

Sygn. akt I AGa 6/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek (spr.)
Sędziowie:	SSA Tomasz Żelazowski SSA Krzysztof Górski
Protokolant:	sekr. sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 14 marca 2016 roku, sygn. akt VIII GC 6/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i odstępuje od obciążania strony powodowej kosztami postępowania;

II. odstępuje od obciążania strony powodowej kosztami postępowania apelacyjnego.

Krzysztof Górski Małgorzata Gawinek Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I AGa 6/18

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła o zobowiązanie pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o złożenie oświadczenia woli następującej treści: „Agencja Nieruchomości Rolnych w W. sprzedaje na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. własność nieruchomości rolnej położonej w gminie K., obejmującej działki nr (...) obręb S., o łącznej powierzchni 121,1560 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), za cenę 4.749.900 złotych” oraz o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. Z ostrożności procesowej wniosła, żeby w przypadku wydania wyroku na jej niekorzyść, zobowiązać powódkę do wcześniejszego spełnienia świadczenia wzajemnego.

Wyrokiem z dnia 14 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy zobowiązał pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych w W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Agencja Nieruchomości Rolnych w W. sprzedaje na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. własność nieruchomości rolnej położonej w gminie K., obejmującej działki nr (...) obręb S., o łącznej powierzchni 121,1560 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), za cenę 4.749.900 zł (cztery miliony siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset złotych)” (pkt I), uzależnił złożenie oświadczenia woli z punktu I od wcześniejszej zapłaty przez (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. ceny w kwocie 4.749.900 zł (pkt II) oraz zasądził od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 107.217 zł tytułem kosztów procesu (pkt III).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami faktycznymi:

W dniu 1 kwietnia 1994 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. (obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych w W.) zawarła z R. P. umowę dzierżawy nieruchomości rolnych położonych w gminie K. w dawnym województwie (...) o ogólnej powierzchni 611,6916 ha oraz budynków i budowli, a także urządzeń trwale z nimi związane, których wykaz stanowi załącznik nr 2 do umowy.

W dniu 21 lipca 1997 r. R. P. dokonał, za zgodą Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa w W., cesji na (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K. (obecnie w S.) wszelkich przysługujących mu praw oraz ciężących na nim obowiązków wynikających z umowy dzierżawy z dnia 1 kwietnia 1994 r.

Pierwotnie umowa dzierżawy była zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2003 r. Umowa była wielokrotnie przedłużana i zmieniana aneksami o numerach od 1 do 19. Umowę przedłużono do dnia 31 grudnia 2015 r., a z umowy wyłączono część dzierżawionych działek; ostatecznie przedmiotem umowy dzierżawy pozostały działki o nr (...).

W dniu 4 listopada 2009 r. strony zawarły porozumienie nr (...) w sprawie sprzedaży nieruchomości rolnej zabudowanej o powierzchni 292,0996 ha, które określało zasady, na jakich ta sprzedaż zostanie dokonana. Do sprzedaży nie doszło, a strony dalej wykonywały umowę.

Pismem z dnia 9 marca 2012 r. pozwana zawiadomiła powódkę, 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 z umowy dzierżawy nieruchomości nr (...) zostaną wyłączone działki o nr (...), o nr (...), o nr (...) i o nr (...) z obrębów S., gmina K.; działka nr (...) z obrębu K., gm. K. oraz działka nr (...) z obrębu S., gmina K. o łącznej powierzchni 69,2510 ha, co stanowi 30% powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem dzierżawy. Pozwana poinformowała powódkę, że wyłączenie w ww. zakresie zostanie dokonane na warunkach i w terminie wskazanym w projekcie aneksu załączonego do zawiadomienia, o ile propozycja ta zostanie przyjęta.

W dniu 28 maja 2012 r. powódka reprezentowana przez R. P. i R. M. złożyła na wzorze stanowiącym załącznik do zawiadomienia oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych zmian (włączeń) do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 1 kwietnia 1994 r. wskazanych w zawiadomieniu z dnia 9 marca 2012 r. oraz oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu nieruchomości z umowy nr (...) z dnia 1 kwietnia 1994 r. w terminie grudzień 2012 r., wrzesień 2014 r.

W wykonaniu powyższego strony postępowania w dniu 30 maja 2012 roku zawarły aneks nr (...) do umowy dzierżawy, w którym postanowiły wyłączyć z przedmiotu dzierżawy działki o nr (...), o nr (...), o nr (...) i o nr (...) z obrębów S., gmina K.; działka nr (...) z obrębu K., gm. K. oraz działka nr (...) z obrębu S., gmina K.. Następnie na skutek podziałów i pomiarów geodezyjnych działki nr (...) z obrębu S., gmina K., strony dokonały wyłączenia z przedmiotu dzierżawy kolejnych działek.

Pomimo upływu pierwszego z terminów wskazanych przez powódkę w oświadczeniu z dnia 28 maja 2012 r. jako termin wykupu nieruchomości, pozwana nie przedstawiła jej do sprzedaży żadnej z dzierżawionych działek. Powódka pismem z dnia 26 lutego 2013 r. zwróciła się do pozwanej o sprzedaż w ramach pierwszeństwa, jako dzierżawca w terminie 31 grudnia 2013 r. nieruchomości oznaczonych jako działki (...) (części) w obrębie S., gmina K..

W odpowiedzi na wniosek powódki, pismem z dnia 2 września 2013 r., pozwana poinformowała ją, że przygotowuje do sprzedaży część dzierżawionej nieruchomości, tj. działki o nr (...) obręb S., gmina K., o łącznej powierzchni 115,7341 ha, natomiast działka (...) nie jest w chwili obecnej przeznaczona do sprzedaży z powodu toczącej się procedury zmierzającej do ustalenia innej funkcji.

Pismem z dnia 5 maja 2014 r. powódka zwróciła się do pozwanej z prośbą o sprzedaż działki nr (...) obręb S. w ramach pierwokupu razem ze sprzedażą działek o nr (...).

W dniu 15 maja 2014 r. strony zawarły porozumienie, w którym postanowiły, że rozwiązanie umowy dzierżawy o nr (...) nastąpi po zbiorach 2015 roku (grunty wrócą do zasobów pozwanej najpóźniej w dniu 30 września 2015 roku), natomiast z umowy dzierżawy o nr (...) o łącznej powierzchni 146,2895 ha, z dniem 31 sierpnia 2014 r. zostanie wyłączona nieruchomość rolna oznaczona jako działka nr (...) obręb S., gmina K. o powierzchni 25,1335 ha, natomiast działki o nr (...) o łącznej powierzchni 121,1560 ha zostaną niezwłocznie przygotowane do sprzedaży w ramach pierwszeństwa nabycia. Pismem z dnia 21 maja 2014 r. pozwana poinformowała powódkę o wszczęciu procedury sprzedaży również w zakresie działki nr (...). Kolejnym pismem (z dnia 4 września 2014 r. pozwana poinformowała powódkę, że przygotowuje do sprzedaży nieruchomość dzierżawioną, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki nr (...) obrębu S., gmina K..

W dniu 4 września 2014 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy dzierżawy, w którym zmieniły postanowienie zawarte w § 3 ust. 3 pkt 4), że z przedmiotu umowy mogą zostać wyłączone z dniem 1 września 2014 r. grunty stanowiące działkę nr (...), obręb S., gmina K. o powierzchni 25,1335 ha, co znalazło potwierdzenie w aneksie (...), którym strony zmieniły umowę dzierżawy wskazując, że jej przedmiotem są działki o nr (...).

W dniu 15 sierpnia 2015 r. pozwana podała do publicznej wiadomości wykaz przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości wchodzących w skład zasobu własności Rolnej Skarbu Państwa, położonych na terenie gminy K., stanowiących nieruchomości rolne niezabudowane, oznaczone w ewidencji gruntów jako działki o nr (...) obręb S. o łącznej powierzchni 121,1560 ha.

Zgromadzenie wspólników powódki podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na zakup tych nieruchomości. Uchwała ta została doręczona pozwanej.

Pismem z dnia 20 października 2015 r. pozwana zawiadomiła powódkę o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) obręb S. o łącznej powierzchni 121,1560 ha za cenę 4.749.900 zł. W pouczeniu wskazano, że zawiadomienie jest wiążące o ile z prawa pierwszeństwa nie skorzystają osoby wymienione w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W piśmie z dnia 29 października 2015 r. skierowanym do pozwanej powódka oświadczyła, że zamierza skorzystać z przysługującego jej pierwszeństwa nabycia nieruchomości za cenę 4.749.900 zł, którą ureguluje gotówką w całości przed zawarciem umowy sprzedaży. Powódka załączyła również wszystkie wymagane przez pozwaną dokumenty.

Po złożeniu przez powódkę wyżej wymienionych oświadczeń strony umówiły się na termin zawarcia umowy sprzedaży. Pozwana przesłała powódce projekt aktu notarialnego umowy. Pozwana nie przystąpiła do zawarcia umowy sprzedaży.

Pismem z dnia 18 grudnia 2015 roku skierowanym do pozwanej powódka wezwała ją do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnych położonych w gminie K., obejmujących działki o nr (...) o łącznej powierzchni 121,1560 ha za cenę 4.479.900 zł.

W dniu 15 grudnia 2014 r. rzeczoznawca P. S. sporządził na zlecenie pozwanej operat szacunkowy, którego celem było określenie wartości rynkowej niezabudowanych działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów nr (...), (...) i (...) z obrębów ewidencyjnych S., gmina K., powiat (...) w celu ustalenia ceny sprzedaży do zbycia w trybie pierwszeństwa. Rzeczoznawca ustalił, że według stanu na dzień 4 grudnia 2014 roku wartość wskazanych nieruchomości wynosi 4.025.000 zł.

Pismem z dnia 19 listopada 2015 r. prezes Agencji Nieruchomości Rolnych, a następnie pismem z dnia 25 listopada 2015 r. pełniący obowiązki prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych polecieli wstrzymanie do odwołania występowanie o uzgadnianie z Zespołem Gospodarowania Zasobem przedmiotów planowanej sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz występowanie z wnioskami o udzielenie szczególnego pełnomocnictwa na ich sprzedaż oraz zakaz wszczynania nowych procedur przeznaczani do sprzedaży nieruchomości Zasobu WRSP. Podobne stanowisko przedstawił prezes Agencji Nieruchomości Rolnej Ministrowi Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo okazało się uzasadnione w całości.

Sąd I instancji zważył, iż przedmiotem sporu pomiędzy stronami jest interpretacja art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2011.233.1382; dalej ustawa zmieniająca), który zmienił ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (dalej u.g.n.r.) co do istnienia uprawnienia po stronie powoda do żądania przeniesienia własności gruntu. Stan faktyczny pozostawał natomiast bezsporny.

W ocenie Sądu I instancji z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że powódka spełniła wszystkie wymagania wskazane w art. 4 ustawy zmieniającej. Zawarta przez strony umowa obowiązywała w chwili wejścia w życie ustawy, pozwana przedstawiła powódce propozycję zmian umowy dzierżawy, która została przyjęta przez powódkę zgodnie z procedurą oraz na przygotowanych przez pozwaną formularzach, strony dokonały zmian w umowie dzierżawy oraz zmniejszenia czynszu, natomiast powódka złożyła oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, że art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej zawiera normę prawną kierowaną do dzierżawcy. W rozumieniu tego przepisu dzierżawcą, któremu przysługuje „uprawnienie do zakupu nieruchomości albo (...) części nieruchomości” jest podmiot, który spełnia łącznie warunki: zawarł umowę dzierżawy z ANR, umowa dzierżawy została zawarta przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, ANR przedstawiła mu zawiadomienie zawierające propozycję dokonania zmian tej umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy a wraz z nim projekt zmian umowy, podmiot ten w terminie wskazanym w ust. 3 pkt 1 przyjął zaproponowane zmiany umowy i wraz z ANR dokonał zmian umowy. Wówczas taki podmiot – dzierżawca - uzyskuje uprawnienie do zakupu nieruchomości (...) z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 tej ustawy, w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą. W ocenie Sądu Okręgowego przez „uprawnienie” należy rozumieć prawo nadane dzierżawcy, z którym skorelowany jest obowiązek Agencji Nieruchomości Rolnych, jako drugiej strony umowy dzierżawy, do zakupu nieruchomości albo jej części na zasadach określonych w tym przepisie i art. 29 u.g.n.r.

Sąd Okręgowy wskazał, że w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej jest mowa o przysługującym dzierżawcy uprawnieniu do zakupu z zastosowaniem prawa pierwszeństwa z art. 29 u.g.n.r. Natomiast przepis art. 29 ust. 1 tej ustawy wskazuje podmioty uprawnione do pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (dalej zasób) po cenie określonej w tej ustawie. Skoro ustawa z dnia 16 września 2011 r. stanowi w istocie zmianę ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przepisy ustawy zmieniającej regulują więc tą samą materię. Mając na względzie zasadę racjonalności ustawodawcy i zasadę spójności ustawy nie można zgodzić się z poglądem, że ustawodawca określałby jedną instytucję odmiennymi pojęciami – raz wskazując na „uprawnienie do zakupu, które miałyby być tym samym, co wskazane dalej „prawo pierwszeństwa”.

Nadto Sąd I instancji wskazał na różnicę pomiędzy procedurami „uprawnienia do zakupu” z art. 4 ust. 5 ustawy zmieniającej oraz prawa pierwszeństwa z art. 29 ust. 1 u.g.n.r. Zaznaczył także, że przepis art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej stanowi wprost, że uprawnienie dzierżawcy do zakupu nieruchomości jest realizowane z zastosowaniem prawa pierwszeństwa.

W ocenie Sądu I instancji nie można również pominąć, że z art. 29 ust. 1 pkt 3 u.g.n.r. w brzmieniu obowiązującym również przed wprowadzeniem zmian ustawą zmieniającą, wskazywał, że prawo pierwokupu przysługiwało dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat. Przepis art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej nie ustanawia więc prawa pierwszeństwa na rzecz osób, które zgodziły się na wyłączenie 30% gruntów rolnych, ponieważ takie pierwszeństwa w były już wcześniej ustanowione. Przepis ten należy więc rozumieć w ten sposób, że dzierżawca, który zgodził się na wyłączenie i złożył oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu, ma roszczenie o zakup, chyba że znajdą się osoby z wyższym pierwszeństwem. Za interpretacją art. 4 ust. 7 ustawy, prezentowaną w niniejszej sprawie, przemawia także treść pierwszej części tego przepisu, która wskazuje, że Agencja Nieruchomości Rolnych wyraża zgodę na zakup w sytuacji, kiedy dzierżawca chce nabyć jedynie część nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, a nie całą nieruchomość. A contrario w przypadku realizacji uprawnienia do zakupu całej nieruchomości Agencja takiej zgody wyrazić nie musi. Ponadto także w art. 4 ust. 9 ustawy zmieniającej określono sytuacje, w których konieczna jest zgoda Agencji na sprzedaż nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego za zaprezentowanym rozumieniem powyższego przepisu przemawiają również argumenty natury systemowej. W ustawie zmieniającej wprowadzono odrębne, samodzielne uregulowanie powyższej kwestii. Gdyby ustawodawca chciał dodać kolejny podmiot, któremu przysługuje prawo pierwszeństwa, to wskazaną regulację wprowadziłby jako zmianę art. 29 u.g.n.r. 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 wskazanych przez Agencję. Po drugie uprawnienie przyznane tym przepisem zostało wobec dzierżawcy ograniczone w czasie, co wynika z art. 4 ust. 8 ustawy zmieniającej. Sąd I instancji odwołał się również do uzasadnienia projektu ustawy zmieniającej.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że kolejnym argumentem przemawiającym za przyjętą przez Sąd interpretacją art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej jest fakt, że pomimo, iż decyzja dzierżawcy co do wyrażenia zgody na dokonanie zmiany umowy dzierżawy poprzez wyłączenie 30% gruntów była dobrowolna, to jednak jej brak obwarowany jest sankcją.

Sąd I instancji zwrócił również uwagę na zachowanie samej pozwanej, a zwłaszcza na stanowisko jakie prezentowała po wejściu w życie spornych przepisów. Od samego początku Agencja w sposób odmienny niż obecnie interpretowała przepisy.

Sąd I instancji uznał, że w niniejszej sprawie niespornym było, że powódka spełniła wszelkie wymagania i dokonała wszelkich czynności zmierzających do realizacji przysługującego jej uprawnienia do zakupu nieruchomości, które pozostały przedmiotem zawartej z pozwaną umowy dzierżawy.

Odnosząc się do wysokości ceny stwierdzono, że złożone oszacowanie wartości nieruchomości wykonane zostało przez pozwaną w toku procedury przygotowania gruntu do sprzedaży, a więc w takim, jaki ustawa przewiduje dla zbywania gruntów rolnych Skarbu Państwa. Ta wartość nie była nigdy kwestionowana. Natomiast fakt, że po 2015 r. operat ten stracił swoją ważność nie ma w niniejszej sprawie znaczenia. Obowiązek pozwanej do zawarcia umowy z powódką statuował się jeszcze w czasie sporządzenia i ważności operatu, stąd też ta cena nieruchomości, na tamtą datę, była obowiązująca.

Zgodnie z treścią art. 31 ust. 1 u.g.n.r. cena nieruchomości podlega zapłacie nie później niż w dniu zawarcia umowy. Ustawa wprowadza więc zasadę uprzedniej płatności ceny. W celu realizacji tego obowiązku przez powoda uwzględniono wniosek pozwanej o zobowiązanie powódki do wcześniejszego spełniania świadczenia wzajemnego.

Orzekając o obowiązku złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w punkcie I wyroku (art. 1047 k.p.c.) Sąd uznał, iż zachodzą przesłanki z art. 786§1 kpc, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.).

Apelację od wyroku wniosła strona pozwana w całości, zarzucając Sądowi I instancji :

1) naruszenie prawa materialnego, a w szczególności:

a) art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 r. Nr 233, poz. 1382) poprzez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, iż zobowiązuje on pozwaną Agencję Nieruchomości Rolnych do zbycia nieruchomości rolnych na rzecz dzierżawcy, oraz że dzierżawcy przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości;

b) pominięcie art. 158 i 390 § 2 kodeksu cywilnego i uznanie, iż pomimo niezachowania formy aktu notarialnego przy składaniu oświadczenia przez powodową spółkę w dniu 28 maja 2012 r. dzierżawcy przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej własność, a na ANR ciąży obowiązek zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy;

2) błąd w ustaleniach faktycznych poprzez:

a) przyjęcie, iż powódka zgodnie z dyspozycją art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 r., Nr 233, poz. 1382) wskazała termin w którym dokona zakupu w sytuacji gdy powódka w oświadczeniu z dnia 28 maja 2012 r. jako ów termin podała „grudzień 2012 wrzesień 2014”, co zdaniem pozwanej oznacza, iż termin nie został wskazany zgodnie z dyspozycją w/w art. 4 ust. 8 ustawy;

b) przyjęcie, że w oświadczeniu składanym przez powódkę z dnia 28 maja 2012 r. nie było powołania się na prawo pierwszeństwa, co jest sprzeczne z treścią samego oświadczenia, a w szczególności z pkt 3 zamieszczonym na stronie 2 oświadczenia z dnia 28 maja 2012 r. podpisanego przez spółkę, a przedłożonego Sądowi;

c) przyjęciem, iż wyznaczony został termin wizyty u notariusza, które to zdarzenie nie miało miejsca.

Z uwagi na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie pkt I i III i oddalenie powództwa w zakresie, a w konsekwencji również w zakresie pkt II oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna i skutkowałą zmianą zaskarżonego orzeczenia.

Kluczowym zagadnieniem dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy była ocena, czy dzierżawcy na podstawie art. 4 ust. 7-9 ustawy 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) przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży dzierżawionych nieruchomości. Ponieważ interpretacja powołanych przepisów nie była jednolita w orzecznictwie, w

dniu 17 stycznia 2017 roku Sąd Apelacyjny w Szczecinie postanowił na podstawie art. 390 §1 k.p.c. przedstawić do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu następujące zagadnienie prawne:

Czy z normy określonej w art. 4 ust. 7-9 ustawy 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) wywodzić należy roszczenie dzierżawcy o zawarcie z Agencją Nieruchomości Rolnych umowy sprzedaży dzierżawionych nieruchomości, po wyczerpaniu drogi prawnej przewidzianej w art. 4 ww. ustawy?

W dniu 19 października 2017 r. Sąd Najwyższy podjął uchwałę, iż dzierżawcy, który na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1382) złożył oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu dzierżawionej nieruchomości rolnej Skarbu Państwa z zastosowaniem prawa pierwszeństwa przewidzianego w art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 1491 ze zm.), nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży.

W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy odniósł się do zmian stanu prawnego wynikających z wejścia w życie z dniem 1 września 2017 r. ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. 2017, poz. 624 ze zm.) oraz ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. 2017, poz. 623). Na podstawie pierwszej ze nich z dniem 31 sierpnia 2017 r. zniesiono Agencję Nieruchomości Rolnych (dalej jako: ANR lub Agencja). Z dniem 1 września 2017 r. z mocy prawa w ogół praw i obowiązków Agencji Nieruchomości Rolnych wstąpił Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (dalej jako: KOWR).

Sąd Najwyższy wskazał, że istota przedstawionego zagadnienia sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej tworzy prawo podmiotowe, zatem czy może być źródłem roszczenia dzierżawcy i odpowiednio obowiązku właściciela realizowanego przez szczególnego rodzaju powiernika Skarbu Państwa jakim była ANR. W ocenie Sądu Najwyższego treść art. 4 ust. 7 budzi poważne wątpliwości wobec niejasności i niejednoznaczności sformułowań, w tym zwłaszcza równoległego użycia pojęć „uprawnienie do zakupu” i „na zasadach i z zastosowaniem prawa pierwszeństwa”.

Sąd Najwyższy zaznaczył, że uregulowania zawarte w art. 4 ustawy zmieniającej mają charakter epizodyczny i terminowy. Prima facie przyznanie dzierżawcy uprawnień zarówno do złożenia oświadczenia o woli nabycia gruntów jak i wskazania „terminu, w którym dokona tego zakupu” mogłyby przemawiać za przyjęciem, że samodzielnie i w sposób wiążący właściciela może on doprowadzić do zawarcia umowy sprzedaży, a w wypadku odmowy wystąpić na drogę sądową z powództwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. W ocenie Sądu Najwyższego wnioski takie byłyby jednak przedwczesne. Dla ustalenia istnienia prawa podmiotowego z obowiązujących w systemie przepisów musi wynikać norma przyznająca podmiotowi uprawnionemu żądania od podmiotu zobowiązanego oznaczonego zachowaniem się, zapewni możliwością jego przymusowej realizacji. Art. 64 k.c. nie jest źródłem roszczenia i nie kreuje obowiązku złożenia oświadczenia woli. W ocenie Sądu Najwyższego treść art. 4 ust. 7 ustawy nie daje podstawy do przyjęcia, że wprowadzone w nim prawo podmiotowe dzierżawcy, stanowiące podstawę żądania od Skarbu Państwa, jako właściciela nieruchomości rolnej, jej sprzedaży. Po pierwsze wskazany przepis, jak stwierdzono wyżej charakter wyjątkowy, stąd żadna z przewidzianych nim przesłanek nie może być interpretowana rozszerzająco. W przepisie brak jest sformułowań nakładających na właściciela wprost lub pośrednio obowiązki przeznaczenia nieruchomości do zbycia i kontraktowania zmierzającego do jej sprzedaży dzierżawcy, zatem świadczący że wprowadzono ograniczenia jego uprawnienia do rozporządzania przedmiot własności. Nie użyto bowiem pojęć „roszczenie” bądź „żądanie”, nie zastosowano formy stanowczej, ani nie sprecyzowano na tyle treści czynności dzierżawcy, aby mogła być ona uznana za oświadczenie woli stanowiące samodzielną czynność prawną prowadzącą do powstania stosunku cywilno-prawnego. W ocenie Sądu Najwyższego za taką oceną przemawia także zwykła forma pisemna oświadczenia dzierżawcy przewidzianego w art. 4 ust. 3 w zw. z ust. 7 i 8, które nie zawiera przedmiotowo istotnych elementów umowy sprzedaży, w tym wskazania ceny. Zdaniem Sądu Najwyższego istotne znaczenie należy przypisać powiązaniu zwrotów „uprawnienie” i „z zastosowaniem prawa pierwszeństwa”. Instytucja pierwszeństwa, regulowana różnymi aktami prawnymi jest jednolicie interpretowana w orzecznictwie, jako szczególnie przywilej polegający na wyprzedzeniu

innych osób ubiegających się o tę samą rzecz, równoznaczny z zakazem rozporządzania przez określony podmiot własną rzeczą (prawem) w sposób naruszający to pierwszeństwo, a nie z nakazem jej zbycia na rzecz podmiotu, któremu ono przysługuje. Szczególny charakter rozwiązania przewidzianego w art. 4 ust. 7 polega na wprowadzeniu szerszego zakresu uprawnień, swoistych przywilejów tej grupy dzierżawców, polegających na wyprzedzeniu przez nich, w wypadku gdyby ANR (KOWR) zbywała nieruchomości, innych osób korzystających dotąd z pierwszeństwa przewidzianego w art. 29 u.g.n.rSP (reguła kolizyjna), utrzymaniu pierwszeństwa przewidzianego w art. 29 ust. 1 pkt 3 u.g.n.rSP.

W ocenie Sądu Najwyższego wykładnia językowa i systemowa art. 4 ust. 7 ustawy 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomości Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, prowadzi do wniosku, że nie stanowi on dla dzierżawcy źródła roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży, którego realizacji mógłby dochodzić na drodze postępowania, tylko wprowadza pierwszeństwo nabycia nieruchomości, jeżeli nieruchomość przeznaczona jest do zbycia.

Stosownie do art. 390 § 2 k.p.c. uchwała Sądu Najwyższego rozstrzygająca zagadnienie prawne wiąże w danej sprawie. Tym samym Sąd Apelacyjny zobligowany był w niniejszej sprawie do uwzględnienia stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w uchwale z dnia 19 października 2017 r.

Nie ulega wątpliwości, że podstawę roszczenia powódki stanowił art. 4 ust. 7-9 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Osią sporu między stronami była interpretacja powołanego przepisu i ustalenie, czy powołany przepis może stanowić podstawę powództwa o złożenie oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży spornych nieruchomości na podstawie art. 64 k.c. Wobec tego, że Sąd Najwyższy jednoznacznie stwierdził, iż dzierżawcy, który na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1382) złożył oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu dzierżawionej nieruchomości rolnej Skarbu Państwa z zastosowaniem prawa pierwszeństwa przewidzianego w art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 1491 ze zm.), nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży, rozstrzygnięcie Sądu I instancji należało zmienić w ten sposób, że powództwo oddalić.

Mając na uwadze, że roszczenie okazało się bezprzedmiotowe co do zasady, zbędna okazała się analiza pozostałych zarzutów apelacji, a mianowicie zarzut pominięcia art. 158 i 390 § 2 k.c. i uznanie, iż pomimo niezachowania formy aktu notarialnego przy składaniu oświadczenia przez powodową spółkę w dniu 28 maja 2012 r. dzierżawcy przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej własność, a na ANR ciąży obowiązek zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, a także zarzut błędnych ustaleń faktycznych. Zarzut błędnych ustaleń faktycznych sprowadzał się do zakwestionowania czynności zmierzających do wykonania prawa pierwokupu (wyznaczenie terminu, interpretacja treści oświadczenia, wyznaczenie terminu u notariusza). Wobec tego, że roszczenie podlegało oddaleniu co do zasady, zbędna okazała ocena ustaleń Sądu I instancji w powyższym kontekście.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że powództwo oddalił oraz odstąpił od obciążania strony powodowej kosztami postępowania przed Sądem I instancji. Również w postępowaniu apelacyjnym Sąd odwoławczy odstąpił od obciążania strony powodowej kosztami procesu.

W zakresie rozstrzygnięcia o kosztach w I i II instancji Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że przepis art. 102 k.p.c. przewiduje wyjątek od zasady odpowiedzialności strony przegrywającej sprawę za koszty procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Przepis ten stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów procesu albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Ustalenie, czy w sprawie zachodzi "wypadek szczególnie uzasadniony", zależy od swobodnej oceny sądu. Ocena ta musi uwzględniać wszystkie okoliczności, które mogą mieć wpływ na jej podjęcie.

Sąd odwoławczy doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie, zarówno w postępowaniu przed Sądem I. jak i II. instancji zaistniały okoliczności uzasadniające odstąpienie od obciążania strony powodowej kosztami procesu. W zakresie interpretacji art. 4 ust. 7-9 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa istniały rozbieżności orzecznicze na tyle istotne, że Sąd odwoławczy zdecydował się zadać pytanie prawne Sądowi Najwyższemu i na kanwie niniejszej sprawy Sąd Najwyższy jednoznacznie je rozstrzygnął. Nie ulega więc wątpliwości, że strona powodowa mogła pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu o słuszności swego roszczenia, tym bardziej, że Sąd I instancji powództwo uwzględnił. Z tych względów Sąd Apelacyjny uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy zaistniały przesłanki do zastosowania art. 102 k.p.c. w obu instancjach,

Krzysztof Górski Małgorzata Gawinek Tomasz Żelazowski