

Sygn. akt **IC 3405/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia **28 lutego 2020 roku**

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Asesor Sądowy Michał Maj

Protokolant: Elżbieta Oleszkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu **28 lutego 2020 roku** w Warszawie

sprawy z powództwa **G. B.**

przeciwko **Krajowemu Ośrodkowi (...) w W.**

o **ustalenie**

1. oddala powództwo główne,
2. oddala powództwo ewentualne,
3. odstępuje od obciążenia powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego,
4. zwraca na rzecz powoda **G. B.** kwotę **71,46 zł (siedemdziesiąt jeden złotych 46/100)** tytułem niewykorzystanej części zaliczki uiszczonej przez powoda na poczet wydatków związanych z dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego z zakresu badania pisma ręcznego z środków zaksięgowanych w dniu 13 lutego 2018 roku na rachunku sum na zlecenie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie pod pozycją numer (...).

Sygn. akt **IC 3405/16**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 listopada 2016 r. powód G. B. wniósł przeciwko pozwanemu Krajowemu Ośrodkowi (...) z siedzibą w W. (ówcześnie Agencji Nieruchomości Rolnych) pozew o ustalenie, że powodowi przysługuje na podstawie art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa prawo do dalszego dzierżawienia nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), w gminie G., w obrębie geodezyjnym K., w granicach działek nr (...) o łącznej powierzchni gruntów 41,25 ha.

Pismem procesowym z dnia 15 kwietnia 2019 r. powód zgłosił roszczenie ewentualne, tj. o ustalenie w oparciu o art. 189 k.p.c. z zw. z art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, że powodowi przysługuje prawo do żądania bezprzetargowego zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z Zasobu (...) Skarbu Państwa będącej przedmiotem umowy dzierżawy nr (...) zawartej pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych a G. B., położonej w województwie (...), powiecie (...), w gminie G., w obrębie geodezyjnym K., w granicach działek nr (...) o łącznej powierzchni gruntów 41,25 ha, a pozwany musi dopuścić Powoda do realizacji jego uprawnień i przystąpić do negocjacji.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 października 2003 r. w J. zawarto umowę dzierżawy nr (...) pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych Oddziałem Terenowym we W. (Wydzierżawiający) a G. B. (Dzierżawcą) zamieszkałym w Niemczech. Przedmiotem dzierżawy była nieruchomość rolna położona w gminie G., powiat (...), województwo (...) w obrębie geodezyjnym K., w granicach działek nr (...) o łącznej powierzchni gruntów 41,25 ha (§2). Umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 1 lipca 2003 r. (§ 3 ust.1).

Strony postanowiły, że z przedmiotu dzierżawy mogą zostać wyłączone grunty, od których nie jest pobierany czynsz dzierżawny, o którym mowa w §15 ust. 4 oraz grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są albo zostaną przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. Wyłączenie miało nastąpić w drodze oświadczenia woli Wydzierżawiającego złożonego Dzierżawcy na piśmie na jeden rok naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Strony przyjęły, że upływ roku dzierżawnego następuje z dniem zakończenia zbiorów płodów rolnych w danym roku kalendarzowym z wyłączonej nieruchomości. W przypadku, gdy wyłączenie gruntów następowało z uwagi na ich przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne, oświadczenie o wyłączeniu mogło być złożone nie wcześniej niż z momentem przedłożenia przez osobę zainteresowaną wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – w odniesieniu do tych wypadków, w których wydanie takiej decyzji wymagane jest przez przepisy prawa (§ 3 ust. 2).

Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązał się zwrócić Wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy (§ 10).

Dzierżawca zobowiązał się płacić Wydzierżawiającemu czynsz dzierżawy w wysokości równoważności 80 decyton pszenicy w stosunku rocznym. Czynsz ten nie obejmował czynszu za grunty leśne, który został ustalony w aneksie do umowy. Czynsz płatny był z dołu za pierwsze półrocze roku kalendarzowego w terminie do 30 września, a za drugie półrocze do 28 lutego następnego roku (§ 15 ust. 1).

(dowód: umowa nr (...), k. 14-18; karty paszportu wraz z tłumaczeniem, k. 19-22)

Aktem notarialnym z dnia 14 maja 2010 r., rep. (...), powód udzielił pełnomocnictwa J. B. do odbioru wszelkiej korespondencji nadesłanej do placówki pocztowej Urząd Pocztowy w L., ul. (...), (...)-(...) L. na wymienione adresy pocztowe:

- (...) Sp. z o.o. S. nr (...), (...)-(...) L.,
- Gospodarstwo Rolne (...), S. nr (...), (...)-(...) L.,
- G. B., S. nr (...), (...)-(...) L.,

oraz do składania pism, wniosków i oświadczeń woli, uchylania się od skutków oświadczeń woli w formie ustnej i pisemnej w zakresie związanym z przedmiotem pełnomocnictwa i prowadzenia wszelkich spraw związanych z wyżej wymienionymi czynnościami prawnymi, które dla realizacji tego pełnomocnictwa mogły okazać się konieczne.

(dowód: akt notarialny Rep. A nr (...), k. 23-24)

Zawiadomieniem nr WR. (...). (...).(....). (...).2012.KG z dnia 12 kwietnia 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. poinformowała, że 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. 2011, Nr 233, poz. 1382) m.in. z umowy dzierżawy nr (...)-14. (...) z dnia 6 października 2003 r. o powierzchni 41,25 ha zostaną wyłączone części działek nr (...) o powierzchni (...)ha, obręb K., gmina G., co stanowiło 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy (pkt 13 pisma).

Wyłączenie to miało zostać dokonane na warunkach i w terminie wskazanym w projekcie aneksów załączonych do zawiadomienia, o ile propozycja ta została przyjęta.

(dowód: zawiadomienie, k. 176-179, 332-334)

Zawiadomienie z dnia 12 kwietnia 2012 r. zostało wysłane na adres G. B., (...), (...)-(...) L.. Na potwierdzeniu odbioru z dnia 20 kwietnia 2012 r. podpis (...) nie został nakreślony przez J. B., a złożył go Z. K..

(dowód: potwierdzenie odbioru, k. 35, zeznania świadka W. M., k. 383; zeznania świadka P. M., k. 383; zeznania świadka J. B., k. 383; zeznania świadka Z. K., k. 389; opinia biegłego sądowego, k. 410-425)

Pismem nr WR. (...). (...).170.4. (...).2012.KG z dnia 8 czerwca 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. nawiązując do pisma z dnia 12 kwietnia 2012 r. poinstruowała o prawidłowym trybie składania oświadczeń przez dzierżawców i ich prawidłowej treści. Przypomniano o 3-miesięcznym terminie od dnia otrzymania zawiadomienia, do złożenia oświadczenia w formie pisemnej o przyjęciu zaproponowanych zmian w odniesieniu do poszczególnych umów, w tym do umowy z dnia 6 października 2003 r. nr (...)/(...)/(...). (...), ewentualnie o uzupełnianie już złożonych oświadczeń o brakujące elementy lub dokumenty.

(dowód: zawiadomienie, k. 180-181)

Zawiadomienie zostało wysłane na adres G. B., (...), (...)-(...) L.. Na potwierdzeniu odbioru z dnia 11 czerwca 2012 r. podpis (...) nie został nakreślony przez J. B., a złożył go Z. K..

(dowód: potwierdzenie odbioru, k. 35, zeznania świadka W. M., k. 383; zeznania świadka P. M., k. 383; zeznania świadka J. B., k. 383; zeznania świadka Z. K., k. 389; opinia biegłego sądowego, k. 410-425)

Wnioskiem z dnia 21 marca 2013 r. powód zwrócił się do Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego we W. o przedłużenie umowy dzierżawy nr (...) o okres 5 lat, tj. do dnia 29 czerwca 2018 r. z uwagi na fakt, iż uczestniczy na gruntach będących przedmiotem dzierżawy na podstawie wyżej wskazanej umowy w programie pomocowym finansowanym ze środków (...) Funduszu Rolnego na rzecz (...) O. (...) z zamiarem jego kontynuowania.

(dowód: wniosek, k. 117)

Pismem z dnia 22 maja 2014 r. pozwany poinformował powoda o posiadaniu aktu notarialnego Rep. A nr (...), w którym to powód udzielił pełnomocnictwa J. B. do odbioru korespondencji doręczanych na adres (...), (...)-(...) L.. Wskazano, że wcześniej kierowane pisma na ten adres były skutecznie doręczane, wobec czego powód stawiał się na spotkanie dotyczącym wyłączenia 30% użytków rolnych i opłacanie faktur. Brak odpowiedzi na zawiadomienia przypominające o obowiązku złożenia oświadczenia dotyczącego zgody na wyłączenie 30% użytków rolnych w terminie określonym w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, skutkowało utratą uprawnień do nabycia z pierwszeństwem dzierżawionych nieruchomości oraz do przedłużenia okresu dzierżaw. Ponadto wskazano, że o fakcie tym powód został poinformowany pismem z dnia 8 sierpnia 2012 r., a na spotkaniu w dniu 2 kwietnia 2012 r. powód nie wyraził zgody na wyłączenia w ramach nowelizacji ustawy. Tym samym 13 z 14 umów dzierżawy zawartych między stronami wygasło, wobec czego powód utracił tytuł prawny do użytkowania nieruchomości w nich wskazanych.

(dowód: pismo, k. 41-44)

W dniu 13 czerwca 2015 r. powód złożył pozwanemu wniosek o przyznanie płatności na rok 2015. Wniosek ten został odebrany w dniu 15 czerwca 2015 r.

(dowód: wniosek wraz z załącznikami oraz potwierdzenie odbioru, k. 59-94)

Powód posługiwał się z pozwanym w korespondencji adresem G. S. 16, (...)-(...) L..

(dowód: pismo, k. 116, pismo, k. 117)

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o dokumenty dołączone do akt sprawy oraz przeprowadzony dowód z przesłuchania powołanych świadków W. M., P. M., Z. K. oraz J. B.. Zeznania te były spójne i nie budziły wątpliwości sądu co do wiarygodności świadków. Dla ustalenia stanu faktycznego znaczenie miała również opinia biegłego z zakresu badań pisma i podpisów A. P.. Opinia ta sporządzona została w sposób rzetelny, dokładny, odpowiadając na pytania sądu, zawierająca w swej treści precyzyjnie przeprowadzoną analizę przedstawionego zagadnienia.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie nie brał pod uwagę opinii prywatnej stanowiącej załącznik do pozwu, ponieważ opinie tego rodzaju nie stanowią dowodu na okoliczność wymagającą wiadomości specjalnych, w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c., choćby autorem była osoba wpisana na listę biegłych sądowych. Prywatne ekspertyzy nie mogą zastępować opinii biegłych sądowych, a co za tym idzie nie są one dowodem na okoliczności wymagające wiadomości specjalnych. Niemniej jednak Sąd miał na uwadze, że wnioski opinii prywatnej były zbieżne w wnioskami dowodu z opinii biegłego sądowego dopuszczonej w sprawie, co dodatkowo potwierdzało wiarygodność dowodu z tej opinii.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Rozważania prawne należy rozpocząć od wskazania, że zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym (...) ((...)), z dniem 31 sierpnia 2017 r. zniesiono Agencję Rynku Rolnego i Agencję Nieruchomości Rolnych, a w ich miejsce utworzono Krajowy (...). Stosownie do art. 46 ust. 1 ustawy, Krajowy (...)z dniem 01 września 2017 r. z mocy prawa wstąpił w ogół praw i obowiązków znoszonej Agencji Nieruchomości Rolnych.

Powód dochodził ustalenia w roszczeniu głównym, że przysługuje mu na podstawie art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa prawo do dalszego dzierżawienia nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), w gminie G., w obrębie geodezyjnym K., w granicach działek nr (...) o łącznej powierzchni gruntów 41,25 ha, natomiast w zgłoszonym roszczeniu ewentualnym ustalenia w oparciu o art. 189 k.p.c. z zw. z art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa że powodowi przysługuje prawo do żądania bezprzetargowego zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z Zasobu (...) Skarbu Państwa będącej przedmiotem umowy dzierżawy nr (...) zawartej pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych a G. B., położonej w województwie (...), powiecie (...), w gminie G., w obrębie geodezyjnym K., w granicach działek nr (...) o łącznej powierzchni gruntów 41,25 ha, a pozwany musi dopuścić Powoda do realizacji jego uprawnień i przystąpić do negocjacji.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że stan faktyczny niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości. Przeważająca część okoliczności faktycznych została ustalona w oparciu o dokumenty, których treści nie kwestionowała żadna ze stron. W zasadzie jedyną istotną okolicznością, która była sporna, było to, czy podpisy (...) na obu potwierdzeniach odbioru przesyłek skierowanych do pozwanego były autentyczne. Celem zweryfikowania tej okoliczności Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z zeznań świadków i z opinii biegłego. Dowody te w sposób jednoznaczny i nie budzący żadnych wątpliwości doprowadziły do stwierdzenia, że podpis J. B. został sfalszowany przez Z. K., co zresztą wprost przyznali zarówno J. B., jak i Z. K.. Pozwany nie kwestionował wiarygodności żadnego z powyższych dowodów, a także nie wnosił o uzupełniające przesłuchanie świadków, jak również nie domagał się wyjaśnienia lub uzupełnienia opinii biegłego. Tym samym uprawnione wydaje się być stwierdzenie, że ostatecznie pozwany w milczący sposób przyznał, że doszło do sfalszowania podpisu pełnomocnika powoda.

Wobec powyższego stan faktyczny sprawy należy uznać za w istocie bezsporny, a nawet gdyby przyjąć odmienne stanowisko, to niewątpliwie należy dojść do konkluzji, że okoliczności faktyczne sprawy nie budzą wątpliwości. Tym samym rozstrzygnięcia sporu zawisłego pomiędzy stronami należy poszukiwać na gruncie obowiązujących przepisów prawa materialnego.

W niniejszej sprawie powód wniósł dwa powództwa o ustalenie (powództwo główne i powództwo ewentualne). Wobec tego należało dokonać analizy, czy w świetle nie budzącego wątpliwości wyżej przedstawionego stanu faktycznego roszczenie główne lub roszczenie ewentualne znajduje oparcie w przepisach ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, jak również, czy powód posiada interes prawny do wniesienia powództwa o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. strona może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Warunkiem zatem skuteczności powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego jest wykazanie przez powoda interesu prawnego takiego żądania. Przy czym interes prawny musi istnieć w chwili wyrokowania (art. 316 k.p.c.) Sąd z urzędu bada, czy istnieje interes prawny powoda uzasadniający oparcie powództwa na art. 189 k.p.c. Interes ten jest materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie. Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione tylko wtedy, gdy oprócz materialnoprawnej przesłanki w postaci interesu prawnego, zostanie wykazana przez powoda prawdziwość twierdzeń, iż dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Powód, dochodząc roszczenia o ustalenie stosunku prawnego lub prawa w oparciu o treść art. 189 k.p.c., obowiązany jest wykazać fakt istnienia tego stosunku i prawa oraz interesu prawnego w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu. Powoda obciąża obowiązek wykazania faktów uzasadniających interes prawny, o którym mowa w tym przepisie (art. 6 k.c.) Interes prawny musi być ponadto zgodny z prawem i zasadami współżycia społecznego, jak również z celem, któremu służy art. 189 k.p.c. (O. M. Piaskowska, Komentarz do art.189 Kodeksu postępowania cywilnego, [w:] O. M. Piaskowska (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie procesowe. Komentarz, Lex). Interes, o którym mowa w art. 189 k.p.c. musi być interesem „prawnym”, czyli powinien dotyczyć szeroko rozumianych praw i obowiązków jednostki. Musi też być zgodny z prawem i zasadami współżycia społecznego, a także z celem procesu cywilnego. Interes prawny zachodzi, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, tj. zakończy istniejący spór lub zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka.

Tutejszy Sąd podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 roku, II CKN 898/00 (Legalis nr 277455). Sąd Najwyższy stwierdził, że powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są 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. Ponadto w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 roku, III CZP 115/96 (Legalis nr 30375) stwierdzono, że w świetle treści tego przepisu (art. 189 k.p.c.) interes prawny, jako przesłanka powództwa o ustalenie, która, w sposób niezależny od innych wymaganych przez prawo materialne lub procesowe okoliczności, warunkuje określony skutek tego powództwa, należy do grupy przesłanek merytorycznych. Interes prawny, jako przesłanka merytoryczna powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje. Drugą więc przesłanką merytoryczną jest wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Interes prawny jest kategorią obiektywną i musi być wykazany przez powoda (wyrok SN z 24 kwietnia 2014 r., III CSK 182/13 i wyrok SN z 12 kwietnia 2012 r., II CSK 474/11).

Warto również przytoczyć jeszcze jedno z wielu stanowisk Sądu Najwyższego, który wskazał, że interes prawny należy rozumieć, jako obiektywnie występującą potrzebę ochrony sfery prawnej powoda, którego prawa zostały lub mogą zostać zagrożone, bądź też występuje stan niepewności co do istnienia lub treści tych praw. Interes prawny powinien być pojmowany szeroko, jako potrzeba wprowadzenia pewności co do istnienia określonego stosunku prawnego lub prawa, w celu zapewnienia powodowi pełnej ochrony prawnej w zakresie wszystkich możliwych skutków prawnych, jakie występują obecnie oraz jakie obiektywnie rzecz biorąc mogą wystąpić w przyszłości, jako następstwa spornego stosunku prawnego lub prawa. Ocena istnienia interesu prawnego wymaga zindywidualizowanych, elastycznych

kryteriów, uwzględniających celowościowe podstawy powództwa wytoczonego w oparciu o art. 189 k.p.c., a jednym z tych kryteriów jest znaczenie, jakie wyrok ustalający wywarłby na sytuację prawną powoda obecnie i w przyszłości (wyrok SN Sygn. akt V CSK 640/14 2 lipca 2015 r., Legalis nr 1303706).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż po przeprowadzeniu analizy materiału dowodowego zgromadzonego w aktach Sąd ustalił, iż powód nie posiada interesu prawnego. Wskazać należy, że aby powód skutecznie mógł powołać się na interes prawny, winny jest wykazać, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie, których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania, co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 919/99, LEX nr 54376).

Zważyć należy, że prawo powoda do rzeczonyj nieruchomości może być chronione nie tylko w postępowaniu o ustalenie definitywnie przesądzającego o przysługujących mu uprawnieniach, ale także w drodze zarzutów stawianych w ewentualnie wytaczanych powództwach Krajowego Ośrodka (...). Skoro powód ma możliwość obrony swych praw w drodze zarzutu, czy nawet powództwa wzajemnego, to nie może mieć - w rozumieniu art. 189 k.p.c. - interesu prawnego w prowadzeniu procesu cywilnego o ustalenie. Przepis art. 189 k.p.c. nie przewiduje jako przesłanek prawnych sprawy czasu złożenia pozwu. Powyższa ocena odpowiada celowi art. 189 k.p.c. oraz bezpieczeństwu w obrocie prawnym. Nie oznacza to też pozbawienia możliwości obrony praw powoda. Powód, jako ewentualny pozwany w sprawie o eksmisję ma możliwość podnoszenia nie tylko zarzutu z art. 222 k.c. ale może też składać ewentualne powództwo wzajemne. W sytuacji kiedy strona ma możliwość realizowania swoich praw w innym postępowaniu, np. przypadku sprawy o wydanie nieruchomości, występuje brak interesu prawnego w niniejszym postępowaniu.

Należy ponadto dodać, że w świetle dokonanych ustaleń faktycznych nic nie wskazuje na to, aby pozwany przewidywał wytoczenie powodowi powództwa o eksmisję, a nawet, aby w ogóle domagał się od powoda wydania wydzierżawionej nieruchomości. Powód nie wykazał również ani nawet nie uprawdopodobnił, aby pozwany zmierzał do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości bądź by w ogóle planował jej sprzedaż. Załączone do pozwu ogłoszenia o sprzedaży dotyczą innych nieruchomości, nie sposób więc uznać, aby miały jakikolwiek związek z nieruchomością, której dotyczy niniejsza sprawa. Powód nie wyjaśnił również, jaki związek ma okoliczność prowadzenia rolnictwa ekologicznego na gruntach rolnych z posiadaniem przez niego interesu prawnego. Jest przy tym oczywiste, że odebranie powodowi gruntu uniemożliwiłoby prowadzenie na tym gruncie działalności rolnej, niemniej jednak brak jest podstaw do stwierdzenia, aby takie zagrożenie w ogóle istniało.

Analiza treści pozwu prowadzi do wniosku, że kwestia interesu prawnego powoda we wniesieniu powództwa o ustalenie została zasadniczo pominięta. W zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym brak jest również jakiegokolwiek dowodu, który wykazywałby lub chociażby uwiarygadniał okoliczność, że powód posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie. Tym samym Sąd uznał, że powód nie wykazał swojego interesu prawnego, co w świetle art. 6 k.c. implikowało oddalenie powództwa.

W ocenie Sądu powód nie wykazał również interesu prawnego w zakresie powództwa ewentualnego. Treść pisma procesowego z dnia 12 kwietnia 2019 r., którym rozszerzono powództwo (k. 283-284) stanowi w istocie powtórzenie treści pozwu wzbogaconą o przytoczenie treści orzeczeń innych Sądów powszechnych wydanych w podobnych sprawach. Pismo to zostało zakończone konkluzją, że „niewątpliwym jest, iż Powód posiada interes prawny”, niemniej jednak brak jest wyjaśnienia, z czego dokładnie ten interes prawny ma wynikać i w czym ma się przejawiać. W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy również, a w zasadzie tym bardziej, nie pozwala na przyjęcie, że interes prawny został przez powoda wykazany. Należy tutaj podkreślić, że ewentualne stwierdzenie, że powodowi przysługuje prawo do bezprzetargowego zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości rolnej, a pozwany jest obowiązany do przystąpienia do negocjacji, w żaden sposób nie zmieniloby sytuacji prawnej powoda, a przede wszystkim nie zakończyłoby sporu prawnego pomiędzy stronami. Istnienie uprawnienia do żądania zawarcia umowy nie oznacza mianowicie, że umowa taka zostanie zawarta, podobnie przystąpienie do negocjacji nie oznacza, że negocjacje te doprowadzą do zawarcia umowy. Zdaniem Sądu uprawnienia, których stwierdzenia domaga się powód

w roszczeniu ewentualnym są na tyle ogólne, że nie mieszczą się nawet w najszerszym rozumianym pojęciu interesu prawnego. Mianowicie nawet gdyby pozwany został zobowiązany do przystąpienia do negocjacji z powodem, to po ich przeprowadzeniu mógłby ostatecznie odmówić zawarcia z powodem umowy dzierżawy, a tym samym nie sposób przyjąć, aby ustalenie tego uprawnienia definitywnie kończyłoby spór pomiędzy stronami, skoro w istocie sytuacja prawna powoda nie uległaby zmianie.

Sąd zważył również, że w świetle sformułowanych przez powoda żądań kwestie związane z prawidłowością doręczenia zawiadomienia i ewentualnych tego konsekwencji nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z 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. Nr 233, poz. 1382), jeżeli umowa dzierżawy zawarta przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przedmiotem której są nieruchomości wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa nie zawiera postanowienia o możliwości wyłączenia, o którym mowa w art. 38 ust. 1a ustawy, o której mowa w art. 1 (ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700, z późn. zm.), w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, Agencja Nieruchomości Rolnych, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, przedstawi dzierżawcom, w formie pisemnego zawiadomienia, propozycję dokonania zmian tej umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Stosownie zaś do ust. 2 Agencja Nieruchomości Rolnych wraz z zawiadomieniem, o którym mowa w ust. 1, przesyła projekt zmiany umowy dzierżawy, o której mowa w ust. 1, określający działki ewidencyjne lub ich części, które proponuje wyłączyć z dzierżawy. Przy doręczaniu zawiadomień stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Ust. 3 przewidywał zaś, że w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, dzierżawca składa Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenie w formie pisemnej o: 1) przyjęciu zaproponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmian umowy dzierżawy zawartych w projekcie, o którym mowa w ust. 2, albo 2) odrzuceniu zaproponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmian umowy dzierżawy zawartych w projekcie, o którym mowa w ust. 2. W przypadku niezłożenia w terminie oświadczenia, o którym mowa w ust. 3, uznaje się, że dzierżawca odrzucił zaproponowane przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmiany umowy dzierżawy (ust. 4). 11. W przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt 2 i ust. 4, oraz w przypadku niedokonania zmiany umowy dzierżawy zgodnie z 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, o której mowa w art. 1 (ust. 11).

W myśl powołanych wyżej regulacji najistotniejsze znaczenie miała podnoszona przez powoda prawidłowość doręczenia stosownych zawiadomień przez pozwanego. W ustalonym stanie faktycznym bezspornym jest, że nie doszło do prawidłowego doręczenia zawiadomień czy też przypomnień z dnia 12 kwietnia 2012 r. oraz 8 czerwca 2012 r. w myśl przepisów kodeksu postępowania administracyjnego. Zgodnie bowiem z art. 40 § 4 k.p.a. (Dz.U.2000.98.1071 j.t.) strona zamieszkała za granicą lub mająca siedzibę za granicą, jeżeli nie ustanowiła pełnomocnika do prowadzenia sprawy zamieszkałego w kraju, jest obowiązana wskazać w kraju pełnomocnika do doręczeń. Powód w związku z faktem, iż jego miejsce zamieszkania znajdowało się w Niemczech jako pełnomocnika do doręczeń ustanowił J. B. na mocy pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 14 maja 2010 r., które to pełnomocnictwo nie zawierało upoważnienia do dokonywania dalszych pełnomocnictw. Stosownie zaś do § 2 jeżeli strona ustanowiła pełnomocnika, pisma doręcza się pełnomocnikowi. Nie ulega zatem wątpliwości, że jedyną uprawnioną osobą do odbioru korespondencji kierowanej do powoda był J. B.. W toku prowadzonego postępowania przeprowadzony dowód z opinii biegłego oraz zeznania świadków, m.in. Z. K. jednoznacznie wykazały, że podpis widniejący na potwierdzeniach odbioru zawiadomienia z dnia 12 kwietnia 2012 r. i przypomnienia z dnia 8 czerwca 2012 r. nie został nakreślony przez J. B., a tym samym nie można mówić o prawidłowym doręczeniu korespondencji (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 stycznia 2019 r. (...), Lex 2614751).

Jak słusznie zauważył powód, brak prawidłowego doręczenia jaki miał miejsce w rozpatrywanej sprawie skutkuje brakiem rozpoczęcia, a co za tym idzie upływu 3-miesięcznego terminu przewidzianego w art. 4 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia

16 września 2011 r. Nie odnosi to jednakże skutku w postaci obowiązywania w dalszym ciągu umowy dzierżawy. W tym kontekście chybione są zatem argumenty strony pozwanej jakoby powód utracił uprawnienie do pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu oraz pierwszeństwa do przedłużenia umowy dzierżawy w myśli art. 4 ust. 11 ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 16 września 2011 r. wskutek braku odpowiedzi na składane przez stronę powodową zawiadomienia o propozycji zmian umowy dzierżawy w zakresie 30% użytków nieruchomości.

Dokonując analizy rozpoznawanej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że umowa, wskutek braku rozpoczęcia biegu terminu na złożenie stosownym oświadczeń pozwanemu w zakresie warunków wyłączenia 30% użytków rolnych, nie uległa zmianom i obowiązywała strony w pierwotnym brzmieniu. Należy jednak z całą stanowczością podkreślić, że okoliczność ta nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro żadne z roszczeń powoda nie dotyczyło w jakimkolwiek zakresie nie dotyczyło wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, o czym świadczą sama treść sformułowanych przez powoda roszczeń.

Należy podkreślić, że umowa dzierżawy została zawarta na czas określony, tj. na okres 10 lat licząc od dnia 1 lipca 2003 r. Czas jej obowiązywania upływał zatem w dniu 1 lipca 2013 r. Natomiast z uwagi na fakt, iż powód złożył pozwanemu wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy pismem z dnia 21 marca 2013 r., umowa uległa przedłużeniu jedynie na określony, roczny czas.

Zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1491 ze zm.), do zawarcia umowy dzierżawy przetargu nie stosuje się, 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. Stosownie do ust. 4a 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.

Analizując powyższe regulacje należy mieć na względzie, iż zawierają one regulację szczególną, wobec czego nie mogą być interpretowane w sposób rozszerzający, a także w oderwaniu od regulacji ogólnych obejmujących wspólny przedmiot normowania. Na gruncie art. 39 ust. 1 ustawy zasadą jest, że umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Od tej zasady ustawodawca przewidział wyjątki enumeratywnie wymienione w ust. 2. Między innymi w art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy przyznaje takie zwolnienie dotychczasowemu dzierżawcy, jeśli zostały spełnione warunki, tj. dotychczasowy dzierżawca złożył Agencji oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach a te zostały uzgodnione z Agencją. Do zawarcia umowy dzierżawy niewystarczające jest złożenie przez dzierżawcę oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości, ale również uzgodnienie między stronami nowych warunków, w ramach których czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy. Tym samym ustawodawca umożliwia zawarcie umowy dzierżawy, z wykorzystaniem ogólnych sposobów zawierania umów określonych w kodeksie cywilnym, jednocześnie 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 dotychczasowemu dzierżawcy na zawarcie z Agencją umowy dalszej dzierżawy w oparciu o zgodne oświadczenia stron, z wyłączeniem trybu przetargowego. Jednakże nie jest obowiązkiem Agencji przedstawienie 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 Agencję stanowiska co do warunków dzierżawy w terminie miesiąca od złożenia wniosku przez dzierżawcę, Agencja wyraża zgodę na dzierżawienie nieruchomości na dotychczasowych warunkach przez okres roku. W ten sposób ustanowiono domniemanie złożenia przez Agencję oświadczenia woli o określonej treści.

W omawianym przepisie art. 39 ust. 4a ustawodawca nadał biernemu zachowaniu Agencji określone znaczenie prawne. Uznać zatem należy, iż w przypadku, gdy Agencja nie pozostaje bierna 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. Omawiane unormowanie ma służyć ochronie dotychczasowych dzierżawców przed bezczynnością Agencji i zapobiegać wystąpieniu stanu niepewności w zakresie stosunków prawnych dotyczących dzierżawy nieruchomości. Ochrona ta jest zbędna, jeśli Agencja w sposób kategoryczny przedstawia swoje stanowisko względem wniosku dzierżawcy złożonego w trybie art. 39 ust. 2 pkt 1 (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 listopada 2010 r., sygn. akt I ACa 541/10, Legalis nr 340425).

W rozpoznawanej sprawie pozwana nie zajęła stanowiska w zakreślonym ustawą terminie co skutkowało zastosowaniem domniemania z art. 39 ust. 4a i przedłużeniem obowiązywania umowy dzierżawy na okres roku. Dlatego też umowa została przedłużona o jeden rok i przestała obowiązywać w dniu 1 lipca 2014 r.

Regulacje ustawowe w sposób jednoznaczny wskazują konsekwencje biernego zachowania pozwanego w razie złożenia w terminie wniosku o przedłużenie umowy dzierżawy nieruchomości. Niezasadny jest argument powoda, że odmówiono mu jego prawa do kontynuowania umowy dzierżawy po złożeniu stosownego wniosku. Ustawodawca, jak wskazano wyżej wprowadził regulację mającą właśnie za cel ochronę uprawnionych przed opieszałym działaniem Agencji (Krajowego Ośrodka (...)) i dlatego też w przypadku braku jakiegokolwiek odpowiedzi ze strony pozwanego przyjęto domniemanie zawarcia umowy na dotychczasowych warunkach na okres roku.

W konsekwencji należało stwierdzić, że umowa dzierżawy zawarta przez strony wygasła z dniem 1 lipca 2014 r., a więc jeszcze przez wytoczeniem przez powoda pozwu o ustalenie. Tym bardziej więc umowa dzierżawy nie obowiązywała już w dniu wydania wyroku w niniejszej sprawie, co czyniło koniecznym oddalenie powództwa głównego.

Podkreślenia również wymaga fakt, że regulacje zawarte w art. 39 ustawy nie rodzą po stronie pozwanej obowiązku zawarcia umowy dzierżawy ale przewidują jedynie możliwość jej zawarcia z osobą spełniającą kryteria ustawowe po rozważeniu całokształtu okoliczności. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 marca 2010 r., sygn. akt V CSK 289/09 (LEX nr 585903) „nie można tłumaczyć przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, tak w brzmieniu pierwotnym z 1991 r., jak i po nowelizacji dokonanej ustawą zmieniającą z 1997 r., że Skarb Państwa jest zobowiązany po upływie terminu, na jaki była zawarta umowa dzierżawy zawrzeć umowę o dzierżawę państwowych gruntów rolnych z dotychczasowym dzierżawcą na dalszy okres i co do tego samego przedmiotu dzierżawy”.

W przedmiocie powództwa ewentualnego należy dodać, że przystąpienie do negocjacji z podmiotem uprawnionym zależy wyłącznie od pozytywnej decyzji Agencji. Po stronie zainteresowanego podmiotu uprawnionego nie powstaje jakiegokolwiek roszczenie. Tym samym w świetle art. 189 k.p.c. brak podstaw do uwzględnienia powództwa ewentualnego opartego na art. 39 ust. 2 ustawy, gdyż te regulacje jak już wyżej określono nie nakładają konkretnego obowiązku na Agencję (Krajowy Ośrodek (...)) ale przewidują możliwość działania i podjęcia dowolnej finalnej decyzji w zakresie zawarcia umowy dzierżawy. W konsekwencji wypływa z tego wniosek, że wyrok nakazujący pozwanemu przystąpienie do negocjacji, które mogłyby zakończyć się w różny sposób, w tym niezawarciem umowy, nie rozstrzygnęłyby sporu między stronami i sytuacji prawnej powoda, a co za tym idzie nie doszłoby do zmiany stosunków między stronami. Jeszcze raz należy podkreślić, że spełnienie przesłanek (złożenie wniosku w zakreślonym terminie oraz status dzierżawcy) nie skutkuje koniecznością zawarcia dalszej umowy dzierżawy przez pozwanego.

Kolejno zaznaczenia wymaga fakt, że powód nie wykazał interesu w zawarciu umowy, nie przedstawił stosownych okoliczności, które uzasadniałyby tak skonstruowane powództwo. Nie wykazał, w jaki sposób pozytywne dla niego rozstrzygnięcie unormuje jego sytuację prawną i stan niepewności. Uwzględnienie powództwa nie było możliwe po pierwsze z uwagi na fakt, że umowa uległa rozwiązaniu najpóźniej w dniu 1 lipca 2014 r. Natomiast przystąpienie pozwanego do żądanych negocjacji nie musi oznaczać ich zakończenia zawarciem umowy dzierżawy.

Na marginesie należy dodać, że kwestia ewentualnej niekonstytucyjności przepisów ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 16 września 2011 r. (Dz.U. Nr 233, poz. 1382) wobec argumentów przytoczonych powyżej nie miało znaczenia dla niniejszego postępowania, ponieważ po pierwsze przepisy te nie mogły mieć zastosowania w stosunku do powoda (skoro przesyłka skierowana do niego przez pozwanego nie została prawidłowo doręczona, a tym samym nie mogła wywołać skutków prawnych przewidzianych przez przepisy wskazanej ustaw), a ponadto nawet gdyby przepisy tej ustawy hipotetycznie miałyby znaleźć zastosowanie, to nie miały one żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia zasadności powództwa.

Wobec powyższego zarówno roszczenie główne, jak i ewentualne podlegało oddaleniu na podstawie art. 6 k.c. z uwagi na brak przesłanek posiadania przez powoda interesu prawnego oraz zasadności powództwa.

Jedynie na marginesie należy zauważyć, że w analogicznej sprawie pomiędzy tymi samymi stronami tutejszy Sąd w innym składzie oddalił powództwo powoda wyrokiem z dnia 31 stycznia 2017 r. (sygn. akt. I C (...)), natomiast apelacja od tego wyroku została oddalona przez Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 13 listopada 2018 r., od którego powód wniósł skargę kasacyjną, która została odrzucona.

Sąd odstąpił w myśl art. 102 k.p.c. od obciążania powoda kosztami postępowania. Sąd miał na uwadze zawilóść sprawy i rozbieżność stanowisk zajmowanych przez składy orzekające w podobnych sprawach.

Sąd zwrócił na rzecz powoda część zaliczki wpłaconej w wysokości 1.000 zł (k. 209) na mocy art. 84 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.