



Sygn. akt I NSNc 122/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Elżbieta Karska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Czubik

Elżbieta Mazur-Orlik (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z powództwa Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy
w R.

przeciwko H. R.- W. i J. W.

o wydanie nieruchomości,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw
Publicznych w dniu 7 lipca 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Rzecznika Praw Obywatelskich od wyroku
Sądu Okręgowego w N. z 20 sierpnia 2015 r., sygn. III Ca [...]:

- 1. stwierdza, że zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w N. z dnia 20 sierpnia 2015 r., sygn. akt II Ca [...], w części oddalającej apelację pozwanych (punkt 2) został wydany z naruszeniem prawa,**
- 2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w N. wyrokiem z 20 sierpnia 2015 r., III Ca [...], punkt 2, oddalił apelację pozwanych J. W. i H. R.-W. od wyroku Sądu Rejonowego w L. z 2 kwietnia 2015 r., I C [...], uwzględniającego powództwo Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w R. o wydanie przez pozwanych nieruchomości, obejmujących działki ewidencyjne: nr 35/5 o powierzchni 13,1302 ha, położoną w obrębie K., gmina J. oraz nr 259/47 o powierzchni 8,56 ha i nr 259/48 o powierzchni 8,5613 ha - obie położone w obrębie J., gmina J..

Sądy ustaliły następujący stan faktyczny.

Nieruchomości objęte pozwem wchodziły w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i były wydierżawiane pozwanym przez stronę powodową na podstawie dwóch umów dzierżawy, zawartych na czas określony, w dniu 10 marca 2000 r. i w dniu 15 czerwca 2000 r.

Umowa z 10 marca 2000 r., której ostateczna treść ukształtowana została aneksem nr 2 z 23 października 2008 r., dotyczyła nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 65,68 ha, położonych w obrębach K. i S., gmina J.. Na mocy tej umowy pozwani objęli w dzierżawę grunty szczegółowo określone w zestawieniu stanowiącym załącznik nr 1, w tym m.in. działkę ewidencyjną oznaczoną nr 35/1. Umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia jej zawarcia, z możliwością jej przedłużenia na kolejne 10 lat.

W aneksie nr 2 strony przyjęły m. in., że zgodnie z nowym brzmieniem § 3 ust. 3 umowy, z przedmiotu dzierżawy mogą zostać wyłączone: grunty o łącznej powierzchni nie większej niż 13,13 ha (pkt 1); grunty od których nie jest pobierany czynsz dzierżawny (pkt 2); grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są albo zostaną przeznaczone na cele inne niż rolne, a także grunty, na których ujawnione zostały złoża surowców mineralnych (pkt 3) i grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są albo zostaną przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (pkt 4). Wyłączenie mogło nastąpić na podstawie oświadczenia woli wydierżawiającego złożonego dzierżawcy na piśmie na jeden rok naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Strony przyjęły również, że upływ roku

dzierżawnego następuje z dniem zakończenia zbiorów płodów rolnych w danym roku kalendarzowym z wyłączanej nieruchomości.

Dnia 15 czerwca 2000 r. strony zawarły kolejną umowę dzierżawy gruntów rolnych o łącznej powierzchni 85,8937 ha. Ostateczna treść tej umowy ukształtowana została aneksem nr 4 z 23 października 2008 r. Na jej podstawie strona powodowa wydzierżawiła pozwanym m.in. nieruchomość rolną składającą się z działki nr 259/46, położonej w obrębie J., gmina J., która powstała z podziału działki 259/40. Umowa ta również została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia jej zawarcia, z możliwością jej przedłużenia na kolejne 10 lat. Również i w tej umowie zastrzeżono (§ 3 ust. 3) możliwość wyłączenia z dzierżawy gruntów: o łącznej powierzchni nie większej niż 17,17 ha (pkt 1); gruntów, od których nie jest pobierany czynsz dzierżawny (pkt 2); gruntów, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są albo zostaną przeznaczone na cele inne niż rolne, a także gruntów, na których ujawnione zostały złoża surowców mineralnych (pkt 3) i gruntów, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są albo zostaną przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (pkt 4). Sposób i termin złożenia oświadczenia o wyłączeniu gruntów uregulowano tożsamo z ustaleniami zawartymi w poprzedniej umowie dzierżawy.

W dniu 17 listopada 2010 r. Sąd Rejonowy w O., w sprawie sygn. akt I C [...], zobowiązał Agencję Nieruchomości Rolnych w W., Oddział Terenowy w O. do złożenia J. W. i H. R.-W. oświadczenia w przedmiocie przedłużenia ww. umów dzierżawy z dnia 10 marca 2000 r. oraz z dnia 15 czerwca 2000 r. w ten sposób, że oznaczone w nich przedmioty dzierżawy zostały oddane pozwanym na kolejne 10 lat, tj. odpowiednio do dnia 10 marca 2020 r. i do dnia 15 czerwca 2020 r.

W oparciu o § 3 ust. 3 pkt 1 i 2 umowy dzierżawy z dnia 10 marca 2000 r. strona powodowa podjęła decyzję o wyłączeniu z tej umowy części nieruchomości o powierzchni 13,13 ha z działki 35/1. W tym celu strona powodowa dokonała geodezyjnego podziału działki nr 35/1 na działki nr 35/5 i 35/4 i pismem z dnia 2 sierpnia 2013 r. dokonała stosownego wyłączenia z umowy dzierżawy działki nr 35/5.

Decyzję o wyłączeniu z dzierżawy strona powodowa podjęła również odnośnie do powierzchni 17,12 ha z działki 259/40 (po podziałach oznaczona jako działka 259/46), objętej umową dzierżawy z dnia 15 czerwca 2000 r. Wyłączenie to nastąpiło w oparciu o § 3 ust. 3 pkt 1 umowy. W tym celu strona powodowa dokonała geodezyjnego podziału działki 259/46 na działki 259/49, 259/47 i 259/48 i pismem z dnia 2 sierpnia 2013 r. dokonała stosownego wyłączenia z umowy dzierżawy działki nr 259/47 i 259/48.

Pozwani odmówili zwrotu ww. gruntów stronie powodowej, uznając złożone przez nią oświadczenia za niewywołujące skutków prawnych. W związku z tym 18 listopada 2014 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w R. wystąpiła z powództwem windykacyjnym do Sądu Rejonowego w L..

W procesie sądy ustaliły, że gospodarstwo pozwanych miało około 150 ha powierzchni i jego areal w całości stanowiły grunty dzierżawione od strony powodowej. W gospodarstwie pozwani prowadzili hodowlę bydła, objętą dofinansowaniem z programów pomocowych, uzależnionym od liczby sztuk bydła.

Sąd Rejonowy uznał, że powód, wypowiadając umowy dzierżawy w części, wykonał uprawnienie przysługujące mu na podstawie zawartych umów dzierżawy, ukształtowanych ostatecznie w tym zakresie aneksami z 2008 r. Zaznaczył przy tym, że pozwani mieli świadomość, iż strona powodowa może skorzystać z przysługującego jej uprawnienia do wyłączenia części dzierżawionych gruntów i z taką możliwością powinni się byli liczyć.

Nadto, wbrew argumentacji pozwanych, jak stwierdził sąd, uprawnienie to nie zostało wyłączone w wyniku przedłużenia umów dzierżawy na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w O. z 17 listopada 2010 r., I C [...]. Sąd *meriti* nie podzielił także zarzutu pozwanych, że wypowiedzenie umów dzierżawy miało pozostawać w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Roczny okres wypowiedzenia dawał im bowiem możliwość zorganizowania innych terenów do wypasu zwierząt bądź nabycia paszy.

Ostatecznie sąd I instancji stwierdził: „W tym stanie rzeczy, uznając przedmiotowe wypowiedzenia w zakresie wyłączonych nieruchomości za zgodne i dopuszczalne w świetle postanowień umownych wiążących strony, gdy okres wypowiedzenia już upłynął, należało orzec jak w sentencji”.

Sąd Okręgowy w N. podzielił w całości ustalenia i stanowisko prawne Sądu Rejonowego w L.. Ewentualną niedokładność oznaczenia terenu wskazanego jako podlegający wyłączeniu na ortofotomapie uznał za nieistotną dla rozstrzygnięcia, zaś uchybienia w zakresie numerów ksiąg wieczystych oraz nazw miejscowości zakwalifikował jako oczywistą omyłkę podlegającą sprostowaniu. Sąd odwoławczy, analogicznie jak Sąd I instancji, podkreślił, że: „treść umowy była apelującym znana i powinni oni liczyć się z ryzykiem, że zostanie ona zastosowana w sposób sprzeczny z ich interesem”.

W dniu 11 sierpnia 2017 r. pozwani złożyli do Sądu Najwyższego skargę w trybie art. 424¹ k.p.c. o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia wydanego przez Sąd Okręgowy w N. w dniu 20 sierpnia 2015 r., III Ca [...]. Szkodę wyrządzoną w wyniku wydania zaskarżonego wyroku wskazali jako wyrażającą się w utracie bazy paszowej uniemożliwiającej kontynuowanie hodowli stada bydła rasy „[...]”, które po wykonaniu zaskarżonego wyroku zmuszeni byli sprzedać ze względów ekonomicznych, wobec czego utracili przychody z produkcji mleka krowiego oraz płatności bezpośrednich. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 9 maja 2018 r., III CNP 33/17, przyjął skargę do rozpoznania. Niemniej jednak, postanowieniem z dnia 25 września 2020 r. skarga została odrzucona, a to z uwagi na jej subsydiarny charakter wobec innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia, w tym również wobec skargi nadzwyczajnej.

Rzecznik Praw Obywatelskich, na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t.j. Dz.U. 2020, poz. 627) w zw. z art. 115 § 1 i § 1a i art. 89 § 1 *in princ.* ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. 2019, poz. 825 z późn. zm.; dalej: u.SN) ze względu na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, wniósł skargę nadzwyczajną od wyroku Sądu Okręgowego w N. z dnia 20 sierpnia 2015 r., III Ca [...], zaskarżając go w części tj. w zakresie punktu 2 - co do oddalenia apelacji pozwanych.

Na podstawie art. 89 § 1 pkt 2 u.SN, Rzecznik Praw Obywatelskich zaskarżonemu wyrokowi zarzucił rażące naruszenie prawa:

1. art. 222 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2020, poz. 1740) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i nakazanie pozwanym wydania nieruchomości stanowiącej własność strony powodowej, pomimo iż pozwanym przysługiwało skuteczne uprawnienie do władania nią, wynikające ze stosunku dzierżawy;

2. art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. oraz art. 58 § 3 k.c. i art. 353¹ k.c. poprzez ich niezastosowanie i pominięcie przy rozstrzyganiu o roszczeniu windykacyjnym opartym na częściowym wypowiedzeniu umowy dzierżawy, podczas gdy zamieszczenie w umowie dzierżawy, zawartej na czas oznaczony, klauzuli uprawniającej do jej wypowiedzenia, bez określenia wypadków, w jakich wypowiedzenie może nastąpić, pozostaje w sprzeczności z normami *iuris cogentis*: art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c., a także z naturą tego stosunku zobowiązaniowego i tym samym jest nieważne z mocy prawa.

Na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 u.SN, Rzecznik Praw Obywatelskich zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie praw i zasad konstytucyjnych:

1. zasady zaufania do państwa oraz bezpieczeństwa prawnego, wywodzonych z art. 2 Konstytucji RP, gdyż rozstrzygnięcie sądowe wydane z pominięciem norm *iuris cogentis* oraz nieuwzględniające natury stosunku prawnego łączącego strony procesu, podważa zaufanie do stanu prawnego, jaki wynika z prawomocnego orzeczenia sądowego, a tym samym zaufanie do państwa oraz godzi w bezpieczeństwo prawne;

2. praw majątkowych chronionych w art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP, ponieważ w wyniku stwierdzonych uchybień pozwani zostali pozbawieni uprawnień wynikających z umów dzierżawy do władania nieruchomościami rolnymi i gospodarczego korzystania z nich; ponadto utrata spornych nieruchomości uniemożliwiła im kontynuowanie prowadzenia produkcji rolnej, co dodatkowo doprowadziło też do pogorszenia sytuacji majątkowej pozwanych.

Mając na uwadze, że zaskarżony wyrok wywołał nieodwracalne dla pozwanych skutki, polegające na utracie przez nich nieruchomości rolnych stanowiących bazę paszową dla hodowli zwierząt, co z kolei uniemożliwiło im kontynuowanie działalności rolniczej oraz spowodowało konieczność sprzedaży stada bydła, a także fakt, że od dnia uprawomocnienia się zaskarżonego

orzeczenia upłynęło 5 lat, na podstawie art. 115 § 2 u.SN, Rzecznik Praw Obywatelskich wniósł o stwierdzenie przez Sąd Najwyższy, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa.

Ponadto, Rzecznik Praw Obywatelskich wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z następujących dokumentów:

1. akt Sądu Najwyższego III CNP 33/17 - na okoliczność, że skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem zaskarżonego orzeczenia nie została wniesiona skutecznie, i że za pomocą tego środka prawnego nie było i nie jest już możliwe osiągnięcie skutku w postaci stwierdzenia, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa, a także na okoliczność wielkości szkody poniesionej przez pozwanych na skutek wydania zaskarżonego wyroku;

2. wydruku zapisu stenograficznego posiedzenia Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr 287 z dnia 28 lipca 2011 r. do Druku Sejmowego nr 5419/VI kadencji Sejmu - na okoliczność rozumienia przez stronę powodową relacji pomiędzy art. 38 ust. 1a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. 2020, poz. 2243; dalej: u.g.n.r.s.p.), a postanowieniami wcześniejszych umów dzierżawy.

W odpowiedzi na skargę nadzwyczajną z 24 lutego 2021 r., pozwani J. W. i H. R.-W. przyłączyli się do stanowiska Rzecznika Praw Obywatelskich.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wprowadzenie do polskiego systemu prawnego instytucji kontroli nadzwyczajnej w art. 89-95 u.SN miało na celu zarządzenie podnoszonym w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, ograniczeniom skargi konstytucyjnej, która nie pozwalała na adekwatną reakcję względem orzeczeń sądów powszechnych lub wojskowych, które wprawdzie zapadały z naruszeniem zasad konstytucyjnych, jednak w oparciu o przepisy, którym nie można było czynić zarzutu niekonstytucyjności (zob. sygnalizacja pełnego składu TK dokonana 12 marca 2003 r., S 1/03, OTK ZU 2003, nr 3, poz. 24). Skarga nadzwyczajna została wprowadzona celem zarządzenia temu deficytowi nadzwyczajnych środków zaskarżenia pozwalających na eliminację rażąco wadliwych orzeczeń

z poszanowaniem prawa do sądu (zob. wyrok pełnego składu TK z 19 lutego 2003 r., P 11/02, pkt 5) afirmując w ten sposób zasadę demokratycznego państwa prawa urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

Realizując te założenia, skarga nadzwyczajna z całą pewnością nie stanowi instrumentu ponownej kontroli instancyjnej, ale instrument skonkretyzowanej kontroli konstytucyjności aktów jurysdykcyjnych, zaś jej zgodność z międzynarodowymi standardami ochrony praw człowieka była już kilkakrotnie wyjaśniana w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyroki Sądu Najwyższego: z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20, pkt 1-6; z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20, pkt. 1-5).

Skarga nadzwyczajna może zostać wniesiona jedynie wówczas, gdy jest to konieczne dla zapewnienia zgodności prawomocnych orzeczeń sądów powszechnych i wojskowych z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (art. 89 § 1 *in principio* u.SN) i to tylko w sytuacji, gdy można ją oprzeć na przynajmniej jednej z trzech podstaw, określonych w art. 89 § 1 pkt. 1-3 u.SN. Sąd Najwyższy zwracał uwagę, że połączenie ogólnej przesłanki funkcjonalnej ze szczegółowymi podstawami skargi nadzwyczajnej sformułowaniem „o ile”, jednoznacznie wskazuje na konieczność jednoczesnego zaistnienia przesłanki funkcjonalnej i którejś (przynajmniej jednej) z jej szczegółowych podstaw wymienionych w art. 89 § 1 pkt. 1-3 u.SN (zob. postanowienie z 25 czerwca 2020 r., I NSNc 48/19). Jednocześnie, wzajemna relacja, zachodząca między przesłanką funkcjonalną i przesłankami szczegółowymi wymaga, aby w pierwszej kolejności dokonać oceny zaistnienia podstaw szczegółowych, a następnie dopiero dokonać oceny tego, czy ziściła się również przesłanka funkcjonalna (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20 pkt 2; z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20, pkt. 10).

Na podmiocie inicjującym kontrolę nadzwyczajną prawomocnego orzeczenia ciąży obowiązek przytoczenia i uzasadnienia podstaw wniesienia skargi nadzwyczajnej (art. 95 pkt 1 u.SN w zw. z art. 398⁴ § 1 k.p.c.). Oznacza to konieczność wskazania i uzasadnienia nie tylko którejś spośród szczegółowych podstaw skargi (art. 89 § 1 pkt. 1-3 u.SN), ale w drugim kroku również wykazania,

w kontekście realiów konkretnej sprawy, zaistnienia przesłanki funkcjonalnej (art. 89 § 1 *principio* u.SN), czyli wyjaśnienia, z czego wynika konieczność zapewnienia zgodności z zasadą konstytucyjną wyrażoną w art. 2 Konstytucji RP. O ile jednak ocena spełnienia przesłanek szczegółowych sprowadza się, w dużym uproszczeniu, do dokonania subsumpcji, o tyle dokonując oceny ziszczenia się przesłanki funkcjonalnej, czyli oceniając konieczność zapewnienia zgodności prawomocnych orzeczeń z art. 2 Konstytucji RP, kluczowe staje się ważenie konstytucyjnych wartości (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20; z 21 kwietnia 2021 r., I NSNc 89/20).

Również z tego względu, przy odpowiednim stosowaniu art. 398¹³ § 1 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN, przewidującego związanie sądu podstawami skargi, uwzględnić należy specyfikę przesłanki funkcjonalnej skargi nadzwyczajnej. Konieczność zapewnienia zgodności z art. 2 Konstytucji RP wymaga wzięcia pod uwagę sformułowanych w orzecznictwie i doktrynie zasad konkretyzujących tę normę ustrojową. Sąd Najwyższy nie może jednak abstrahować od całokształtu zasady wyrażonej w tym przepisie Konstytucji RP, nawet jeśli ten nie wyeksplikował z należyłą dokładnością, istotnych dla sprawy aspektów zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 28 października 2020 r., I NSNc 22/20; z 25 listopada 2020 r., I NSNc 57/20).

Zaskarżony wyrok sądu nie może być uchylony lub zmieniony w trybie innych środków zaskarżenia. Nie ma możliwości wzruszenia wyroku w drodze skargi o wznowienie postępowania (art. 401-403 k.p.c.) i w drodze skargi kasacyjnej (art. 398¹ k.p.c.). Skarga nadzwyczajna została wniesiona przed upływem 3-letniego terminu z art. 115 § 1 u.SN tj. przed 3 kwietnia 2021 r. i dotyczy orzeczenia wydanego przez sąd powszechny.

Odnosząc się do postawionych przez Rzecznika Praw Obywatelskich zarzutów rażącego naruszenia prawa - art. 222 § 1 k.c., należy podkreślić, że zgodnie z tym przepisem właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej

przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (tzw. roszczenie windykacyjne).

Z przepisu tego wynika, że roszczenie o wydanie rzeczy nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osoba, która jej rzeczą faktycznie włada, ma skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, np. dzierżawca – a w przedmiotowej sprawie pozwani, którym zdaniem Sądu Najwyższego przysługiwało względem właściciela (powoda) skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Okoliczność taka obligowała sąd do zbadania czy stan na dzień zamknięcia rozprawy pozwala na uznanie powództwa za zasługujące na uwzględnienie, czy też powinno ono być oddalone.

Na gruncie niniejszej sprawy doszło do spełnienia negatywnej przesłanki roszczenia windykacyjnego - pozwanym przysługiwało uprawnienie do władania gruntami rolnymi, będącymi własnością strony powodowej, wynikające ze stosunku dzierżawy, jaki łączył strony umowy. Co prawda, strona powodowa wywodziła swoje roszczenie z faktu wypowiedzeń umów dzierżawy, jednak sąd zaniechał zbadania, czy wypowiedzenia te zostały złożone zgodnie z przepisami prawa o charakterze *ius cogens*, a dotyczącymi wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Na uwzględnienie zasługuje podniesiony w skardze nadzwyczajnej zarzut rażącego naruszenia art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c., art. 58 § 3 k.c. i art. 353¹ k.c.

Przepis art. 673 § 3 k.c. stanowi, że jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem tylko w wypadkach określonych w umowie.

Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, jeżeli określona kwestia nie została odrębnie uregulowana w art. 695-707 k.c.

Przepisy art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c., zawierają normy prawne o charakterze bezwzględnie obowiązującym (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 2000 r. II CKN 264/00, LEX nr 40829), a więc ich zastosowanie nie może być wolą stron - umową wyłączone lub ograniczone.

Przepisy te wprowadzają zakaz wypowiedzania umów dzierżawy zawartych na czas oznaczony w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być

pozostawiona tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Postanowienie umowne, które zezwala na rozwiązywanie w drodze swobodnego wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony, jest więc sprzeczne z naturą takiego stosunku a także z przepisem ustawy.

„Wypadki określone w umowie” oznaczają konkretne sytuacje, zdarzenia, fakty, w których może nastąpić wypowiedzenie. Nie jest zatem dopuszczalne wypowiedzenie takiej umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyrażnie, a nie tylko ogólnikowo, przyczyn uzasadniających wypowiedzenie.

Strona powodowa wypowiedziała pozwanym umowy dzierżawy w części, powołując się na klauzule umowne przewidziane w § 3 ust. 3 pkt 1 i 2.

Obie umowy (z 10 marca 2000 r. z aneksem z 23 października 2008 r. oraz z 15 czerwca 2000 r. z aneksem z 23 października 2008 r.) uwzględniając wyrok Sądu Rejonowego w O. z 17 listopada 2010 r., I C [...], były zawarte na czas oznaczony.

Postanowienia umowne (§ 3 ust. 3), stanowiły, że: „Strony ustalają, że z przedmiotu dzierżawy mogą wyłączyć:

1. grunty o łącznej powierzchni nie większej niż - odpowiednio 17,17 ha oraz 13,13 ha (do 20% powierzchni);
2. grunty, od których nie jest pobierany czynsz dzierżawny, o których mowa w § 15 ust. 3 (a więc: nieużytki, zadrzewienia śródpolne i przydrożne, grunty pod rowami i drogami oraz grunty klasy IV i IVz);
3. grunty, które w miejscowym planie gospodarowania przestrzennego są albo zostaną przeznaczone na cele inne niż rolne, a także grunty, na których ujawnione zostały złoża surowców mineralnych (pkt 3);
4. grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są albo zostaną przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami (pkt 4)”.

W istocie klauzule przewidziane w pkt. 1 i 2 nie wskazywały „wypadków” w rozumieniu art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c., ale jedynie w sposób ogólnikowy określały grunty, które mogły być wyłączone z dzierżawy, ograniczając wypowiedzenie umowy do jej części. Sformułowania użyte w umowie pozwalały stronie powodowej określić jakie części przedmiotów dzierżawy zostaną objęte

wyłączeniem, przewidując jedynie ograniczenie co do łącznej ich powierzchni (20% powierzchni pierwotnej). Podobnie klauzule przewidziane w dwóch kolejnych punktach umów (3 i 4), które wskazywały określone sytuacje, ale w sposób bardzo nieprecyzyjny („przeznaczenie gruntów na cele inne niż rolne”, „ujawnienie złóż surowców mineralnych”, „przeznaczenie gruntów na cele publiczne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”).

Co prawda w umowie posłużono się sformułowaniem „wyłączenia gruntów z przedmiotu dzierżawy”, ale *de facto* jest to konstrukcja odpowiadająca prawu wypowiedzenia umowy. Inne nazewnictwo oświadczenia woli wydzierżawiającego nie może spowodować innej jego kwalifikacji prawnej.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że zaskarżony wyrok został wydany z rażącym naruszeniem prawa materialnego: art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c., art. 58 § 3 k.c. i 353¹ k.c. oraz w konsekwencji z naruszeniem art. 222 § 1 k.c. a dostrzeżone uchybienia mają charakter rażący w rozumieniu art. 89 § 1 pkt 2 u.SN i są widoczne bez konieczności dokonywania wnikliwej, pogłębionej analizy, zwłaszcza, że dotyczą norm bezwzględnie obowiązujących. Fakt, że zarzuty naruszenia art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c., art. 58 § 3 k.c. i 353¹ k.c. nie zostały podniesione w apelacji, nie zwalniał Sądu Okręgowego w N. z ich zastosowania i naprawienia błędów popełnionych w pierwszej instancji.

Rozpatrywanie zaskarżonego orzeczenia z perspektywy naruszenia praw i zasad konstytucyjnych także prowadzi do wniosku, że postawione zarzuty zasługują na uwzględnienie.

W świetle konstytucyjnej zasady zaufania do państwa i bezpieczeństwa prawnego obywatel, kierując sprawę do sądu, ma prawo oczekiwać, że jej rozpoznanie nastąpi przy uwzględnieniu odpowiednich norm o charakterze bezwzględnie obowiązującym, nawet jeżeli w toku postępowania żadna ze stron nie powoła się na takie przepisy. Sąd ma obowiązek stosować je z urzędu. Pozwani podnosili, że oświadczenia strony powodowej o wypowiedzeniu umów dzierżawy powinny być uznane za bezskuteczne, a umowy dzierżawy zostały złożone do materiału dowodowego. Sąd dysponując treścią umów dzierżawy, powinien z urzędu dokonać ich analizy pod tym kątem, rozważając naturę stosunku prawnego łączącego strony postępowania. Zaniechania w tym zakresie prowadzą

do podważenia zaufania obywateli do stanu prawnego, jaki wynika z prawomocnego orzeczenia sądu, a tym samym podważenia zaufania do państwa i bezpieczeństwa prawnego.

Sporna klauzula umowna, powszechnie stosowana w umowach zawieranych przez stronę powodową z dzierżawcami, była już przedmiotem oceny sądowej, pod kątem jej zgodności z art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Sądy słusznie przyjmowały, że tak sformułowane postanowienie pozostaje w sprzeczności zarówno z ww. przepisami prawa, jak i z naturą stosunku zobowiązaniowego, jakim jest umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony. W konsekwencji powództwa windykacyjne wnoszone przeciwko dzierżawcom przez Agencję Nieruchomości Rolnych (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) podlegały oddaleniu (zob. m. in. wyrok SA w Poznaniu z 19 stycznia 2006 r., I ACa 833/05, LEX nr 186539 czy wyrok SO w Elblągu z 11 marca 2015 r., I Ca 2/15, LEX nr 1830044). W tym świetle nie sposób uznać, aby zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu budował zaufanie dla instytucji państwa i zapewniał bezpieczeństwo prawne.

Konsekwencją wyroku uwzględniającego powództwo windykacyjne w przedmiotowej sprawie jest także naruszenie praw majątkowych pozwanych, chronionych w art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP. Przepis ten stwarza konstytucyjną gwarancję ustanowienia procedur i środków prawnych zapewniających nie tylko ochronę prawa do własności i prawa dziedziczenia, ale również innych praw majątkowych (zob. wyroki TK z 14 marca 2006 r., SK 4/05, OTK-A 2006/3/29 i z 4 grudnia 2006 r., P 35/05, OTK-A 2006/11/167).

W wyniku zaskarżonego wyroku pozwani zostali pozbawieni uprawnień wynikających z umów dzierżawy. Sąd zobowiązał ich do wydania dzierżawionych gruntów wskazanych w pozwie, przy czym grunty te - według twierdzeń pozwanych - miały kluczowe znaczenie dla prowadzonej przez nich hodowli bydła rasy polska czerwona. Na skutek wydania gruntów stronie powodowej zgodnie z zaskarżonym wyrokiem, pozwani utracili bazę paszową dla bydła. W rezultacie nie byli w stanie kontynuować hodowli i zostali zmuszeni do sprzedaży stada. Tym samym utracili wszelkie dotychczasowe korzyści związane z hodowlą, w tym m.in. sprzedaż mleka krowiego, sprzedaż cieląt i ponieśli szkodę.

W świetle powyższego wniesienie skargi nadzwyczajnej od prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w N. z 20 sierpnia 2015 r., III Ca [...], było konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej (art. 89 § 1 *in principio* u.SN).

Zasada demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej stanowi podstawowe kryterium, na podstawie którego, za pomocą skargi nadzwyczajnej, mogą być korygowane prawomocne orzeczenia sądowe zawierające istotne wady, dotyczące bądź sfery prawnej, bądź faktycznej (postanowienie Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2019 r., I NSNk 1/19).

W realiach niniejszej sprawy nie zachodzi konieczność ingerowania w powagę rzeczy osądzonej - zważywszy bowiem na upływ 5 lat od daty uprawomocnienia się zaskarżonego wyroku oraz wywołane nieodwracalne skutki prawne związane z utratą przez pozwanych nieruchomości rolnych, zasadne jest zaniechanie uchylenia lub zmiany wyroku Sądu Okręgowego w N., pomimo jego rażącej nieprawidłowości i poprzestanie na stwierdzeniu wydania zaskarżonego orzeczenia z naruszeniem prawa (art. 115 § 2 u.SN). Sąd Najwyższy uznał, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa - art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 694 k.c., art. 58 § 3 k.c. i 353¹ k.c., a w konsekwencji z naruszeniem art. 222 § 1 k.c. oraz art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP.

Rozstrzygnięcie takie znajduje oparcie w art. 115 § 2 u.SN, który stanowi, że jeżeli zachodzą przesłanki z art. 89 § 1 u.SN, a zaskarżone orzeczenie wywołało nieodwracalne skutki prawne, w szczególności gdy od dnia uprawomocnienia się zaskarżonego orzeczenia upłynęło pięć lat, Sąd Najwyższy ogranicza się do stwierdzenia wydania zaskarżonego orzeczenia z naruszeniem prawa i wskazania okoliczności, z powodu których wydał takie rozstrzygnięcie, chyba że zasady lub wolności i prawa człowieka i obywatela określone w Konstytucji RP, przemawiają za wydaniem rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 91 § 1 u.SN.

Zaskarżone orzeczenie uprawomocniło się w dniu 20 sierpnia 2015 r., a zatem nie ulega wątpliwości, że wskazany powyżej 5-letni termin upłynął. Poza tym należy stwierdzić, że zaskarżone orzeczenie wywołało nieodwracalne skutki, a mianowicie: pozwani w wyniku wykonania zaskarżonego wyroku utracili

grunty, na których prowadzili działalność rolniczą. W konsekwencji nie mogli kontynuować hodowli bydła rasy [...] i byli zmuszeni do jego sprzedaży. Poza tym obie umowy dzierżawy, zawarte odpowiednio do dnia 15 czerwca 2020 r. i do dnia 10 marca 2020 r. i tak uległyby rozwiązaniu z uwagi na upływ okresu, na jaki zostały zawarte. Niemniej jednak, funkcjonowanie zaskarżonego orzeczenia w obrocie prawnym godzi nie tylko w powagę wymiaru sprawiedliwości, ale również w konstytucyjne zasady zaufania do państwa, stanowionego przez nie prawa oraz bezpieczeństwa prawnego oraz konstytucyjną zasadę ochrony praw majątkowych.

Na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN Sąd Najwyższy zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania wywołanego wniesieniem skargi nadzwyczajnej.

[as]