust. 4 a contrario) zwracał się do pozwanego z wnioskiem o którym mowa w art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy. Brak jest zatem jakichkolwiek okoliczności faktycznych, podstaw prawnych, przemawiających za uwzględnieniem formułowanego przez powoda roszczenia o ustalenie.

Zważywszy na przedstawione motywy Sąd oddalił powództwo.

O kosztach postępowania głównego oraz zażaleniowego (w zakresie postanowienia oddalającego wniosek powoda o zabezpieczenie) Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty procesu poniesione przez pozwanego złożyły się koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu głównym oraz zażaleniowym, wynikające ze stawek minimalnych określonych w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. „...”, stosownie do treści złożonego przez pozwanego spisu kosztów (k. 393).