

## UZASADNIENIE

Powódka Przedsiębiorstwo Produkcji Rolnej Gospodarstwo Rolne (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła dnia 23 grudnia 2015 r. pozew przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o treści „Agencja Nieruchomości Rolnych w W. przenosi na Przedsiębiorstwo Produkcji Rolnej Gospodarstwo Produkcji Rolnej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. w drodze umowy sprzedaży prawo własności nieruchomości rolnej obejmującej działki nr (...) o łącznym obszarze 209,3868 ha położonej w obrębie S., gmina B., województwo (...) za cenę 5.369.515,10 zł”. Powódka nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz pod pozwaną kosztów procesu.

Uzasadniając dochodzone roszczenie powódka wskazała, że od dnia 24 listopada 1999 r. łączyła ją z Agencją Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa (obecnie Agencja Nieruchomości Rolnej) umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w gminie B. w Z. o powierzchni łącznej 347,0678 ha, która to umowa została zawarta na okres 15 lat począwszy od dnia 3 listopada 1999 r., umowa ta była zmieniana kolejnymi aneksami w ten sposób, że na dzień 3 grudnia 2011 r. nieruchomość dzierżawiona przez powódkę obejmowała działki nr (...). 454 obrębu S. o łącznej powierzchni 291,3922 ha. Następnie pozwana pismem z 19 kwietnia 2012 r. zaproponowała powódcie wyłączenie 30% łącznej powierzchni użytków rolnych (tj. działek nr (...) o łącznej powierzchni 82,5170 ha) w trybie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382) przedstawiając jednocześnie projekt aneksu do umowy dzierżawy, załączyła też pouczenie, zgodnie z którym w przypadku zaakceptowania propozycji dzierżawcy po dokonaniu wyłączenia wskazanych działek przysługuje uprawnienie do zakupu pozostałej części nieruchomości, lub jej części, niezależnie od faktycznego czasu trwania umowy. Powódka wskazała, że zaakceptowała propozycję pozwanej, a po dokonaniu wyłączenia powódka dzierżawiła nieruchomość, na którą składały się działki nr (...) obrębu S. o łącznej powierzchni 208,8749 ha. Następnie powódka zwróciła się z wnioskiem do pozwanej o przygotowanie dokumentacji niezbędnej do sprzedaży nieruchomości, pozwana wskazała, że podejmie odpowiednie czynności, jednakże nie wskazała konkretnej daty przeniesienia własności nieruchomości na powódkę. Następnie dokonano aktualizacji powierzchni działek (209,3868 ha), a także dnia 5 listopada 2015 r. zgromadzenie wspólników powódki wyraziło zgodę na zakup nieruchomości, a powódka pismem z dnia 6 listopada 2015 r. wezwała pozwaną do przeniesienia prawa własności nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy. Pozwana nie uczyniła zadość temu wezwaniu.

Powódka wskazała również na podstawę prawną swojego roszczenia, której upatrywała w 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. Strona powodowa przedstawiła przy tym interpretację tego przepisu, zgodnie z którą przysługuje jej roszczenie o zakup dzierżawionej nieruchomości pozostałej po wyłączeniu z niej 30% powierzchni użytków rolnych w trybie tej ustawy, gdyż spełniła zawarte w przepisach art. 4 tej ustawy warunki.

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa, oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu. Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana nie kwestionowała przytoczonych przez powódkę okoliczności faktycznych, jednakże kwestionowała zasadność przedstawionej przez nią argumentacji prawnej. Przede wszystkim zaś kwestionowała, ażeby powódcie przysługiwało uprawnienie do zakupu dzierżawionej nieruchomości niezależnie od woli sprzedaży tej nieruchomości przez pozwaną, przy czym jednocześnie pozwana podkreśliła, że nie ma takiej woli sprzedaży dzierżawionej przez powódkę nieruchomości. Pozwana zaprezentowała przy tym wykładnię 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, zgodnie z którą powódcie na podstawie tego przepisu przysługuje jedynie uprawnienie do skorzystania z prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, o ile pozwana postanowi zbyć dzierżawioną przez powódkę nieruchomość.

Powódka odniosła się do odpowiedzi na pozew w dalszym piśmie przygotowawczym z dnia 26 lutego 2016 r., w którym nie zgodziła się z argumentacją prawną przedstawioną przez pozwaną, a także rozbudowała własne stanowisko wskazując, iż spełniła wszystkie warunki określone w kolejnych przepisach art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, a także podniosła, iż obecne stanowisko pozwanej uwarunkowane jest względami politycznymi, a nie prawnymi. Podniosła przy tym, iż przed zmianą polityki państwa (a tym samym pozwanej) w tym zakresie Agencja Nieruchomości Rolnych w analogicznych przypadkach zbywała nieruchomości na rzecz dotychczasowych dzierżawców w trybie wskazanej ustawy. Powołała się również na odczytywaną z art. 2 konstytucji zasadę zaufania obywateli do państwa, wskazując przy tym na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 2 marca 1993 r. w sprawie K 9/92. Zaznaczyła też, że w jej ocenie zachowanie pozwanej jest nielojalne w stosunku do powódki, a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a nadto łamie zasadę *venire contra factum proprium nemini licet*.

Pozwana w dalszych pismach podtrzymała swoje stanowisko oraz rozbudowała przemawiającą za nim argumentację prawną. Z kolei w piśmie z dnia 7 czerwca 2016 r. powołała się na zawarty w art. 28a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (w brzmieniu sprzed dnia 30 kwietnia 2016 r.) zakaz zbywania nieruchomości przez (...) podmiotom, które w wyniku sprzedaży byłyby właścicielami nieruchomości rolnych, których wielkość wraz z nabywaną nieruchomością przekraczałyby 500 ha (powodowa spółka zaś jest właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni 342,9809 ha, zaś po nabyciu nieruchomości objętej pozwem łącznie stanowiące jej własność grunty rolne przekraczałyby powierzchnię 500 ha). Wskazała też, że w obecnym brzmieniu limit ten został obniżony do 300 ha., a ponadto ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 585) w art. 1 wprowadziła zakaz sprzedaży nieruchomości albo ich części wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa.

W odpowiedzi powódka pismem z dnia 27 czerwca 2016 r. częściowo cofnęła powództwo w ten sposób, że wniosła o zobowiązanie pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. do złożenia oświadczenia woli o treści: Agencja Nieruchomości Rolnych w W. przenosi na Przedsiębiorstwo Produkcji Rolnej Gospodarstwo Rolne (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. w drodze umowy sprzedaży prawo własności nieruchomości rolnej obejmującej działki nr (...) o łącznym obszarze 178,5539 ha położonej w obrębie S., gmina B., województwo (...) za cenę 5.807.001,75 zł. Uzasadniając częściowe cofnięcie pozwu, wskazała iż wskutek uwzględnienia zmodyfikowanego przez nią roszczenia łączna powierzchnia stanowiących jej własność użytków rolnych wyniesie 497,4273 ha i będzie spełniać warunek z art. 28a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Nadto zaproponowała cenę za 1 ha zawartą w operacie szacunkowym z dnia 20 lutego 2015 r., tj. 32.500 zł za 1 ha oraz obliczoną wartość drzewostanu – 4.000 zł.

Pozwana w piśmie z dnia 30 czerwca 2016 r. ustosunkowała się do częściowego cofnięcia pozwu, podnosząc, iż zgodnie z 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 nabycie w trybie art. 4 tej ustawy części dzierżawionej nieruchomości wymaga zgody Agencji Nieruchomości Rolnych, zaś (...) zgody takiej nie wyraziła. Zaznaczyła przy tym, że dla będących przedmiotem umowy dzierżawy działek prowadzona jest jedna księga wieczysta nr (...) oraz wskazała na utrwalony pogląd, zgodnie z którym działki ewidencyjne, dla których prowadzona jest jedna księga wieczysta są jedną nieruchomością.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Przedsiębiorstwo Produkcji Rolnej Gospodarstwo Rolne (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie przede wszystkim uprawy zbóż, z kolei Agencja Nieruchomości Rolnych (dawniej Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa) jest państwową osobą prawną, której zadaniem jest wykonywanie we własnym imieniu praw i obowiązków związanych z mieniem Skarbu Państwa wchodzącym w skład (...) Skarbu Państwa.

Fakty niesporne.

Dnia 24 listopada 1999 r. Gospodarstwo Rolne (...) sp. z o.o. zawarło z Agencją Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa umowę dzierżawy nieruchomości rolnej w gminie B. w Z. o łącznej powierzchni 347,0678 ha, na którą składały się działki oznaczone w ewidencji gruntów nr (...) obręb L i nr (...) obręb S. wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa. Umowę dzierżawy zawarto na okres 15 lat licząc od dnia 3 listopada 1999 r.

Umowa ta była wielokrotnie zmieniana przez strony w okresie do dnia 3 grudnia 2011 r. aneksami nr (...) (z 20.03.2001 r.), nr 2 (z 28.02.2005 r.), nr 3 (z 9.10.2005 r.) i nr 4 (z 5.08.2010 r.). Aneksy te dotyczyły kwestii takich, jak wyłączenie i podział niektórych działek wchodzących w skład dzierżawionej przez Gospodarstwo Rolne (...) sp. z o.o., w ten sposób, że na dzień 3 grudnia 2011 r. spółka dzierżawiła od (...) na mocy umowy dzierżawy z dnia 24 listopada 1999 r. nieruchomość rolną o łącznej powierzchni 291,3922 ha, w skład której wchodziły działki ewidencyjne o nr (...) obręb S.. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(...) sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości rolnej o obszarze 342,8909 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także nieruchomości zabudowanej o obszarze 222,00 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

**Dowody:** umowa dzierżawy nieruchomości rolnej z 24.11.1999 r. (k. 25-31);

aneks nr (...) z 20.03.2001 r. do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z 24.11.1999 r. (k. 32-33);

aneks nr (...) z 28.02.2005 r. do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z 24.11.1999 r. (k. 34-38);

aneks nr (...) z 9.10.2006 r. do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z 24.11.1999 r. (k. 39-41);

aneks nr (...) z 5.08.2010 r. do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z 24.11.1999 r. (k. 42-49);

odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k. 164-174);

wydruk elektroniczny księgi wieczystej nr (...) (k. 198-220);

odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k. 175-179);

wydruk elektroniczny księgi wieczystej nr (...) (k. 221-233);

umowa sprzedaży z 13.05.2015 r. rep. A nr 2239/2015 (k. 180-186v);

wypis z rejestru gruntów nr (...). (...).2. (...).2015.KZ (k. 263-264).

Agencja Nieruchomości Rolnych pismem z dnia 19 kwietnia 2012 r. powołując się na art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382) zawiadomiła Gospodarstwo Rolne (...) sp. z o.o. o wyłączeniu z umowy dzierżawy z dnia 24 listopada 1999 r. działek o łącznej powierzchni 82,5170 ha, tj. działki nr (...) o powierzchni 25,9336 ha i działki nr (...) o powierzchni 56,5834 ha obręb S.. Wraz z pismem (...) przedstawiła spółce projekt aneksu do umowy dzierżawy określająca warunki i termin wyłączenia z dzierżawy wskazanych działek, a także druk oświadczenia o woli i terminie skorzystania z uprawnienia do zakupu pozostałej po wyłączeniu nieruchomości będącej przedmiotem zmienionej zaproponowanym aneksem umowy dzierżawy. (...) oświadczenia załączonego do zawiadomienia z 19 kwietnia 2012 r. zawierał również pouczenie, które w punkcie 3 wskazywało, że sprzedaż nieruchomości przez (...) może nastąpić jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych, będących własnością nabywcy, nie przekroczy 500 ha, zaś w punkcie 4, że w przypadku dokonania zmiany umowy dzierżawy w zaproponowanym przez (...) zakresie, dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu całości albo za zgodą (...) części nieruchomości pozostającej w przedmiocie dzierżawy.

**Dowody:** zawiadomienie z 19.04.2012 r. (k. 50-51);

oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych zmian (wyłączeń) do umowy dzierżawy i oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu nieruchomości (k. 52-53).

Gospodarstwo Rolne (...) sp. z o.o. zaakceptowało projekt zmian umowy zaproponowany przez Agencję Nieruchomości Rolnych w zawiadomieniu z dnia 19 kwietnia 2012 r., składając oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych zmian (wyłączeń) do umowy dzierżawy z dnia 24 listopada 1999 r., a także o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu nieruchomości z umowy z dnia 24 listopada 1999 r. w terminie do grudnia 2012 r.

W efekcie Gospodarstwo Rolne (...) sp. z o.o. i Agencja Nieruchomości Rolnych zawarły dnia 19 kwietnia 2012 r. aneks nr (...) do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z dnia 24 listopada 1999 r., na mocy którego strony dodały w § 3 umowy ust. 3a wyłączający z przedmiotu umowy działkę nr (...) o powierzchni 25,9336 ha i działkę nr (...) o powierzchni 56,5834 ha. Wyłączenie to miało nastąpić po zbiorach 2012 r., najpóźniej do dnia 30 września 2012 r.

Następnie strony zawarły dnia 13 grudnia 2012 r. aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 24 listopada 1999 r. postanawiając, że z dniem 30 września 2012 r. z przedmiotu dzierżawy zostają wyłączone: działka nr (...) o powierzchni 25,9336 ha, działka nr (...) o powierzchni 13,6661 ha, działka nr (...) o powierzchni 17,1066 ha, działka nr (...) o powierzchni 13,8019 ha, działka nr (...) o powierzchni 12,0088 ha, z czego 71,4389 ha stanowią grunty orne, 7,3791 ha – łąki trwałe, 0,6529 ha – pastwiska trwałe, 0,1788 ha – rowy, 1,0971 ha lasy, 1,3865 ha – tereny zadrzewione i zakrzewione oraz 0,1629 ha – nieużytki.

Jednocześnie w aneksie nr (...) strony wskazały, że przedmiotem umowy jest nieruchomość obejmująca działki nr (...) obrębu S. o ogólnej powierzchni 208,8749 ha, w tym grunty orne – 182,8206 ha, łąki trwałe – 7,8891 ha, pastwiska trwałe – 2,4685 ha, rowy – 2,3372 ha, lasy – 0,8095 ha, grunty zadrzewione i zakrzewione – 1,1575 ha, drogi – 0,5700 ha oraz nieużytki – 10,8225 ha.

Z kolei dnia 30 września 2012 r. strony dokonały zdania wyłączonych aneksami do umowy działek i dnia 1 października 2012 r. sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy tej czynności.

**Dowody:** oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych zmian (wyłączeń) do umowy dzierżawy i oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu nieruchomości (k. 52-53);

aneks nr (...) z 19.04.2012 r. do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z 24.11.1999 r. (k. 54-55);

aneks nr (...) z 13.12.2012 r. do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z 24.11.1999 r. (k. 56-58);

protokół zdawczo-odbiorczy z 1.10.2012 r. z załącznikami (k. 59-60, 61, 62);

pismo z 19.06. (...). (k. 111-111v).

Gospodarstwo Rolne (...) sp. z o.o. zwróciło się do Agencji Nieruchomości Rolnych pismem z dnia 8 kwietnia 2013 r. o przygotowanie gruntów do sprzedaży, podnosząc jednocześnie, że spółka wywiązała się ze wszystkich zobowiązań związanych z włączeniami gruntów i jest gotowa do zakupu.

(...) pismem z dnia 8 maja 2013 r. odpowiedziała na wniosek dotyczący działek nr (...) obrębu S. o łącznej powierzchni 208,8749 ha i poinformowała, że zostały podjęte czynności zamierzające do rozpatrzenia wniosku, w tym dokonanie przeglądu nieruchomości w celu stwierdzenia, czy dzierżawca należycie wywiązuje się z umowy, sprawdzenie aktualne przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenie opinii na temat zasadności sprzedaży.

Kolejne pismo w sprawie sprzedaży nieruchomości Gospodarstwo Rolne (...) skierowało do (...) dnia 10 czerwca 2013 r.

(...) Kolejnym pismem z dnia 30 października 2013 r. z kolei poinformowała Gospodarstwo Rolne (...), że cena sprzedaży oraz sposób jej zapłaty oraz inne szczegółowe warunki nabycia nieruchomości zostaną ustalone przez (...) po sporządzeniu dokumentacji geodezyjnej i wyceny nieruchomości.

**Dowody:** pismo z 8.04.2013 r. (k. 64);

pismo z 8.05.2013 r. (k. 66);

pismo z 10.06.2013 r. (k. 65);

pismo z 30.10.2013 r. (k. 109-109v).

Następnie kolejno aneksami nr (...) (z 2.04.2014 r.), nr 8 (z 31.12.2014 r.) oraz nr 9 (z 27.08.2015 r.) strony ustaliły, że umowa dzierżawy będzie obowiązywała do dnia 31 sierpnia 2016 r.

Ponadto w aneksie nr (...) strony wskazały, że w związku z podziałami i pomiarami geodezyjnymi działka nr (...) uległa podziałowi na działki (...), a także nastąpiła zmiana powierzchni działek: (...). Tym samym przedmiotem umowy dzierżawy stały się działki nr (...) obrębu S. o ogólnej powierzchni 209,3868 ha, w tym grunty orne – 183,5951 ha, łąki – 7,8891 ha, pastwiska – 2,4685 ha, lasy – 0,8095 ha, rowy – 1,9072 ha, drogi – 0,5700 ha, zadrzewienia i zakrzewienia – 1,1575 ha, nieużytki – 10,6096 ha, grunty pod wodami powierzchniowymi – 0,3803 ha oraz budynki i budowle, a także urządzenia trwale z nimi związane.

**Dowody:** aneks nr (...) z 2.04.2014 r. do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z 24.11.1999 r. (k. 67-68);

aneks nr (...) z 31.12.2014 r. do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z 24.11.1999 r. (k. 69-76);

aneks nr (...) z 27.08.2015 r. do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z 24.11.1999 r. (k. 77-78).

Wnosząc o przedłużenie umowy dzierżawy z dnia 24 listopada 1999 r. Gospodarstwo Rolne (...) jednocześnie wносиło o sprzedaż w ramach pierwszeństwa całości dzierżawionej od (...) nieruchomości.

**Dowód:** pismo z 9.09.2013 r. (k. 110).

Dnia 20 lutego 2015 r. P. S. sporządził operat szacunkowy określenia wartości rynkowej niezabudowanych działek gruntu oznaczonych w ewidencji numerami (...) z obrębu ewidencyjnego S., gmina B., powiat (...). Zgodnie z tym operatem oszacowana wartość nieruchomości wynosiła na dzień 26 stycznia 2015 r. 6.797.000 zł, przy czym średnio przyjęto wartość 32.500 zł/ha, tj. w sumie 6.793.000 zł stanowiła wartość całkowita wycenionych działek, a 4.000 zł wartość drzewostanu.

Operat ten został przyjęty przez (...), a Zespół (...) nie wnosił zastrzeżeń ani do przedmiotu planowanej sprzedaży, ani do protokołu przyjęcia operatu szacunkowego. (...) oczekiwała już tylko na potwierdzenie przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w S., że brak jest przeciwskażeń do sprzedaży.

(...) w S. pismem z dnia 8 maja 2015 r. co do kwestii sprzedaży działek (...) wskazał na konieczność przed dokonaniem sprzedaży nieruchomości wydzielenia z niej gruntu zajętego przez wody ciekłu Dopływ ze S. poprzez ustalenie linii brzegu.

**Dowody:** operat szacunkowy z 20.02.2015 r. (k. 135-144);

pismo z 15.09.2015 r. (k. 163);

pismo z 8.05.2015 r. (k. 162-162v);

pismo z 6.11.2015 r. (k. 161).

Pismem z dnia 30 marca 2015 r. (...) Izba Rolnicza zaopiniowała negatywnie planowaną sprzedaż na rzecz dotychczasowego dzierżawcy nieruchomości rolnej niezabudowanej w gminie B., obręb S., obejmującej działki nr (...) o łącznej powierzchni 197,9449 ha, gdyż zdaniem przedstawicieli miejscowych rolników indywidualnych w obecnej sytuacji, wobec bardzo dużego zapotrzebowania miejscowych rolników na grunty celem powiększenia gospodarstw, sprzedaż nieruchomości byłaby niekorzystna z punktu widzenia tworzenia oraz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych.

**Dowód:** pismo z 30.03.2015 r. (k. 108).

Dnia 5 listopada 2015 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Przedsiębiorstwa Produkcji Rolnej Gospodarstwo Rolne (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., w trakcie którego podjęto uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości, na mocy której wyrażono zarządowi spółki bezterminową zgodę na nabycie prawa własności w drodze umowy sprzedaży, bądź na podstawie innego tytułu prawnego, nieruchomości rolnej stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy z dnia 24 listopada 1999 r. obejmującej działki nr (...) obręb S.

**Dowody:** protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Przedsiębiorstwo Produkcji Rolnej Gospodarstwo Rolne (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (k. 79-80);

Lista obecności na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników spółki Przedsiębiorstwo Produkcji Rolnej Gospodarstwo Rolne (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (k. 81).

Dnia 6 listopada 2015 r. Gospodarstwo Rolne (...) sp. z o.o. wezwała Agencję Nieruchomości Rolnych do przeniesienia prawa własności nieruchomości rolnej, w którym domagała się przeniesienia własności całości nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy z dnia 24 listopada 1999 r. obejmującej działki nr (...) obręb S. w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 grudnia 2015 r. Uzasadniając swoje stanowisko spółka powołała się przy tym na wykonanie swoich obowiązków określonych ustawą 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), a także wskazała na swoje obawy związane z wejściem w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 5 sierpnia 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1433), która uniemożliwi spółce nabycie od (...) całości dzierżawionej nieruchomości.

Pismo to zostało doręczone (...) dnia 12 listopada 2015 r.

**Dowód:** wezwanie do przeniesienia prawa własności nieruchomości rolnej z 6.11.2015 r. z potwierdzeniem odbioru (k. 82-84, 84).

Prezes (...) pismem z dnia 19 listopada 2015 r. w związku ze stanowiskiem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi polecił, aby wszelkie zadania należące do kompetencji dyrektora oddziału terenowego OT były podejmowane wyłącznie w sytuacji, gdy ich niewykonanie może spowodować powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej, czy naruszenie dyscypliny finansów publicznych, albo każdej innej odpowiedzialności (...).

Pismem z dnia 25 listopada 2015 r. pełniący obowiązki prezesa (...) poinformował pracowników oddziałów terenowych (...), że do odwołania poleca wstrzymanie występowania o uzgadnianie z Zespołem (...) przedmiotów planowanej sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz występowania z wnioskami o udzielenie szczególnego pełnomocnictwa prezesa do ich sprzedaży.

Z kolei wraz z pismem z dnia 28 grudnia 2015 r. zostało rozesłane do dyrektorów oddziałów terenowych (...) pismo pełniącego obowiązki prezesa (...) do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18 grudnia 2015 r. zawierającego argumentację prawną zgodnie, z którą 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 sprowadza się do możliwości skorzystania z prawa pierwszeństwa z art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi

Skarbu Państwa i konsumpcja tego prawa pierwszeństwa uzależniona jest od woli zbycia nieruchomości przez jej właściciela, tj (...).

**Dowody:** pismo z 19.11.2015 r. (k. 113);

pismo z 25.11.2015 r. (k. 112);

pismo z 18.12.2015 r. (k. 114v-115v);

pismo z 28.12.2015 r. (k. 114).

Pismem z dnia 9 czerwca 2016 r. (...) odmówiła Gospodarstwu Rolnemu (...) sp. z o.o. przedłużenia umowy dzierżawy z dnia 24 listopada 1999 r.

**Dowód:** pismo z 9.06.2016 r. (k. 265).

W toku procesu Gospodarstwo Rolne (...) cofnęło powództwo w zakresie działek (...). Agencja Nieruchomości Rolnych nie wyraziła zgody na zbycie części nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 24 listopada 1999 r.

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo okazało się niezasadne i w związku z tym zasługiwało na oddalenie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że podstawę prawną roszczenia powódki stanowił art. 64 k.c. w zw. z 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. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382), zwanej dalej ustawą zmieniającą. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu: w przypadku dokonania zmiany umowy dzierżawy, o której mowa w ust. 5, dzierżawcy przysługuje uprawnienie do zakupu całości albo za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, na zasadach określonych w ustawie, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, 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. Zgodnie z brzmieniem wskazanego art. 4 ust. 5 ustawy zmieniającej w przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, Agencja Nieruchomości Rolnych i dzierżawca niezwłocznie, nie później niż w terminie miesiąca od dnia złożenia przez dzierżawcę oświadczenia o przyjęciu zaproponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmian umowy dzierżawy dokonują, w formie pisemnej, zmiany tej umowy. Art. 4 ust. 3 pkt 1 ustawy zmieniającej ma z kolei następujące brzmienie: w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, dzierżawca składa Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenie w formie pisemnej o przyjęciu zaproponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmian umowy dzierżawy zawartych w projekcie, o którym mowa w ust. 2. Zgodnie zaś z brzmieniem art. 4 ust. 1 ustawy zmieniającej jeżeli umowa dzierżawy zawarta przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przedmiotem której są nieruchomości wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa nie zawiera postanowienia o możliwości wyłączenia, o którym mowa w art. 38 ust. 1a ustawy, o której mowa w art. 1 [tj. ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.)], w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, Agencja Nieruchomości Rolnych, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, przedstawi dzierżawcom, w formie pisemnego zawiadomienia, propozycję dokonania zmian tej umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Natomiast zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy zmieniającej Agencja Nieruchomości Rolnych wraz z zawiadomieniem, o którym mowa w ust. 1, przesyła projekt zmiany umowy dzierżawy, o której mowa w ust. 1, określający działki ewidencyjne lub ich części, które proponuje wyłączyć z dzierżawy. Przy doręczaniu zawiadomień stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Powyższe przepisy regulowały procedurę, do której zrealizowania zobowiązana była (...) pozwana. W pierwszej kolejności zobowiązana była zaproponować dotychczasowym dzierżawcom – powódce – wyłączenie 30% dzierżawionych przez nich użytków rolnych, jednocześnie informując ich o rygorze jakim obwarowane jest

niewyrażenie zgody na wyłączenie przez dzierżawcę, jak również, że w przypadku wyrażenia zgody będą mogli skorzystać z procedury określonej w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Kolejnym etapem procedury było złożenie przez dzierżawcę dwóch oświadczeń: o wyrażeniu zgody na wyłączenie oraz o wyrażeniu woli nabycia pozostałej po wyłączeniu nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy. Następnie należało zawrzeć zaproponowany przez (...) aneks do umowy dzierżawy, którym strony postanawiały o wyłączeniu części nieruchomości stanowiącej 30% dzierżawionych użytków rolnych oraz przekazać wyłączonej części nieruchomości Agencji Nieruchomości Rolnych.

Spełnienie tych warunków sprawiało, że verba legis (art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej) dzierżawca nabywał uprawnienie do zakupu całości, albo za zgodą (...) części pozostałej przedmiotem dzierżawy. Zachowując jednocześnie (ewentualnie uzyskując, gdyby dotychczas dzierżawcy nie przysługiwało) prawo pierwszeństwa z art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Co więcej, stosownie do brzmienia art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu nadanym mu art. 1 pkt 13 ustawy zmieniającej, (...) miała gospodarować Zasobem (...) Skarbu Państwa w pierwszej kolejności w drodze sprzedaży mienia w całości lub jego części na zasadach określonych w rozdziale 6 ustawy. Tym samym na (...) spoczywał obowiązek przedstawienia nieruchomości do sprzedaży oraz zaproponowania skorzystania z prawa pierwszeństwa podmiotom, którym ono przysługiwało, także na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej.

Tym niemniej w ocenie Sądu wskazany art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej w przypadku niewypełnienia przez (...) jej ustawowego obowiązku przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży przyznawał, jak wprost wskazywał w swoim brzmieniu, uprawnienie do zakupu w całości (albo za zgodą (...) w części) nieruchomości pozostałej przedmiotem dzierżawy po dokonaniu wyłączenia.

Artykuł 4 ust. 7 ustawy zmieniającej stanowi, że w przypadku dokonania zmiany umowy dzierżawy, o której mowa w ust. 5, dzierżawcy przysługuje **uprawnienie** do zakupu całości albo za zgodą Agencji Nieruchomości Rolnych części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, na zasadach określonych w ustawie, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, 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.

Przepis ten 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 (...), umowa dzierżawy została zawarta przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, (...) 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 (...) 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. 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. Nie sposób się przy tym zgodzić, że odwołanie się do zasad określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz do zastosowania reguły pierwszeństwa oznacza, że uprawnienie z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej jest jedynie uprawnieniem wynikającym z prawa pierwszeństwa realizowanego wyłącznie w przypadku gdy Agencja dokonuje zbycia spornych nieruchomości.

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”.

Należy mieć również na uwadze, że przepis art. 4 ust. 8 ustawy o zmianach stanowi, że oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu, dzierżawca składa Agencji Nieruchomości Rolnych w formie pisemnej wraz z oświadczeniem o przyjęciu zaproponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych zmian umowy dzierżawy, **podając termin, w którym dokona tego zakupu**. Termin ten nie może być krótszy niż 3 miesiące od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy, o której mowa w art. 4 ust. 5 ustawy o zmianach, i dłuższy niż dwa lata, jeżeli okres, na jaki została zawarta umowa dzierżawy, upływa nie później niż po 5 latach od dnia dokonania zmiany umowy dzierżawy. Natomiast przepis art. 29 ust. 1 u.g.n.r. wskazuje podmioty uprawnione do pierwszeństwa w nabyciu 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 w nabyciu nieruchomości Zasobu. Zgodnie zaś z ust. 1c wyżej wskazanego przepisu o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości, do której nabycia przysługuje pierwszeństwo osobie wymienionej w ust. 1 tego przepisu, Agencja zawiadamia na piśmie tę osobę, podając 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. Osoba ta zgodnie z ust. 1d powołanego przepisu korzysta z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeliłoży oświadczenie, że wyraża zgodę na jej nabycie po cenie określonej w zawiadomieniu. Nie ma więc mowy o jakiegokolwiek inicjatywie potencjalnego nabywcy w tym względzie. Ustawa nie oczekuje od niego bowiem żadnej inicjatywy, a jedynie przyjęcia warunków Agencji. Z porównania obu tych przepisów wynika, że sposób skorzystania z powyższych uprawnień jest odmienny. Tym samym zasadne jest przyjęcie, iż ustawodawca ustanowił dwie odrębne procedury dla odrębnych uprawnień, co nie pozwala zarówno „uprawnienia do zakupu” z art. 4 ust. 5 ustawy zmieniającej z prawem pierwszeństwa z art. 29 ust. 1 u.g.n.r.

Przepis art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej stanowi wprost, że uprawnienie dzierżawcy do zakupu nieruchomości jest realizowane z zastosowaniem prawa pierwszeństwa. Jedynie w takim zakresie, w jakim uprawnienie do zakupu nieruchomości nie jest regulowane w art. 4 ustawy zmieniającej, należy stosować art. 29 u.g.n.r. i tylko w takim zakresie. Skoro art. 4 ustawy zmieniającej nie reguluje sposobu ustalania ceny nieruchomości oraz sposobu akceptacji tej ceny przez nabywcę, to wówczas zastosowanie znajdzie art. 29 u.g.n.r. Przepis art. 4 ust. 7 musiał zawierać odwołanie się do prawa pierwszeństwa, z uwagi chociażby na fakt, że sprzedaż nieruchomości rolnych Skarbu Państwa odbywa się według określonej procedury, która w zasadzie nie została zmieniona. Ustawodawca zmuszony był więc wprowadzić do omawianego przepisu zapis odwołujący się do zasad ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, aby nie doszło do sytuacji w której dzierżawca uprawniony na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej nie będzie mógł ze swojego prawa skorzystać z uwagi na nieuregulowaną procedurę sprzedaży. Nadto przepis ten stanowi swoistą regułę kolizyjną, która wskazuje, że dzierżawca może skorzystać z przyznanego mu prawa zakupu, gdy nie inny podmiot nie ma do dzierżawionej nieruchomości wyższego prawa pierwszeństwa. Norma art. 29 u.g.n.r. ma bowiem zastosowanie do transakcji sprzedaży gruntów rolnych Skarbu Państwa niezależnie, czy sprzedaż zainicjowana jest przez (...) czy przez dzierżawcę w trybie art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej.

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. Oznacza to, że odniesienie do zasady pierwszeństwa dotyczy właśnie takiej sytuacji, gdy pomimo uprawnienia strony która wyłączyła 30% gruntu, pozostaje ona w dalszym pierwszeństwie, niż wynika to z art. 29 ust. 1 u.g.n.r.

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. Skoro Agencja musi wyrazić zgodę na realizację uprawnienia do zakupu nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy, które w całości lub w części przeznaczone są cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub 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. Oznacza to, że Agencja nie musi wyrażać zgody na zakup całej nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy i która nie jest nieruchomością wskazaną w art. 4 ust. 9 ustawy zmieniającej.

Za zaprezentowanym rozumieniem powyższego przepisu przemawiają również argumenty natury systemowej. Po pierwsze art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej nie został wprowadzony do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W szczególności, co już wskazano, nie zmieniono w tym zakresie art. 29 u.g.n.r. lecz 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. Przepis art. 4 ma charakter przepisu przejściowego. Z powodów, o których mowa będzie poniżej, ustawodawca wprowadził uprawnienie, ograniczone jednak w czasie.

Na szczególną uwagę zasługuje także cel wprowadzenia omawianego uregulowania. W uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej wyjaśniono, że ustawodawca, wprowadzając uprawnienie do zakupu nieruchomości pozostałych w dzierżawie po umownym wyłączeniu, dążył do umocnienia pozycji dzierżawcy oraz zachęcenia dzierżawców do składania oświadczeń o przyjęciu zmian umowy dzierżawy. Wskazano w nim bowiem wprost, że jeżeli dzierżawca wyrazi zgodę na zmianę umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% użytków rolnych, będzie miał **zagwarantowaną** możliwość nabycia pozostałych dzierżawionych nieruchomości, najpóźniej z upływem okresu, na jaki umowa dzierżawy została zawarta, z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, niezależnie od okresu w jakim je dzierżawi. Jako główny cel wprowadzenia tej regulacji wskazano rozdysponowanie jak największej powierzchni nieruchomości Zasobu zarówno poprzez przeznaczenie ich na powiększenie gospodarstw rodzinnych, jak i umożliwienie dotychczasowym dzierżawcom nabycia dzierżawionych nieruchomości.

Należy mieć również na uwadze treść art. 4 ust. 8 ustawy zmieniającej, który przyznaje właśnie dzierżawcy prawo do wyznaczenia terminu do skorzystania z uprawnienia, o którym mowa w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej. Ustawodawca jednocześnie ograniczył ten termin do 2 lat, jeżeli okres na jaki została zawarta umowa dzierżawy, upływa nie później niż po 5 latach od dnia dokonania zmiany umowy (art. 4 ust. 8 pkt 1 ustawy zmieniającej). Przyjęcie interpretacji zgodnej w wola pozwanej, powodowałoby taki skutek, że pomimo złożenia wymaganego oświadczenia przez dzierżawcę, wobec braku woli Agencji do nabycia nie doszłoby nigdy. Uzależnienie realizacji uprawnienia dzierżawcy od woli Agencji spowodowałoby zbędność wszystkich wskazywanych postanowień ustawy zmieniającej i w sposób oczywisty nie doszłoby więc do realizacji **zagwarantowanego** celu ustawy, który został wskazany w uzasadnieniu rządowego projektu.

W uzasadnieniu projektu rządowego położono nacisk na wspieranie jej ustawowego zadania o jakim mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r., a więc tworzenia oraz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych. Wprowadzone przez ustawę zmieniającą zmiany miały stworzyć instrument ułatwiający nabywanie ziemi przez osoby tworzące takie gospodarstwa. Wyłączone użytki rolne miały zostać przeznaczone do sprzedaży na rzecz rolników indywidualnych

zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne lub osób zamierzających je utworzyć. Celem ustawy, która miała wyłączyć 30% gruntu po to aby wzmocnić gospodarstwa indywidualne rodzinne, było również to, aby dzierżawca, który traci dochód z 30% dzierżawionych gruntów, często na samym początku okresu obowiązywania umowy dzierżawy, otrzymał jakąś rekompensatę. Rekompensatą tą miało być właśnie uprawnienie do zakupu całości albo za zgodą (...) części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy. Ustawodawcy zależało więc na uczynieniu sytuacji dzierżawcy, który dobrowolnie zgodził się na zmianę umowy w postaci wyłączenia 30% gruntów, korzystniejszą w porównaniu z sytuacją innych dzierżawców, którzy zgody takiej nie wyrazili. Oznaczało to wprowadzenie procedury zmierzającej do sprzedaży gruntu, która byłaby niezależna od arbitralnej decyzji Agencji. Natomiast gdyby dokonać wykładni tego przepisu, w sposób jaki wskazuje pozwana, to doszłoby do sytuacji, w której dzierżawca rezygnujący dobrowolnie z 30% dzierżawionych gruntów oraz w tracący przychody z tych 30% gruntów nie otrzymałby żadnego ekwiwalentu. Zwłaszcza w sytuacji, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie, gdy i tak spełniali wymogi z art. 29 u.g.n.r. w zakresie pierwszeństwa przed rezygnacją z 30% gruntów. Gdyby bowiem Agencja zrezygnowała ze sprzedaży nieruchomości, wówczas uprawnienie przyznane przez ustawodawcę okazałoby się iluzoryczne.

Dodatkowo wskazać należy, iż w toku prac nad ustawą zmieniającą również cel tej regulacji był przedmiotem wypowiedzi jej inicjatora. W odpowiedzi Ministra rolnictwa i rozwoju wsi na interpelacje poselskie dotyczące kwestii wyłączenia z umów dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa 30% użytków rolnych wskazano, iż „ustosunkowując się do kwestii odmawiania dzierżawcom prawa pierwszeństwa w nabyciu dzierżawionych nieruchomości wskazał, że „dzierżawcy, którzy wyrażą zgodę na wyłączenie z dzierżawy 30% użytków rolnych, będą mieli **zagwarantowaną** możliwość nabycia pozostałych dzierżawionych gruntów w trakcie obowiązywania dzierżawy. Natomiast pozostali będą dzierżawili nieruchomości zasobu na dotychczasowych zasadach do czasu zakończenia obowiązywania umowy dzierżawy.” (odpowiedź na interpelacje nr (...),) (...).pl(...).nsf/InterepelacjaTreść.xsp?key= (...).

Tej gwarancji oczywiście nie byłoby jeżeli uznać, że umowa zbycia ma być uzależniona od woli Agencji Nieruchomości Rolnych, a de facto więc Skarbu P..

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. Zgodnie z art. 4 ust. 11 ustawy zmieniającej w przypadku gdy dzierżawca odrzuci zaproponowaną przez Agencję zmianę umowy traci prawo pierwokupu (art. 29 ust. 1 pkt 3 u.g.n.r. nie znajduje zastosowania) oraz traci prawo do zawarcia umowy dzierżawy dzierżawionych nieruchomości w trybie art. 31 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. (prawo pierwszeństwa zawarcia umowy dzierżawy). Dla podmiotu, który prowadzi działalność rolniczą regulacje ta mają charakter bardzo dotkliwej sankcji, która może doprowadzić do utraty możliwości prowadzenia działalności na dzierżawionych gruntach po zakończeniu umowy. Uprawnienie zakupu pozostałych po wyłączeniu nieruchomości stanowiło więc swoistą rekompensatę za utratę 30% wydzierżawionych gruntów i związany z tym spadek dochodów. Do zmniejszenia powierzchni dzierżawionych użytków, dochodziło bowiem w niecały rok po wejściu w życie ustawy zmieniającej, co wynikało z terminów wskazanych w art. 4 ust. 5-7 tej ustawy. Dzierżawcy nie mieli więc wystarczająco dużo czasu aby przygotować się do tych zmian. Zawierając bowiem umowy dzierżawy dokonywali długoterminowych prognoz w zakresie rentowności, przyjęcia kierunku działalności rolniej, zaciągali kredyty licząc na konkretny dochód rozłożony w określonym czasie, nabywali sprzęt. Uznanie, iż celem spornego przepisu jest to, że dzierżawca w zamian za przekazanie 30% gruntów otrzymuje jedynie prawo pierwszeństwa, które i tak by nabył, lub już miał jak powódka – prowadziłoby do sytuacji, w której Skarb Państwa bez żadnego ekwiwalentu odbiera dzierżawcy znaczną część dochodów nie dając nic w zamian. Wykładnia przepisu w sposób proponowany przez pozwaną prowadziłoby to powstania skutków naruszających zasadą państwa prawa wyrażoną w art. 2 Konstytucji. Dzierżawca, będący stroną stosunku cywilnoprawnego, byłby z jednej strony przymuszony przez państwo do oddania części gruntów z dzierżawy, nie otrzymując w zamian żadnego ekwiwalentu, a jednocześnie, przy braku zgody na to ograniczenie, ponosił wyłącznie negatywne skutki wskazane w art. 4 ust. 11 ustawy zmieniającej.

Należy także zwrócić 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. Co więcej, druk który był wysyłany do dzierżawców, w swojej treści został sformalizowany, były tylko miejsca do wypełnienia i sama Agencja, pod drukiem wyrażenia zgody o wyłączenie 30% gruntów, zawarła druk do wskazania, czy dzierżawca korzysta z uprawnienia do zakupu, czy też z takiego uprawnienia nie korzysta. Należy również pamiętać, że oświadczenie o przyjęciu zmian proponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych oraz o skorzystaniu z prawa pierwokupu składane było na formularzach przygotowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Wzór oświadczenia stanowił załącznik do zarządzenia prezesa Agencji. W treści tego pisma wskazano wyraźnie, że dzierżawca składa oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu nieruchomości. Nie było w nim powołania się na prawo pierwszeństwa. Późniejsze sformułowania używane w korespondencji przez stronę powodową nie mogą zmienić oceny, iż zgodną wolą stron, a już na pewno zamiarem powoda, było skorzystanie z uprawnienia z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, a nie skorzystanie z pierwszeństwa z art. 29 u.g.n.r. Prezes powodowej Spółki jednoznacznie wskazał, iż chodziło mu o zakup ziemi w związku z wyłączeniem 30% areału. Także pozwana, po złożeniu stosownego oświadczenia przez powódkę na omówionym już druku, przystąpiła niezwłocznie do dalszych czynności zmierzających bezpośrednio do sprzedaży gruntu. Dokonano wyceny nieruchomości, podano do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości, których zakupu żąda powódka, a nawet przesłano powódcie projekt aktu notarialnego i wyznaczono termin wizyty u notariusza. Ostatecznie w okresie listopada 2015 r. nastąpiła nagła i niczym nieuzasadniona, zmiana decyzji Agencji co do możliwości zawarcia umowy sprzedaży. Dopiero wówczas przedstawiono nową interpretację treści art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej. Tak nagła zmiana nie znajduje w ocenie Sądu żadnego uzasadnienia, poza zmianą polityki państwa w zakresie zasobu, co jednak nie może doprowadzić do wykładni obowiązujących przepisów w sposób sprzeczny z ich brzmieniem, miejscem w systemie i celem ich wprowadzenia. Zezwolenie stronie silniejszej na dowolne zmiany interpretacji przepisu w zależności od aktualnej sytuacji politycznej godzi w zasadę państwa prawa.

Dodatkowo wskazać należy, iż pozwana przywołała poglądy wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 10 maja 2012 r. (sygn. akt ACa 144/12) oraz w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2008 r. (sygn. akt III CZP 95/08), z których wynika, że przepisy dotyczące pierwszeństwa nabycia nie stwarzają po stronie uprawnionego roszczenia o zawarcie umowy. Orzeczenia te nie mają jednak zastosowania w niniejszej sprawie, albowiem przyznane powódcie w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej uprawnienie do zakupu nieruchomości nie stanowi prawa pierwszeństwa z art. 29 u.g.n.r. Uchwałą Sądu Najwyższego dotyczyła zupełnie innego roszczenia niż to, z którym wystąpiła powódka, a przepis będący podstawą jej roszczenia wówczas nie istniał. Uchwała ta zapadła więc na tle obowiązywania innego stanu prawnego, inne więc było żądanie, którego ta uchwała dotyczyła. Sąd przy tym podziela zawarte tam stanowisko w zakresie prawa pierwszeństwa, przy czym nie ma to zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wprost wynika, że powódka spełniła wszystkie wymagane przez art. 4 ust. 7 wymagania, ażeby nabyć od pozwanej (...) dotychczas dzierżawioną na podstawie umowy z dnia 24 listopada 1999 r. nieruchomość rolną o powierzchni 209,3868 ha.

Tym niemniej na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa obejmującego nieruchomość rolną o wskazanej powierzchni stał art. 28a ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu sprzed nowelizacji ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 585), zwanej dalej ustawą wstrzymującą, zgodnie z którym sprzedaż nieruchomości rolnej przez Agencję może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 500 ha. Tymczasem, jak wynika z odpisu księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gryfinie, powódka ubiegając się o nabycie spornej nieruchomości była już właścicielką nieruchomości rolnej o powierzchni 342,8909 ha, objętej wskazaną księgą wieczystą. Tym samym w przypadku uwzględnienia powództwa powódka stałaby się właścicielką nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni przekraczającej 500 ha, a mających powierzchnię około 550 ha.

Powódka zdając sobie z powyższego sprawę postanowiła ograniczyć powództwo i częściowo cofnąć pozew, a tym samym ostatecznie dochodziła zobowiązania pozwanej (...) do złożenia oświadczenia woli o treści: Agencja Nieruchomości Rolnych w W. przenosi na Przedsiębiorstwo Produkcji Rolnej Gospodarstwo Rolne (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. w drodze umowy sprzedaży prawo własności nieruchomości rolnej obejmującej działki nr (...) o łącznym obszarze 178,5539 ha położonej w obrębie S., gmina B., województwo (...) za cenę 5.807.001,75 zł.

Wskazać trzeba w tym miejscu, że trafnie podniosła pozwana, iż zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą Sądu Najwyższego (podzielaną przez Sąd w niniejszej sprawie) nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą, a jednocześnie nie ma podstaw do przyjmowania, że samo geodezyjne (administracyjne) wyodrębnienie działki i nadanie jej oddzielnego numeru zmienia jej status jako części składowej nieruchomości. Działki wyodrębnione geodezyjne objęte jedną księgą wieczystą stanowią zatem części składowe nieruchomości nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu [por. uchwała SN z 21.03.2013 r. w sprawie III CZP 8/13; postanowienie SN z 30.10.2003 r. w sprawie IV CK 114/02].

Ponieważ zarówno działki, co do których nabycia własności w trybie art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej powódka podtrzymała swoje roszczenie w toku procesu (tj. działki nr (...) o łącznym obszarze 178,5539 ha) oraz działki co do których powódka cofnęła powództwo (tj. działki nr (...)) objęte były jedną księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S. należało zatem uznać, że powódka ostatecznie domagała się nabycia jedynie części dotychczas dzierżawionej nieruchomości. Tym samym zaktualizował się wariant normy odczytywanej z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, w którym okoliczności niezbędne do przyznania dzierżawcy kompetencji do żądania przeniesienia na jego rzecz przez (...) własności części dzierżawionej nieruchomości zostały wzbogacone o taki warunek, że Agencja Nieruchomości Rolnych wyrazi na to zgodę. Skoro bowiem zgodnie z brzmieniem art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej dzierżawcy **za zgodą (...)** przysługuje uprawnienie do zakupu części nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, to a contrario bez zgody (...) nie przysługuje mu uprawnienie do zakupu części tej nieruchomości. Ustawodawca postanowił zatem, że o ile w przypadku nabycia całej nieruchomości, która pozostała przedmiotem dzierżawy, dzierżawcy przysługuje uprawnienie do nabycia tej nieruchomości niezależnie od woli (...) w tym zakresie (która nadto miała ustawowy obowiązek przeznaczania nieruchomości do sprzedaży), o tyle w przypadku nabycia części nieruchomości, zdecydowanie uzależnia to od zgody – a zatem i woli – Agencji Nieruchomości Rolnych.

W niniejszej sprawie zaś niesporne było, że pozwana (...) zgody takiej nie wyraziła, a co więcej, żadna ze stron nie twierdziła nawet, że powódka o zgodę taką wystąpiła.

Zaznaczenia wymaga także, iż w niniejszej sprawie nie znajdowały zastosowania przepisy ustawy wstrzymującej, zgodnie bowiem z jej art. 12, zgodnie z którym do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych oraz wpisu do księgi wieczystej wszczętych na podstawie ustaw zmienianych w art. 3, art. 4, art. 6 i art. 7, i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Z kolei na podstawie art. 6 zostały wprowadzone zmiany w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Niezasadne były zatem twierdzenia pozwanej, iż powództwo podlegało oddaleniu tylko dlatego, że powódka była właścicielką ponad 300 ha użytków rolnych. Do powódki zastosowanie znajdował bowiem 500-hektarowy limit sprzed wejścia w życie ustawy wstrzymującej.

Wobec częściowego cofnięcia powództwa, w zakresie w jakim zostało ono dokonane, tj. w zakresie żądania obejmującego zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli przenoszącego własność nieruchomości obejmującej działki nr (...) za cenę ponad 5.807.001,75 zł, należało w tej części umorzyć postępowanie, albowiem zgodnie z art. 203 § 2 zdanie pierwsze k.p.c. pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa, zaś zgodnie z art. 355 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. W związku z tym orzeczono jak w punkcie I sentencji.

Mając zaś na uwadze, jak wskazano we wcześniejszych rozważaniach, iż w przypadku skorzystania przez dzierżawcę – powódkę – z uprawnienia z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej w zakresie w jakim roszczenie obejmuje nabycie własności

części dzierżawionej nieruchomości *conditio sine qua non* jest wyrażenie zgody przez (...) pozwaną – a w niniejszej sprawie powódka zgody takiej nie tylko nie uzyskała, ale nawet brak było jakichkolwiek dowodów, ażeby o taką zgodę wystąpiła. W związku z powyższym, pomimo iż Sąd podziela przedstawioną przez stronę powodową wykładnię art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, zgodnie z którą przepis ten statuuje prawo podmiotowe, to jednak z uwagi na powyższe powództwo w pozostałej części (nie cofniętej) należało oddalić, o czym orzeczono w punkcie II sentencji.

Zaznaczyć przy tym trzeba, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie w zasadzie był bezsporny. Strony procesu spierały się jedynie co do jego oceny prawnej, a w szczególności co do wykładni art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, który stanowił podstawę prawną roszczenia powódki. Tym niemniej stan faktyczny został ustalony na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, których autentyczność oraz wiarygodność nie była kwestionowana, ani też nie budziła wątpliwości Sądu.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie III sentencji stosując zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy, albowiem pozwana wygrała proces w całość. Rozstrzygnięcie to znajduje podstawę prawną w art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. Na niezbędne poniesione przez stronę pozwaną koszty celowej obrony złożyło się wynagrodzenie jednego zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym stosownie do art. 98 § 3 w zw. z art. 99 k.p.c. w wysokości 7.200 zł zgodnie z § 6 pkt 7 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.).

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)