

Sygn. akt VIII GC 42/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Górnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Grygiel

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2018 r. na rozprawie

sprawy z powództwa (...) -Handel spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi (...) w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje pozwanego Krajowy Ośrodek (...) w W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Krajowy Ośrodek (...) w W. sprzedaje na rzecz (...) -Handel spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. własność nieruchomości rolnej obejmującej działkę nr (...) o powierzchni 111,3597 ha, położoną w obrębie W., miejscowość W., gmina S., powiat (...), województwo (...), która stanowi część nieruchomości rolnej, dla których prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w S. o numerze (...), za cenę 3.460.900 zł (trzy miliony czterysta sześćdziesiąt tysięcy dziewięćset złotych)”

II. uzależnia złożenie oświadczenia woli z punktu I od wcześniejszej zapłaty przez (...) -Handel spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. ceny w kwocie 3.460.900 zł (trzy miliony czterysta sześćdziesiąt tysięcy dziewięćset złotych),

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki koszty procesu w całości, przy czym ich szczegółowe rozliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt **VIII GC 42/16**

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 18 stycznia 2016 r. powódka (...) -Handel spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., zmodyfikowanym pismem procesowym z 2 marca 2018 r., domagała się zobowiązania pozwanego Krajowego Ośrodka (...) z siedzibą w W. do złożenia oświadczenia woli o treści: „Krajowy Ośrodek (...) w W. sprzedaje na rzecz (...) -Handel spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. własność nieruchomości rolnej obejmującej działkę nr (...) o powierzchni 111,3597 ha, położonej w obrębie W., miejscowość W., gmina S., powiat (...), województwo (...), która stanowi część nieruchomości rolnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...) przez Sąd Rejonowy w S. V Wydział Ksiąg Wieczystych, za cenę 3.460.900 zł” oraz zasądzenia od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając powództwo wyjaśniła, że formułowane 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). W jej przekonaniu przepis ten daje prawo do dochodzenia na drodze sądowej złożenia przez stronę pozwaną oświadczenia o zbyciu oznaczonej nieruchomości, o ile nie dokona sprzedaży nieruchomości po złożeniu przez dzierżawcę, po dokonaniu zmiany umowy dzierżawy w trybie art. 4 ust. 5

ustawy. Wyjaśniła, że w odniesieniu do przedmiotowej działki dochowała wszelkich wymogów formalnych, które były wymagane dla skorzystanie z uprawnienia do zakupu tej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwany Krajowy Ośrodek (...) z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyjaśniając przyjęte stanowisko podniósł, że w jego ocenie dochodzone pozwem roszczenie powódce nie przysługuje. Jednocześnie podniósł zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując, że przedawnienie nastąpiło najpóźniej 31 grudnia 2015 r. Zaznaczył również z ostrożności procesowej, że złożenie oświadczenia woli należy uzależnić od wcześniejszej zapłaty przez powódkę ceny.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 30 kwietnia 1994 r. pozwany (wówczas Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa z siedzibą w W., a następnie Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.) zawarł z R. B. oraz J. S. (1) umowę dzierżawy nieruchomości rolnej nr S. (...)/(...), na podstawie której oddał dzierżawcom w dzierżawę, za wynagrodzeniem, nieruchomość rolną W. o powierzchni 1.016,6808 ha na okres 10 lat, począwszy od 1 maja 1994 r. Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 20 umowy).

Zawartą umowę strony tej umowy modyfikowały na podstawie kolejnych pisemnych aneksów – tak co do przedmiotu dzierżawy (konkretnych działek wchodzących w skład nieruchomości rolnej W.), jak i wynagrodzenia oraz okresu obowiązywania.

Niesporne, a nadto dowód:

- umowa nr (...) z 30 kwietnia 1994 r. (k. 21-27);
- aneksy nr (...) z 12 października 1994 r. (k. 28-30);
- aneks nr (...) z 12 sierpnia 1996 r. (k. 31-35).

Dnia 5 marca 1997 r. R. B., J. S. (1) oraz powódka zawarli, przy udziale pozwanego, umowę, na podstawie której R. B. i J. S. (1) przenieśli na powódkę wszelkie prawa i obowiązki wynikające dla nich m.in. z umowy nr (...) (wraz z aneksami) zawartej przez nich z pozwanym, a powódka prawa te i obowiązki przyjęła. Pozwany w umowie tej oświadczył, że wyraża zgodę na przejęcie przez powódkę praw i obowiązków wynikających z umowy nr (...).

Niesporne, a nadto dowód:

- umowa z 5 marca 1996 r. (k. 36-37).

Następnie powódka i pozwany zawierali w formie pisemnej kolejne aneksy do umowy nr (...), modyfikując m.in. przedmiot dzierżawy, okres dzierżawcy i wysokość czynszu dzierżawnego. W międzyczasie, 21 listopada 2006 r. w S., powódka i pozwany przed notariuszem J. S. (2) zawarli umowę (Rep. A (...)), na podstawie której pozwany sprzedał na rzecz powódki działki nr (...), wchodzące w skład przedmiotu dzierżawy.

Dnia 9 grudnia 2010 r. strony zawarły w formie pisemnej aneks, którym zmieniły kompleksowo brzmienie zawartej umowy. W nowym brzmieniu umowy strony ustaliły, że przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość rolna W. (gmina S., województwo (...)) o łącznej powierzchni 631,3762 ha, w której skład wchodzi następujące działki ewidencyjne zlokalizowane w obrębie ewidencyjnym W. o numerach: (...), a także (...). Okres dzierżawy strony uzgodniły do 31 maja 2020 r.

Na podstawie aneksu nr (...) z 27 lutego 2012 r. strony potwierdziły, że wobec aktualizacji i podziałów geodezyjnych działek, w skład przedmiotu dzierżawy zamiast działki nr (...) o powierzchni 18,1271 ha wchodzi działki nr (...) o powierzchni 0,3956 ha oraz nr (...) o powierzchni 17,7315 ha, przy czym potwierdziły, że 3 listopada 2011 r. wyłączyły

z przedmiotu dzierżawy działkę nr (...) o powierzchni 0,3956 ha. W konsekwencji przedmiotem dzierżawy, jak ustaliły strony w powyższym aneksie, pozostawała nieruchomość rolna o łącznej powierzchni 630,9796 ha, w której skład wchodziły działki ewidencyjne o numerach: (...), (...), (...), a także (...).

Niesporne, a nadto dowód:

- aneksy nr (...) (k. 38-68, 78-92);
- akt notarialny z 21 listopada 2006 r., Rep. A (...) (k. 69-77);
- aneks nr (...) z 9 grudnia 2010 r. (k. 93-100);
- aneks nr (...) z 27 lutego 2012 r. (k. 101-108).

Pismem z 28 marca 2012 r. pozwany poinformował powódkę, że na dzień 3 grudnia 2011 r. łączna powierzchnia dzierżawionych przez nią użytków rolnych z zasobu własności rolnej Skarbu Państwa przekracza 428,5714 ha. W przypadku umowy nr (...) łączna powierzchnia dzierżawy wynosiła 630,9796 ha, w tym 611,8729 ha użytków rolnych. Poinformował powódkę, że zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382) z przedmiotu dzierżawy na podstawie ww. umowy zostaną wyłączone:

- działka nr (...) o powierzchni 43,6087 ha,
- część działki nr (...) o powierzchni 115,25 ha,
- część działki nr (...) o powierzchni 24,7031 ha,

o łącznej powierzchni 183,5618 ha, co stanowi 30% powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem dzierżawy.

Poinformował jednocześnie powódkę, że oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych zmian może złożyć w terminie 3 miesięcy od otrzymania zawiadomienia według załączonego wzoru.

Wzór oświadczenia stanowił załącznik do zarządzenia prezesa pozwanego. W dokumencie tym zawarta była następująca część „Oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu nieruchomości z umowy ... z dnia ... Oświadczam, że zamierzam skorzystać z uprawnienia do zakupu (pozostajej po wyłączeniu) całości/części^{*)} dzierżawionej nieruchomości w terminie ... (miesiąc i rok)” poniżej zawarto objaśnienie „^{*)} niepotrzebne skreślić”.

Niesporne, a nadto dowód:

- pismo z 28 marca 2012 r. (k. 109-110);
- oświadczenie z 22 czerwca 2012 r. (k. 111);
- zeznania reprezentanta powódki – J. C. (k.274-275, 277).

W odpowiedzi na pismo z 28 marca 2012 r. powódka 25 czerwca 2012 r. złożyła pozwanemu oświadczenie, że określone w piśmie działki są niezbędne do wykonywania obowiązków lub zobowiązań związanych z przyznaną przed dniem wejścia w życie wspomnianej ustawy pomocą finansową finansowaną lub współfinansowaną z udziałem środków (...) Funduszu Rolnego na rzecz (...) O. (...) lub (...) Funduszu (...) lub spełnienia warunków przyznania takiej pomocy; działki te – zgodnie z oświadczeniem – objęte były działaniem programu do 15 marca 2015 r. Jednocześnie oświadczyła, że zamierza skorzystać z uprawnienia do zakupu pozostałej (po wyłączeniu) części dzierżawionej nieruchomości w grudniu 2012 r.

Niesporne, a nadto dowód:

- oświadczenie z 22 czerwca 2012 r. (k. 111);
- zeznania reprezentanta powódki – J. C. (k.274-275, 277).

Dnia 27 czerwca 2012 r. strony pisemnie zawarły kolejny aneks, w którym oświadczyły, że w związku z art. 4 wspomnianej ustawy, postanawiają wyłączyć z przedmiotu dzierżawy działkę nr (...) o powierzchni 43,6087 ha, część działki nr (...) o powierzchni 115,25 ha oraz część działki nr (...) o powierzchni 24,7031 ha, przy czym wyłączenie nastąpi po zbiorach 2015, nie później niż 30 września 2015 r., a wydanie tych działek nastąpi na podstawie protokołu.

Niesporne, a nadto dowód:

- aneks nr (...) z 27 czerwca 2012 r. (k. 113-114);
- zeznania reprezentanta powódki – J. C. (k.274-275, 277).

W międzyczasie okazało się, że istnieje obawa, że działka nr (...) nie będzie mogła zostać sprzedana powódce z uwagi na planowaną inwestycję – autostradę.

Niesporne, a nadto dowód:

- zeznania świadka G. Z. (k. 272-273, 277);
- zeznania świadka A. B. (k. 273-274, 277);
- zeznania reprezentanta powódki – J. C. (k.274-275, 277).

Dnia 29 czerwca 2012 r. powódka złożyła pozwanemu pismo, w którym sprecyzowała oświadczenie złożone 28 czerwca 2012 r. w ten sposób, że w grudniu 2012 r. zamierza zakupić działki nr (...), a pozostałą część działek w latach 2015-2016.

Niesporne, a nadto dowód:

- pismo z 29 czerwca 2012 r. (k. 112);
- zeznania reprezentanta powódki – J. C. (k.274-275, 277).

Na podstawie aneksu nr (...) z 15 stycznia 2013 r. strony zmieniły przedmiot dzierżawy, modyfikując powierzchnię działki nr (...) na 125,6013 ha.

Niesporne, a nadto dowód:

- aneks nr (...) z 15 stycznia 2013 r. (k. 115-116);
- zeznania reprezentanta powódki – J. C. (k.274-275, 277).

Dnia 24 kwietnia 2013 r. w S. przed notariuszem J. M. strony zawarły umowę (Rep. A nr (...)), na podstawie której pozwany sprzedał na rzecz powódki działki nr (...) o łącznej powierzchni 325,5673 ha.

Wyłączenie ww. działek z przedmiotu dzierżawy strony potwierdziły aneksem nr (...) z 19 lutego 2014 r.

Niesporne, a nadto dowód:

- akt notarialny z 24 kwietnia 2013 r., Rep. A nr (...)/2013 (k. 117-128);
- aneks nr (...) z 19 lutego 2014 r. (k. 129-131);

- zeznania reprezentanta powódki – J. C. (k.274-275, 277).

W aneksie nr (...) z 25 listopada 2014 r. strony oświadczyły, że 4 lipca 2014 r. wyłączyły z przedmiotu dzierżawy działki nr (...) o powierzchni 0,9890 ha, a 20 sierpnia 2014 r. działkę nr (...) o powierzchni 5,7136 ha.

Następnie w aneksie nr (...) z 30 września 2015 r. strony oświadczyły, że wyłączają działkę nr (...) o powierzchni 43,6087 ha oraz część działki nr (...) o powierzchni 24,7030 ha, przy czym wyłączenie nastąpi po zbiorach 2015, nie później niż 30 listopada 2015 r., a wydanie tych działek nastąpi na podstawie protokołu. Aneks ten został zawarty przez strony na skutek porozumienia zawartego 20 lipca 2015 r.

Niesporne, a nadto dowód:

- aneks nr (...) z 25 listopada 2014 r. (k. 132-134);
- porozumienie z 20 lipca 2015 r. (k. 137-138);
- aneks nr (...) z 30 września 2015 r. (k. 140-141);
- zeznania reprezentanta powódki – J. C. (k.274-275, 277).

Powódka wydała pozwanemu: działki nr (...) – 31 sierpnia 2015 r., działki nr (...) (powstałe z podziału działki nr (...)) – 30 września 2015 r., a działki nr (...) (powstałe z podziału działki nr (...)) oraz 222/37 – 14 października 2015 r.

Niesporne, a nadto dowód:

- protokół z 31 sierpnia 2015 r. (k. 142);
- protokół z 30 września 2015 r. (k. 143);
- protokół z 14 października 2015 r. (k. 144);
- zeznania reprezentanta powódki – J. C. (k.274-275, 277).

Powódka pozostawała z pozwanym w kontakcie co do sprzedaży na jej rzecz działki nr (...). Jesienią 2014 r. powódka uzyskała ze strony pozwanego informację, że inwestycja na terenie tej działki nie będzie realizowana i powódka może wystąpić z wnioskiem o wykupienie działki. Po uzyskaniu tej informacji, 20 listopada 2014 r., powódka złożyła pozwanemu pismo zawierające wniosek o dokonanie na jej rzecz sprzedaży dzierżawionej działki nr (...).

W odpowiedzi z 15 stycznia 2015 r. pozwany poinformował powódkę o wszczęciu procedury mającej na celu rozpatrzenie tego wniosku. Następnie pismem z 26 sierpnia 2015 r. pozwany poinformował że przedmiotowa działka została przeznaczona do sprzedaży, a cena, sposób jej zapłaty i szczegółowe warunki nabycia nieruchomości zostaną ustalone po sporządzeniu dokumentacji geodezyjnej i wyceny nieruchomości.

Niesporne, a nadto dowód:

- pismo z 19 listopada 2014 r. (k. 135);
- pismo z 15 stycznia 2015 r. (k. 136);
- pismo z 26 sierpnia 2015 r. (k. 139);
- zeznania świadka G. Z. (k. 272-273, 277);
- zeznania świadka A. B. (k. 273-274, 277);

- zeznania reprezentanta powódki – J. C. (k.274-275, 277).

Działka nr (...) jest wpisana w księdze wieczystej o numerze (...) jako część nieruchomości rolnej objętej tą księgą.

Niesporne.

Dla przeprowadzenia procedury sprzedaży działki nr (...) pozwany podjął czynności polegające na uzyskaniu dokumentacji geodezyjnej oraz wyceny działki.

Dnia 2 lipca 2015 r. starosta (...), na wniosek pozwanego, sporządził wypis z rejestru gruntów, zgodnie z którym działka nr (...) położona w W. należy do obrębu ewidencyjnego (...), W. (powiat (...), województwo (...)) i posiada powierzchnię 111,3597 ha, na które składają się: grunty orne RIIIa – 3,9214 ha, grunty orne RIIIb – 78,5342 ha, grunty orne RIVa – 28,1002 ha oraz nieużytki – 0,8039 ha.

Dnia 2 września 2015 r. na zlecenie pozwanego rzeczoznawca majątkowy G. R. sporządził operat szacunkowy, który określał wartość rynkową działki nr (...) na kwotę 3.505.600 zł.

Powódka była informowana, że sprzedaż działki nastąpi do grudnia 2015 r.

Niesporne, a nadto dowód:

- wypis z 2 lipca 2015 r. (k. 145);
- operat z 2 września 2015 r. z załącznikami (k. 168-179);
- zeznania świadka G. Z. (k. 272-273, 277);
- zeznania reprezentanta powódki – J. C. (k.274-275, 277).

Dnia 3 grudnia 2015 r. powódka wezwała pozwanego do sprzedaży działki nr (...) w terminie 21 dni, nie później niż 28 grudnia 2015 r.

Pozwany odmówił sprzedaży tej działki na rzecz powódki.

Niesporne, a nadto dowód:

- pismo z 3 grudnia 2015 r. (k. 146-148);
- zeznania reprezentanta powódki – J. C. (k.274-275, 277).

Wartość rynkowa działki nr (...) według stanu na 31 grudnia 2015 r. wynosiła 3.387.800 zł, zaś według stanu na 29 sierpnia 2016 r. (datę sporządzenia opinii biegłego sądowego) wynosiła 3.460.900 zł.

Niesporne, a nadto dowód:

- opinia biegłego sądowego z załącznikami (k. 291-366).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie wyjaśnić należy, że pierwotnie powódka domagała się zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli określającego cenę nieruchomości na kwotę 2.000.000 zł i w tym zakresie pozwany zarzucał, że cena ta nie odpowiada wartości nieruchomości. Niemniej w piśmie procesowym z 2 marca 2018 r. powódka zmodyfikowała żądanie pozwu, zmieniając cenę na kwotę 3.460.900 zł, która wynikała z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny i

szacowania nieruchomości A. D.. Pozwany nie negował po modyfikacji żądania pozwu określonej przez powódkę ceny, jednakże podtrzymywał dotychczasowe stanowisko co do oddalenia pozwu, opierając się na poglądzie, że powódce nie przysługuje roszczenie o zakup spornej nieruchomości, a tym samym brak jest podstaw do zobowiązania go do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży tej nieruchomości.

Jednocześnie należy wskazać, że stan faktyczny niniejszej sprawy pozostawał właściwie bezsporny. Strony nie pozostawały w sporze co do określonych faktów, lecz wywodziły z nich odmienne skutki prawne. Okoliczności faktycznie niniejszej sprawy podlegały zatem ustaleniu poprzez określenie faktów niespornych, które znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym (dokumentach, zeznaniach świadków G. Z., A. B. oraz reprezentanta powódki – J. C.), którego wiarygodność nie była kwestionowana przez strony i nie budziła przy tym wątpliwości. Ponadto wartość nieruchomości została ustalona w oparciu o wspomnianą opinię biegłego sądowego, która to opinia nie była kwestionowana przez strony. Rzeczona opinia została sporządzona przez biegłego sądowego w zakresie jego specjalizacji, odpowiadała zakresowi opinii zawartemu w postanowieniu o dopuszczeniu tego dowodu, była wyczerpująca, przedstawiała metodologię sporządzenia wyceny nieruchomości, a także w sposób przekonujący prezentowała wnioski opinii. Z tych względów sporządzona w sprawie opinia biegłego stanowiła wartościowy dowód w sprawie. Na marginesie należy wyjaśnić, że dla ustalenia stanu faktycznego nieprzydatny okazał się złożony do akt druk sejmowy nr (...) (k. 191-249), bowiem to uchwalona ustawa stanowiła przedmiot rozważań (prawnych), zaś prawo – z pewnymi wyjątkami (np. prawo obce) – nie stanowi przedmiotu dowodu zgodnie z zasadą, że sąd zna prawo (łac. iura novit curia), jest „jedynym biegłym co do prawa”. Ponadto sam projekt ustawy nie odgrywa roli przy procesie wykładni prawa.

Zgłoszone przez stronę powodową żądanie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli należało rozpatrywać w kontekście art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Ponadto art. 1047 § 1 k.p.c. stanowi, że jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika.

Powyższe przepisy pozwalają uzyskać powodowi orzeczenie zobowiązujące pozwanego do złożenia określonego oświadczenia woli, gdy ten nie zamierza złożyć go wobec powoda dobrowolnie. Wyrok uwzględniający stanowi substytut takiego oświadczenia – zastępuje je, wywołując takie skutki, jakie wywołałoby oświadczenie złożone przez pozwanego. Tym samym kognicji sądów powszechnych oddano możliwość wpływania na stosunki prawne pomiędzy poszczególnymi podmiotami prawa w ten sposób, że sąd swym orzeczeniem ingeruje niejako w sferę woli. Na podstawie orzeczenia sądowego powstaje bowiem substytut oświadczenia woli osoby, która takiego oświadczenia złożyć nie zamierza. Owa działalność sądów posiada duży wydźwięk społeczny i jest przejawem reglamentacji stosunków prawnych (vide K. Korazan, w: System prawa procesowego cywilnego. T. II. Postępowanie rozpoznawcze przed sądami pierwszej instancji, red. Z. Resich, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź 1987, s. 356-365). Osoba, która domaga się na drodze postępowania sądowego wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli innej osoby powinna udowodnić, iż osoba ta jest zobowiązana do złożenia takiego oświadczenia woli. Zobowiązanie to musi znajdować swą podstawę w normach prawnych, a konkretnie w zakresie prawa materialnego. Powód jest przy tym zobligowany – stosownie do ogólnej reguły rozkładu ciężaru dowodu z art. 6 k.c. – do wykazania okoliczności, które potwierdzałyby powstanie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli, które jest przedmiotem procesu.

Powódka w niniejszej sprawie wywodziła zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli określonego w petitum pozwu 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 (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382; **dalej: ustawa zmieniająca**). Przepis ten posiada następujące brzmienie: „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.”.

Istotą niniejszej sprawy była odmienna wykładnia powyższego przepisu przez strony procesu – powódka upatrywała w nim istnienia prawa podmiotowego, roszczenia o zobowiązanie pozwanego do sprzedaży dzierżawionej nieruchomości, a pozwany takiemu efektowi wykładni się sprzeciwiał. Nie mogło przy tym umknąć uwadze, że w toku niniejszego procesu Sąd Najwyższy podjął uchwałę, zgodnie z którą art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej nie jest źródłem roszczenia dzierżawcy o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości (vide uchwała Sądu Najwyższego z 19 października 2017 r., sygn. akt III CZP 45/17, L.). Za zasadne uznać należy wyjaśnienie, że wspomniana uchwała Sądu Najwyższego została podjęta na skutek przedstawienia przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie (w sprawie o sygn. akt I ACa 539/16) do rozpoznania zagadnienia prawnego, właśnie w zakresie, czy art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej jest źródłem roszczenia dzierżawcy o zawarcie z pozwanym (wówczas Agencją Nieruchomości Rolnych w W.) umowy sprzedaży dzierżawionej nieruchomości (vide postanowienie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 17 stycznia 2017 r., sygn. akt I ACa 539/16, k. 419-431). Zarazem należy wyraźnie zaakcentować, że podjęta przez Sąd Najwyższy uchwała nie stanowi źródła prawa powszechnie obowiązującego i ani jej sentencja, ani stanowisko przyjęte w uzasadnieniu uchwały, nie są wiążące dla sądów innych, niż sąd przedstawiający Sądowi Najwyższego do rozpoznania zagadnienie prawne (art. 390 § 2 k.p.c.).

Stanowiska wyrażonego w uchwale Sądu Najwyższego Sąd rozpoznający niniejszą sprawę nie aprobuje. Przede wszystkim zaś trzeba zwrócić uwagę, że z uzasadnieniu podjętej uchwały Sąd Najwyższy nie skonfrontował się z wszystkimi argumentami przedstawionymi przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie, co – oprócz zaprezentowanej poniżej argumentacji – dodatkowo czyni pogląd przedstawiony w uchwale mniej przekonującym. W szczególności uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego nie przedstawia argumentów obalających m.in. następujące – słuszne – spostrzeżenia Sądu Apelacyjnego w Szczecinie:

- za odróżnieniem „uprawnienia do zakupu” z art 4 ust. 7 ustawy zmieniającej od prawa pierwszeństwa z art. 29 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2012 r. poz. 1187; **dalej: u.g.n.r.**) przemawia fakt, że inicjatywa w przedmiocie skorzystania z „uprawnienia do zakupu” spoczywa na dzierżawcy, podczas gdy możliwość skorzystania z prawa pierwszeństwa zależy od zachowania (...) (art. 29 ust. 1c u.g.n.r.);
- odwołanie się przez ustawodawcę w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej do zasad u.g.n.r. oraz prawa pierwszeństwa ma to znaczenie, że ustawa zmieniająca nie określa sposobu ustalenia ceny nieruchomości i nie reguluje kompleksowo procedury sprzedaży, więc odwołanie to ma uzupełnić postanowienia ustawy zmieniającej w tym właśnie zakresie;
- gdyby ustawodawca zamierzał rozszerzyć krąg podmiotów, którym przysługuje według art. 29 ust. 1 u.g.n.r. prawo pierwszeństwa, to znowelizowałby ten przepis, a nie regulował tę kwestię w przepisach ustawy zmieniającej;
- dzierżawcy, którym na podstawie art. 29 ust. 1 u.g.n.r. przysługiwało prawo pierwokupu, a złożyli oświadczenie o wyłączeniu 30% gruntów, stosownie do art. 4 ustawy zmieniającej, zostaliby pozbawieni tej części dzierżawionych nieruchomości w zasadzie bez żadnego ekwiwalentu.

Niemniej nawet pomimo nierozważenia powyższych argumentów Sądu Apelacyjnego w Szczecinie stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego nie znalazło w niniejszej sprawie aprobaty z innych względów, odnoszących się wprost do procesu wykładni art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej.

W pierwszej kolejności zaakcentować należy, że art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej posługuje się dwoma wyrażeniami „uprawnienie do zakupu” oraz „prawo pierwszeństwa”. Zgodnie natomiast z § 10 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. Nr 100, poz. 908 z późn. zm.; **dalej: z.t.p.**) do oznaczenia jednakowych pojęć używa się jednakowych określeń, a różnych pojęć nie oznacza się tymi samymi określeniami. Już z tego względu należy zdyskwalifikować utożsamianie wynikającego z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej uprawnienia do zakupu z prawem pierwszeństwa uregulowanym w art. 29 u.g.n.r. Powyższy

argument ma znaczenie zasadnicze, bowiem przywołane rozporządzenie wyznacza zasady poprawnej legislacji, a te mają na celu zapewnić spójność i kompletność systemu prawa oraz przejrzystość tekstów normatywnych aktów prawnych (vide J. U., R. R. W., J. wykładni prawa na gruncie art. 3 i art. 4 projektu Kodeksu cywilnego z 2008 roku, (...) 2016, nr 1, s. 62).

Należy zwrócić uwagę, że zasady techniki legislacyjnej odgrywają istotną rolę w procesie wykładni prawa (vide np. wyrok Sądu Najwyższego z 15 czerwca 2012 r., sygn. akt II CSK 436/11, L.), bowiem skoro zasady techniki legislacyjnej określają, w jaki sposób ustawodawca ma zawrzeć normy prawne w przepisach prawa, to również pomagają w procesie wykładni odtworzyć wolę prawodawcy, która przyświecała ustanowieniu interpretowanych przepisów (vide S. Wronkowska, M. Zieliński, O korespondencji dyrektyw redagowania i interpretowania tekstu prawnego, „Studia Prawnicze” 1985, z. 3–4, s. 301–327; L. Morawski, Zasady wykładni prawa, Toruń 2010, s. 24–25). Niebagatelne znaczenie przypisać należy stanowisku Trybunału Konstytucyjnego, który w swoim orzecznictwie wskazywał, że naruszenie zasad techniki prawodawczej może powodować naruszenie zasady demokratycznego państwa prawa, wyrażonej w art. 2 Konstytucji RP (vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 grudnia 2006 r., sygn. akt P 15/05, L.).

Przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy nie znalazło aprobaty również stanowisko Sądu Najwyższego, że z art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej nie sposób wywodzić prawa podmiotowego. Pogląd ten Sąd Najwyższy oparł zasadniczo na założeniu, że o istnieniu prawa podmiotowego z jednej strony świadczy skonkretyzowane co do treści i przedmiotu uprawnienie, a z drugiej bezpośrednio przyporządkowany temu uprawnieniu obowiązek innego podmiotu. W tym kontekście stwierdził, że art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej nie posługuje się określeniem „roszczenie”, „żądanie”, nie zastosowano w nim formy stanowczej, ani nie sprecyzowano na tyle treści czynności dzierżawcy, aby mogła być uznana za oświadczenie woli. Za taką oceną przemawia również zdaniem Sądu Najwyższego wprowadzenie w tym przepisie jedynie wymogu formy pisemnej oraz to, że oświadczenie dzierżawcy nie zawiera przedmiotowo istotnych elementów umowy sprzedaży, w tym wskazania ceny.

Odnosząc się do problematyki wykładni prawa należy zwrócić uwagę, że wbrew stanowisku Sądu Najwyższego posługiwanie się przez ustawodawcę określeniami „żądanie” czy „roszczenie” nie jest powszechne dla wyrażenia kompetencji podmiotu do dokonania określonej czynności, z której skorzystanie będzie warunkowało sytuację prawną podmiotu poddanego tej kompetencji. Mianowicie normy kompetencyjne często wyrażane są w tekstach aktów normatywnych z wykorzystaniem czasownika modalnego „może” albo wyrażenia „ma prawo” (vide M. Zieliński, Wykładnia prawa. Zasady, reguły, wskazówki, Warszawa 2010, s. 169). Ocenie należy, że wykorzystane w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej wyrażenie „przysługuje uprawnienie do zakupu” należy interpretować analogicznie jako przyznanie dzierżawcy, o którym stanowi art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej, kompetencji, do złożenia oświadczenia, w którym wyrazi oświadczenie, że zamierza nabyć określoną nieruchomość od adresata tegoż oświadczenia (art. 4 ust. 8 ustawy zmieniającej).

Przy interpretacji art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej nie może również umknąć uwadze, że ustawodawca zasadniczo zamierzał odebrać pozwanemu możliwość jakiegokolwiek ingerencji w sposób korzystania przez dzierżawców z przyznanej im kompetencji. Z przepisu tego wynika, że skorzystanie z uprawnienia do zakupu całości dzierżawionej nieruchomości nie wymaga zgody pozwanego; zgodę przewidziano jedynie w przypadku zamiaru zakupu części nieruchomości oraz w art. 4 ust. 9 ustawy zmieniającej, więc a contrario zamiar zakupu całej nieruchomości nie wymaga zgody pozwanego.

Wbrew stanowisku Sądu Najwyższego należy uznać, że oświadczenie dzierżawcy o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu zawiera istotne postanowienia umowy sprzedaży (łac. *essentialia negotii*). Po pierwsze, oświadczenie to – stosownie do art. 4 ust. 7–9 ustawy zmieniającej, określa nieruchomości, których oświadczenie to dotyczy oraz podmioty tego stosunku prawnego – dzierżawcę i pozwanego. Brak określenia w oświadczeniu ceny zakupu nie może przemawiać przeciwko uznaniu, że uprawnienie dzierżawcy nie jest skonkretyzowane. W tym miejscu bowiem należy zaaprobować stanowisko, zgodnie z którym zawarte w art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej wyrażenia „na zasadach określonych w ustawie [...] z zastosowaniem prawa pierwszeństwa” stanowi przepis odsyłający, na podstawie którego ustawodawca przyjął, że dzierżawiona nieruchomość ma zostać sprzedana w trybie art. 4 ust. 7 i

nast. ustawy zmieniającej po cenie ustalonej na takich zasadach (w takiej wysokości), jak gdyby była sprzedawana w trybie skorzystania z prawa pierwszeństwa z art. 29 ust. 1 u.g.n.r. Innymi słowy, w tym zakresie art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej odsyła do art. 29 ust. 1 w zw. z ust. 1b w zw. z art. 30 u.g.n.r. Takie rozwiązanie znajduje swoje uzasadnienie. Ustawodawca bowiem miał na celu zagwarantowanie, aby nieruchomości zbywane w trybie art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej były sprzedawane po cenie ustalonej na zasadach przyjętych w u.g.n.r.

Nie znalazł w niniejszej sprawie aprobaty pogląd Sądu Najwyższego, jakoby art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej nie wyznaczał obowiązku pozwanego. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że wykładnia poszczególnych przepisów nie może abstrahować od kontekstu językowego i nie może pomijać teorii rozczłonkowania norm w przepisach prawnych (vide M. Zieliński, op. cit., s. 108-133, 148-158). W tym miejscu należy zaakcentować, że zgodnie z art. 27 u.g.n.r. sprzedaż i nabywanie nieruchomości zasobu nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem art. 33, prowadzi pozwany. Z tego przepisu wywieść należy adresowany do pozwanego nakaz sprzedaży nieruchomości, w przypadku i w zakresie skorzystania przez dzierżawcę z kompetencji przyznanej mu w art. 4 ust. 7 i nast. ustawy zmieniającej, po cenie ustalonej na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej w zw. z art. 29 ust. 1 w zw. z ust. 1b w zw. z art. 30 u.g.n.r. Innymi słowy, art. 4 ust. 7 i ust. 8 przyznają dzierżawcy w określonej tam sytuacji kompetencję do złożenia oświadczenia o nabyciu dzierżawionej nieruchomości, zaś skorzystanie z tej kompetencji – w świetle art. 27 u.g.n.r. – implikuje obowiązek pozwanego co do sprzedaży tej nieruchomości po cenie ustalonej zgodnie z przywołanymi przepisami ustawy. Taka konstrukcja wprost wpisuje się w modelowy kształt normy kompetencyjnej „Podmiotowi A, jeżeli podmiot B dokona konwencjonalnej czynności K, nakazuje się C” (vide M. Zieliński, op. cit., s. 37). W świetle przytoczonych przepisów nie budzi wątpliwości, że – upraszczając – dekodowana z nich norma prawna ma brzmienie (...) [pozwanemu], jeżeli dzierżawca [w tym przypadku powódka]łoży oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu dzierżawionej nieruchomości [art. 4 ust. 7-9 ustawy zmieniającej] nakazuje się sprzedać tę nieruchomość”.

W świetle przedstawionych powyżej rozważań oraz teorii wykładni prawa nie zasługuje na aprobatę prezentowany przez Sąd Najwyższy pogląd, jakoby art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej należy traktować jako przepis wyjątkowy, który należy interpretować zgodnie z zasadą, że wyjątków nie interpretuje się rozszerzająco (łac. *exceptiones non sunt extendendae*). Zasada ta odnosi się do sytuacji, gdy przepis modyfikujący (modyfikator) modyfikuje przepis centralny. Ponadto, jak wskazuje się w literaturze, zakaz ten odnosi się zwłaszcza do sytuacji, gdyby rozszerzająca wykładnia miała działać na niekorzyść obywatela (vide M. Z., op. cit., s. 243, Z. R., M. Z., Stosowanie i wykładnia prawa cywilnego, w: System prawa prywatnego, t. 1: Prawo cywilne – część ogólna, red. M. S., W. 2007, s. 472, wyrok NSA z 30 marca 2009 r., sygn. akt I OSK 1492/09, L.).

W przypadku art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej nie można przyjąć, jakoby był on przepisem modyfikującym. Przeciwnie, to właśnie w procesie wykładni przepis ten uznać należy za przepis centralny, którego modyfikatorem jest m.in. art. 4 ust. 9 ustawy zmieniającej (o przepisach centralnych i modyfikatorach – vide M. Zieliński, op. cit., s. 119-133). Jest to przepis, który wprowadza odrębną od prawa pierwszeństwa (art. 29 u.g.n.r.) instytucję prawną, a mianowicie kompetencję do nabycia dzierżawionej nieruchomości, a nie modyfikuje się prawa pierwszeństwa. Zwrócić należy również uwagę, że za uznaniem tego przepisu za przepis centralny przemawia fakt, że co do zasady kompetencja dzierżawcy i obowiązek pozwanego nie jest uwarunkowany zgodą pozwanego, zaś w art. 4 ust. 9 ustawy zmieniającej ustanowiono modyfikator, przewidujący konieczność uzyskania zgody pozwanego (podobny modyfikator stanowi konieczność uzyskania zgody w przypadku zamiaru zakupu części nieruchomości).

Przedstawionemu powyżej kierunkowi wykładni nie przeciwstawia się konstytucyjna zasada równości wobec prawa (art. 32 Konstytucji RP). Należy przypomnieć, że art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej dotyczy zbywania nieruchomości Skarbu Państwa, zatem podlega rozpatrywaniu przez pryzmat art. 216 ust. 2 Konstytucji RP, zgodnie z którym nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości, udziałów lub akcji oraz emisja papierów wartościowych przez Skarb Państwa, Narodowy Bank Polski lub inne państwowe osoby prawne następuje na zasadach i w trybie określonych w ustawie. Stąd zasadniczo ustawodawca może arbitralnie w ustawie określać kwestię nabywania nieruchomości

Skarbu Państwa. Niemniej zasadą jest, że ustawodawca obowiązany jest do ochrony praw majątkowych (art. 64 ust. 2 Konstytucji RP).

Zasada ochrony praw majątkowych nie może być traktowana jako powtórzenie czy potwierdzenie ogólnej zasady równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP) i wyznacza przede wszystkim zakres koniecznych elementów regulacji ustawowej derywatów (vide K. Zaradkiewicz, w: Konstytucja RP, t.1: Komentarz do art. 1–86, red. M. Safjan, L. Bosek, Legalis, kom. do art. 64 Konstytucji RP). Przepis ten daje wyraz ogólnemu stwierdzeniu, że wszystkie prawa majątkowe muszą podlegać ochronie prawnej. Na ustawodawcy zwykłym spoczywa tym samym nie tylko obowiązek pozytywny ustanowienia przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawom majątkowym, ale także obowiązek negatywny powstrzymania się od przyjmowania regulacji, które owe prawa mogłyby pozbawiać ochrony prawnej lub też ochronę tę ograniczać (vide np. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 13 kwietnia 1999 r., sygn. akt K 36/98, OTK 1999, Nr 3, poz. 40). Nie wyraża on natomiast równej intensywności ochrony w odniesieniu do poszczególnych kategorii praw majątkowych, która to intensywność zależy od treści i ujęcia konstrukcyjnego tych praw (vide wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 2 grudnia 2008 r., sygn. akt K 37/07, OTK-A 2008, Nr 10, poz. 172).

Należy ocenić, że art. 4 ust. 7 i nast. ustawy zmieniającej nie naruszają wyrażonej w art. 64 ust. 2 Konstytucji RP zasady równej ochrony praw majątkowych. Mianowicie przepisy ustawy zmieniającej nie ingerują w ochronę praw majątkowych, lecz ustanawiają na rzecz konkretnego (dotychczasowego dzierżawcy nieruchomości), pod pewnymi warunkami, prawo majątkowe w postaci prawa do nabycia dzierżawionej nieruchomości. Przyznanie takiego prawa konkretnej kategorii podmiotów – dotychczasowym nabywcom – nie wydaje się natomiast naruszać wyrażonej w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP zasady równości wobec prawa. Mianowicie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego i literaturze powszechny jest pogląd, że równe traktowanie należy odnosić do nakazu równego traktowania podmiotów równych (podobnych) oraz zakazu nierównego traktowania tych podmiotów równych, przy czym ową równość podmiotów należy oceniać przez pryzmat pewnej relewantnej (istotnej) cechy (vide np. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 28 listopada 1995 r., sygn. akt K 17/95, OTK 1995, Nr 3, poz. 18; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 5 listopada 1997 r., sygn. akt K 22/97, OTK 1997, Nr 3–4, poz. 41).

Przenosząc powyższe na grunt interpretowanych przepisów należy ocenić, że przyznanie „uprawnienia do zakupu” dzierżawionych nieruchomości Skarbu Państwa wyłącznie dotychczasowym dzierżawcom nie narusza zasady równości. Przyznanie tego uprawnienia łączy się ze zmianą (na gruncie art. 216 ust. 2 Konstytucji RP) postanowień ustawy w zakresie gospodarowaniem mieniem państwowym oraz wprowadzeniem możliwości wyłączenia z przedmiotu dzierżawy 30% nieruchomości. Wyjaśnienie istoty różnej sytuacji dotychczasowych dzierżawców (sprzed wejścia w życie ustawy nowelizującej) oraz dzierżawców, których umowy zostały zawarte po wejściu w życie ustawy zmieniającej wymaga krótkiego odniesienia się do wprowadzonych zmian.

Na marginesie wspomnieć należy, że art. 23 Konstytucji RP stanowi, iż podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne. Pojęcie gospodarstwa rodzinnego zostało 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 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 w procesie wykładni aktów prawnych dotyczących wskazanej materii.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r. w brzmieniu aż do 30 kwietnia 2016 r. (zob. Dz.U. z 2016 r. poz. 585), pozwany gospodarował zasobem nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przede wszystkim sprzedaży mienia w całości lub jego części na zasadach określonych w rozdziale 6 u.g.n.r.. Miał dążyć do sprzedawania nieruchomości rolnych

należących do Skarbu Państwa, a dopiero w dalszej kolejności mógł 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 u.g.n.r.. Preferowanym sposobem gospodarowania nieruchomościami rolnymi była ich sprzedaż na zasadach określonych w rozdziale 6 u.g.n.r..

Należy odnotować, że art. 38 ust.1a u.g.n.r., wprowadzony ustawą zmieniającą, nakazuje, aby w umowie dzierżawy, także zawieranej na czas oznaczony, zawrzeć postanowienie o możliwości wypowiedzenia przez pozwanego umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Zawarcie takich postanowień w umowie pozwala na odzyskanie władania nad 30% wydzierżawionych nieruchomości rolnych, aby następnie dążyć do ich sprzedaży, stosownie do art. 24 ust. 1 pkt 1 u.g.n.r. Zawarcie takiej klauzuli w umowie stało obligatoryjne od wejścia w życie ustawy zmieniającej, a zatem po dniu 3 grudnia 2011 r. Sytuacja dzierżawców, którzy zawarli umowy przed 3 grudnia 2011 r., została uregulowana w art. 4 ustawy zmieniającej. Należało zagwarantować, aby dzierżawcy – znajdujący się w zasadzie w tej samej sytuacji – nie byli traktowani w sposób odmienny bez istnienia uzasadnionej przyczyny różnicowania. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy zmieniającej znajduje on zastosowanie wyłącznie do umów dzierżawy zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej (przed dniem 3 grudnia 2011 r.), co oznacza, że reguluje stosunki prawne powstałe pod rządami dawnego prawa. Ma on charakter przepisu przejściowego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 wobec umów dzierżawy zawartych przed tą datą, o ile nie zawierają one postanowienia o możliwości wyłączenia, o którym mowa w art. 38 ust. 1a u.g.n.r. Pozwany został zobowiązany do przedstawienia dzierżawcom w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej (a więc do 3 czerwca 2012 r.) propozycji dokonania zmian umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Stosowanie omawianego art. 4 ustawy zmieniającej dotyczy więc jedynie określonego kręgu dzierżawców – tych, którzy zawarli umowy dzierżawy przed dniem 3 grudnia 2011 r., przy czym umowy te nie zawierają postanowienia o możliwości wyłączenia, o którym mowa w art. 38 ust. 1a. u.g.n.r.

Norma odczytywana z art. 4 ust. 1 ustawy zmieniającej nakazuje pozwanemu pisemne zaproponowanie dzierżawcom (którzy zawarli umowy przed dniem 3 grudnia 2011 r. oraz nie mają w nich zawartej klauzuli o możliwości wyłączenia z dzierżawy 30% nieruchomości) zmianę umowy dzierżawy w ten sposób, że wyłączone zostanie z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy zmieniającej, razem z propozycją zmiany umowy dzierżawy ma obowiązek przesłać wykaz działek ewidencyjnych lub ich części, które proponuje wyłączyć z dzierżawy. Art. 4 ust. 3 ustawy zmieniającej przewiduje natomiast dwie możliwości zachowania się dzierżawcy, któremu złożono powyższą propozycję. Może on albo propozycję przyjąć w terminie 3 miesięcy od otrzymania propozycji albo też propozycję odrzucić. Jeżeli we wspomnianym terminie dzierżawca nie zajmie stanowiska, to wówczas uznane to zostanie za odrzucenie propozycji, stosownie do art. 4 ust. 4 ustawy zmieniającej.

Efekt odrzucenia propozycji 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 spotka go sankcja wyrażona w art. 4 ust. 11 ustawy zmieniającej, a sprowadzająca się do tego, że nie będzie mógł skorzystać z prawa pierwszeństwa w nabyciu dzierżawionej nieruchomości (o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 3 u.g.n.r.), jak również nie będzie mógł zawrzeć kolejnej umowy dzierżawy tej nieruchomości w trybie bezprzetargowym (stosownie do art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r.).

Odmienne przedstawia się sytuacja takiego dzierżawcy, który przyjmie wystosowaną do niego propozycję. Stosownie do art. 4 ust. 5 ustawy zmieniającej pozwany 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 pozwanego 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 art. 29 u.g.n.r., przy czym dotychczasowemu dzierżawcy nie będzie wówczas przysługiwało prawo pierwszeństwa co do tych 30%

nieruchomości, albowiem nie będzie on już ich dzierżawcą. Nie wyklucza to możliwości skorzystania z pierwszeństwa przez inne niż dzierżawca podmioty, którym może przysługiwać takie prawo, a jeśli podmioty te z niego nie skorzystają, pozwany dokona sprzedaży tych nieruchomości rolnych w drodze licytacji albo konkursu ofert.

W konsekwencji należy ocenić, że z powyższych konstrukcji prawnych można wywodzić wnioski, że celem ustawodawcy było zachęcenie dotychczasowych dzierżawców do „zwracania” części dzierżawionych gruntów do zasobu Skarbu Państwa, którym mógłby rozporządzać, a środkiem, który miał działać motywująco było właśnie przyznanie uprawnienia (roszczenia) do zakupu niewyłączonej części nieruchomości. Takie rozwiązanie prawnie nie narusza norm wynikających z art. 216 ust. 2 Konstytucji RP, ani art. 64 ust. 2 ust. 2 Konstytucji RP, ani wreszcie art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, tym bardziej, że daje się ono pogodzić z zasadą wyrażoną w art. 23 Konstytucji RP.

Nadmienić dodatkowo należy, że przytaczany przez Sąd Najwyższy argument o przewidzianej w ustawie zmieniającej dla oświadczenia dzierżawcy formie pisemnej (zamiast formy aktu notarialnego) nie przekonuje, że z tego względu nie można wywodzić roszczenia o przeniesienie prawa własności. Skoro ustawodawca przewidział w ustawie zmieniającej wymóg formy pisemnej, to takie działanie prawodawcze należy oceniać zgodnie z regułami walidacyjnymi, w szczególności *lex specialis derogat legi generali*, nie natomiast przyjmować, że odmienna forma (inna niż wskazana w art. 390 § 2 k.c.) sprzeciwia się przyjęciu, że dzierżawcy przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności. Należy przy tym mieć na względzie, że *in concreto* omawiana instytucja prawna dotyczy ograniczonej liczby stosunków prawnych występujących pomiędzy z góry ustalonymi podmiotami, z których jednym jest Skarb Państwa (reprezentowany przez pozwanego), a przy tym należy mieć na względzie, że ustawodawca – w przypadku właśnie gruntów związanych z działalnością rolną – w przeszłości odstępował od ogólnych zasad co do formy dla czynności przenoszących własność gruntów (zob. art. 159 k.c.).

Z powyższych względów należało ocenić, odmiennie niż Sąd Najwyższy, że w art. 4 ust. 7 i nast. ustawy zmieniającej ustawodawca przyznał dotychczasowym dzierżawcom (po spełnieniu określonych warunków, w tym zwłaszcza zgody na wyłączenie z przedmiotu dzierżawy 30% gruntów) roszczenie o przeniesienie na ich rzecz prawa własności pozostałej (niewyłączonej) części dzierżawionej nieruchomości. W konsekwencji przepisy ustawy zmieniającej mogą stanowić podstawę powództwa opartego na art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c.

Na podstawie dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych należało z kolei ocenić, że powódka zdołała wykazać, że przysługuje jej roszczenie o przeniesienie prawa własności działki nr (...). Po pierwsze przyjęła propozycję pozwanego o wyłączeniu części dzierżawionych gruntów. W wymaganym terminie złożyła oświadczenie o zamiarze zakupu pozostałej części dzierżawionej nieruchomości (w całości), a z materiału dowodowego nie wynika, aby co do tej nieruchomości zachodził wyjątek, tzn. by do jej nabycia powódka potrzebowała zgody pozwanego. Nadto pozwany poinformował powódkę o zamiarze sprzedaży tej właśnie działki, sporządził dokumentację geodezyjną oraz dokonał wyceny tej nieruchomości. Niemniej wskazać należy, że nie można przenosić procedury sprzedaży nieruchomości z prawem pierwszeństwa (art. 29 u.g.n.r.) na procedurę uregulowaną w art. 4 ust. 7 i nast. ustawy zmieniającej. Niezasadne jest zatem wnioskowanie o konieczności zawiadomienia powódki przez pozwanego o zamiarze sprzedaży wraz ze wskazaniem ceny nieruchomości oraz przyjęcia tej ceny przez dzierżawcę (art. 29 ust. 1c i 1d). Wszak art. 4 ust. 7 i nast. wprost wskazują, że dzierżawca winien złożyć oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości i to w określonym terminie, nie krótszym niż 3 miesiące od wyłączenia części nieruchomości z przedmiotu dzierżawy. Już sam ten termin wskazany przez ustawodawcę sprzeciwia się uznaniu, że w procedurze zbycia tej nieruchomości należy stosować pozostałe – poza ustaleniem ceny rynkowej nieruchomości, zgodnie z zasadami gospodarowania nieruchomościami (ustalenie wartości rynkowej przez rzeczoznawcę majątkowego) – elementy procedury zbycia z prawem pierwszeństwa. W niniejszej sprawie cena przedmiotowej nieruchomości została ustalona w postępowaniu dowodowym przez biegłego sądowego i pozwana ceny tej nie kwestionowała.

Z powyższych względów powództwo należało uwzględnić, zobowiązując pozwaną do złożenia żądanego przez powódkę oświadczenia woli. Niemniej należało uwzględnić stanowisko pozwanego w przedmiocie zastrzeżenia, że złożenie tego oświadczenia uzależnione jest od wcześniejszej zapłaty przez powódkę wskazanej w oświadczeniu ceny. W tym zakresie należało podzielić stanowisko strony pozwanej, zgodnie z którym pozwany mógł uzależnić złożenie

oświadczenia o wcześniejszego spełnienia świadczenia przez powódkę (art. 488 k.c. w zw. z art. 786 § 1 w zw. z art. 1047 k.p.c.).

Na marginesie zauważyć również należy na zachowanie pozwanego na etapie poprzedzającym postępowanie sądowe. Mianowicie z materiału dowodowego wynika, że pozwany zmierzał do dokonania na rzecz powódki sprzedaży spornej nieruchomości i pracownicy pozwanego zapewniali powódkę, że sprzedaż działki nastąpi w grudniu 2015 r. Pozwany również nie kwestionował argumentacji strony powodowej, że w przeszłości dokonywał sprzedaży na rzecz innych podmiotów, uznając, że art. 4 ust. 7 ustawy zmieniającej jest źródłem roszczenia o przeniesienie prawa własności.

Jednocześnie wyjaśnić należy, że nieskuteczny okazał się podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. Zasadą jest, zgodnie z art. 117 § 1 k.c., że roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Roszczenie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli jest roszczeniem specyficznym, które może przyjąć formę roszczenia majątkowej, jak i niemajątkowej, zależnie od tego, co jest przedmiotem tego oświadczenia woli (vide uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego [zasada prawna] z 17 listopada 1981 r., sygn. akt III CZP 12/81, L.). W niniejszej sprawie oświadczenie woli stanowiące przedmiot sporu dotyczy przeniesienia prawa własności nieruchomości, wobec czego roszczenie o złożenie takiego oświadczenia należy uznać za roszczenie majątkowe, ulegające przedawnieniu (vide uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego [zasada prawna] z 17 listopada 1981 r., sygn. akt III CZP 12/81, L.). W przypadku roszczeń opartych na art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. przyjmuje się, że termin ich przedawnienia wynosi 10 lat, zgodnie z art. 118 k.c. (vide P. Sobolewski, w: Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Osajda, Legalis/el., kom. do art. 64 k.c.), wedle którego jeżeli przepis szczególny stanowi inaczej (w tym przypadku zaś takiego przepisu brak) termin przedawnienia wynosi 10 lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (...) lata. Wbrew stanowisku strony pozwanej przedmiotowe roszczenie nie podlegało kwalifikacji jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Należy zwrócić uwagę, że roszczenie to powódka zyskała w szczególnym trybie, na podstawie przepisów ustawy zmieniającej i nie wykazuje ono dostatecznego związku funkcjonalnego z prowadzoną przez powódkę działalnością gospodarczą. Stąd w dacie wniesienia pozwu nie mógł upłynąć 10-letni termin przedawnienia roszczenia powódki.

Nawet jednak, gdyby przyjąć stanowisko pozwanego, że roszczenie powódki przedawnia się w terminie 3 lat, to roszczenie to również nie byłoby przedawnione w dniu wniesienia pozwu. Mianowicie w oświadczeniu z 22 czerwca 2012 r. (k. 111) powódka wprawdzie wskazała, że nabędzie działkę nr (...) w grudniu 2012 r., jednakże w piśmie z 29 czerwca 2012 r. (k. 112) sprecyzowała, że nabędzie ją w latach 2015-2016. Pismo z propozycją wyłączenia gruntów pozwany sporządził 28 marca 2012 r. (k. 109). Dokument ten nie jest oznaczony żadną prezentatą, siedziba powódki i pozwanego znajdują się w innych miastach i zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego pismo to było wysłane powódce pocztą, więc najwcześniej mogło do niej dotrzeć 29 marca 2012 r. Termin na złożenie oświadczenia o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu nieruchomości pozostałych po wyłączeniu wynosił 3 miesiące (art. 4 ust. 3 w zw. z ust. 8 ustawy zmieniającej), więc mógł upłynąć najwcześniej z upływem 29 czerwca 2012 r. Pismo zmieniające termin nabycia nieruchomości zostało złożone pozwanemu w terminie, w którym powódka mogła złożyć to oświadczenie. Z kolei z uwagi na fakt, że okres dzierżawy trwał do 31 maja 2020 r., to powódka mogła w oświadczeniu wskazać termin zakupu nie dłuższy niż 4 lata od zmiany umowy dzierżawy (art. 4 ust. 8 pkt 2 ustawy zmieniającej). Wskazany przez powódkę termin był zatem prawidłowy. Powódka, stosownie do złożonego oświadczenia, mogła domagać się od pozwanego przeniesienia prawa własności działki nr (...) najwcześniej 1 stycznia 2015 r. (art. 120 § 1 k.c.), wobec czego 3-letni termin przedawnienia w dniu wniesienia pozwu nie upłynął.

Konsekwencją uwzględnienia powództwa w całości było orzeczenie o kosztach procesu, w którym stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. uznano pozwanego za stronę w pełni przegrywającą, obowiązującą do zwrotu powódce wszystkich kosztów procesu. Szczegółowe rozliczenie kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c.