

Sygn. akt I ACa 1010/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

SSA Edyta Buczkowska - Żuk (Przewodnicząca)

SSA Dariusz Rysta

SSA Krzysztof Górski (sprawozdawca)

protokolant: starszy sekretarz sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa „(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o nakazanie i ustalenie

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 13 października 2016 roku, sygn. akt I C 117/16

I. zmienia zaskarżony wyrok ten sposób, że nadaje mu treść:

1. zobowiązuje pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych w W. do dokonania w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszego wyroku spoczywających na pozwanej zgodnie z przepisami prawa w brzmieniu obowiązującym w dniu 16 maja 2012 roku, (w tym w szczególności określonych przez ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U.2016.1491) w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2011.233.1382) oraz art. 4 powołanej wyżej ustawy z 16 września 2011 roku a także przepisy wykonawcze do ustawy z dnia 19 października 1991), czynności niezbędnych do wykonania przez pozwaną wynikającego z art. 4 ust. 7 i 8 powołanej wyżej ustawy z dnia 16 września 2011 roku, obowiązku zawarcia z powódką „(...)” spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w O. umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w obrębie ewidencyjnym Ś. gmina P. powiat (...) województwo (...) w skład której wchodzi działki nr (...) objęte księgą wieczystą prowadzona przez Sąd Rejonowy w Koszalinie oznaczoną numerem (...) oraz działka oznaczona nr (...), a także działka nr (...) objęta księgą wieczystą prowadzona przez Sąd Rejonowy w Koszalinie oznaczoną numerem (...), która to nieruchomości jest przedmiotem umowy dzierżawy zawartej między pozwaną i powódką w dniu 10 czerwca 1994 i oznaczonej nr (...); w szczególności pozwana zobowiązana jest do:

- ustalenia ceny nieruchomości stosownie do treści art. 30 ustawy z dnia 19 października 1991 o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U.2016.1491)

- ogłoszenia o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży zgodnie z art. 28 tej ustawy z zawiadomieniem znanych pozwanej osób posiadających pierwszeństwo do nabycia nieruchomości zgodnie z art. 29 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy

z dnia 19 października 1991 w brzmieniu nadanym cytowaną wyżej ustawą z dnia 16 września 2011 roku oraz przy uwzględnieniu treści art. 4 tej ustawy;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 6780,75 zł (sześciu tysięcy siedmiuset osiemdziesięciu złotych, siedemdziesięciu pięciu groszy) tytułem kosztów procesu;

II. oddała apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5193 zł (pięciu tysięcy stu dziewięćdziesięciu trzech złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Krzysztof Górski Edyta Buczkowska – Żuk Dariusz Rystał

Sygn. akt I ACa 1010/16

## UZASADNIENIE

Powódka „(...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O., zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła pozew przeciwko pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W., zawierający dwa roszczenia :

- o zobowiązanie do niezwłocznego przeznaczenia przez pozwaną do sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych w obrębie ewidencyjnym Ś., gminie P., o łącznej powierzchni 421,1815 ha, stanowiących działki o nr (...), dla których prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Koszalinie księga wieczysta o nr (...) oraz działkę nr (...) (zapisaną w nieznaną dla powódki księdze wieczystej), i działkę nr (...) dla której w Sądzie Rejonowym w Koszalinie prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), tj. działki gruntu stanowiące przedmiot umowy dzierżawy zawartej między stronami w dniu 10 czerwca 1994r o nr (...), oraz dokonanie przez pozwaną wszelkich czynności wymaganych przez ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r., aktami wykonawczymi do tej ustawy i innymi przepisami prawa do sprzedaży nieruchomości, w szczególności do: sporządzenia wyceny nieruchomości, ogłoszenia wykazu dotyczącego nieruchomości oraz zawiadomienia podmiotów posiadających pierwszeństwo nabycia nieruchomości o wyższym stopniu pierwszeństwa niż powódka, na podstawie art. 29 ust 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i art. 28, 29 oraz 30 tej ustawy i przepisów wykonawczych do tej ustawy;

- o ustalenie, że po wykonaniu powyższych czynności o ile podmiot posiadający pierwszeństwo nabycia nieruchomości, na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, o wyższym stopniu pierwszeństwa niż powódka, z prawa tego nie skorzysta, pozwana jest zobowiązana do niezwłocznego przeniesienia własności nieruchomości w drodze sprzedaży na powódkę, za cenę wskazaną w wykazie sporządzonym zgodnie z art. 28 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa

Powódka nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że w dniu 10 czerwca 1994 r. zawarła z pozwaną Agencją Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W., jako wydzierżawiającą, umowę dzierżawy nieruchomości o nr (...). Pozwana w trybie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw przedstawiła powódce propozycję zmiany umowy dzierżawy poprzez wyłączenie 30% dzierżawionych gruntów. Powódka propozycję tę przyjęła i zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy oświadczyła, że jest zainteresowana zakupem całych dzierżawionych gruntów. W dniu 16 maja 2012r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy dzierżawy potwierdzający wyłączenie 30 % gruntów. W 2014r pozwana podjęła czynności przygotowujące do sprzedaży dzierżawione przez powódkę grunty o powierzchni 121,8504ha. Do tej sprzedaży jednak nie doszło, bo pismem z dnia 17 grudnia 2015r. pozwana poinformowała powódkę o wstrzymaniu procedury

sprzedaży gruntów. Powódka uważała, że spełniła wszystkie czynności związane z wyłączeniem z dzierżawy 30 % gruntów, zaś pozwana mimo to nie zawarła w powódka umowy sprzedaży pozostałych dzierżawionych gruntów, w terminie zadeklarowanym przez powódkę, tj. do października 2012r. Zdaniem powódki, pozwana winna była przeprowadzić procedurę sprzedaży gruntów oraz umożliwić powódce wykonanie prawa pierwszeństwa najpóźniej w październiku 2012r. Jako uzasadnienie drugiego roszczenia o ustalenie, powódka podała, że ma interes prawny w wydaniu orzeczenia ustalającego, gdyż obecnie powódka, której przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu dzierżawionych gruntów, na skutek zaniechania ich sprzedaży przez pozwaną, nie może realizować swojego prawa w procesie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Ponadto istnieje uzasadniona obawa, że nawet jeżeli pozwana przeprowadzi procedurę sprzedaży gruntów, w dalszym ciągu nie zaoferuje ich sprzedaży powódce. Ustalenie istnienia obowiązku sprzedaży po stronie pozwanej przewencyjnie zapobiegnie powstaniu sporu w tym zakresie w przyszłości.

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W., w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazała, że powództwo zostało wytoczone przedwcześnie, albowiem ma czas na przeprowadzenie procedury sprzedaży dzierżawionych przez powódkę gruntów do maja 2018r. Wskazała, że podany przez powódkę termin zakupu gruntów do października 2012r., nie jest dla pozwanej wiążący. Jest to jedynie termin od którego dzierżawca ( powódka) jest gotów do nabycia gruntów a dokładny termin umowy sprzedaży strony muszą dopiero ustalić. Pozwana uznała, że powódka nie ma interesu prawnego w domaganiu się wydania orzeczenia ustalającego o treści jak w drugim roszczeniu, albowiem w przypadku wykonania przez pozwaną czynności potrzebnych do sprzedaży gruntów, powódce będzie przysługiwać roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. Pozwana wskazała, że procedura sprzedaży nieruchomości musiała zostać wstrzymana m.in. na skutek zmian w kierownictwie Agencji Nieruchomości Rolnych. Nadto Prezes Agencji odmówił udzielenia pełnomocnictwa na sprzedaż przedmiotowych nieruchomości. Tym samym przestały strony wiązać wszelkie uzgodnienia związane z planowanym nabyciem nieruchomości.

W pismach przygotowawczych z dnia 10 maja 2016r., 06 czerwca 2016r. i 05 września 2016r. strony podtrzymały swoje stanowiska. Nadto pozwana zanegowała twierdzenie powódki, że do oceny stanu prawnego w sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016r. Pozwana powołując się na ustawę z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, uważała, że wejście w życie tej ustawy wprowadziło zakaz sprzedaży m.in. gruntów objętych roszczeniami powódki na okres 5 lat. Wskazała, że do trybu sprzedaży nieruchomości rolnej, na który powódka się powołuje w pozwie, a wynikającym z art. 4 ust 7 ustawy nowelizującej, nie ma zastosowania art. 12 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wyrokiem z dnia 13 października 2016 Sąd Okręgowy oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Rozstrzygnięcie sporu zostało oparte o następującą podstawę faktyczną.

Powódka „ (...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, jako dzierżawca, zawarła w dniu 10 czerwca 1994 r. z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa ( poprzednikiem prawnym pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych) , jako wydzierżawiającą, umowę dzierżawy nieruchomości o nr (...), której przedmiotem były nieruchomości rolne położone w gminie P., o powierzchni 733,6462 ha , przedstawione w załączniku nr 1 do umowy. Strony ustaliły, że umowa ta zostaje zawarta na okres 10 lat licząc od dnia 30 marca 1994r. z możliwością jej przedłużenia na wniosek jednej ze stron na okres kolejnych 10 lat.

Strony wielokrotnie zmieniały umowę dzierżawy zawierając do niej aneksy i ustaliły, że umowa dzierżawy będzie trwać do 2024 roku.

Pismem z dnia 30 marca 2012r. pozwana, opierając się na art. 4 ust 1 ustawy z dnia 16 września 2011r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (...), zaproponowała powódce wyłącznie z dzierżawy działek nr: (...) oraz części działki nr (...), w obrębie Ś. – o łącznej powierzchni 173,0501 ha, co stanowiło 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, wynikającej z umowy nr (...). Powódka, pismem

z dnia 16 maja 2012r., złożyła oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych zmian do umowy dzierżawy oraz złożyła oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu dzierżawionej nieruchomości w terminie – październik 2012r. W oświadczeniu tym powódka nie oznaczyła, czy jej wolą jest zakup całej dzierżawionej nieruchomości, czy pozostałej części nieruchomości po wyłączeniu, czy jeszcze innej części dzierżawionych gruntów. Oświadczenie to powódka złożyła na udostępnionym jej przez pozwaną formularzu

W dniu 16 maja 2012r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy dzierżawy nr (...), w którym postanowiły wyłączyć z przedmiotu umowy działki nr (...) w obrębie Ś. gmina P., o łącznej powierzchni 166,8100 ha oraz część działki nr (...) z obrębu Ś., gmina P., o powierzchni 6,2401 ha.

Pozwana w 2014r. podjęła czynności przygotowujące do sprzedaży część nieruchomości, dzierżawionych przez powoda, o łącznej powierzchni 121,8504 ha. Pismami z dnia 12 maja 2014r. i z dnia 17 kwietnia 2015r. pozwana informowała powódkę o czynnościach podjętych w celu sprzedaży gruntów. Pismem z dnia 10 lipca 2015r. pozwana zawiadomiła powódkę o zamiarze sprzedaży dzierżawionych przez nią gruntów o powierzchni 121,8504 ha za cenę 2.879.700,00zł. Pismem z dnia 20 lipca 2015r. powódka złożyła oświadczenie o zamiarze skorzystania z przysługującego jej prawa pierwszeństwa w nabyciu tych gruntów, za cenę 2879.700,00zł. Następnie pozwana pismem z dnia 17 grudnia 2015r. poinformowała powódkę o wstrzymaniu procedury sprzedaży gruntów, dzierżawionych przez nią. Kolejnym pismem z dnia 18 stycznia 2016r. pozwana poinformowała o odmowie udzielenia pełnomocnictwa na sprzedaż nieruchomości.

Powódka złożyła do sądu wnioski o zawezwanie do próby ugodowej celem zawarcia ugody w sprawie niezwłocznego przeniesienia własności w drodze umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych przez nią dzierżawionych, a położonych w obrębie geodezyjnym Ś., gmina K.. Strony nie zawarły ugody

Wyjaśniając podstawę ustaleń Sąd stwierdził, że stan faktyczny niniejszej sprawy nie był sporny i został ustalony w oparciu o dokumenty, jakie strony złożyły jako dowody. Wiarygodność tych dokumentów nie była podważana przez strony. Sąd nie dopatrywał się żadnych okoliczności kwestionujących ich moc dowodową.

Dokonując oceny prawnej żądań pozwu Sąd wskazał, że powódka wyraźnie wskazała, że podstawą jej roszczenia jest art. 4 ust 7 ustawy z dnia 15 września 2011r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (zwana dalej ustawą nowelizującą).

Dokonując oceny czy powódce przysługuje roszczenie w kształcie określonym w pozwie – o nakazanie pozwanej podjęcia określonych czynności oraz czy wskazany przez powódkę przepis nakłada na pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych (zwana dalej Agencją) jakieś obowiązki i jakie, o jakim zakresie Sąd wyjaśnił, że art. 4 ust. 1 ustawy nowelizującej nałożył na Agencję Nieruchomości Rolnych obowiązek przedstawienia dzierżawcom będącym stronami umów dzierżawy zawartych przed dniem wejścia w życie tejże ustawy (to jest przed 2 listopada 2011 r.), a przedmiotem których były nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, w terminie sześciu 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 gruntów, w terminie trzech miesięcy od otrzymania tego zawiadomienia, miał możliwość złożyć Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenie w formie pisemnej o przyjęciu zaproponowanych zmian umowy dzierżawy (art. 4 ust. 3 pkt 1 ustawy nowelizującej). Agencja i dzierżawca, po złożeniu przez dzierżawcę oświadczenia, niezwłocznie, nie później niż w terminie jednego miesiąca od jego złożenia, mieli dokonać zmian umowy dzierżawy w formie pisemnej (art. 4 ust. 5 ustawy nowelizującej).

W myśl art. 4 ust. 7 ustawy nowelizującej, w przypadku dokonania zmiany umowy dzierżawy, dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu całości albo, za zgodą Agencji, części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy na zasadach określonych w ustawie, o których mowa w art. 1 w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą, 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.

W niniejszej sprawie pozwana Agencja wykonała obowiązek określony w art. 4 ust 1 i 2 ustawy nowelizującej, zaś powódka zgodziła się na zmianę umowy dzierżawy poprzez wyłączenie 30% dzierżawionych gruntów, stąd strony zawarły w dniu 16 maja 2012r. aneks nr (...) do umowy dzierżawy.

Przepis art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi wskazuje podmioty uprawnione do pierwszeństwa nabycia 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 nabycia nieruchomości Zasobu.

Odwołując się do reguł wykładni językowej art. 4 ust. 7 ustawy nowelizującej, w kontekście treści art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Sąd wskazał, iż w treści tego art. 4 ust. 7 jest mowa o przysługującym dzierżawcy uprawnieniu do zakupu z zastosowaniem prawa pierwszeństwa z art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zatem z samego art. 4 ust 7 nie można wywieść obowiązku Agencji sprzedaży nieruchomości dzierżawcy. Ustawodawca przyznał dzierżawcy jedynie określone uprawnienie, tj. prawo pierwszeństwa, z którego może skorzystać gdy Agencja będzie sprzedawać nieruchomość.

Sąd wyjaśnił, że instytucja prawa pierwszeństwa znana jest w polskim prawodawstwie. Występuje także w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( art. 34 - 36) . Rozumienie prawa pierwszeństwa jest w orzecznictwie i w doktrynie ugruntowane. Analizując przepisy dotyczące tego prawa i istniejące na tym tle orzecznictwo, wyłania się twierdzenie, że konstrukcja prawa pierwszeństwa nie należy do kategorii uprawnień wynikających z prawa podmiotowego.

Odwołując się do orzecznictwa Sąd stwierdził, że konstrukcja pierwszeństwa nie jest oparta na uprawnieniu pochodzącym z prawa podmiotowego, lecz polega na zakazie rozporządzania przez określony podmiot rzeczą czy prawem w sposób je naruszający. Jego istota prawna sprowadza się zatem do eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą rzecz czy prawo. Zdaniem Sądu Okręgowego prawo to polega na eliminacji innych podmiotów ubiegających się o tę samą nieruchomość; inaczej - na wyznaczeniu kolejnych nabywców nieruchomości, na wypadek gdyby właściciel wyraził zamiar zbycia nieruchomości. Od prawa pierwokupu różni się m.in. tym, że do skorzystania z niego nie jest wymagane zawarcie przez właściciela nieruchomości z osobą trzecią warunkowej umowy sprzedaży.

Opisując w tym kontekście regulację ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Sąd wskazał, że Agencja Nieruchomości Rolnych jest obowiązana zawiadomić na piśmie uprawnionego o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, podając cenę nieruchomości oraz termin złożenia wniosku o nabycie nieruchomości (art. 29 ust. 1c ustawy nowelizującej). Skorzystanie z pierwszeństwa następuje przez złożenie oświadczenia uprawnionego, że wyraża zgodę na nabycie nieruchomości za cenę określoną w zawiadomieniu (art. 29 ust.1d ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa). Prawo pierwszeństwa realizowane jest przez dokonanie zawiadomienia określonego podmiotu, któremu przysługuje pierwszeństwo, przez co może on skorzystać z przysługującej mu kompetencji, co pozwala Agencji na zawarcie, w trybie bezprzetargowym, z tym podmiotem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Wskazując na przykłady z orzecznictwa SN Sąd uzasadnił stanowisko, że prawo pierwszeństwa nie jest prawem podmiotowym. Osobie, która złożyła oświadczenie wyrażające zgodę na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu (art. 29 ust. 1d w zw. z art. 29 ust. 1c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi) i w związku z tym korzysta z pierwszeństwa uregulowanego w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy. Pierwszeństwo polega na wskazaniu przez ustawodawcę podmiotów mających pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości i tym samym eliminujących inne podmioty ubiegające się o tę samą rzecz, wyraża się zatem w zakazie zadysponowania przez właściciela jego rzeczą w sposób naruszający to pierwszeństwo. Sąd Najwyższy powiedział, że : po pierwsze, iż prawo pierwszeństwa stanowi ograniczenie prawa własności i jako takie nie może być interpretowane rozszerzająco, zaś po drugie, iż obrót nieruchomościami jest sformalizowany i wymaga zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, zaś odstąpienie od tej zasady wymagałoby wyraźnej podstawy ustawowej. Co

istotne, Sąd Najwyższy wskazał, że przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie zawierają obowiązku złożenia oświadczenia o skorzystaniu z pierwszeństwa w formie aktu notarialnego. Jeżeli złożenie oświadczenia miałyby wywołać skutek w postaci powstania obowiązku przeniesienia własności i zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, niezbędne byłoby jednoznaczne uregulowanie zawierające wyjątek od zasady przewidzianej w art. 158 k.c.. Zatem nie do przyjęcia jest, aby wyjątek taki stanowił wynik dokonanej wykładni ustawy. W innym wyroku z dnia 07 maja 2015r. ( III PK 124/14), wydanym na tle prawa pierwszeństwa uregulowanego w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych (...) ( Dz. U. z 2001r. Nr 4, poz. 24 z późn. zm), Sąd Najwyższy wskazał, że z przepisów dotyczących pierwszeństwa nie wynika roszczenie o zawarcie umowy, a jedynie pierwszeństwo nabycia nieruchomości, jeżeli została ona przez właściwy organ przeznaczona do sprzedaży. Prawo pierwszeństwa nie jest prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie "przymuszające" właściciela do sprzedaży nieruchomości. Pierwszeństwo to aktualizuje się dopiero wówczas, gdy zbywca zamierza zbyć lokal.

W konkluzji tego wyводу Sąd doszedł do wniosku, że mając na uwadze art. 4 ustawy nowelizującej ( przewidujący określoną procedurę sprzedaży nieruchomości), dzierżawca składający oświadczenie o którym mowa w art. 4 ust 3 pkt 1 ustawy nowelizującej nie składa oświadczenia o przyjęciu oferty, ale wniosek o nabycie nieruchomości. Wniosek ten nie stanowi oświadczenia dzierżawcy o przyjęciu oferty. Z przepisów nie wynika zatem, aby po złożeniu przez powódkę oświadczenia woli nabycia nieruchomości, Agencja była zmuszona do kontynuowania działań zmierzających do sprzedaży. Zatem prawo pierwszeństwa uruchamia się dopiero wówczas, gdy Agencja Nieruchomości Rolnych zdecyduje się na sprzedaż nieruchomości. Wówczas dopiero Agencję zaczyna obowiązywać ograniczenie w swobodzie rozporządzenia nieruchomością. Samo istnienie prawa pierwszeństwa dla konkretnego dzierżawcy nie pozbawia natomiast Agencji uprawnienia do tego, aby zrezygnować ze sprzedaży nieruchomości. Uprawnienie właściciela ( Agencji w sprawie) do rozporządzania prawem własności obejmuje także uprawnienie do nierozporządzania przysługującym mu prawem.

Sąd w rezultacie zanegował roszczenie dzierżawcy oparte na omawianym art. 4 ust 7 ustawy nowelizującej w z. z art. 29 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa o zawarcie umowy sprzedaży dzierżawionej nieruchomości. Gdyby takie roszczenie dzierżawcy przysługiwało, to racjonalny ustawodawca zawarłby przepis tworzący takie roszczenie. Zdaniem Sądu sam powód w uzasadnieniu pozwu przyznał, że takie roszczenie mu nie przysługuje. Powód wprawdzie nie domagał się zawarcia umowy sprzedaży, jego roszczenie nie dotyczy zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu w drodze sprzedaży dzierżawionej nieruchomości. Jednakże domaganie się w pkt 1 pozwu zobowiązania Agencji do niezwłocznego przeznaczania do sprzedaży określonych działek dzierżawionego gruntu oraz nakazanie dokonania określonych czynności potrzebnych do tej sprzedaży, w istocie jest roszczeniem przymuszającym pozwaną Agencję do podjęcia woli, decyzji, co do sprzedaży gruntu. Jest to roszczenie zbliżone do roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży nieruchomości. Przy jednym i przy drugim roszczeniu dąży się do ingerencji w prawo właściciela swobodnej jego woli do podjęcia decyzji o sprzedaży własności.

Ponadto wyrok uwzględniający powództwo mógłby doprowadzić do pożądanego przez powódkę skutku tj. uzyskania własności dzierżawionych działek, pomimo iż, powódce nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości. Realizacja wyroku nakazującego wykonanie określonych czynności przez dłużnika odbywa się zgodnie z art. 1049 k.p.c. lub 1050 k.p.c. Jeżeli czynności te są zastępowalne, to nawet przy braku w tytule egzekucyjnym umocowania wierzyciela do dokonania przez niego tych czynności, wierzyciel może wnosić o umocowanie go do wykonania czynności na etapie sądowej egzekucji tytułu wykonawczego. W ocenie sądu, w niniejszej sprawie, powód dąży właśnie tą drogą do wymuszenia na Agencji sprzedaży dzierżawionych nieruchomości. W przeciwnym bowiem razie, sam wyrok uwzględniający powództwo, bez jego sądowej egzekucji, przy braku woli Agencji wykonania wyroku, nic powódce nie daje. A skoro powódce nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży dzierżawionych nieruchomości, która to okoliczność jest niesporna, to tym bardziej nie przysługują jej żadne inne środki zmierzające do zawarcia takiej umowy, czy osiągnięcia celu takiego jak przez zawarcie takiej umowy.

Skoro zatem nie istnieje dla powódki roszczenie o nabycie nieruchomości to pozwana Agencja nie miała obowiązku ani przeprowadzenia, ani dokończenia procedury zmierzającej do sprzedaży nieruchomości. Pozwana nie złamała także prawa pierwszeństwa, jakie przysługuje powódce, albowiem działki, wskazane w pozwie, nie zostały do chwili obecnej zbyte przez Agencję.

Sąd nie podzielił zarzutu powódki, że upłynął termin na zawarcie umowy sprzedaży, która powinna być zawarta w październiku 2012r., zgodnie z oświadczeniem powódki z dnia 16 maja 2012r. (k. 91). W ocenie Sądu, przepis art. 4 ust 8 ustawy nowelizującej określa jedynie, że dzierżawca ma wskazać w jakim czasie pomiędzy 3 miesiące od dokonania zmiany umowy dzierżawy a nie dłuższym niż 6 lat ( dla powódki), będzie gotowy do dokonania zakupu pozostałego w dzierżawie gruntu. Jest to zatem dla pozwanej termin orientacyjny, wskazujący z jednej strony na termin, w jakim dzierżawca będzie przygotowany do zakupu a z drugiej strony będzie to dla pozwanej wyznacznik czasu, w jakim ma dokonać czynności przygotowujących sprzedaż gruntu. Oświadczenie powódki o gotowości zawarcia umowy w październiku 2012r. oznaczało zatem, że od tej daty jest gotowa zakupić grunt, ale pozwana ma na realizację tej sprzedaży czas do maja 2018r. ( 6 lata od daty zawarcia aneksu nr (...) do umowy dzierżawy).

Sąd nie podzielił poglądu pozwanej, że w sprawie nie ma zastosowania art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2016 poz. 585). Zgodnie z tym przepisem do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych (...) wszczętych na podstawie ustaw zmienianych w art. 3,4,6, 7. i niezakończonych do dnia wejścia w życie ustawy o wstrzymaniu stosuje się przepisy dotychczasowe. Art. 6 tej ustawy dotyczy zmian w ustawie z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W powołanym art. 12 , przez zwrot „przepisy dotychczasowe”, należy rozumieć przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wraz z uregulowaniami objętymi ustawą nowelizującą z dnia 16 września 2011r, co oznacza, że do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy prawa w zakresie gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016 r. , tj. sprzed rozpoczęcia obowiązywania ustawy z dnia 14 kwietnia 2016r. , która weszła w życie z dniem 30 kwietnia 2016r. Z okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wynika bowiem, że procedura sprzedaży dzierżawionych przez powódkę gruntów, czyli postępowanie w przedmiocie nabycia nieruchomości rolnych, rozpoczęła się przed dniem 30 kwietnia 2016r., poprzez podjęcie przez pozwaną czynności określonych w art. 4 ust 1 i 2 ustawy nowelizującej i oświadczeniu powódki o przyjęciu zaproponowanych zmian do umowy dzierżawy oraz zawarciu przez strony aneksu nr (...) do umowy dzierżawy.

Sąd nie znalazł podstawy prawnej do przymuszenia Agencji do sprzedaży. W ocenie sądu powódce może przysługiwać jedynie roszczenie o charakterze odszkodowawczym, jeżeli z powodu wyzbycia się 30 % gruntów i nie wyczerpania procedury sprzedaży gruntów określonej w art. 4 ust 7 ustawy zmieniającej, poniesie szkody, o ile nie zaistnieją inne przeszkody do realizacji takiego roszczenia.

Także drugie żądanie powódki, określone w pkt 2 pozwu, o ustalenie okazało się niezasadne. Skoro powódce w ogóle nie przysługuje roszczenie określone w pkt 1 pozwu, to powódka nie ma interesu prawnego do żądania ustalenia prawa jak w pkt 2 pozwu.

Podstawą prawną roszczenia wskazanego w pkt 2 pozwu jest przepis art. 189 k.p.c. Z przepisu tego wynika , że trzeba mieć interes prawny i go wykazać. O prawnym charakterze interesu - czyli o potrzebie wszczęcia określonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści wyroku - decyduje obiektywnie istniejąca potrzeba ochrony sfery prawnej powoda. Tak rozumiany interes prawny może wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia jego prawa, jak również może zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi, bądź też stwarza wątpliwość co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji. Powództwo z art. 189 k.p.c. musi być zatem celowe, ma bowiem spełniać realną funkcję prawną, a wydane na tej podstawie orzeczenie winno skutkować określeniem w sposób jednoznaczny sytuacji prawnej stron. Skoro powódce nie przysługuje roszczenie o nakazanie, określone w pkt 1 pozwu, jak i roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, to nie istnieje obiektywnie żadne zagrożenie dla interesów powódki, tym bardziej, że jak już wyżej wskazano, grunty , które chce uzyskać na

własność, nie zostały sprzedane i nie są wystawione na sprzedaż. Powódka nie ma więc interesu prawnego dla uzyskania ochrony prawa przeniesienia na nią własności nieruchomości w drodze sprzedaży przez Agencję. Pozwana bowiem nie ma obowiązku wystawienia gruntów na sprzedaż, pomimo uruchomienia procedury, o której mowa w art. 4 ust 7 ustawy nowelizującej. Poza powyższym pozwana nigdy nie negocjowała prawa pierwszeństwa powódki. Nie wskazywała też, że jest inny podmiot, który miałby w wyższym stopniu pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przed powódką. Powódka nie powołała się na żadne zdarzenia, z których można by wnioskować, że zagrożone jest prawo pierwszeństwa powódki w przypadku podjęcia przez pozwaną decyzji o sprzedaży gruntów wskazanych w pozwie.

O kosztach Sąd orzekł, w pkt. 2 wyroku, na podstawie art. 108 §1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., według zasady odpowiedzialności za wynik postępowania. Powódka przegrała proces w 100%, stąd jest zobowiązana zwrócić pozwanej Agencji poniesione przez nią koszty postępowania, w postaci wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika, w wysokości 7.200 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 poz. 1804).

Apelację od tego wyroku wniósł powód. Wyrokowi zarzucono naruszenia następujących przepisów prawa materialnego:

a) art. 4 ust. 7 cytowanej wyżej ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw poprzez błędną wykładnię polegającą na niewłaściwym uznaniu, że przepis art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej nie rodzi po stronie dzierżawcy roszczenia o dokonanie czynności przygotowujących do sprzedaży Nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 r. w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016 r. oraz, po dokonaniu tych czynności, roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, mimo że w świetle zarówno wykładni językowej, systemowej, jak i celowościowej uznać należy, że ww. przepis roszczenie to dzierżawcy przyznaje;

b) art. 29 ust. 1 UGNRSP poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie do oceny charakteru uprawnienia z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, wobec błędnego założenia, że uprawnienie z art. 4 ust 7 ustawy zmieniającej jest jedynie uprawnieniem wynikającym z prawa pierwszeństwa uregulowanego w art. 29 ust. 1 UGNRSP, podczas gdy prawidłowa wykładnia przepisu art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej wskazuje, że odmienny jest charakter uprawnienia do zakupu z art. 4 ust.7 ustawy zmieniającej oraz prawa pierwszeństwa z art. 29 ust. 1 UGNRSP i nie jest możliwe zrównanie tych praw;

c) art. 4 ust. 3 i 8 ustawy zmieniającej poprzez błędną wykładnię polegającą na niewłaściwym uznaniu, że składane przez dzierżawcę na podstawie art. 4 ust. 3 i 8 ustawy zmieniającej oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu, wobec braku formy aktu notarialnego, stanowi jedynie wniosek dzierżawcy o nabycie nieruchomości, który nie jest wiążący dla Agencji Nieruchomości Rolnych podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazuje, iż w razie złożenia przez dzierżawcę ww. oświadczenia Agencja jest zobowiązana przeprowadzić procedurę sprzedaży nieruchomości na rzecz dzierżawcy niezależnie od swojej woli;

d) art. 4 ust. 8 ustawy zmieniającej poprzez błędną wykładnię polegającą na niewłaściwym uznaniu, iż podany przez dzierżawcę termin, w którym dokona on zakupu nieruchomości jest dla Agencji wyłącznie terminem orientacyjnym, wskazującym od jakiej daty dzierżawca jest gotowy do zakupu gruntu, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu wskazuje, iż wyznaczony przez dzierżawcę termin jest wiążący dla Agencji i powinien być rozumiany jako okres, w którym Agencja, niezależnie od swojej woli, jest zobowiązana przeprowadzić procedurę sprzedaży nieruchomości na rzecz dzierżawcy;

e) art. 189 k.p.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na nieuzasadnionym uznaniu, że Powodowi nie przysługuje interes prawny w dochodzeniu żądania z pkt 2 petitum pozwu w sytuacji, gdy powodowi taki interes prawny przysługuje;



Nadto zarzucono naruszenie art. 328 §2 k.p.c. poprzez nieprawidłowe sporządzenie uzasadnienia Zaskarżonego Wyroku polegające na nie wskazaniu w uzasadnieniu Zaskarżonego Wyroku faktu zmiany przepisów UGNRSP z dniem 30 kwietnia 2016 r.; brak wskazania, do przepisów z jakiego czasu odnosi się Sąd w uzasadnieniu, które to uchybienia miały bezpośredni wpływ na treść Zaskarżonego Wyroku, skutkując błędną wykładnią prawa materialnego dokonaną przez Sąd I instancji.

W oparciu o sformułowane zarzuty wniesiono o zmianę zaskarżonego Wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje.

W uzasadnieniu wskazano, że Sąd I instancji błędnie uznał, że wykładnia językowa art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej wskazuje, iż jedynym uprawnieniem, jakie przysługuje Powodowi na podstawie tego przepisu jest prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości określone w art. 29 UGNRSP. W konsekwencji tego Sąd w sposób nieprawidłowy przesądził, że przepis art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej nie może stanowić źródła zgłoszonego przez Powoda roszczenia, powołując się na pogląd dotyczący prawa pierwszeństwa, zgodnie z którym prawo to nie stanowi źródła roszczenia o nabycie nieruchomości. Zdaniem skarżącego z prawidłowej wykładni art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej wynika wprost, że przepis ten gwarantuje dzierżawcy możliwość nabycia pozostałej w dzierżawie nieruchomości, czyli przyznaje roszczenie o nabycie tej nieruchomości, nie będące prawem pierwszeństwa, o czym poniżej. Za wskazywanym przez powoda rozumieniem uprawnienia z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej przemawiać ma wykładnia językowa tego przepisu o czym świadczy zdaniem skarżącego, to że zgodnie z literalną treścią ustawy dzierżawcy który spełnił ustawowe przesłanki, przysługuje „uprawnienie do zakupu całości, albo za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy,” na zasadach określonych w UGNRSP oraz z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 UGNRSP.

Z przepisu tego wywodzi skarżący także to, że w sytuacji, gdy dzierżawca chce nabyć jedynie część nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, ANR musi wyrazić zgodę na zakup tej części nieruchomości. A contrario oznacza, to, iż w przypadku realizacji uprawnienia do zakupu całej nieruchomości Agencja takiej zgody wyrazić nie musi. Również skoro zgodnie z przepisem art. 4 ust. 9 ustawy zmieniającej Agencja musi wyrazić zgodę na realizację uprawnienia do zakupu nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy, które w całości lub w części przeznaczone są na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to a contrario nie musi wyrazić zgody na realizację uprawnienia do zakupu, o którym mowa w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej w stosunku do pozostałych nieruchomości. Z przepisu art. 4 ust. 7 w zw. z art. 4 ust. 9 ustawy zmieniającej wynika zatem zasada, że Agencja nie musi wyrażać zgody na zakup przez dzierżawcę całej nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy i która nie jest nieruchomością wskazaną w art. 4 ust. 9 ustawy zmieniającej.

Dalej przedstawił skarżący argumenty natury systemowej wywodząc, że przepis art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, nie został wprowadzony do UGNRSP, w szczególności nie zmieniono w tym zakresie art. 29 UGNRSP, lecz w ustawie zmieniającej wprowadzono odrębne, samodzielne uregulowanie powyższej kwestii. Gdyby ustawodawca chciał dodać kolejny podmiot, któremu przysługuje prawo pierwszeństwa, to wskazaną regulację wprowadziłyby jako zmianę art. 29 UGNRSP. Jeżeli tego nie uczynił to znaczy, że jego celem nie było nadanie wskazanym w przepisie dzierżawcom prawa pierwszeństwa, tylko uprawnienia (prawa podmiotowego) stanowiącego swoiste zadośćuczynienie za rezygnację z 30% dzierżawionych gruntów wybranych przez Agencję.

Wskazano też, że przepis art. 4 ustawy zmieniającej ma charakter przepisu przejściowego -wynikające z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej uprawnienie zostało wobec dzierżawcy ograniczone w czasie. Mianowicie, przepis art. 4 ust. 8 ustawy zmieniającej przyznaje dzierżawcy prawo do wyznaczenia terminu, w którym skorzysta z uprawnienia uregulowanego przepisem art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej oraz jednocześnie zastrzega, iż wyznaczony przez dzierżawcę termin powinien mieścić się we wskazanych tym przepisem „widełkach” czasowych. Dozwolona przez ustawodawcę długość tego terminu uzależniona została od czasu trwania umowy dzierżawy po dokonaniu

wylączenia, a w każdym przypadku termin ten nie mógł być krótszy niż 3 miesiące od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy. Powód wskazuje również, iż termin ten jest wiążący dla Agencji, co wynika wprost z treści przepisu. Szersza argumentacja Powoda na temat charakteru tego terminu zawarta została poniżej przy uzasadnieniu zarzutu naruszenia przepisu art. 4 ust. 8 ustawy zmieniającej. Przyjęcie interpretacji przepisu art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej zgodnej z wykładnią Sądu, skutkowałoby tym, że pomimo złożenia przez dzierżawcę wymaganego oświadczenia, wobec braku woli Agencji, do nabycia nigdy by nie doszło. W konsekwencji uzależnienie realizacji przedmiotowego uprawnienia dzierżawcy od woli Agencji spowodowałoby zbędność wprowadzenia przez ustawodawcę w art. 4 ust. 8 ustawy zmieniającej prawa dzierżawcy do określenia terminu, w którym dokona on nabycia. Co również istotne, procedura dotycząca możliwości wylączenia 30% gruntów z dzierżawy określona w art. 4 ustawy zmieniającej nie miała zastosowania do wszystkich dzierżaw, lecz tylko do gospodarstw dzierżawiących duże areale, a więc powyżej 428 ha, a to zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy zmieniającej.

Dalej odwołano się do wykładni celowościowej opisując szeroko cel ustawy z 11 września 2011 i powołując się na uzasadnienie projektu ustawy i na tej podstawie wywodząc, że celem ustawy zmieniającej było przyspieszenie sprzedaży gruntów należących do Zasobu, cel ten miał być realizowany dwutorowo. ANR miała zawierać z dzierżawcami aneksy do umów dzierżawy, na podstawie których dzierżawcy dobrowolnie wylączałiby z dzierżawy 30% dotychczas dzierżawionych gruntów wskazanych przez ANR. Grunty wylączone miały, zgodnie z art. 4 ust. 15 ustawy zmieniającej, być przeznaczone do sprzedaży na zasadach określonych w UGNRSP. Z kolei grunty, które pozostawały w dzierżawie, mogły zostać wykupione przez ich dotychczasowych dzierżawców, w terminie wskazanym przez dzierżawcę.

Z cytowanych w apelacji fragmentów uzasadnienia projektu ustawy zmieniającej wywodził skarżący, że ustawodawca wyrażał wolę zagwarantowania dzierżawcy możliwości nabycia dzierżawionego gruntu. Dodatkowo, zgodnie z zamiarem ustawodawcy, sytuacja dzierżawcy, który dobrowolnie zgodził się na niekorzystną dla siebie zmianę umowy dzierżawy w postaci wylączenia 30% gruntów, ma być korzystniejsza w porównaniu z sytuacją innych dzierżawców, którzy na wylączenie to się nie zgodzili.

Dodatkowo powołano się na wypowiedzi inicjatora procesu ustawodawczego w ramach odpowiedzi na interpelacje poselskie oraz opisano początkową praktykę pozwanego, który uznawać miał swoje obowiązki w zakresie sprzedaży i prowadził czynności zgodne z z prezentowaną w apelacji interpretacją ustawy, przygotowując wzory oświadczeń dla dzierżawców wskazujące jednoznacznie na wykonanie (po ich uzupełnieniu) uprawnienia do zakupu a nie pierwszeństwa w przypadku złożenia przez dzierżawców stosowanego oświadczenia o woli nabycia dzierżawionej nieruchomości.

Zakwestionował też skarżący stanowisko Sądu co do przyznania przez niego, że nie przysługuje mu uprawnienie do zakupu.

Stwierdzono, że nieistotne dla rozstrzygnięcia są wywody Sądu co do istoty prawa pierwszeństwa. Prawo powoda ma bowiem zupełnie inny charakter .

Zakwestionowano wywody Sądu co do znaczenia terminu określonego w art. 4 ustawy zmieniającej wywodząc, że oświadczenie dzierżawcy wyznaczające termin wiąże Agencję i wyjaśniono, że nie może być uznany za posiadający jakiegokolwiek znaczenie prawne fakt, że ustawa nie przewiduje formy aktu notarialnego dla tego oświadczenia. .

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. wskazano, że rozstrzygnięcie oddalające powództwo jest oczywiście nieprawidłowe w świetle prawidłowej wykładni przepisu art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej. Skoro bowiem przepis ten jest źródłem roszczenia dzierżawcy o nabycie pozostałych w dzierżawie nieruchomości rolnych to Powód ma interes prawny w tym, aby zapewnić ochronę jego prawa do nabycia Nieruchomości.

Interes prawny w wydaniu orzeczenia ustalającego zgodnie z pkt 2 petitum pozwu wywodził powód z tego, że w chwili obecnej, wobec zaniechania przez Pozwanego realizacji czynności niezbędnych do sprzedaży całości Nieruchomości, powód nie może swojego prawa realizować w procesie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia

woli. Sprzedaż Nieruchomości na rzecz Powoda będzie bowiem możliwa dopiero po przeprowadzeniu procedury „okołosprzedażowej” przez Pozwanego. W konsekwencji, na obecnym etapie sprawy jedyną formą prawnej ochrony interesu Powoda w postaci prawa do nabycia Nieruchomości wynikającego z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej jest właśnie żądanie ustalenia przez Sąd istnienia obowiązku jej sprzedaży po stronie Pozwanego, po przeprowadzeniu procedury sprzedaży wymaganej przepisami prawa.

Wobec dotychczasowej postawy pozwanego, istnieje zdaniem skarżącego uzasadniona obawa, że nawet jeśli pozwany przeprowadzi czynności wstępne związane ze sprzedażą nieruchomości, w dalszym ciągu nie zaoferuje jej do nabycia Powodowi. Ustalenie w niniejszym postępowaniu istnienia obowiązku sprzedaży po stronie Pozwanego niewątpliwie prewencyjnie zapobiegnie powstaniu sporu w tym zakresie w przyszłości.

Jeśli po przeprowadzaniu procedury związanej ze sprzedażą Nieruchomości Pozwany nie zawrze umowy sprzedaży z Powodem, Powód dysponując prawomocnym orzeczeniem ustalającym o charakterze prejudycjalnym, będzie mógł wystąpić do Sądu o wydanie wyroku zastępującego oświadczenie woli Pozwanego o sprzedaży Nieruchomości, za cenę ustaloną w wycenie sporządzonej zgodnie z UGNRSP.

W takim procesie Powód będzie musiał wykazywać jedynie fakt przeprowadzenia procedury „okołosprzedażowej” przez ANR. Tym samym po uzyskaniu korzystnego orzeczenia ustalającego, pozycja prawna Powoda będzie znacznie korzystniejsza, gdyż w razie ewentualnego kolejnego procesu, będzie musiał wykazać jedynie efektywne przeprowadzenie procedury „okołosprzedażowej” przez ANR oraz ustalenie ceny za Nieruchomość.

W przypadku zaś sprzedaży nieruchomości przez Pozwanego osobie trzeciej po dacie wydania orzeczenia ustalającego, przesądzona będzie kwestia zasady odpowiedzialności odszkodowawczej Pozwanego.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c. wskazano, że Sąd I instancji poza wskazaniem, iż w niniejszej sprawie zastosowanie znajduje art. 12 ww. ustawy o wstrzymaniu, nie zauważa w ogóle faktu zmiany przepisów UGNRSP z dnia 30 kwietnia 2016 r. Sąd nie wskazał do jakiej treści przepisów tj. obowiązujących w jakiej dacie, w swych rozważaniach się odnosi. Okoliczność ta jest zdaniem skarżącego istotna, ponieważ, jak zauważył Sąd I instancji, w niniejszej sprawie zastosowanie znajduje art. 12 ww. ustawy o wstrzymaniu. Wobec tego do oceny stanu prawnego niniejszej sprawy winny mieć zastosowanie przepisy UGNRSP w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016 r. Z kolei z przepisu art. 24 ust. 1 pkt 1 UGNRSP w brzmieniu sprzed 30 kwietnia 2016 r., czyli w treści nadanej mu ustawą zmieniającą, wynika wprost że zagospodarowanie nieruchomościami Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa następuje w drodze „w pierwszej kolejności sprzedaży mienia”). W rezultacie do 30 kwietnia 2016 r. priorytetem Państwa była sprzedaż gruntów. Sąd tej okoliczności w ogóle nie uwzględnił i przeoczył także zmiany przepisów dotyczących prawa pierwszeństwa - po 30 kwietnia 2016 r. nie ma już pierwszeństwa byłych właścicieli.

W odpowiedzi na apelację wniesiono o jej oddalenie przedstawiając wywód afirmujący motywów zaskarżonego orzeczenia

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Wykonując wywodzony z art. 382 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. oraz art. 391 §1 k.p.c. obowiązek własnej oceny materiału procesowego Sąd Apelacyjny stwierdza, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne, zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku, znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów i nie wymagają uzupełnienia. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytoczenia.

Sąd Apelacyjny dokonał jednak odmiennej oceny materialnoprawnej części żądań pozwu. W tej mierze w ocenie Sądu odwoławczego nie ma podstaw jurydycznych do uznania, że uprawnienie dzierżawcy statuowane w art. 4 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 - dalej powoływanej jako ustawa zmieniająca) modyfikuje

jedynie zasady pierwszeństwa o których mowa w art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1491 z późn. zm. dalej cytowanej jako UGNRSP).

Przypomnieć należy, że norma art. 4 ustawy zmieniającej stanowi w ustępie pierwszym o obowiązku przedstawienia przez Agencję podmiotowi dzierżawicemu nieruchomość wchodzącą w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (na podstawie umowy zawartej przed wejściem w życie ustawy zmieniającej i nie zawierającej postanowienia o możliwości wyłączenia gruntu na podstawie art. 38 ust 1a UGNRSP), pisemnej propozycji dokonania zmian tej umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Oświadczenie Agencji musiało być złożone w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia ustawy (a więc do 3 czerwca 2012 roku). Według art. 4 ust. 3 ustawy zmieniającej, dzierżawca w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, miał obowiązek złożyć Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenia w formie pisemnej. Oświadczenie to mogło zawierać przyjęcie albo odrzucenie zaproponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmian umowy dzierżawy zawartych w projekcie, sporządzonym zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy. W przypadku przyjęcia propozycji strony w terminie nie dłuższym niż miesiąc od daty złożenia oświadczenia miały obowiązek zawarcia umowy zmieniającej umowę dzierżawy (art. 4 ust. 5 ustawy).

Z kolei w art. 4 ust. 7 stwierdzono, że w przypadku dokonania zmiany umowy dzierżawy, dzierżawcy przysługiwać będzie uprawnienie do zakupu całości albo za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, na zasadach określonych w UGNRSP, z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 ustawy, wymienionej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, niezależnie od faktycznego czasu trwania umowy dzierżawy.

Dalej (w art. 4 ust. 8) ustawa przewidywała, że aby wykonać to uprawnienie dzierżawca musiał złożyć oświadczenie w formie pisemnej już w momencie składania oświadczenia o wyrażeniu zgody na zmianę umowy (zgodnie z art. 4 ust 3 ustawy zmieniającej). W oświadczeniu tym należało podać termin, w którym dzierżawca „dokona tego zakupu”.

Ustawa stanowi też, że termin ten nie mógł być krótszy niż trzy miesiące pod dokonania zmian umowy dzierżawy i dłuższy niż wskazany w ustawie. Norma art. 4 ust. 8 uzależniała maksymalny termin jaki mógł wyznaczyć dzierżawca od od momentu, w jakim po wejściu w życie ustawy zmieniającej upływał okres, na jaki została zawarta umowa dzierżawy. Termin ten wynosił dwa lata (jeśli okres, na jaki została zawarta umowa dzierżawy, upływa nie później niż po 5 latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy, cztery lata (jeśli okres ten upływał po 5 latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy i nie później niż po 10 latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy) albo sześć lat (jeśli termin na jaki zawarto umowę dzierżawy upływał później niż po dziesięciu latach od daty zawarcia umowy modyfikującej stosunek dzierżawy).

W tym stanie normatywnym nie sposób przyjąć, że norma treść art. 4 ustawy zmieniającej sprowadza się wyłącznie do modyfikacji prawa pierwszeństwa określonego w art.29 UGNRSP. Jedyna modyfikacja regulacji prawa pierwszeństwa zawarta jest bowiem w tej części przepisu art. 4 ust 7, w której uniezależniono zachowanie przez dzierżawcę prawa pierwszeństwa od okresu trwania dzierżawy.

Przypomnieć należy, że w art. 29 ust 1 pkt. 3) UGNRSP przewidziano, że prawo pierwszeństwa przysługuje dzierżawcy wyłącznie wówczas gdy dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lata. Norma art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej w części, która traktuje o prawie pierwszeństwa zatem jedynie uniezależnia przyznanie dzierżawcy tego prawa od okresu dzierżawy. Zarazem jednak nie modyfikuje kolejności podmiotów uprawnionych do wykonania prawa pierwszeństwa, określonej w art. 29 UGNRSP. Zatem nawet po złożeniu oświadczenia o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu dzierżawca nie mógłby skorzystać z prawa pierwszeństwa, jeśli inny podmiot uprawniony w świetle art. 29 ust. 1. pkt. 1) lub 2) UGNRSP, któremu przysługuje ustawowe prawo pierwszeństwa przed dzierżawcą, wyraziłby wolę zakupu nieruchomości.

Poza modyfikacją prawa pierwszeństwa ustawa w art. 4 przewiduje jednak sformalizowaną procedurę „uruchamianą” w przypadku złożenia przez dzierżawcę skutecznego oświadczenia o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu. Trafnie więc wywodzi skarżący odwołując się do reguł wykładni gramatycznej i systemowej, że uprawnienie do zakupu

nieruchomości dzierżawionej po wyrażeniu zgody na zmianę umowy dzierżawy i wyłączenie 30% jej obszaru w istocie stanowi prawo podmiotowe.

Po pierwsze ustawa wyraźnie w swojej treści posługuje się innymi określeniami dla oznaczenia prawa pierwszeństwa i uprawnienia do zakupu. Zakładając spójność systemową i logiczną aktu prawnego przyjęć więc należy, że już użycie odmiennych określeń dla opisanego uprawnienia przysługujących z mocy ustawy temu samemu podmiotowi nie pozwala na ich utożsamianie lub redukcję.

Nie może być obojętne dla oceny prawnej treści jurystycznej „uprawnienia do zakupu nieruchomości”, o którym mowa w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej to, że oświadczenie dzierżawcy zgodnie z art. 4 ust. 8 określać musi obligatoryjnie mieszczący się w granicach wyznaczonych przez ustawę termin do zawarcia umowy sprzedaży (termin, w którym dzierżawca dokona „zakupu nieruchomości”).

W tym kontekście nie sposób przyjąć, że ustawodawca normą art. 4 ustawy zmieniającej miałby posiadać jedynie uprawnienie do pierwszeństwa zakupu aktualizujące się dopiero w sytuacji gdyby Agencja zadecydowała się na sprzedaż nieruchomości. Wykładnia prezentowana przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie pozbawia całkowicie znaczenia prawnego omawianą część regulacji art. 4. ustawy zmieniającej.

Sprzeciwia się wykładni prezentowanej przez Sąd Okręgowy także ciąg trafnych argumentów skarżącego odwołujących się do przebiegu procesu legislacyjnego (celu regulacji wskazywanego przez projektodawcę w uzasadnieniu projektu ustawy o zmianie jak i treści odpowiedzi na interpelacje poselskie). Wynika z tych dokumentów jednoznacznie, że wolą projektodawcy było stworzenie dla podmiotu godzącego się na ograniczenie arealu objętego dzierżawą prawa do zakupu nieruchomości (a nie jedynie przyznanie prawa pierwszeństwa w sytuacji gdy dzierżawa trwa krócej niż rok).

Trafnie też lokuje skarżący treść art. 4 ustawy w kontekście prawnym tworzonym przez art. 24 ust 1. UGNRSP w brzmieniu obowiązującym przed 30 kwietnia 2016 (zgodnie z którym Agencja miała obowiązek gospodarowania Zasobem w drodze (w pierwszej kolejności) sprzedaży mienia w całości lub w części na zasadach określonych w rozdziale 6 ustawy).

Skoro zaś zasadniczym celem działalności Agencji miało być doprowadzenie do sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, to również ten argument sprzeciwia

W tym kontekście też nie sposób przyjmować, że znaczenie prawne normy art. 4 ustawy zmieniającej powinno być odczytywane w sposób przedstawiony przez Sąd Okręgowy.

Nie przedstawiono w sprawie żadnych innych argumentów z wykładni celowościowej lub systemowej, które pozwalałyby na akceptację stanowiska prezentowanego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd odwoławczy również takich argumentów nie znajduje.

W rezultacie w ocenie Sądu odwoławczego uprawnienie dzierżawcy wyrażone w normie art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej należy rozumieć jako kompetencję do złożenia wiążącego obie strony oświadczenia (posługując się sformułowanie ustawy – oświadczenia „o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu”). Oświadczenie to wywołuje skutki prawne obligując Agencję do podjęcia w terminie wskazanym przez dzierżawcę czynności niezbędnych w myśl art. 28 i następnym UGNRSP.

W ocenie Sądu odwoławczego w niniejszej sprawie z chwilą skutecznego złożenia oświadczenia, ukształtowaniu ulegają wzajemne prawa i obowiązki dzierżawcy i Agencji. Jeśli dzierżawca wyraża wolę nabycia całej nieruchomości dzierżawionej Agencja zostaje zobligowana przez ustawę do podjęcia sekwencji czynności umożliwiających wykonanie tego prawa (a więc zainicjowana zostaje procedura ustawowa zmierzająca do ustalenia wartości nieruchomości oraz umożliwienia podmiotom posiadającym prawo pierwszeństwa uzyskania wiedzy o planowanej sprzedaży i skorzystania z tego uprawnienia).

Jeśli zaś dzierżawca wyraża wolę nabycia jedynie części nieruchomości, to po stornie Agencji aktualizuje się prawo odmowy zgody na sprzedaż.

Z drugiej strony wskutek oświadczenia dzierżawca zobowiązuje się do nabycia nieruchomości (a więc zawarcia umowy sprzedaży) w oznaczonym przez siebie terminie za cenę ustaloną zgodnie z przepisami ustawy (art. 30 UGNRSP) o ile inny podmiot (posiadający w świetle art. 29 ust 1 UGNRSP pierwszeństwo przed dzierżawcą) nie skorzysta ze swojego uprawnienia.

Zatem przyjęć należy, że skuteczne złożenie oświadczenia, o którym mowa w art. 4 ust 7 ustawy, uprawnia dzierżawcę do żądania od Agencji określonego ustawą zachowania się (czynienia). Nie jest to jeszcze uprawnienie do żądania złożenia oświadczenia woli przenoszącego własność nieruchomości, lecz wyłącznie prawo do żądania dokonania ciężących na Agencji czynności umożliwiających zawarcie takiej umowy. Dopiero po przeprowadzeniu przez Agencję ciągu czynności i niewykonaniu w terminie prawa pierwszeństwa przez innego uprawnionego „wyprzedzającego” dzierżawcę, powstanie roszczenie o złożenie oświadczenia woli przez Agencję.

Z uwagi na szczególną rolę Agencji w procesie gospodarowania (zarządzania i rozporządzania) nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (określona ustawowo zwłaszcza w art. 5 i art. 24 UGNRSP, a precyzowaną w odniesieniu do procedury sprzedaży nieruchomości zwłaszcza przez art. 27 – 33 tej ustawy), czynności tych nie może wykonać inny podmiot. Z drugiej strony działalność Agencji w tej płaszczyźnie (gospodarowanie Zasobem) niewątpliwie dotyczy wykonywania władztwa właścicielskiego (a zatem wykonywania uprawień Państwa w sferze dominium a nie imperium). Agencja występuje więc jako uczestnik obrotu cywilnoprawnego i jako taka może być zobowiązana przez ustawę lub czynność prawną do określonego zachowania względem innego podmiotu (kontrahenta). Obowiązek ten i skorelowane z nim prawa uprawnionego tworzyć będą więc stosunek o charakterze cywilnoprawnym.

Jeśli tak to opisując cywilnoprawne skutki skorzystania przez dzierżawcę z uprawnienia określonego normą art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej przyjęć należy, że ustawa przyznaje dzierżawcy prawo podmiotowe (roszczenie) pozwalające na domaganie się od podmiotu zobowiązanego określonego zachowania (podjęcia czynności zmierzających do wykonania prawa).

Istotą i rolą systemu prawnego jest umożliwienie uprawnionemu wyegzekwowania tego prawa (zapewnienie skuteczności prawa podmiotowego).

W związku z tym nie można zgodzić się z Sądem I instancji, że brak jest instrumentów prawnych pozwalających na wyegzekwowanie wymaganego przez normę prawa materialnego („powinno”) zachowania się podmiotu obrotu cywilno-prawnego. Ustawa procesowa wprost przewiduje bowiem sposób egzekucji obowiązków czynienia. W przypadku czynności niezastępowalnych ustawa wprost przewiduje sposób egzekucji obowiązku dłużnika (w przypadku czynności tzw. niezastępowanych - art. 1050 i art. 1050<sup>1</sup> k.p.c.). Kodeks postępowania cywilnego nie wyłącza możliwości stosowania tej regulacji w przypadku uchylania się przez Agencję od dokonywania czynności niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej. Jeśli więc dzierżawca ma prawo domagać się od Agencji przeprowadzenia czynności umożliwiających mu wykonanie prawa do zakupu nieruchomości, to ustawa musi umożliwić mu wyegzekwowanie tego prawa.

Stąd też stwierdzić należy, że powód ma prawo domagania się przed Sądem nakazania Agencji podjęcia czynności składających się na ustawową procedurę sprzedaży nieruchomości.

Odnosząc się do kwestii braku ustawowego wymogu formy aktu notarialnego dla oświadczenia dzierżawcy stwierdzić należy, że zasadnie powód argumentuje, iż oświadczenie określone w art. 4 ust. 7 ustawy nie współkształtuje jeszcze umowy sprzedaży nieruchomości (a jego skutkiem jest jedynie zainicjowanie procedury zmierzającej do ustalenia treści takiej umowy w zakresie zwłaszcza ceny i określenia podmiotu, który będzie miał prawo nabycia nieruchomości). W związku z tym nie ma zastosowania norma art. 158 k.c.

Z kolei odwołując się do innych przepisów zawierających regulacje trybu zawarcia umowy (w tym zwłaszcza przepisów o aukcji i przetargu – art. 70<sup>1</sup> i nast. k.c.) trafnie skarżący wywodzi, że ustawa także w innych niż objęty sporem, przypadkach przewiduje składanie prawnie skutecznych oświadczeń woli (kształtujących prawa i obowiązki stron) w postępowaniu zmierzającym do zawarcia umowy z pominięciem formy szczególnej wymaganej przez ustawę dla ważności czynności prawnej rozporządzającej nieruchomością. W takiej sytuacji po zakończeniu procedury zmierzającej do zawarcia umowy ustawa zezwala następnie na dochodzenie zawarcia umowy nawet jeśli oświadczenia te nie spełniały szczególnych wymogów przez ustawę przewidzianych (art. 70<sup>2</sup> §3 k.c.). Zatem w przypadkach szczególnych ustawa z określonym zachowaniem konwencjonalnym wiąże skutki w postaci powstania roszczenia o zawarcie umowy.

W związku z tym nie można uzasadniać braku przyznania powodowi ochrony prawnej w niniejszej sprawie z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego, skoro ustawa zmieniająca w art. 4 wprost przewiduje formę pisemną dla oświadczenia o skorzystaniu z prawa do zakupu nieruchomości (a przedmiotem umowy sprzedaży zawieranej w tym trybie może być wyłącznie nieruchomość). Uznać zatem należy, że pisemne oświadczenie dzierżawcy wywołuje skutek inicjujący postępowanie zmierzające do sprzedaży nieruchomości nawet w przypadku jeśli agencja nie zamierzała wcześniej przeznaczyć jej do sprzedaży zgodnie z art. 28 UGNRSP). Z chwilą zawarcia umowy zmieniającej umowę dzierżawy agencja zostaje zobowiązana do zaoferowania sprzedaży nieruchomości a dzierżawca (w przypadku nieskorzystania z prawa pierwszeństwa przez inny podmiot zgodnie z sekwencją określoną w art. 29 UGNRSP) będzie miał obowiązek kupna nieruchomości za cenę ustaloną w toku czynności Agencji na podstawie art. 30 UGNRSP).

W rezultacie Sąd odwoławczy nie znajduje podstaw do przyjęcia, że powodowi przysługiwać mogą wyłącznie roszczenia odszkodowawcze.

Nie można przyjąć, że termin określony w oświadczeniu dzierżawcy nie jest wiążący dla Agencji. Norma art. 7 przewiduje, że dzierżawca ma prawo określenia terminu. W tym kontekście dostrzec więc należy, że ustawa posługuje pojęciem oznaczenia terminu, w którym dzierżawca „dokona zakupu”. Brzmienie ustawy wskazuje więc na to, że dzierżawca ma prawo wyznaczenia terminu do którego strony powinny zawrzeć umowę.

Termin ten może być zasadniczo określony w interesie (stosownie do potrzeb) dzierżawcy (jest skorelowany z okresem, w jakim obowiązywać może – po wejściu w życie ustawy zmieniającej- umowa dzierżawy). Zatem dzierżawca może dostosować termin do swoich planów (np. uwzględnić czas potrzebny a pozyskanie lub zabezpieczenie środków na poczet ceny). Z drugiej strony odwołanie przez Agencję daty zawarcia umowy sprzedaży może w sposób oczywisty ekonomicznie działać na niekorzyść dzierżawcy, który będzie zobligowany do dalszej zapłaty czynszu za dzierżawcę. Czynszu tego nie ponosiłby, gdyby umowa sprzedaży została zawarta w terminie wyznaczonym przez niego.

Wskazanie terminu wiążącego obie strony stabilizuje zatem treść obowiązków i praw obu stron wyłączając stan niepewności prawnej i pozwalając obu stronom racjonalnie planować swoje działania gospodarcze.

Jednocześnie stwierdzić należy, że żadna z metod wykładni normy art. 4 ustawy nie prowadzi do wniosku, by oświadczenie dzierżawcy w zakresie wyznaczenia terminu miało jedynie znaczenie „orientacyjne” i nie było wiążące dla Agencji. Nie uzasadniają takiego stanowiska zwłaszcza powoływane przez Agencję względy pragmatyczne – związane z zakresem działania Agencji i liczbą podejmowanych transakcji. Względy wewnątrzorganizacyjne pozostają bowiem rzeczą dłużnika (w tym wypadku Agencji). Skoro zaś wierzyciel (dzierżawca) uzyskuje prawo wskazania terminu, w którym nabędzie nieruchomość, to przyjąć należy, że dłużnik musi swoje czynności dostosować do treści oświadczenia. Brak podporządkowania się temu wymogowi skutkować będzie zwłoką dłużnika (chyba że zaistnieją okoliczności wyłączające zwłokę).

Dostrzec należy zaś zwłaszcza to, że ograniczenie prawa dzierżawcy do oznaczenia terminu poprzez wskazanie w ustawie jako minimalnego terminu trzech miesięcy od daty zmiany umowy dzierżawy, po którym domagać się on

może zawarcia umowy sprzedaży, jest zgodne z interesem Agencji (i pozwala na zorganizowanie jej swoich czynności niezbędnych dla przeprowadzenia procedury zmierzającej do sprzedaży).

Jest to tym bardziej widoczne, gdy zważy się, że Agencja oświadczenie o skorzystaniu z prawa nabycia nieruchomości otrzymywała przed zawarciem umowy zmieniającej umowę dzierżawy. Zatem oprócz okresu trzech miesięcy biegnących od daty zawarcia tej umowy, Agencja uzyskiwała także czas przed zawarciem tej umowy, który powinna wykorzystać na prawidłowe wywiązanie się ze swoich powinności względem dzierżawcy i przygotowanie procedury sprzedaży.

Sąd nie znajduje żadnych innych argumentów z wykładni celowościowej lub gramatycznej pozwalających na obronę stanowiska Agencji co do braku związania oświadczeniem dzierżawcy w części wyznaczającej termin do zawarcia umowy sprzedaży.

W rezultacie uznać należało zasadność tej części apelacji, która zarzuca naruszenie art. 4 ustawy zmieniającej i art. 29 UGNRSP.

Z materiału procesowego wynika, że powód złożył oświadczenie o skorzystaniu z prawa zakupu nieruchomości w momencie wyrażenia zgody na zmianę umowy dzierżawcy w trybie i terminie określonym art. 4 ustawy zmieniającej. Nie wykazano, by zachodziły jakiegokolwiek okoliczności pozbawiające to oświadczenie waloru skuteczności. Następnie doszło do zawarcia umowy zmieniającej umowę dzierżawcy zgodnie z propozycją Agencji złożoną na podstawie powołanego przepisu. Jeśli tak, to przyjąć należy, że zaktualizowało się prawo powoda do domagania się od Agencji przeprowadzenia czynności składających się na ustawowy tryb zawarcia umowy sprzedaży. Skoro zaś Agencja w pewnym momencie zaniechała czynności do których obligowała ją ustawa i ostatecznie powołując się na brak pełnomocnictw do dokonania czynności uchyliła się od uczynienia zadość prawu powoda, żądanie zawarte w pkt. 1 pozwu jawi się jako uzasadnione.

Odnosząc się do argumentów apelacji dotyczących kwestii stanu prawnego, według którego należy rozpatrywać obowiązki i prawa stron, stwierdzić należy po pierwsze, że prawidłowo Sąd Okręgowy odwołał się do treści art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2016, poz. 585) i wskazał, że do postępowań o nabycie nieruchomości wszczętych przed wejściem w życie tej ustawy na podstawie między innymi UGNRSP stosuje się przepisy dotychczasowe.

Ustawa ta w swoim art. 12 w sposób wyraźny chroni więc prawa uczestników tych postępowań dotyczących sprzedaży, które zostały zainicjowane przed wejściem w życie ustawy.

Przyjmując zgodnie z wcześniejszymi wywodami, że oświadczenie dzierżawcy ukształtowało sytuację obu stron i jako niezbędne dla zainicjowania procedury sprzedaży nieruchomości wywołało skutek prawny, aktualizując obowiązki Agencji w tej płaszczyźnie przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016, stwierdzić należy, że dla oceny praw i obowiązków stron w niniejszej sprawie relewantny jest stan prawny sprzed wejścia w życie powołanej tej ustawy.

Nie może tego zmieniać argumentacji pozwanego sugerująca, że skoro w art. 12 ustawy z 14 kwietnia 2016 roku nie wymieniono ustawy zmieniającej z dnia 16 września 2011 roku, to postępowania objętego sporem należy stosować przepisy aktualne. Niewątpliwie bowiem postępowanie inicjowane na podstawie oświadczenia złożonego zgodnie z art. 4 ustawy zmieniającej toczyć się miało na podstawie UGNRSP. Zatem nieuprawnione są sugestie, że ustawa zmieniająca kreowała odrębną od UGNRSP regulację trybu zawarcia umowy sprzedaży. Ustawa ta w odniesieniu do nieruchomości nią objętych, zawierała jedynie przepisy szczególne dotyczące inicjowania tego postępowania oraz opisanych wyżej praw dzierżawcy związanych ze zgodą na zmianę umowy dzierżawy.

Postępowanie dotyczące sprzedaży inicjowane na podstawie art. 4 ustawy zmieniającej toczyło się (było prowadzone) niewątpliwie na podstawie przepisów UGNRSP. Istnienie zatem ścisły funkcjonalny i prawny związek między tą ustawą (trybem sprzedaży tam określonym) i ustawą z 16 września 2011, która wprost odwołuje się do przepisów



zmienianej ustawy. Powoduje to w konkluzji, że postępowanie dotyczące sprzedaży nieruchomości rolnej inicjowane w trybie art. 4 ustawy zmieniającej musi być W płaszczyźnie normy art. 16 ustawy z 14 kwietnia 2016 uznanie za postępowanie prowadzone na podstawie UGNRSP.

Z przedstawionych przyczyn stwierdzić należy, że w niniejszej sprawie nie przedstawiono żadnych argumentów podważających prawo powoda do domagania się przeprowadzenia czynności umożliwiających sprzedaż nieruchomości.

Stąd też na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzeczono o zmianie zaskarżonego wyroku i uwzględnieniu żądania zawartego w pkt.1. petitum pozwu. Nie przekraczając granic żądania dokonano jedynie sprecyzowania (w celu zapewnienia skuteczności orzeczenia) opisu czynności, które powinna wykonać Agencja oraz jasnego określona terminu na dokonanie tych czynności. Termin ten określono uwzględniając regulację art. 4 ust. 8 ustawy zmieniającej przewidującą, że okres trzech miesięcy jest niezbędny dla przeprowadzenia czynności organizujących pracę.

Zarazem zbędne stało się odnoszenie do dalszych szczegółowych kwestii przedstawionych w apelacji powoda dla podważenia zmienionego rozstrzygnięcia.

Odmienne ocenić należy kwestię poprawności orzeczenia o żądaniu ustalenia. Sąd I instancji w sposób wystarczający dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy przedstawił kwestię wykładni normy art. 189 k.p.c. Odnosząc się do zarzutów skarżącego wskazać więc jedynie należy, że żądanie ustalenia dotyczyć może treści prawa lub stosunku prawnego. Wyrok ustalający ma charakter deklaracyjny (potwierdzenia istnienia lub nieistnienia objętego sporem prawa lub stosunku prawnego). Zgodnie z art. 316 k.p.c. (zasadą aktualności) wyrok stwierdza stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Wyrok ustalający zatem może stwierdzać jedynie stan praw i obowiązków między stronami procesu istniejący w tym momencie. Regulacja ta ze swej istoty sprzeciwia się rozstrzygnięciu o prawach i obowiązkach, jakie potencjalnie (nawet z dużym prawdopodobieństwem) powstaną (zaktualizują się) dopiero w przyszłości.

W szczególności zanegować należy konstrukcję wyroku ustalającego „warunkowego” w którym sąd miałby przesądzić możliwość powstania w przyszłości prawa jeśli zaistnieją opisane w sentencji przesłanki. Takie zaś właśnie żądanie formułuje powód w pkt. 2 petitum pozwu, domagając się ustalenia, że po wykonaniu w przyszłości czynności objętych punktem I i o ile podmiot posiadającym pierwszeństwo w stopniu wyższym niż powód z prawa tego nie skorzysta, pozwany będzie zobowiązany do niezwłocznej sprzedaży nieruchomości powodowi za cenę ustaloną zgodnie z ustawą.

Sama konstrukcja żądania w niniejszej sprawie zakłada więc, że prawo objęte powództwem o ustalenie obecnie jeszcze się nie zaktualizowało i może się w ogóle nie zaktualizować. Orzeczenie ustalające o treści postulowanej w pozwie w żaden sposób nie mogłoby ustabilizować sytuacji prawnej stron, a zatem zasadniczy skutek wyroku ustalającego nie mógłby zostać w ogóle osiągnięty – wyrok nie będzie wywierał żadnych skutków w sferze prawnej stron. Z jednej więc strony żądanie ustalenia przyszłych praw i obowiązków stron, które potencjalnie aktualizować się będą dopiero w przyszłości, jest sprzeczne z konstrukcją powództwa z art. 189 k.p.c. Z drugiej zaś strony skoro wyrok nie może wywrzeć skutku w sferze prawnej stron, to powód nie ma interesu prawnego w domaganiu się orzeczenia zgodnego z petitum pozwu.

Już z tej przyczyny żądanie ustalenia nie może być uwzględnione.

Jednocześnie bezzasadnym jest twierdzenie o istnieniu interesu prawnego oparte w istocie wyłącznie o argumenty dotyczące ułatwienia sytuacji dowodowej w ewentualnym przyszłym procesie o nakazanie złożenia oświadczenia woli lub odszkodowanie. Istnienie prawa powoda z art. 4 ust 7 ustawy zmieniającej zostało bowiem przesądzone w orzeczeniu uwzględniającym powództwo. Wyrok w tej części wywołuje skutki, o których mowa w art. 365 k.p.c. i przesądza w sposób wiążący dla stron i sądów kwestię prejudycjalną w ewentualnym przyszłym procesie o nakazanie złożenia oświadczenia woli lub procesie odszkodowawczym.

Z tej przyczyny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację w zakresie rozstrzygnięcia o żądaniu ustalenia.

Zmiana rozstrzygnięcia co do istoty sprawy spowodowała konieczność modyfikacji orzeczenia o kosztach procesu.

Biorąc pod uwagę to, że powód nie wskazał odrębnie wartości przedmiotu sporu co do obu dochodzonych roszczeń, a roszczenia te zmierzały w istocie do wyegzekwowania jednego prawa, zaś powód wygrał proces co do istotniejszego dla niego żądania nakazania dokonania określonych czynności, Sąd stwierdził, że w wyniku sporu powód uznany powinien być za wygrywającego w 75% zaś pozwany w 25%. Stosując normę art. 100 k.p.c. należało orzec o kosztach po częściowym zarachowaniu przeciwstawnych roszczeń z tego tytułu.

Na koszty powoda składa się kwota 7.217 zł jako wynagrodzenie pełnomocnika i opłata od pełnomocnictwa oraz kwota 4.224 jako opłata o pozwu. Powód domagać się może od pozwanego zwrotu 75% sumy tych kwot czyli 8.580,75 zł. Koszty pozwanego zamykają się kwotą 7200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego. Powód jest zobowiązany do zwrotu pozwanemu  $\frac{1}{4}$  tej kwoty czyli 1.800 zł. Po wzajemnym zarachowaniu należało zasądzić na rzecz powoda kwotę 6.780,75 zł.

O kosztach procesu w postępowaniu odwoławczy, orzeczono stosując normę art. 100 k.p.c. w zw. z 108 k.p.c. przyjmując ten sam parytet dla ustalenia wartości w jakich strony powinny być uznane za wygrywające proces w II instancji.

Na koszty powoda składa się kwota 4.050 zł jako wynagrodzenie pełnomocnika procesowego i 4.224 zł jako opłata od apelacji. Powód domagać się może od pozwanego zwrotu 75% sumy swoich kosztów czyli kwoty 6.205,50 zł. Koszty pozwanego opiewają na kwotę 4.050 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego. Powód jest zobowiązany do zwrotu pozwanemu  $\frac{1}{4}$  tej kwoty czyli 1.012,50 zł. Po wzajemnym zarachowaniu należało zasądzić na rzecz powoda kwotę 5.193 zł.

Krzysztof Górski Edyta Buczkowska – Żuk Dariusz Ryszał