

Sygn. akt VIII GC 89/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Leon Miroszewski

Protokolant starszy sekretarz sądowy Emilia Marchewka

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2016 r. na rozprawie

sprawy z powództwa R. B.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7.200,00 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powód R. B. wniósł o zobowiązanie Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu w drodze sprzedaży na powódkę własności nieruchomości rolnej położonej w gminie P., obejmującej działki nr (...) obręb Ś., oraz działki nr (...) obręb P., o łącznej powierzchni 111,8085 ha, oraz działek nr (...) obręb Ś. i nr 7 obręb P. o łącznej powierzchni 76,9772 ha, za cenę 3.775.714,00 złotych, oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu stwierdził, że swoje roszczenie opiera na 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. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382), uznając, że przepis ten dalej powodowi prawo do dochodzenia na drodze sądowej złożenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych oświadczenia o zbyciu oznaczonej nieruchomości, o ile Agencja nie dokona sprzedaży nieruchomości po złożeniu przez dzierżawcę, po dokonaniu zmiany umowy dzierżawy wynikający z art. 4 ust. 5 powołanej ustawy.

Stanowisko pozwanej początkowo wskazywało na akceptację roszczenia powoda, bowiem pozwana stwierdziła, że powództwo uznaje za zasadne w zakresie złożenia oświadczenia woli co do sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w gminie P., obejmującej działki nr (...) obręb Ś., oraz działki nr (...) obręb P., o łącznej powierzchni 111,0964 ha, oraz działek nr (...) obręb Ś. o powierzchni 44,2603 ha i nr 7/1 obręb P. o powierzchni 24,2603 ha, wnosi natomiast o oddalenie powództwa w zakresie zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli co do sprzedaży na rzecz powoda nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,5672 ha, 7/26 o powierzchni 0,1449 ha, położonych w obrębie Ś., oraz nieruchomości oznaczonej jako działka (...) o powierzchni 2,8600 ha położonej w obrębie P.. Jednocześnie pozwana zakwestionowała cenę sprzedaży wnioskowaną przez powoda.

W toku procesu pozwana przedstawiła stanowisko odmienne i wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. Odnosząc się do wcześniejszego własnego stanowiska pozwana stwierdziła, że jej uznanie powództwa było bezskuteczne, bowiem dochodzone przez powoda roszczenie nie istnieje. Według pozwanej uznanie powództwa ma obejmować zarówno okoliczności faktyczne jak i podstawę prawną danej sprawy, tymczasem

wskazany przez powoda przepis art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw nie kreuje po stronie dzierżawcy roszczenia o nabycie tej części nieruchomości, która pozostaje przedmiotem dzierżawy po dokonanych wyłączeniu 30% powierzchni użytków rolnych będących dotychczas przedmiotem dzierżawy. Z ostrożności pozwana odwołała uprzednie uznanie pozwu.

W toku procesu pozwana przedstawiła operat rzeczoznawcy majątkowego, z którego wynika, że wartość nieruchomości, co do której powód rości sobie prawo zakupu, wynosi 6.326.020 złotych.

### **Ustalenia faktyczne.**

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych) zawarła z powodem w dniu 27 stycznia 2004 roku umowę dzierżawy nieruchomości rolnych położonych w województwie (...) o powierzchni 328,2468 ha wchodząca w skład (...) Skarbu Państwa.

W aneksie nr (...) do tej umowy, z dnia 7.11.2007, strony zgodnie oświadczyły o wyłączeniu z zakresu dzierżawy działek (...) położonej w obrębie B. i (...) położonej w obrębie P., gmina P., o powierzchni 62,5403 ha i obniżeniu czynszu.

Pismem z dnia 2 marca 2012 roku powód zwrócił się do pozwanej z wnioskiem o wyłączenie z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Zaproponował wyłączenie działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 62 ha obręb P.. Jako podstawę prawną podał art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Pismem z dnia 8 maja 2012 roku, odpowiadając na pismo powoda z dnia 2 marca 2012 roku, pozwana zgodziła się na wyłączenie działki nr (...) o powierzchni 62, (...) z obrębu P. oraz części działki nr (...) z obrębu P. o powierzchni 14,0371 ha, a więc łącznej powierzchni 76,9199 ha.

Pismem z dnia 28 maja 2012 roku powód oświadczył pozwanej, że przyjmuje propozycję wyłączenia z przedmiotu dzierżawy działek wskazanych w piśmie z dnia 8 maja 2012 roku. Jednocześnie oświadczył, że zamierza skorzystać z uprawnienia do zakupu nieruchomości z umowy z dnia 27 stycznia 2004 roku w terminie do dnia 30 października 2012 roku. W aneksie nr (...) z dnia 16.11.2012 roku strony wyłączyły z przedmiotu dzierżawy działkę (...) i część działki nr (...) z obrębu P. o łącznej powierzchni 76,9199 ha. Jednocześnie obniżeniu uległ czynsz dzierżawny.

Kolejnym pismem, z dnia 30 sierpnia 2012 roku, powód oświadczył, że jego wniosek o nabycie nieruchomości pozostającej po wyłączeniu dotyczy całości jej rolnej części, to jest z wyłączeniem gruntów przeznaczonych pod elektrownie wiatrowe. Dodał, że mając na uwadze konieczność dokonania podziałów geodezyjnych podtrzymuje swój wniosek dokonania ich na własny koszt celem przyspieszenia sprzedaży. Wskazał na ważność tego przyspieszenia z uwagi na zamiar uruchomienia sadownictwa na dzierżawionych nieruchomościach.

W aneksie nr (...) do umowy, z dnia 16 listopada 2012 roku, strony wyłączyły z przedmiotu dzierżawy działkę (...) i część działki nr (...) z obrębu P. o łącznej powierzchni 76,9199 ha. Jednocześnie obniżeniu uległ czynsz dzierżawny o równowartość 172,15 dt pszenicy w skali roku.

Pismem z dnia 26 marca 2013 roku pozwana oświadczyła powodowi została podjęta decyzja w sprawie możliwości sprzedaży nieruchomości dzierżawionej na podstawie umowy dzierżawy, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...). (...) obręb Ś., gmina P. oraz działki nr (...) obrębu P. gminy P., o łącznej powierzchni 111,8085 ha, natomiast pozostałe działki nie mogą być przeznaczonej do sprzedaży z uwagi na zapisy w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie pozwana poinformowała, że treść pisma nie stanowi oferty sprzedaży nieruchomości w rozumieniu Kodeksu cywilnego oraz nie stanowi zawiadomienia o zamiarze sprzedaży w rozumieniu art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Pozwana zastrzegła sobie prawo odstąpienia od zamiaru sprzedaży nieruchomości jeżeli zajdą nowe istotne okoliczności (w tym zgłoszone zostaną roszczenia reprivatyzacyjne, nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się

z obowiązków wynikających z umów zawartych z Agencją). Wskazano, że ostateczna decyzja w sprawie możliwości sprzedaży dzierżawionej działki zostanie podjęta po zgromadzeniu pozostałej dokumentacji, o czym powód zostanie powiadomiony.

Pismem z dnia 9 maja 2013 roku powód oświadczył, że z uwagi na upływ zadeklarowanego terminu zakupu nieruchomości (ponad 7 miesięcy) oczekuje oferty sprzedaży części dzierżawy oznaczonej działkami nr (...) w Ś. i działki (...) w P. o powierzchni 111,8085 ha. Pismem z dnia 13 czerwca 2013 roku pozwana oświadczyła, że podtrzymuje stanowisko z pisma z dnia 26 marca 2013 roku. Zamierza zlecić wycenę po wyłonieniu rzeczoznawcy majątkowego, zaś cena i warunki nabycia zostaną ustalone po akceptacji przedmiotu sprzedaży wraz z operatem szacunkowym przez Biuro Prezesa.

W aneksie nr (...) do łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 27 stycznia 2004 roku, podpisanym w dniu 2 marca 2014 roku, przedłużono czas dzierżawy do dnia 31 sierpnia 2014 roku. Ustalono, że w terminie do tego dnia wydzierżawiający zobowiązuje się do zaoferowania dzierżawcy nabycia gruntów wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy, z wyłączeniem dziełek powstałych w wyniku podziału działek nr (...) z obrębu Ś. i nr 7 obrębu P..

W piśmie z dnia 20 maja 2014 roku pozwana oświadczyła, że zakończyła prace związane z podziałem działki nr (...) w obrębie Ś. na działkę nr (...) o powierzchni 24,0221 ha z zamiarem przygotowania do sprzedaży na rzecz dzierżawcy i działki nr (...) o powierzchni 2,86 ha z przeznaczeniem na lokalizację elektrowni wiatrowych oraz działki nr (...) obręb Ś. o powierzchni 44,2603 ha z zamiarem przygotowania do sprzedaży na rzecz powoda jednak oczekuje na stanowisko Gminy P. w sprawie zaawansowania prac mających na celu dokonanie podziału części działki nr (...) obręb Ś. z przeznaczeniem na boisko sportowe oraz wydzielenia części działki nr (...) obręb Ś. z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną.

W dniu 29 sierpnia 2014 roku strony zawarły aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 27 stycznia 2004 roku. Aneksem tym przedłużono dzierżawę do dnia 31 sierpnia 2015 roku.

Powód wielokrotnie ponaglał pozwaną do sprzedaży na jego rzecz dzierżawionej nieruchomości. Zawiadami też o utrudnianiu mu prowadzenia prac polowych przez okolicznych rolników.

Pismem z dnia 16 września 2014 roku pozwana powiadomiła powoda, że mając na uwadze ustalenia zawarte z powodem, jako dzierżawcą, podjęła niezbędne czynności przygotowujące dzierżawione nieruchomości do sprzedaży. Z uwagi na przeznaczenie części z nich w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację masztów elektrowni wiatrowych oraz na cele użytku publicznego pozwana zobowiązana była do dokonania stosownych podziałów geodezyjnych, toteż oczekuje na realizację prac geodezyjnych. Zadeklarowała, że po ich zakończeniu będzie kontynuowany proces sprzedaży przedmiotowych nieruchomości.

***Dowody: umowa z dnia 27 01 2004 z aneksami, korespondencja pomiędzy stronami (k. 10-74, 102).***

Decyzjami z dnia 7 stycznia 2014 roku Wójt Gminy P. zatwierdził podział nieruchomości stanowiących własność pozwanej Agencji

- położonej w obrębie Ś., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o powierzchni 50,0951 ha, na działki: nr (...) o powierzchni 44,2603 ha – grunty orne i nieużytki, nr 11/2 o powierzchni 5,8348 ha – grunty orne przeznaczone pod budowę elektrowni wiatrowej;

- położonej w obrębie P. o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 26,8821 ha na następujące działki: nr (...) o powierzchni 24,0221 ha – grunty orne i nieużytki, nr (...) o powierzchni 2,86 ha – grunty orne przeznaczone pod budowę elektrowni wiatrowej.

Decyzjami z dnia 25 lutego 2015 roku Wójt Gminy P. zatwierdził podział nieruchomości stanowiących własność pozwanej Agencji

- położonej w obrębie Ś., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o powierzchni 5,2105 ha, na działki: nr (...) o powierzchni 0,5672 ha – boisko sportowe, nr (...) o powierzchni 4,6433 ha – bez zmiany przeznaczenia;

- położonej w obrębie Ś., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o powierzchni 2,2438 ha, na działki: nr (...) o powierzchni 0,1449 ha – przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, nr (...) o powierzchni 2,0989 ha – bez zmiany przeznaczenia.

Zaświadczeniem z dnia 6 czerwca 2012 roku Urząd Gminy P. stwierdził, że w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy działka nr (...), część działki nr (...), położone w obrębie P., i część działek nr (...) położone w obrębie Ś., mają symbol R – tereny objęte zakazem zabudowy. Działki nr (...) w obrębie P. i nr 11 w obrębie Ś. mają symbol (...) – tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z terenami rolnymi.

***Dowody: - decyzje Wójta Gminy P. z dnia 7 01 2014 i 25 02 2015 (k. 102-110);***

***- zaświadczenie Urzędu Gminy P. z dnia 6 czerwca 2012 roku.***

### **Ocena dowodów.**

Postępowanie w niniejszej sprawie zostało przeprowadzone wyłącznie w oparciu o dowody pisemne. Dowody te nie były przez strony kwestionowane.

Strony nie wniosły dowodów ze źródeł osobowych. Przeprowadzenie takich dowodów z urzędu nie było potrzebne, bowiem w niniejszej sprawie decydujące było rozstrzygnięcie w sprawie wykładni przepisów prawa, które obie strony zgodnie uznały za podstawę prawną rozstrzygnięcia.

Powód wnioskował dowód z opinii biegłego na okoliczność wartości nieruchomości wskazanych w pozwie, natomiast pominięcie tego dowodu podyktowane było tym, że jego założeniem było przyjęcie, że powodowi co do zasady służy w niniejszej sprawie roszczenie o zobowiązanie pozwanej do złożenia oczekiwanego przez powoda oświadczenia woli. Zapatrywanie przeciwne czyniło badanie, które miało być przeprowadzone wzmiankowanym dowodem, niepotrzebnym. Stąd należało ten dowód pominąć. Dokonując ustaleń faktycznych Sąd nie dokonał ustalenia faktu określenia przez pozwaną wartości nieruchomości, których dotyczy pozew, bowiem fakt ten był obojętny dla rozstrzygnięcia sprawy. Tym samym dowód w postaci operatu przedstawionego przez pozwaną, dopuszczony i przeprowadzony, okazał się nieprzydatny dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie mógł wpłynąć na jakąkolwiek modyfikację rozstrzygnięcia, opartego na wskazanych wyżej dowodach.

### **Ocena prawna.**

Powód domagał się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli, a więc rozstrzygnięcia kształtującego prawo. Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie Sądu, stwierdzające obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli przez określoną osobę, zastępuje to oświadczenie. Z kolei stosownie do art. 1047 § 1 k.p.c. jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika. Żądanie pozwu wskazuje osobę, która ma złożyć oświadczenie woli, jak też konkretyzuje jego treść.

Swoje roszczenie powód wywiódł z podstawy prawnej w postaci 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. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382 – dalej jako „ustawa zmieniająca”).

Strony procesu są właściwie zgodne co do stanu faktycznego sprawy, istotnego z punktu widzenia rozstrzygnięcia o samej zasadzie dotyczącej niezbędnych czynności prowadzących do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości dzierżawionych przez powoda. Co do stanowiska pozwanej Agencji, początkowo oświadczyła, że powództwo w znacznej części uznaje za zasadne. Można było mieć wątpliwości, czy pozwana uznaje powództwo w rozumieniu art.

213 § 2 k.p.c., natomiast późniejsze stanowisko pozwanej, w którym kwestionowała ona żądanie w całości, wskazuje, że sama pozwana uważała swoje oświadczenia złożone w odpowiedzi na pozew za uznanie powództwa.

W sprawie oświadczenia złożonego w odpowiedzi na pozew nie można jednak przyjąć, że było ono uznaniem powództwa. O takim uznaniu można mówić wówczas, gdy stanowi ono czynność procesową stanowiącą rezygnację z obrony i zgodę na wydanie wyroku uwzględniającego żądanie (por wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19 listopada 2015 roku, I ACa 647/15). W niniejszej sprawie pozwana od początku kwestionowała wskazaną w pozwie cenę, za jaką miałyby sprzedać powodowi wskazaną w pozwie nieruchomość, twierdząc, że została ona w znaczny sposób zaniżona. Tym samym pozwana od początku nie godziła się na rozstrzygnięcie zgodnie z żądaniem pozwu, nawet gdyby uznać, że respektowała prawo do roszczenia sobie przez powoda uprawnienia do zakupu nieruchomości na skutek jego zgłoszenia takiego zamiaru.

Niezależnie od powyższego, uznanie powództwa jest czynnością procesową, podejmowaną wobec sądu, nie zaś wobec strony. Tym samym może być cofnięte aż do wydania wyroku. Nie ma wątpliwości, że takie cofnięcie miało miejsce.

Przechodząc do zasadniczej oceny prawnej należy zauważyć, że strony zgodnie uważały spór, jako powstały na tle wykładni prawa. Z treści powołanego wyżej przepisu art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej powód wywodzi przysługujące mu jakoby roszczenie o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości rolnej, pozwana natomiast twierdzi, że na podstawie tego przepisu przysługuje powodowi jedynie prawo pierwszeństwa nabycia z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r. poz. 1014 – dalej powoływana również jako „ustawa”), bez potrzeby zachowania wymogu trzyletniego okresu rzeczywistego trwania dzierżawy.

Dokonując wykładni art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej należy w pierwszej kolejności zwrócić uwagę na konstytucyjne uregulowanie ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej w art. 23 Konstytucji, zgodnie z którym podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne. Pojęcie gospodarstwa rodzinnego zostało z kolei zdefiniowane w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2011 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 803), który stanowi, że za gospodarstwo rodzinne uważa się gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego, w którym powierzchnia użytków rolnych jest nie większa niż 300 ha. Pojęcie rolnika indywidualnego zdefiniowano w art. 6 ust 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, który wskazuje, że za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo.

Z powyższego wynika, że w świetle ocen i wartości przypisywanych ustawodawcy, mających umocowanie w Konstytucji, celem ustawodawcy jest osiągnięcie takiego stanu, w którym podstawę ustroju rolnego będą stanowiły rodzinne gospodarstwa rolne rozumiane w wyżej przedstawiony sposób. Cel ten należy uwzględniać dokonując wykładni aktów prawnych dotyczących wskazanej materii.

Przechodząc do uwzględniających powyższe uwagi dalszych rozważań należy zacząć od tego, że zgodnie z art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy Agencja Nieruchomości Rolnych gospodaruje zasobem nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przede wszystkim sprzedaży mienia w całości lub jego części na zasadach określonych w rozdziale 6. Agencja Nieruchomości Rolnych (dalej jako Agencja) ma zatem przede wszystkim dążyć do sprzedawania nieruchomości rolnych należących do Skarbu Państwa, a dopiero w dalszej kolejności może oddawać te nieruchomości w dzierżawę, przy czym również w umowach z dzierżawcami powinna zawierać postanowienia, na mocy których dzierżawca ten, najpóźniej z upływem okresu dzierżawy, będzie mógł nabyć dzierżawioną nieruchomość rolną na własność – stosownie do art. 38 i art. 38a ustawy.

W sprawie sposobu sprzedaży zasadnicze znaczenie ma art. 29 ustawy, który w zawartych w nim przepisach reguluje tryb zbywania nieruchomości przez Agencję, z jego dookreśleniem w pozostałych przepisach rozdziału 6. Tryb ten obejmuje powstanie i wyrażenie zamiaru sprzedaży określonej nieruchomości rolnej Skarbu Państwa, na podstawie

art. 30 ustawy określenie cenę sprzedaży nieruchomości; na podstawie art. 29 ust. 1c ustawy zawiadomienie na piśmie osoby, której przysługuje prawo pierwszeństwa (uregulowane w art. 29 ust. 1 ustawy) o zamiarze sprzedaży nieruchomości, o cenie oraz o terminie złożenia oświadczenia o nabyciu (nie krótszym niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia). Jeżeli osoby, którym przysługuje prawo pierwszeństwa nie skorzystają z niego, to Agencja w trybie art. 28 ustawy sporządza wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży i ogłasza go na 14 dni przed dniem planowanego ogłoszenia przetargu (lub przed dniem planowanej sprzedaży, jeśli osoba, której przysługuje pierwszeństwo, skorzystała z niego). Jeżeli zachodzą przesłanki z art. 29 ust. 1h ustawy, to Agencja może sprzedać określonej w tym przepisie osobie nieruchomość bez przetargu. Jeżeli nie dokonano sprzedaży na podstawie art. 29 ust. 1h ustawy, Agencja ogłasza przetarg ustny (licytację) w trybie art. 29 ust. 2 ustawy lub przetarg ofert pisemnych (konkurs ofert) w trybie art. 29 ust. 3 ustawy. Jeżeli przetarg nie zostanie rozstrzygnięty, Agencja może ogłaszać kolejne przetargi z niższą ceną wywoławczą, nie niższą jednak niż połowa ceny ustalonej na podstawie art. 30 ustawy. Jeżeli kolejny przetarg nie wyłoni nabywcy, Agencja może sprzedać nieruchomość bez przetargu za cenę nie niższą niż cena wywoławcza w ostatnim przetargu (stosownie do art. 29 ust. 3 in fine ustawy). Końcowym elementem opisanej procedury jest zawarcie umowy sprzedaży z wyłonionym w opisany sposób nabywcą

Uwzględniając cel, o którym była mowa wyżej, należy wyklądać również art. 38 ust. 1a ustawy, wprowadzony ustawą zmieniającą. Zgodnie z tym przepisem w umowie dzierżawy, także zawieranej na czas oznaczony, zawiera się postanowienie o możliwości wypowiedzenia przez Agencję umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Zawarcie takich postanowień w umowie pozwala Agencji na odzyskanie władania nad 30% wydzierżawionych nieruchomości rolnych, aby następnie dążyć do ich sprzedaży, stosownie do art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy, przy zachowaniu procedury z art. 29 i następnych ustawy. Z powołanego art. 38 ust. 1a ustawy wprost wynika norma nakazująca Agencji zawarcie klauzuli o wyżej wskazanej treści w umowie zawieranej z dzierżawcą po wejściu w życie ustawy zmieniającej, a zatem po dniu 3 grudnia 2011 roku.

Z kolei sytuacja dzierżawców, którzy zawarli umowy przed 2 grudnia 2011 roku (data wejścia w życie ustawy zmieniającej) została uregulowana w art. 4 ustawy zmieniającej. Byłoby stanem niepożądanym i wątpliwym pod względem konstytucyjności, gdyby określone podmioty, znajdujące się w tej samej sytuacji, traktowane były w różny sposób, a taka sytuacja powstałaby co do dzierżawców, którzy zawarli umowy dzierżawy po dniu 2 grudnia 2011 roku (wobec których Agencja mogłaby wypowiedzieć umowy dzierżawy co do 30% gruntów) w stosunku do tych, którzy umowy takie zawarli wcześniej, niekiedy na wieloletnie okresy (wobec których Agencja takiego uprawnienia by nie miała), gdyby przyjąć, że wobec tych drugich odstępuje się od przedstawionej wyżej procedury.

Tym należy uzasadniać wprowadzenie do ustawy zmieniającej regulacji art. 4, prowadzącej do zrównania sytuacji dzierżawców nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Regulacja ta znajduje zastosowanie wyłącznie do umów dzierżawy zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej (ust. 1), co oznacza, że normuje stosunki prawne powstałe pod rządami dawnego prawa.

Omawiana regulacja zawiera więc przepisy przejściowe. Wyrazem tego jest norma art. 4 ust. 1 ustawy zmieniającej. Zgodnie z jej treścią, wobec umów dzierżawy zawartych przed datą jej wejścia w życie, o ile nie zawierają one postanowienia o możliwości wyłączenia, o którym mowa w 38 ust. 1a ustawy, Agencja zobowiązana została do przedstawienia dzierżawcom w terminie 6 miesięcy (a więc do 3 czerwca 2012 roku) propozycji dokonania zmian umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy.

Po tych wstępnych uwagach, przechodząc do wykładni art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, należy w pierwszej kolejności przeanalizować i powiązać z nim poprzedzające go przepisy, albowiem ukształtowanie jego treści wykazuje nierozzerwalny z nimi związek, z punktu widzenia powoływanego wcześniej celu ustawodawcy.

Pamiętając więc o treści i interpretacji art. 4 ust. 1 ustawy zmieniającej należy zauważyć, że stosownie do jej art. 4 ust. 2 razem z propozycją zmiany umowy dzierżawy istnieje obowiązek przedstawienia wykazu działek ewidencyjnych lub ich części, które proponuje się wyłączyć z dzierżawy. Art. 4 ust. 3 ustawy zmieniającej przewiduje dwie możliwości zachowania się dzierżawcy, któremu Agencja złożyła powyższą propozycję zmiany umowy dzierżawy: może on albo

propozycję przyjąć w terminie 3 miesięcy od otrzymania propozycji od (...), albo też propozycję odrzucić, przy czym za odrzucenie poczytuje się brak stanowiska dzierżawcy (art. 4 ust. 4 ustawy zmieniającej).

Efektom odrzucenia propozycji Agencji będzie z jednej strony to, że dzierżawca do końca okresu na jaki zawarł umowę dzierżawy będzie mógł korzystać i pobierać pożytki z całej nieruchomości objętej umową, jednakże z drugiej strony po upływie okresu dzierżawy nie będzie mógł, w świetle art. 4 ust. 11 ustawy zmieniającej, skorzystać z prawa pierwszeństwa w nabyciu dzierżawionej nieruchomości (o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy), jak również nie będzie miał możliwości zawarcia kolejnej umowy dzierżawy tej nieruchomości w trybie bezprzetargowym (stosownie do art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy).

Odmienne przedstawia się sytuacja dzierżawcy, który przyjmie propozycję Agencji. Wówczas, stosownie do art. 4 ust. 5 ustawy zmieniającej, Agencja oraz dzierżawca dokonują niezwłocznie (nie później jednak niż w terminie miesiąca) zmiany umowy dzierżawy, co sprowadza się do zawarcia stosownego aneksu do umowy. Następuje w ten sposób wyłączenie 30% użytków rolnych dotychczas dzierżawionej nieruchomości spod umowy dzierżawy, a tym samym następuje odpowiednie obniżenie czynszu (stosownie do art. 4 ust. 6 ustawy zmieniającej), jak również na Agencję nakładany jest, na mocy art. 4 ust. 10 ustawy zmieniającej, nakaz sprzedaży nieruchomości wyłączonych spod dzierżawy w terminie roku w trybie określonym ustawą, a zatem w istocie w trybie określonym w art. 29 ustawy, przy czym dotychczasowemu dzierżawcy nie będzie wówczas przysługiwało prawo pierwszeństwa co do tych 30% nieruchomości, co jest oczywiste w sytuacji, gdy nie będzie on już ich dzierżawcą. Nie wyklucza to możliwości skorzystania z pierwszeństwa przez inne niż dzierżawca podmioty, którym może ono przysługiwać, a jeśli podmioty te z niego nie skorzystają, Agencja dokona sprzedaży tych nieruchomości rolnych w drodze licytacji albo konkursu ofert.

Dopiero w przypadku wystąpienia sytuacji z art. 4 ust. 5 ustawy zmieniającej zastosowanie znajduje jej art. 4 ust. 7, zgodnie z którym w przypadku dokonania zmiany umowy dzierżawy, o której mowa w ust. 5, dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu całości albo za zgodą Agencji części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, na zasadach określonych w ustawie, w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą, z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 ustawy, niezależnie od faktycznego czasu trwania umowy dzierżawy. Odczytując powołany przepis w kontekście językowym należy zauważyć, że w jego treści znajduje się odwołanie do zasad sprzedaży określonych w ustawie, w tym do prawa pierwszeństwa dotychczasowego dzierżawcy, jednak niezależnie od czasu trwania dzierżawy. Z uwagi na zastosowaną technikę legislacyjną powołany przepis należy odczytać jako określający normę kompetencyjną, określającą podmiot, któremu przysługuje kompetencja oraz czynność jej wykorzystania.

Podmiotem tym jest dzierżawca, przy czym tylko taki, który zawarł aneks do umowy dzierżawy łączącej go z Agencją, w którym wyłączono 30% dzierżawionych dotychczas użytków rolnych spod dzierżawy. Co więcej, podmiot, któremu przysługuje kompetencja (uprawnienie), to dzierżawca, niezależnie od tego, przez jaki okres faktycznie trwała dzierżawa.

Drugim elementem normy kompetencyjnej z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej jest kompetencja (uprawnienie) do dokonania określonej czynności konwencjonalnej, polegającej na złożeniu pisemnego oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa, uregulowanego w art. 29 ust. 1-1g ustawy, przy czym określenie podmiotu, któremu przysługuje kompetencja w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej sprawia, że w istocie nie będzie znajdował zastosowania w takim przypadku art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy. Zastosowanie tych (i nie tylko) przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w odczytywanej normie wynika przy tym wprost z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, bowiem ustawodawca wprost wskazał, że uprawnienie dzierżawcy realizowane jest na zasadach tej ustawy. Nie pozwala to na uznanie regulacji zawartej w ustawie zmieniającej za regulację autonomiczną, oderwaną od zasad zbywania nieruchomości rolnych przez Agencję, określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi.

Dalej należy wskazać na pozostałe elementy treści czynności, o której mowa w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, zawarte w szczególności w jej art. 4 ust. 8. Wskazano w nim, że podmiot – dzierżawca – dokonuje czynności

konwencjonalnej poprzez złożenie Agencji pisemnego oświadczenia, że zakupi dzierżawioną nieruchomość rolną w terminie mieszczącym się w przedziale zakreślonym powołanym przepisem. Co istotne, oświadczenie dzierżawcy, że kupi nieruchomość w określonym terminie, nie zawiera ceny sprzedaży, a tym samym nie zawiera jednego z przedmiotowo istotnych postanowień umowy sprzedaży.

Chwilą, w której dzierżawca mógł skorzystać z kompetencji z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej była przy tym (tylko i wyłącznie) chwila składania wspomnianego wyżej oświadczenia o przyjęciu propozycji Agencji w sprawie zmiany umowy dzierżawy (na co wprost wskazuje art. 4 ust. 8 zdanie pierwsze ustawy zmieniającej, zgodnie z którym oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu, o którym mowa w ust. 7 dzierżawca składa Agencji w formie pisemnej wraz z oświadczeniem o przyjęciu zaproponowanych przez Agencję zmian umowy dzierżawy, podając termin, w którym dokona tego zakupu). Dzierżawcy została pozostawiona swoboda skorzystania z tej kompetencji, mógł on bowiem z niej skorzystać, przez złożenie oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa w określonym terminie, bądź nie skorzystać, zachowując tym samym prawo do zawarcia kolejnej umowy dzierżawy w trybie art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Pozostałe elementy normy kompetencyjnej, a więc adresata, który w przypadku skorzystania z kompetencji przez podmiot, któremu kompetencja przysługuje, będzie zobowiązany do dokonania określonej czynności, oraz tą czynność, odczytać należy z art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi. Podmiotem tym jest Agencja, zaś czynnością, która ma zostać przez nią dokonana, jest czynność z art. 29 ust. 1 c ustawy - zawiadomienie na piśmie osoby, której przysługuje prawo pierwszeństwa, wymienionej w ust. 1, o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży, przy czym - co istotne - zawiadomienie to wskazuje cenę nieruchomości oraz termin „złożenia wniosku o nabycie”, nie krótszy niż 21 dni od otrzymania zawiadomienia. Zawiadomienie następuje zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (§5 ust. 1, 2, 5 rozporządzenia).

Dopiero w dalszej kolejności Agencji nakazuje się zawarcie umowy sprzedaży dzierżawionej nieruchomości rolnej z podmiotem, który wcześniej złożył wniosek o nabycie zgodnie z art. 29 ust. 1 d ustawy, przy czym w razie zbiegu uprawnień do pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości stosuje się kolejność wymienioną w ust. 1 (art. 29 ust. 1f ustawy).

Opisane wyżej rozumienie art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej uwzględnia rozważania dokonane w ramach wykładni systemowej oraz celowościowej, które ostatecznie prowadzą do opisanych wyżej wniosków.

Odnosząc się do odmiennego stanowiska powoda, zgodnie z którym art. 4 ust. 7 ustawy jest podstawą roszczenia o przeniesienie własności dzierżawionej nieruchomości, należy zwrócić uwagę na wątpliwość co do w ogóle legislacyjnej dopuszczalności przyznania wyodrębnionej poprzez określone kryterium grupie podmiotów w przepisie przejściowym tak daleko idącego prawa podmiotowego. Prezentowane przez powoda rozumienie przepisów ustawy nie uwzględnia tego, że omawiana regulacja mogłaby prowadzić do naruszenia równości podmiotów prowadzących działalność rolniczą w oparciu o wydzierżawione nieruchomości rolne Skarbu Państwa (takie prawo podmiotowe, na jakie wskazuje powód, nie przysługuje bowiem dzierżawcom, którzy zawarli umowę po dniu wejścia w życie ustawy) – wszak ustawodawca wprost odwołał się do trybu określonego ustawą, jak również wprost wskazał na prawo pierwszeństwa. Powyższe wskazuje, że przepis art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej pełni w istocie funkcję modyfikatora norm odczytywanych z art. 29 ustawy.

Przez to, że przepis art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej jest przepisem przejściowym, ustanowionym w związku ze całością zmian wprowadzonych tą nowelizacją ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, wykazuje z nimi nierozzerwalny związek. Zmiany te polegały na wprowadzeniu w art. 24 ust. 1 ustawy postanowienia, że preferowanym przez prawodawcę sposobem gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jest ich sprzedawanie, a przy tym ustawa zmieniająca wprowadziła mechanizmy mające ułatwić nabywcom zapłatę



ceny (art. 31 ustawy), oraz pozwoliła Agencji na oferowanie zakupu nieruchomości rolnych jedynie określonej grupie podmiotów (art. 29 ust. 3b ustawy), przy czym wśród tych podmiotów wymieniono w pierwszej kolejności rolników indywidualnych (w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego) - osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje, chcących prowadzić gospodarstwo rodzinne, byłych pracowników państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej zamierzających utworzyć gospodarstwo rodzinne, czy też repatriantów (wskazuje to również na założenia aksjologiczne przyświecające prawodawcy).

W płaszczyźnie systemowej istotne znaczenie ma odwołanie się w treści art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej wprost do prawa pierwszeństwa z art. 29 ust. 1 i następne ustawy. Rozumienie prawa pierwszeństwa jest w orzecznictwie oraz w doktrynie ugruntowane. W przypadku prawa pierwszeństwa z art. 29 ustawy w jej ustępie 1g wprost wskazano, że w zakresie uregulowanym art. 29 ust. 1 ustawy nie stosuje się art. 596-602 k.c. (a zatem prawa pierwokupu, co wprost wskazuje na to, że prawo pierwszeństwa jest instytucją odmienną).

Odwołanie się w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej do prawa pierwszeństwa nie mogło nastąpić bez przyczyny i w oderwaniu od innych uregulowań obecnych w systemie prawnym posługujących się instytucją pierwszeństwa (obok art. 29 ust. 1 ustawy, również w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - Dz. U. z 2015 r. poz. 1774). W doktrynie wskazuje się, że prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości polega – co do zasady – na wyłączeniu innych podmiotów ubiegających się o tę samą nieruchomość. Przysługuje ono osobom spełniającym warunki określone w przepisach szczególnych zawartych w różnych ustawach. 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 [por. K. S., Prawo (...), W. 2011].

Na tle ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa podkreśla się, 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). Skorzystanie z pierwszeństwa następuje przez złożenie oświadczenia uprawnionego, że wyraża zgodę na nabycie nieruchomości za cenę określoną w zawiadomieniu (art. 29 ust. 1d ustawy).

Pogląd, zgodnie z którym prawo pierwszeństwa nie jest prawem podmiotowym wyraził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 października 2008 r. w sprawie (III CZP 95/08), w której stwierdził, że osobie, która złożyła oświadczenie wyrażające zgodę na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu (art. 29 ust. 1d w związku 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. Sąd Najwyższy wskazał nadto, że jest to pogląd ugruntowany (przytoczył m.in. uzasadnienie uchwały 7 sędziów SN z dnia 23.7.1992 roku, III CZP 62/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 214; wyrok SN z dnia 12.3.2003 roku, III CKN 857/00; oraz uzasadnienie uchwały SN z dnia 21.12.2006 roku, III CZP 121/06, OSNC 2007, nr 10, poz. 149). Uznał, że u źródła tego prawa leży wskazanie przez ustawodawcę podmiotów mających pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, co eliminuje inne podmioty ubiegające się o tę samą rzecz, wyraża się zatem w zakazie rozporządzenia przez właściciela jego rzeczą w sposób naruszający to pierwszeństwo (por. uzasadnienie uchwały 7 sędziów SN z dnia 23.7.1992 roku, III CZP 62/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 214; uzasadnienie uchwały SN z dnia 21.12.2006 roku, III CZP 121/06; uzasadnienie uchwały SN z dnia 07.10.08, III CZP 95/08). Wbrew stanowisku powoda, zapatrywanie wyrażone przez Sąd Najwyższy w powołanej uchwale należy odnosić również do niniejszej sprawy, bowiem chodzi w nim o interpretację prawa pierwszeństwa, będącego również elementem uprawnienia wynikającego z przepisu powołanego przez powoda jako podstawa jego roszczenia.

W omawianej uchwale Sąd Najwyższy podkreślił nadto, że prawo pierwszeństwa stanowi ograniczenie prawa własności i jako takie nie może być interpretowane rozszerzająco. Zauważając z kolei, że przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie zawierają obowiązku złożenia oświadczenia o skorzystaniu z pierwszeństwa w formie aktu notarialnego, uznał, że takie odejście od zasady dokonywania czynności, których końcowym rezultatem jest sprzedaż nieruchomości, w wymaganej przy tej sprzedaży formie szczególnej, mogłoby wywołać skutek w postaci powstania obowiązku przeniesienia własności i zawarcia umowy sprzedaży

nieruchomości tylko w sytuacji jednoznacznego uregulowania zawierającego wyjątek od zasady przewidzianej w art. 158 k.c. Tym samym nie do przyjęcia jest aby o takim wyjątku stanowił wynik dokonanej wykładni ustawy (por. regulację art. 390 § 2 k.c. zgodnie z którym strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej tylko wówczas, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy).

Przedstawione wyżej racje pozwalają, poprzez wykładnię art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, wyodrębnić normę prawną, zgodnie z którą o ile dzierżawca skorzystał z kompetencji wynikającej z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej (a więc w chwili o jakiej mowa w art. 4 ust. 8 ustawy zmieniającej złożył oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu z zastosowaniem prawa pierwszeństwa) - to Agencja ma obowiązek (stosownie do art. 29 ust. 1 c ustawy), w terminie wskazanym przez dzierżawcę w oświadczeniu złożonym stosownie do art. 4 ust. 8 ustawy zmieniającej, niezależnie od faktycznego okresu dzierżawy, zawiadomić tego dzierżawcę na piśmie o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości, proponując mu jej nabycie i wskazując cenę nieruchomości oraz termin złożenia wniosku o nabycie na warunkach podanych w zawiadomieniu, z tym że termin nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, zaś dzierżawcy, w przypadku niezrealizowania przez Agencję powyższego obowiązku, będzie przysługiwało roszczenie o zobowiązanie Agencji do dokonania czynności w postaci opisanego wyżej zawiadomienia, nie zaś o zawarcie z nim umowy sprzedaży dzierżawionej przez niego dotychczas nieruchomości (a więc nie roszczenie z art. 64 k.c.).

Takie zawiadomienie osoby uprzywilejowanej, o jakim mowa w art. 29 ust. 1c ustawy, nie może być postrzegane jako oświadczenie woli zawarcia umowy sprzedaży, nie jest bowiem elementem czynności prawnej, a jedynie warunkiem prawnym, niezbędnym dla wywołania określonego skutku prawnego (ustawodawca używa sformułowania „zawiadomienie o przeznaczeniu na sprzedaż”, co nie może być uważane za równoznaczne ze sformułowaniem „oświadczenie woli zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości” - por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 07.10.08., III CZP 95/08).

Dalej należy zauważyć, że nawet gdyby Agencja dokonała czynności w postaci opisanego wyżej zawiadomienia zgodnie z art. 29 ust. 1c ustawy, a dzierżawca, któremu przysługuje prawo pierwszeństwa, złożyłby oświadczenie o jakim mowa w art. 29 ust. 1d ustawy, to nadal nie doprowadziłoby to do zawarcia umowy sprzedaży, w dalszym ciągu z uwagi na niedochowanie wymogu zachowania formy aktu notarialnego (stosownie do art. 155 § 1 k.c.). Złożenie takich oświadczeń woli można byłoby traktować co najwyżej jako zawarcie umowy przedwstępnej w zwykłej formie pisemnej (stosownie do art. 389 k.c.), co w przypadku ostatecznego niezawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, przyznawałoby dzierżawcy jedynie roszczenie odszkodowawcze na podstawie art. 390 § 1 k.c.

Ponadto treść czynności konwencjonalnej dokonywanej przez dzierżawcę na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, a kształtowana po części przez jej art. 4 ust. 8, również w istocie przemawia za wyżej przedstawionym wynikiem wykładni, bowiem zgodnie ze zdaniem pierwszym art. 4 ust. 8 ustawy zmieniającej oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu, o którym mowa w ust. 7, dzierżawca składać ma Agencji w formie pisemnej wraz z oświadczeniem o przyjęciu zaproponowanych przez Agencję zmian umowy dzierżawy, podając termin, w którym dokona zakupu. Co istotne, w chwili dokonywania tej czynności konwencjonalnej dzierżawca sam nie deklaruje ceny za jaką gotowy jest kupić dzierżawioną nieruchomość, ani też nie otrzymuje informacji o cenie od Agencji. Tym samym jego oświadczenie nie może być traktowane jako złożenie oferty zakupu, co więcej, nie ma wymogu po stronie Agencji udzielenia odpowiedzi na oświadczenie dzierżawcy.

Nie sposób więc w świetle powyższych rozważań uznać, że obowiązek Agencji polega na zawarciu umowy sprzedaży. Odmienne ujęcie prowadziłoby do sytuacji sprzecznej z zasadami zawierania umów sprzedaży, również w sferze wymogu określenia jej elementów przedmiotowo istotnych, bowiem co prawda Agencja miałaby obowiązek sprzedania danej nieruchomości, jednakże dzierżawca zobowiązywałby się do zapłaty nieznaney mu wcześniej ceny.

Wracając do rozważań z uwzględnieniem celu jaki ustawodawca realizował wprowadzając omawiany przepis należy powtórzyć, że celem tym jest uzyskanie takiego stanu, w którym podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne. Mając nadto na uwadze kształt uregulowań zawartych w art. 29 ust. 3b ustawy, w brzmieniu ustalonym

ustawą zmieniającą, który pozwala Agencji na ograniczenie kręgu podmiotów, którym zostanie zaoferowane nabycie nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, należy wnioskować, że ustawodawca preferuje sprzedaż nieruchomości rolnikom gospodarującym poprzez gospodarstwa rodzinne, jak również dąży do tego, aby podmioty te miały realną możliwość nabycia tych nieruchomości.

Na tej podstawie można też wnioskować, że celem wprowadzenia omawianej zmiany ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, któremu służyć miało wyłączenie 30% użytków rolnych spod dzierżawy, było zwiększenie podaży tych gruntów, tak aby mogły zostać następnie sprzedane przez Agencję preferowanym kategoriom podmiotów. O dążeniu do osiągnięcia tego celu świadczyć może choćby przewidziana ustawą zmieniającą sankcja wobec dzierżawcy, w razie odrzucenia przez niego propozycji zmiany umowy dzierżawy poprzez takie wyłączenie.

Wobec tego uprawnienie, o którym mowa w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, jest swoistą premią wobec dzierżawcy, który zgodził się na zmianę umowy i wyłączenie 30% dzierżawionych użytków rolnych spod dzierżawy, przy czym nie w postaci prawa podmiotowego zakupu nieruchomości, lecz raczej gwarancji tego, że Agencja we wskazanym przez niego terminie przeznaczy nieruchomość do sprzedaży i zaoferuje mu możliwość skorzystania z prawa pierwszeństwa, nawet gdyby nie spełniał warunku z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy, a tym samym zaoferuje mu sprzedaż dzierżawionej przez niego nieruchomości za określoną cenę ustaloną na podstawie art. 30 ustawy.

Należy powtórzyć, że odmienne rozumienie normy odczytywanej z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej prowadziłyby do drastycznego naruszenia równości dzierżawców nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, oznaczałoby bowiem, że pewna grupa dzierżawców (wyodrębniona poprzez kryterium zawarcia umowy przed wejściem w życie ustawy zmieniającej oraz brak w takiej umowie klauzuli o możliwości wypowiedzenia przez Agencję dzierżawy co do 30% dzierżawionych użytków rolnych) została uprzywilejowana.

Taj nie jest. Jak wskazano wyżej, o ile w oparciu o art. 23 Konstytucji w związku z art. 29 ust. 3b ustawy, ustawodawca preferuje określone podmioty, jako prowadzące działalność rolniczą, jak również dopuszcza pewne ich uprzywilejowanie, to nie kieruje się przy tym kryterium rozróżnienia, wedle którego wyodrębniono podmioty, którym przysługuje kompetencja z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej. To z kolei, wobec dyrektywy wykładni zakładającej konsekwencję ustawodawcy, nie pozwala zaakceptować takiego wyniku wykładni art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, zgodnie z którym w przypadku skorzystania z kompetencji z art. 4 ust. 7 przez dzierżawcę Agencja zobowiązana jest przeniesienia własności dzierżawionych przez niego nieruchomości rolnych Skarbu Państwa.

Jak widać, nie można zaaprobować przedstawionego przez powoda rezultatu wykładni art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej. Niczego nie zmienia zobowiązanie się Agencji w umowie z powodem (aneks nr (...)) do zaoferowania powodowi nabycia gruntów będących przedmiotem dzierżawy. Jego niewykonanie mogłoby w określonych warunkach skutkować roszczeniem odszkodowawczym powoda, nie zaś roszczeniem, z którym powód wystąpił w niniejszym procesie. Tym samym brak jest podstawy prawnej dla stwierdzenia, że powodowi przysługuje dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie o przeniesienie na niego przez pozwaną własności nieruchomości wskazanych w pozwie (oparte o art. 64 k.c.).

Do podobnych wniosków doszedł Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 19 lutego 2014 roku (V ACa 900/13), gdzie uznał, że zarówno wykładnia gramatyczna, jak i założenie racjonalności ustawodawcy, przemawiają za przyjęciem, że ustawodawca nie zmierzał do zagwarantowania dzierżawcy roszczenia o przeniesienie własności, wskazał natomiast, że realizacja przyznanego mu uprawnienia następować będzie na zasadach wynikających z prawa pierwszeństwa.

W niniejszej sprawie zawiadomienie Agencji o zamiarze zbycia dzierżawionych przez niego nieruchomości, a więc takie, o którym mowa w art. 29 ust. 1c ustawy, w ogóle nie zostało powodowi wysłane. Agencja powiadomiła jedynie o możliwości sprzedaży części dzierżawionej nieruchomości (k. 53).

Mając na uwadze powyższe, należało powództwo oddalić. O kosztach postępowania, wobec przegranej powoda w całości, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Koszty pozwanej obejmują zastępstwo radcy prawnego oraz koszty opłaty skarbowej od udzielonego mu pełnomocnictwo. Wynagrodzenie radcowskie określono na podstawie § 6 pkt 7 obowiązującego w niniejsze sprawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.).