



Sygn. akt II CSK 700/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Dariusz Zawistowski
(przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Henryk Pietrkowski
SSN Mirosława Wysocka

w sprawie z powództwa "Spółki [...]" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O.
przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa z siedzibą w W.,
dawniej Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.
o nakazanie i ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 15 lutego 2019 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 10 maja 2017 r., sygn. akt I ACa [...],

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

„Spółka [...]” spółka z o.o. w O. w pozwie przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W., wnosila o zobowiązanie jej do sprzedaży nieruchomości, stanowiących przedmiot umowy dzierżawy zawartej między stronami w dniu 10 czerwca 1994 r. oraz do dokonania przez pozwaną wszelkich czynności wymaganych przez ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 91 - dalej: „u.g.n.r.S.P”) oraz innymi przepisami do sprzedaży nieruchomości. Strona powodowa wnosila również o ustalenie, że po wykonaniu powyższych czynności, o ile inny podmiot posiadający pierwszeństwo nabycia nieruchomości, na podstawie art. 29 ust. 1 u.g.n.r.S.P, z prawa tego nie skorzysta, pozwana jest zobowiązana do niezwłocznego przeniesienia własności nieruchomości w drodze sprzedaży na powódkę, za cenę wskazaną w wykazie sporządzonym zgodnie z art. 28 u.g.n.r.S.P.

Wyrokiem z dnia 13 października 2016 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo. Ustalił, że strona powodowa (dzierżawca) zawarła w dniu 10 czerwca 1994 r. z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa (poprzednik prawny Agencji Nieruchomości Rolnych), umowę dzierżawy, której przedmiotem były nieruchomości rolne położone w gminie P., o powierzchni 733,6462 ha. Strony ustaliły, że umowa ta zostaje zawarta na okres 10 lat od dnia 30 marca 1994 r. z możliwością jej przedłużenia. Strony wielokrotnie zmieniały umowę dzierżawy zawierając do niej aneksy i ostatecznie ustaliły, że umowa będzie trwać do 2024 r.

Pismem z dnia 30 marca 2012 r. pozwana, w oparciu o art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 233, poz. 1382 - dalej: „ustawa z dnia 16 września 2011 r.”), zaproponowała powódcę wyłączenie z dzierżawy gruntów o łącznej powierzchni 173,0501 ha, co stanowiło 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Pismem z dnia 16 maja 2012 r. powódka złożyła oświadczenie o przyjęciu zaproponowanych zmian do umowy dzierżawy oraz

złożyła oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu dzierżawionej nieruchomości wskazując termin w październiku 2012 r., w którym nie oznaczyła jednoznacznie przedmiotu sprzedaży.

W dniu 16 maja 2012 r. strony zawarły aneks nr 17 do umowy dzierżawy, w którym postanowiły wyłączyć z dzierżawy oznaczone działki o łącznej powierzchni ok. 173 ha.

W 2014 r. strona pozwana podjęła czynności przygotowujące do sprzedaży część nieruchomości dzierżawionych przez stronę powodową o łącznej powierzchni 121,8504 ha. Pismami z dnia 12 maja 2014 r. i z dnia 17 kwietnia 2015 r. pozwana informowała powódkę o czynnościach podjętych w celu sprzedaży gruntów. Następnie pismem z dnia 10 lipca 2015 r. pozwana zawiadomiła powódkę o zamiarze sprzedaży dzierżawionych przez nią gruntów o powierzchni 121,8504 ha za cenę 2 879 700 zł. Pismem z dnia 20 lipca 2015 r. powódka złożyła oświadczenie o zamiarze skorzystania z przysługującego jej prawa pierwszeństwa w nabyciu tych gruntów. Pismem z dnia 17 grudnia 2015 r. pozwana poinformowała powódkę o wstrzymaniu procedury sprzedaży gruntów.

Sąd Okręgowy wskazał, że art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. nałożył na Agencję Nieruchomości Rolnych obowiązek przedstawienia dzierżawcom, będącym stronami umów zawartych przed dniem wejścia w życie tej ustawy, tj. przed dniem 2 listopada 2011 r., których przedmiotem były nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zawiadomienia z propozycją zmian tych umów, w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni dzierżawionych gruntów. Dzierżawca, w terminie trzech miesięcy od otrzymania tego zawiadomienia miał możliwość złożenia Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenia o przyjęciu zaproponowanych zmian umowy dzierżawy (art. 4 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r.). Agencja i dzierżawca, po złożeniu przez dzierżawcę oświadczenia, niezwłocznie, nie później niż w terminie jednego miesiąca od jego złożenia, mieli dokonać zmian umowy dzierżawy w formie pisemnej (art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r.).

Strona pozwana wykonała obowiązek określony w art. 4 ust 1 i 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r., a powódka zgodziła się na zmianę umowy dzierżawy

poprzez wyłączenie 30% dzierżawionych gruntów, w tym zakresie strony zawarły w dniu 16 maja 2012 r. aneks do umowy dzierżawy. Sąd Okręgowy wskazał, że w art. 4 ust. 7 jest mowa o przysługującym dzierżawcy uprawnieniu do zakupu z zastosowaniem prawa pierwszeństwa, o którym mowa w art. 29 u.g.n.r.S.P. Ustawodawca przyznał zatem dzierżawcy jedynie określone uprawnienie, tj. prawo pierwszeństwa, z którego może skorzystać gdy Agencja będzie sprzedawać nieruchomość.

Sąd Okręgowy, wskazując na przykłady z orzecznictwa Sądu Najwyższego, uznał, że prawo pierwszeństwa nie jest prawem podmiotowym. Osobie, która złożyła oświadczenie wyrażające zgodę na nabycie nieruchomości po cenie określonej w zawiadomieniu (art. 29 ust. 1d w zw. z art. 29 ust. 1c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi) i w związku z tym korzysta z pierwszeństwa uregulowanego w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy, nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy. Składający oświadczenie o którym mowa w art. 4 ust 3 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. nie składa oświadczenia o przyjęciu oferty, ale wniosek o nabycie nieruchomości. Z przepisów nie wynika zatem, aby po złożeniu przez powódkę oświadczenia o woli nabycia nieruchomości, Agencja była zobowiązana do kontynuowania działań zmierzających do sprzedaży. Prawo pierwszeństwa powstaje dopiero wówczas, gdy Agencja Nieruchomości Rolnych zdecyduje się na sprzedaż nieruchomości i dopiero wówczas Agencję zaczyna obowiązywać ograniczenie w swobodzie rozporządzenia nieruchomością. Prawo pierwszeństwa na rzecz konkretnego dzierżawcy nie pozbawia natomiast Agencji uprawnienia do tego, aby zrezygnować ze sprzedaży nieruchomości. Uprawnienie właściciela do rozporządzania prawem własności obejmuje także uprawnienie do nierozporządzania przysługującym mu prawem.

Sąd nie podzielił zarzutu powódki, że upłynął termin do zawarcia umowy sprzedaży, która, zgodnie z oświadczeniem powódki z dnia 16 maja 2012 r., powinna być zawarta w październiku 2012 r. W ocenie Sądu termin wskazany w art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 16 września 2011 r. jest terminem orientacyjnym, wskazującym z jednej strony na okres, w jakim dzierżawca będzie przygotowany do zakupu a z drugiej strony na czas, w jakim wydzierżawiający ma dokonać czynności przygotowujących sprzedaż gruntu. Oświadczenie powódki o gotowości

zawarcia umowy w październiku 2012 r. oznaczało zatem, że od tej daty jest gotowa kupić grunt, ale strona pozwana miała czas na realizację sprzedaży do maja 2018 r.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu pozwanej, że w sprawie nie ma zastosowania art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r., poz. 585). Zdaniem Sądu w sprawie miały zastosowanie przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu sprzed daty rozpoczęcia obowiązywania ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. Z dokonanych ustaleń wynika bowiem, że procedura sprzedaży dzierżawionych przez powódkę gruntów rozpoczęła się przed dniem 30 kwietnia 2016 r.

Sąd uznał także, że skoro powódce nie przysługuje roszczenie określone w pkt 1 pozwu, to powódka nie ma również interesu prawnego w żądaniu ustalenia prawa zgodnie z pkt 2 pozwu. Nie istnieje bowiem obiektywnie żadne zagrożenie dla interesów powódki, tym bardziej, że grunty, które chce uzyskać na własność, nie zostały sprzedane i nie są wystawione na sprzedaż. Pozwana nigdy nie kwestionowała prawa pierwszeństwa powódki. Nie wskazywała na inny podmiot, który miałby w wyższym stopniu pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przed powódką. Powódka nie powołała się na żadne zdarzenia, z których można by wnioskować, że zagrożone jest prawo pierwszeństwa powódki w przypadku podjęcia przez pozwaną decyzji o sprzedaży gruntów wskazanych w pozwie.

Sąd Apelacyjny w [...] uwzględnił częściowo apelację strony powodowej i zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zobowiązał stronę pozwaną do dokonania w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się wyroku czynności niezbędnych do wykonania przez pozwaną wynikającego z art. 4 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 16 września 2011 r., obowiązku zawarcia z powódką umowy sprzedaży nieruchomości opisanej w wyroku, będącej przedmiotem umowy dzierżawy. Stwierdził, że pozwana zobowiązana jest w szczególności do ustalenia ceny nieruchomości stosownie do treści art. 30 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst:

Dz.U. z 2016 r., poz. 1491), ogłoszenia o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży zgodnie z art. 28 tej ustawy, z zawiadomieniem znanych pozwanej osób posiadających pierwszeństwo do nabycia nieruchomości na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r., w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 6 września 2011 r. oraz przy uwzględnieniu treści art. 4 tej ustawy.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu Okręgowego dokonując jednak odmiennej oceny części żądań pozwu. Uznał, że nie ma podstaw do oceny, iż uprawnienie dzierżawcy przewidziane w art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. modyfikuje jedynie zasady pierwszeństwa o których mowa w art. 29 u.g.n.r.S.P. Stwierdził, że jedyna modyfikacja regulacji prawa pierwszeństwa zawarta jest bowiem w tej części przepisu art. 4 ust 7, w której uniezależniono zachowanie przez dzierżawcę prawa pierwszeństwa od okresu trwania dzierżawy. W art. 29 ust. 1 pkt 3 u.g.n.r.S.P. przewidziano, że prawo pierwszeństwa przysługuje dzierżawcy wyłącznie wówczas gdy dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lata. Artykuł 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. uniezależnia jedynie przyznanie dzierżawcy tego prawa od okresu dzierżawy. Zarazem nie modyfikuje jednak kolejności podmiotów uprawnionych do wykonania prawa pierwszeństwa, określonej w art. 29 u.g.n.r.S.P.

Poza modyfikacją prawa pierwszeństwa w art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. przewidziano sformalizowaną procedurę „uruchamianą” w przypadku złożenia przez dzierżawcę skutecznego oświadczenia o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu. Uprawnienie do zakupu nieruchomości dzierżawionej po wyrażeniu zgody na zmianę umowy dzierżawy i wyłączenie 30% jej obszaru w istocie stanowi prawo podmiotowe.

Ustawa wyraźnie bowiem posługuje się innymi określeniami dla oznaczenia prawa pierwszeństwa i uprawnienia do zakupu. Zakładając spójność systemową i logiczną aktu prawnego należy przyjąć, że użycie odmiennych określeń dla opisanie uprawnień przysługujących z mocy ustawy temu samemu podmiotowi nie pozwala na ich utożsamianie lub redukowanie. Za takim stanowiskiem przemawiają też argumenty odwołujące się do przebiegu procesu legislacyjnego, zawarte w uzasadnieniu projektu ustawy oraz w odpowiedzi na interpelacje

poselskie. W rezultacie w ocenie Sądu drugiej instancji uprawnienie dzierżawcy wyrażone w art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. należy rozumieć jako uprawnienie do złożenia wiążącego obie strony oświadczenia („o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu”). Oświadczenie to wywołuje skutki prawne obligując Agencję do podjęcia w terminie wskazanym przez dzierżawcę czynności niezbędnych w myśl art. 28 i nast. u.g.n.r.S.P.

W ocenie Sądu drugiej instancji z chwilą skutecznego złożenia takiego oświadczenia, ukształtowaniu ulegają wzajemne prawa i obowiązki dzierżawcy oraz Agencji. Jeśli dzierżawca wyraża wolę nabycia całej dzierżawionej nieruchomości Agencja zostaje zobligowana przez ustawę do podjęcia sekwencji czynności umożliwiających wykonanie tego prawa. Jeżeli zaś dzierżawca wyraża wolę nabycia jedynie części nieruchomości, to Agencja może odmówić zgody na sprzedaż.

Z drugiej strony dzierżawca zobowiązuje się do nabycia nieruchomości w oznaczonym przez siebie terminie za cenę ustaloną zgodnie z przepisami ustawy (art. 30 u.g.n.r.S.P.) o ile inny podmiot posiadający w świetle art. 29 ust. 1 u.g.n.r.S.P. pierwszeństwo przed dzierżawcą, nie skorzysta ze swojego uprawnienia.

Należy zatem przyjąć, że skuteczne złożenie oświadczenia, o którym mowa w art. 4 ust. 7 ustawy, uprawnia dzierżawcę do żądania od Agencji określonego ustawą zachowania się. Nie jest to uprawnienie do żądania złożenia oświadczenia woli przenoszącego własność nieruchomości, lecz wyłącznie prawo do żądania dokonania ciążących na Agencji czynności umożliwiających zawarcie takiej umowy. Dopiero po ich dokonaniu przez Agencję i niewykonaniu w terminie prawa pierwszeństwa przez innego uprawnionego „wyprzedzającego” dzierżawcę, powstaje roszczenie o złożenie oświadczenia woli przez Agencję.

Należy uznać, że pisemne oświadczenie dzierżawcy wywołuje skutek inicjujący postępowanie zmierzające do sprzedaży nieruchomości nawet w przypadku, gdy Agencja nie zamierzała wcześniej przeznaczyć jej do sprzedaży zgodnie z art. 28 u.g.n.r.S.P. Z chwilą zawarcia umowy zmieniającej umowę dzierżawy agencja zostaje zobowiązana do zaoferowania sprzedaży nieruchomości,

a dzierżawca ma obowiązek kupna nieruchomości za cenę ustaloną w toku czynności Agencji na podstawie art. 30 u.g.n.r.S.P.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można przyjąć, że termin określony w oświadczeniu dzierżawcy nie jest wiążący dla Agencji. W art. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. przewidziano, że dzierżawca ma prawo określenia terminu, w którym dzierżawca „dokona zakupu”. Brzmienie ustawy wskazuje więc, że dzierżawca ma prawo wyznaczenia terminu, w którym strony powinny zawrzeć umowę. Nie ma żadnych argumentów pozwalających na obronę stanowiska Agencji co do braku związania oświadczeniem dzierżawcy w części wyznaczającej termin do zawarcia umowy sprzedaży.

Skoro powód złożył oświadczenie o skorzystaniu z prawa zakupu nieruchomości w chwili wyrażenia zgody na zmianę umowy dzierżawy, zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 16 września 2011 r., a następnie doszło do zawarcia umowy zmieniającej umowę dzierżawy zgodnie z propozycją Agencji, to należy przyjąć, że zaktualizowało się prawo powoda do domagania się od Agencji przeprowadzenia czynności potrzebnych do zawarcia umowy sprzedaży.

Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd pierwszej instancji w sposób wystarczający dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dokonał wykładni art. 189 k.p.c. i z tej przyczyny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację w tym zakresie.

W skardze kasacyjnej strona pozwana zarzuciła naruszenie art. 4 ust. 7 i art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 16 września 2011 r. przez ich błędną wykładnię oraz art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa poprzez jego wadliwe zastosowanie. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważy, co następuje:

Problematyka wykładni art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa była przedmiotem uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2017 r., III CZP 45/17, w której Sąd Najwyższy przyjął, że dzierżawcy składającemu na podstawie tego przepisu oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do zakupu

dzierżawionej nieruchomości nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży. W jej uzasadnieniu wskazano, że przyznanie dzierżawcy uprawnień zarówno do złożenia oświadczenia o woli nabycia dzierżawionego gruntu jak i wskazania „terminu, w którym dokona zakupu”, mogłyby prima facie przemawiać za przyjęciem, że może on w sposób wiążący dla właściciela gruntu doprowadzić do zawarcia umowy sprzedaży, a w przypadku odmowy zawarcia umowy wystąpić na drogę sądową z powództwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Podkreślił jednak, że w przypadku, gdy ustawa konstruuje roszczenie, jako jedną z postaci prawa podmiotowego, konieczne jest określenie albo treści prawa uprawnionego albo treści obowiązku zobowiązanego do zaspokojenia roszczenia. Z przepisów musi zatem wynikać norma przyznająca uprawnionemu podmiotowi prawo żądania od podmiotu zobowiązanego oznaczonego zachowania, z zapewnieniem możliwości jego przymusowej realizacji.

W ocenie Sądu Najwyższego art. 4 ust 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. nie daje podstaw do przyjęcia, że wprowadzono w nim dla dzierżawcy prawo podmiotowe, stanowiące podstawę do żądania sprzedaży nieruchomości od Skarbu Państwa jako jej właściciela. W tym kontekście wymaga uwzględnienia, że wskazany wyżej przepis ma charakter wyjątkowy i żadna z przewidzianych w nim przesłanek nie może być interpretowana w sposób rozszerzający. Brak w nim sformułowań nakładających na właściciela wprost lub pośrednio obowiązki przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży oraz podejmowania czynności zmierzających do jej sprzedaży dzierżawcy, a zatem regulacji świadczącej o wprowadzeniu dla właściciela nieruchomości ograniczeń w uprawnieniu do rozporządzania przedmiotem własności.

W art. 4 ust 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. nie użyto pojęć „roszczenie” lub „żądanie”, nie zastosowano formy stanowczej oraz nie sprecyzowano na tyle treści czynności dzierżawcy, aby można ją uznać za oświadczenie woli stanowiące samodzielną czynność prawną prowadzącą do powstania stosunku cywilno-prawnego. Za taką oceną przemawia także zwykła forma pisemna przewidziana w tym przepisie dla oświadczenia dzierżawcy, które nie zawiera przedmiotowo istotnych elementów umowy sprzedaży, w tym wskazania ceny.

Istotne znaczenie należy przypisać także powiązaniu zwrotu „uprawnienie” z „z zastosowaniem prawa pierwszeństwa”. Instytucja pierwszeństwa regulowana w różnych aktach prawnych jest jednolicie interpretowana w judykaturze, jako uprawnienie polegające na wyprzedzeniu innych osób ubiegających się o tę samą rzecz, równoznaczne z zakazem rozporządzania tą rzeczą przez określony podmiot w sposób naruszający pierwszeństwo, a nie z nakazem jej zbycia na rzecz podmiotu, któremu pierwszeństwo przysługuje. W odniesieniu do dzierżawców nieruchomości rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, których prawo pierwszeństwa określa art. 29 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w orzecznictwie wyjaśniono, że podmiot zainteresowany nabyciem nieruchomości po zawiadomieniu go o wystawieniu nieruchomości na sprzedaż i wskazaniu ceny, składa jedynie wniosek o nabycie nieruchomości, który nie jest wiążący dla Skarbu Państwa. Dzierżawcy nie przysługuje zatem roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży, którego realizacji może dochodzić na drodze postępowania sądowego.

Szczególny charakter rozwiązania przewidzianego w art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 16 września 2011 r. polega na wprowadzeniu dla określonej w nim grupy dzierżawców szerszego zakresu uprawnień, polegających na wyprzedzeniu przez nich innych osób korzystających dotąd z pierwszeństwa przewidzianego w art. 29 u.g.n.r.SP, utrzymaniu pierwszeństwa, którego pozbawiono dzierżawców niewyrażających zgody na ograniczenie powierzchni dzierżawionych gruntów, uniezależnieniu pierwszeństwa od dotychczasowego czasu trwania umowy, wprowadzeniu uprawnienia do nabycia także części dzierżawionych nieruchomości oraz możliwości bezprzetargowego przedłużenia umowy. Obowiązkwowi wskazania przez dzierżawcę terminu, w którym dokona zakupu nieruchomości nie można przypisać innego znaczenia prawnego niż wyznaczenie okresu wzajemnego związania prawem pierwszeństwa, przy jednoczesnym zapewnieniu stronom możliwości dogodnego dla nich ułożenia stosunków, w tym czasu potrzebnego do sporządzenia operatów geodezyjnych i szacunkowych oraz przygotowania środków pieniężnych przez kupującego.

Odwołując się do tych argumentów Sąd Najwyższy uznał, że art. 4 ust. 7

ustawy z dnia 16 września 2011 r. nie stanowi dla dzierżawcy źródła roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży lecz wprowadza jedynie prawo pierwszeństwa do nabycia nieruchomości, jeżeli zostanie przeznaczona do sprzedaży.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podzielił stanowisko wyrażone w uchwale z dnia 19 października 2017 r., III CZP 45/17. Z tego względu uzasadnione były zawarte w skardze kasacyjnej strony pozwanej zarzuty naruszenia art. 4 ust. 7 i art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 16 września 2011 r. W tej sytuacji stało się bezprzedmiotowe rozpoznanie zarzutu naruszenia art. 12 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Wykładnia tego przepisu była jednocześnie przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego w uchwale z dnia 18 maja 2017 r., III CZP 13/17 i z dnia 24 sierpnia 2017 r., III CZP 35/17.

Wymaga podkreślenia, że niezależnie od zasadności zarzutu naruszenia art. 4 ust. 7 i art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 16 września 2011 r. zaskarżony wyrok był wadliwy także z uwagi na sam sposób jego redakcji. Wyrok uwzględniający powództwo musi przybrać taką formę rozstrzygnięcia, która określa obowiązek spoczywający na pozwanym w sposób jednoznaczny, zezwalający na skuteczne wykonanie wyroku, także w trybie przymusowym. Nałożenie na pozwanego obowiązku określonego działania nie może ograniczać się do powołania przepisów, z których taki obowiązek wynika, z zastosowaniem formuły, że dotyczy to w szczególności części tych obowiązków i ich jedynie wskazania. W taki sposób został zaś zredagowany zaskarżony wyrok.

Z tych przyczyn zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.