



Sygn. akt V CSK 289/09

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 marca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa J. C.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziałowi Terenowemu w W.

o ustalenie albo nakazanie złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 marca 2010 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 8 kwietnia 2009 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powoda na rzecz  
pozwanej kwotę 5400,- (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem  
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2009 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda J. C. od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 9 grudnia 2008 r., którym oddalone zostało powództwo przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych o ustalenie albo o nakazanie złożenia oświadczenia woli.

Według ustalonego stanu faktycznego sprawy powód i Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, będąca poprzedniczką prawną pozwanej zawarli w 1994 r. na dziesięć lat umowę dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni 472,74 ha, położonej w Gminie Ś., zorganizowanej jako obiekt „K.”. W umowie postanowiono, że jeżeli przed upływem terminu umowy którakolwiek ze stron wystąpi o jej przedłużenie i zostaną uzgodnione istotne postanowienia umowy dzierżawy, to umowa będzie przedłużona na następne dwadzieścia lat. Powód złożył stosowny wniosek u pozwanej w sierpniu 2003 r., jednocześnie wnosząc o rozliczenie kosztów nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy z czynszem, co nastąpiło, chociaż między stronami aż do sierpnia 2007 r. toczyły się spory o należności pieniężne. Już natomiast w 2001 r. powód czynił starania o zakupienie dzierżawionej nieruchomości, do czego – mimo zaawansowanych przygotowań – nie doszło.

Umowa dzierżawy uległa rozwiązaniu z dniem 1 maja 2004 r. i wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 22 grudnia 2004 r., potwierdzonym przez wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 17 maja 2005 r. J. C. został zobowiązany do wydania Agencji Nieruchomości Rolnych nieruchomości, będącej przedmiotem sporu w niniejszej sprawie. Pomimo tego, pismem z dnia 23 sierpnia 2007 r. strona pozwana poinformowała powoda, że spełnia on przesłanki określone w ustawie z dnia 15 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 123, poz. 851, dalej jako ustawa zmieniająca z 2007 r.) i że po dokonaniu uzgodnień co do płatności należności powoda na rzecz Agencji, zostaną mu przedstawione nowe warunki dzierżawy, nazywane następnie warunkami przywrócenia umowy dzierżawy. Możliwości prawne przedłożenia powodowi tych warunków zostały zanegowane pismem Wiceprezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 17 października 2007 r.

Jednakże dla potrzeb rozpoznania wniosku powoda o przedłużenie umowy dzierżawy Agencja sporządziła dokument nazwany „Analiza aktualnie obowiązujących warunków dzierżawy”, z którego wynikały propozycje zmian przyszłej umowy w stosunku do treści umowy dzierżawy, łączącej uprzednio strony. Zmiany dotyczyły obliczenia wysokości czynszu, czasu trwania umowy oraz areálu dzierżawionych gruntów. Co do tej ostatniej kwestii powód z datą 10 października 2007 r. zaproponował 5% wyłączeń w miejsce 20% określonych w stanowisku Agencji. Na wezwanie powoda z dnia 5 listopada 2007 r. o zawarcie umowy, strona pozwana odpowiedziała odmownie, uzasadniając to niespełnianiem przez powoda przesłanek przewidzianych ustawą z 2007 r.

Wcześniej, bo w marcu 2006 r., a następnie w styczniu 2007 r. Rada Miejska w Ś. swoimi uchwałami wyraziła zgodę na przejęcie na własność części gruntów Skarbu Państwa, znajdujących się w obrębie obiektu „K.” i przeznaczyła je na cele pozarolnicze, w tym na cele publiczne, co zostało aprobowane odpowiednimi decyzjami Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Marszałka Województwa [...].

W tym stanie rzeczy powództwo zostało przez Sąd pierwszej instancji oddalone ze względu na niezawarcie umowy dzierżawy, do której nie doszło w trybie ofertowym, ponieważ uznano, że strony nie uzgodniły przedmiotu umowy w postaci powierzchni nieruchomości i oznaczenia konkretnych działek objętych nową umową dzierżawy. Oddalając apelację, zastrzeżeń powoda nie podzielił Sąd Apelacyjny, co do naruszenia zarówno art. 66, 68, 68<sup>2</sup> k.c., jak i art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 – dalej jako u.g.n.r.Sk.P. z 1991 r.) w związku z art. 2 ust. 1 powołanej ustawy zmieniającej z 2007 r.

Skarga kasacyjna powoda została oparta na podstawie art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucając naruszenia art. 2 ust. 1 ustawy zmieniającej z 2007 r. przez błędną wykładnię wyrażającą się uznaniem, że pozwana Agencja nie miała obowiązku sformułowania stanowczego oświadczenia będącego ofertą w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, względnie złożenia tego rodzaju oświadczenia po przeprowadzeniu negocjacji, jak też naruszenie art. 65 § 1 k.c.

w związku z art. 2 ust. 1 powołanej ustawy zmieniającej z 2007 r. oraz w związku z art. 693 § 1 k.c. wskutek niewłaściwego zastosowania, przez uznanie za tożsame przedmiotu dzierżawy i warunków dzierżawy w rozumieniu powołanych przepisów oraz nie traktowania uzgodnień w zakresie gruntów podlegających dzierżawie za składniki przedmiotowo-istotne umowy, skoro chodziło o przedłużenie dotychczasowej umowy. Wniesiono o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z zasądzeniem kosztów. W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana wnosiła o jej nie przyjmowanie do rozpoznania albo o oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kwestią decydującą o racjach stron w niniejszej sprawie jest określenie istoty i skutków prawnych oświadczeń złożonych przez strony w związku z zamiarem powoda zawarcia dalszej umowy dzierżawy.

Jest bezsporne, że powód złożył przed upływem terminu na jaki została zawarta w 1994 r. umowa dzierżawy wymagane oświadczenie o chęci przedłużenia tej umowy. Do jej przedłużenia jednak nie doszło i umowa uległa rozwiązaniu po dziesięciu latach. O braku zamiaru jej kontynuowania świadczy skierowanie przeciwko powodowi powództwo windykacyjne i uzyskanie w maju 2005 r. stosownego wyroku zobowiązującego powoda do zwrotu nieruchomości na rzecz Agencji. Wyrok ten nie został wykonany, a powodowi przyszła z pomocą ustawa zmieniająca z 2007 r. i oświadczenie Agencji o podleganiu przez niego warunkom prawnym tej ustawy, mimo że nie spełniał on tych warunków, skoro nałożono na niego obowiązek wydania nieruchomości, potwierdzony wyrokiem sądowym. Można więc było wobec niego mówić tylko o nowej umowie.

Ustawa zmieniająca z 2007 r. w art. 2 ust. 1 nałożyła na Agencję Nieruchomości Rolnych obowiązek złożenia dotychczasowym dzierżawcom nowych warunków dzierżawy, jeśli nie otrzymali oni żadnych propozycji Agencji w tym zakresie, mimo złożonych przez nich w terminie oświadczeń o chęci kontynuowania dzierżawy.

Ze względu na to, że powód nadal użytkował, choć już bezumownie, nieruchomości objęte poprzednią umową, przepis ten mógłby być do niego zastosowany, jednakże tylko w takim zakresie, w jakim powód odpowiada warunkom prawnym i celom ustawy zmieniającej z 2007 r. Nie jest on osobą, która nie otrzymała żadnych propozycji Agencji w związku ze złożonym oświadczeniem o zamiarze przedłużenia umowy dzierżawy. Przeciwnie, takie propozycje powód otrzymał i nie wyraził na nie zgody. Nawet zatem, gdyby przyjąć tok rozumowania skarżącego powoda co do tego, że „Analiza aktualnie obowiązujących warunków dzierżawy” stanowi ofertę, a nie jest tylko zaproszeniem do rokowań, według stanowiska przyjmowanego na gruncie u.g.n.r.Sk.P. z 1991 r., to i tak powód, odpowiadając swoją propozycją (do 5 % wyłączeń) na propozycję Agencji (do 20% wyłączeń) złożył nową ofertę, a na nią nie było zgody, przy czym chodziło o tak podstawową kwestię, jak przedmiot umowy dzierżawy. Wbrew bowiem twierdzeniom zawartym w uzasadnieniu skargi strony miały inne wyobrażenie o treści umowy dzierżawy po jej wznowieniu. Powód chciał dzierżawić areał prawie równy poprzedniemu, a wydzierżawiająca Agencja proponowała jego zmniejszenie nawet o 20% ze względu na pozarolnicze potrzeby Gminy. W okresie rozstrzygania sprawy w 2007 roku, akceptowanie propozycji powoda nie było już nawet możliwe. Właściciel jakim był Skarb Państwa, działający poprzez Agencję Nieruchomości Rolnych nie miał powodu, aby rezygnować z uprawnień właścicielskich, nie tylko wynikających z ustawy szczególnej, jaką stanowi u.g.n.r.Sk.P. ale z art. 140 k.c.

Mając to na uwadze nie można tłumaczyć przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, tak w brzmieniu pierwotnym z 1991 r., jak i po nowelizacji dokonanej ustawą zmieniającą z 1997 r., że Skarb Państwa jest zobowiązany po upływie terminu, na jaki była zawarta umowa dzierżawy zawrzeć umowę o dzierżawę państwowych gruntów rolnych z dotychczasowym dzierżawcą na dalszy okres i co do tego samego przedmiotu dzierżawy.

Regulacja zawarta w art. 2 ust. 1 ustawy zmieniającej z 2007 r. jest tak sformułowana, że do jej właściwej interpretacji wystarczy wykładnia językowa. Ma ona pierwszeństwo przed innymi rodzajami wykładni, jeśli przepis nie budzi wątpliwości swoim sformułowaniem (por. uchwała SN z dnia 25 listopada 2003 r.,

III CZP 75/03, OSNC 2005, nr 1, poz. 3; postanowienie SN z dnia 2 grudnia 2004 r., III UK 112/04, OSNKW 2005, nr 1, poz. 6), dlatego nie ma potrzeby, jak tego domaga się w skardze powód, stosować dyrektyw wykładni historycznej oraz celowościowej.

Sąd Apelacyjny prawidłowo odczytał znaczenie art. 2 ustawy zmieniającej z 2007 r., uważając „Analizę...” sporządzoną przez pozwaną Agencję za propozycję odpowiadającą wymaganiom tego przepisu, czyli propozycję umowy dzierżawy na nowych warunkach, co nie stanowiło oferty odpowiadającej treści i skutkom art. 66 k.c. Ma rację powód, twierdząc w uzasadnieniu skargi, że nowelizacja u.g.n.r.Sk.P. dokonana ustawą zmieniającą w 2007 r. była spowodowana nieprawidłowościami w działaniu pozwanej Agencji. Jednak w niniejszej sprawie takich nieprawidłowości, a zwłaszcza, jak to nazywa powód „nieprawnych zachowań” pozwanej względem powoda, nie można się dopatrzeć.

Podobnie, jak nie można podzielić pierwszego zarzutu skargi kasacyjnej powoda, także drugi zarzut, odwołujący się do niewłaściwej wykładni art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 2 ust. 1 ustawy zmieniającej z 2007 r. nie zasługuje na uwzględnienie. Przede wszystkim nie ma żadnych przepisów, które by miały ograniczać nowe warunki dzierżawy w razie jej przedłużania tylko do wysokości czynszu i czasu trwania umowy. Przeczy temu zresztą wymiana korespondencji między stronami, w której właśnie kwestia określenia wielkości areалу dzierżawnego w przedłużanej umowie budzi kontrowersje i niezadowolenia powoda.

Ustalenia faktyczne, które zostały wyczerpująco w toku instancji poczynione, a które wiążą Sąd Najwyższy (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.), jednoznacznie wskazują że strony nie uzgodniły powierzchni gruntu mającego stanowić przedmiot umowy dzierżawy gospodarstwa rolnego na nowych warunkach, podobnie jak konkretnych działek w ramach tej powierzchni w obiekcie „K.”. Twierdzenia powoda w tej kwestii są całkowicie bezpodstawne. Z tej przyczyny powód nie ma też racji twierdząc, że przedmiot dzierżawy został w zaskarżonym wyroku uznany w rozumieniu art. 693 § 1 k.c. za tożsamy z warunkami dzierżawy, z zastosowaniem art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 2 ust. 1 ustawy zmieniającej

z 2007 r. Przedmiot dzierżawy stanowi *essentialia negotii* tej umowy i musi zostać określony dla skuteczności zawarcia umowy dzierżawy, dlatego mieści się w warunkach dzierżawy, które się negocjuje, co nie znaczy, że są to pojęcia tożsame.

Mając powyższe na uwadze skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.; o kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 w związku z art. 391 § 1 i 398<sup>21</sup> k.p.c.

/tp/