



Sygn. akt II CSKP 951/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Ewa Stefańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mariusz Załucki

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa "X. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.
przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa w W.
o ustalenie, ewentualnie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 17 marca 2023 r.
w Izbie Cywilnej w Warszawie,
skargi kasacyjnej "X." spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie
z 31 lipca 2020 r., sygn. akt I ACa 9/20,

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2 700 zł
(dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód X. spółka z o.o. w S. domagał się nakazania pozwanemu Agencji Nieruchomości Rolnych w W. złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przedłużenia umowy dzierżawy z 5 maja 1994 r. Następnie powód zmodyfikował powództwo w ten sposób, że obok dotychczasowego żądania pozwu wniósł o ustalenie istnienia umowy dzierżawy w okresie od 5 maja 1994 r. do 5 maja 2017 r., o treści określonej w załączniku nr [...]1 do pozwu. Wyrokiem z 9 października 2019 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo w całości.

Sąd Okręgowy ustalił, że 5 maja 1994 r. X. spółka z o.o. w S. zawarła z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa, której następcą prawnym jest Agencja Nieruchomości Rolnych (dalej: ANR), umowę dzierżawy nieruchomości rolnej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonej w gminie P., o powierzchni 1,174,28 ha. Umowę zawarto na okres 20 lat, tj. do 5 maja 2014 r. Strony zawarły cztery aneksy zmieniające umowę dzierżawy. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy dzierżawy, w brzmieniu nadanym jej Aneksem nr [...]1 z 22 listopada 2010 r., umowa ta mogła zostać przedłużona, jeżeli najpóźniej na trzy miesiące przed upływem terminu jej zakończenia dzierżawca złożył wniosek o przedłużenie umowy, a strony uzgodniły istotne warunki umowy. Pismem z 19 stycznia 2011 r. powód wystąpił do ANR Oddziału Terenowego w S. Filii w K. z wnioskiem o przedłużenie umowy. Pismem z 26 stycznia 2011 r. pozwany, potwierdzając otrzymanie wniosku, zawiadomił go o rozpoczęciu procedury jego rozpatrzenia, w szczególności wezwał powoda do złożenia szeregu dokumentów wraz z pisemnym oświadczeniem o akceptacji wysokości rocznego czynszu dzierżawnego, który od 6 maja 2014 r. miał wynosić równowartość 2 840,57 dt pszenicy. Pismem z 7 lutego 2011 r. powód przedłożył stosowne dokumenty, w szczególności złożył oświadczenie o akceptacji proponowanej przez Agencję wysokości rocznego czynszu dzierżawnego.

W ramach procedury weryfikacyjnej spółki, Agencja przeprowadziła kontrolę przedmiotu dzierżawy i dotychczasowej realizacji umowy. Kontrola ujawniła nasadzenia wieloletnie na dzierżawionych gruntach, w związku z czym w ramach zaleceń pokontrolnych spółka zobowiązana została do złożenia zabezpieczenia na nasadzenia wieloletnie na kwotę 654 000 zł, w terminie do 23 marca 2011 r. Wskutek dalszych rozmów między stronami, 14 kwietnia 2011 r. powód sporządził

i wysłał do Agencji pismo z propozycją ustanowienia zabezpieczenia na nasadzenia wieloletnie do kwoty 654 000 zł w formie weksla trasowanego wraz z deklaracją wekslową, przy czym trasatem weksla miała być G. sp. z o.o.

W dniu 4 października 2011 r. pozwany przygotował projekt Aneksu nr [...] przedłużającego umowę dzierżawy o trzy lata, tj. do 5 maja 2017 r. W dniu 14 grudnia 2011 r. W. B., jako pełnomocnik powoda, podpisał projekt tego aneksu. Projekt został również parafowany przez pracowników Agencji, a następnie przesłany do sprawdzenia oraz ewentualnego podpisania przez osoby uprawnione do reprezentacji pozwanego. Pismem z 14 lutego 2012 r. pozwany zaprosił powoda do podpisania Aneksu nr [...] w nowej wersji, ze zmianą dotyczącą wyłącznie potwierdzenia dokonanego 29 września 2011 r. wyłączenia 55,4324 ha gruntów oraz dostosowania do obowiązującego w Agencji wzoru umowy i obowiązującego prawa. 30 kwietnia 2012 r. W. B. podpisał Aneks nr [...] w zmienionej wersji. Aneks ten następnie został podpisany przez pozwaną 4 maja 2012 r. Zawiadomieniem z 18 kwietnia 2012 r. pozwany zaproponował powodowi wyłączenie 266,1358 ha gruntów, czyli 30 % użytków rolnych będących przedmiotem umowy dzierżawy z 1994 r. Powód nie wyraził zgody na dalsze ograniczenie przedmiotu dzierżawy.

Pismem z 22 czerwca 2012 r. pozwany wskazał, że wobec niezłożenia zadeklarowanego przez powoda zabezpieczenia w postaci weksli poręczonych wraz z deklaracją wekslową do kwoty 654 000 zł, aneks do umowy nie został podpisany. Ponadto poinformował, że złożone 30 kwietnia 2012 r. weksle nie mogą stanowić zabezpieczenia z tytułu nasadzeń wieloletnich, bowiem w załączonej deklaracji wekslowej określono, iż podlegają one zwrotowi, jeżeli do 30 lipca 2012 r. nie zostanie zawarty aneks przedłużający umowę dzierżawy. Wobec powyższego wnioski o przedłużenie dzierżawy nie może zostać uwzględniony.

Wyrokiem z 28 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo w całości. Na skutek apelacji powoda, wyrokiem z 28 stycznia 2016 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie uchylił wyrok Sądu pierwszej instancji.

W toku ponownego rozpoznania sprawy powód po raz kolejny dokonał modyfikacji swojego żądania w ten sposób, że obok dotychczasowych żądań pozwu wniósł dodatkowo o ustalenie, że stosunek prawny dzierżawy wynikający

z umowy z 6 maja 1994 r., przedłużonej do 5 maja 2017 r. na podstawie aneksu podpisanego przez strony w grudniu 2011 r., w oparciu o przygotowany przez Agencję projekt aneksu z 4 października 2011 r., został przedłużony na dotychczasowych warunkach do 5 maja 2018 r., na podstawie art. 39 ust. 4a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w związku ze złożeniem przez powoda 3 lutego 2017 r. wniosku o przedłużenie umowy dzierżawy i nie otrzymaniem w terminie miesiąca odmownej odpowiedzi Agencji.

Ponownie przesłuchując W. B. Sąd Okręgowy ustalił, że świadek ten jako pełnomocnik powoda współpracował z pracownikami ówczesnej Agencji Nieruchomości Rolnych nad projektem Aneksu nr [...] do umowy dzierżawy. Pomimo, że projekt umowy zmieniającej pierwotną umowę dzierżawy nosił datę 4 października 2011 r., jego wersja została podpisana przez pracowników pozwanego i pełnomocnika powoda dopiero 14 grudnia 2011 r. Świadek ten zeznał, że podpisał projekt w siedzibie ANR w K. oraz sporządził fotografię ostatniej strony projektu Aneksu nr [...]. Analiza nośnika, na którym zostało zapisane to zdjęcie wskazuje, że zostało ono wykonane 14 grudnia 2011 r. Sąd pierwszej instancji zauważył, że na fotografii widnieją podpisy jedynie pracowników pozwanej Agencji, brak jest natomiast podpisu M. G. Tym samym Sąd Okręgowy uznał, że dowód ten nie stanowi potwierdzenia faktu, iż 14 grudnia 2011 r. doszło do podpisania przez strony Aneksu nr [...] do umowy dzierżawy z 5 maja 1994 r.

W związku z twierdzeniami powoda o zawarciu aneksu 14 grudnia 2011 r., Sąd Okręgowy przesłuchał pracowników pozwanego, którzyłożyli podpisy pod tym dokumentem. Świadkowie R. G. i W. N. przyznali, że po podpisaniu projektu Aneksu nr [...], wraz z podpisem dzierżawcy złożonym przez pełnomocnika W. B., miał zostać przesłany do W. do siedziby ANR w celu jego akceptacji oraz uzyskania pełnomocnictwa szczególnego do podpisania aneksu przez dyrektora oddziału. Świadkowie wskazali, że akceptacja następowała poprzez odesłanie gotowego projektu umowy/aneksu wraz z pełnomocnictwem rodzajowym dla M. G.. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, świadkowie potwierdzili, że złożenie przez dzierżawcę wniosku o przedłużenie umowy jedynie uruchamiało procedurę przygotowania

projektu aneksu do umowy dzierżawy.

Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany przedłożył kopie pełnomocnictw udzielonych przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych dla M. G., tj. Zastępcy Dyrektora Oddziału Terenowego ANR w S. w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2012 r., z których wynika, że nie udzielono mu pełnomocnictwa do podpisania Aneksu nr [...] do przedmiotowej umowy dzierżawy, datowanego na 4 października 2011 r. Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika także, że oferta powoda z 14 grudnia 2011 r. nie została przesłana do ANR w W. do dalszego procedowania.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że 3 grudnia 2011 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw. Analiza kluczowego dla rozstrzygnięcia sprawy art. 4 ust. 11 tej ustawy prowadzi do wniosku, że jest to przepis o charakterze bezwzględnie obowiązującym. Jeśli dotychczasowy dzierżawca, który w terminie określonym w art. 4 ust. 1 ustawy otrzymał propozycję odpowiadającą treści wskazanej w tym przepisie i odrzucił w terminie określonym w art. 4 ust. 3 propozycję Agencji lub nie zajął w tym terminie stanowiska odnośnie do propozycji Agencji, traci on prawo do dalszego dzierżawienia nieruchomości w trybie art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Zdaniem Sądu Okręgowego, dzierżawca, który nie wyrazi zgody na zmianę warunków umowy, musi liczyć się z faktem, że upływ terminu umownego oznacza koniec prowadzenia działalności rolniczej na dzierżawionych gruntach rolnych.

Według Sądu Okręgowego z bezspornych ustaleń wynika, że pozwany w terminie określonym w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r., tj. w dniu 18 kwietnia 2012 r. złożyła powodowi propozycję wyłączenia z dzierżawy 30 % powierzchni użytków rolnych, tj. gruntów o powierzchni 266,1358 ha, będących przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy łączącej strony. Oświadczenie woli pozwanego dotarło do powoda najpóźniej w drugim tygodniu maja 2012 r., co zostało przyznane w pozwie. Sąd pierwszej instancji przyjął, że określony w art. 4

ust. 1 ustawy termin upłynął dla Agencji w dniu 3 czerwca 2012 r. Jak zeznał świadek W. B., ówczesny przedstawiciel powoda, Spółka nie wyraziła zgody na ograniczenie przedmiotu dzierżawy zaproponowane przez pozwanego w piśmie z 18 kwietnia 2012 r. Takiej zgody nie wyraziła również w okresie późniejszym.

W ocenie Sądu Okręgowego oddaleniu podlegały również roszczenia ewentualne powoda. Sąd ten wskazał, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził zawarcia 14 grudnia 2011 r. Aneksu nr [...] do umowy dzierżawy, datowanego na dzień 4 października 2011 r. Z niespornych ustaleń wynika, że wobec niepodpisania tego aneksu przez pozwanego z uwagi na niespełnienie przez powoda warunku unormowanego w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw, umowa ta wygasła z dniem 5 maja 2014 r.

Wyrokiem z 31 lipca 2020 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie oddalił apelację powoda od wyroku Sądu pierwszej instancji. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i stwierdził, że świadkowie w sposób wyczerpujący przedstawili szczegóły obowiązującej w ramach wewnętrznej struktury organizacyjnej pozwanego procedury w sprawie zawarcia aneksów do umowy w przedmiocie dzierżawy nieruchomości rolnych o powierzchni przekraczającej 500 ha. Świadkowie zeznali, że projekt aneksu, po podpisaniu przez W. B. oraz poszczególnych pracowników Filii, musiał być przesłany do Biura Prezesa ANR w W. w celu jego akceptacji oraz udzielenia pełnomocnictwa szczególnego dla dyrektora oddziału. Zeznania świadków znajdują potwierdzenie w treści statutu Agencji Nieruchomości Rolnych stanowiącego załącznik do rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 5 grudnia 2011 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz. U. Nr 262, poz. 1567), z którego wynika, że dyrektor oddziału nie posiadał (na podstawie pełnomocnictwa ogólnego) upoważnienia do zawierania umów dzierżawy nieruchomości o powierzchni powyżej 500 ha. Sąd Apelacyjny podzielił ocenę, że dokument podpisany 14 grudnia 2011 r. przez W. B. nie zawierał podpisu M. G.. Powód próbował wykazać udzielenie pełnomocnictwa szczególnego M. G. dowodami, które zostały pominięte przez Sąd pierwszej instancji. W ocenie Sądu

Apelacyjnego, podpis W. B. został złożony pod projektem aneksu umowy dzierżawy jedynie w ramach procedury przygotowania dokumentacji do akceptacji przez Prezesa Agencji (zgodnie z obowiązującą wówczas w strukturze pozwanego wewnętrzną regulacją kompetencyjną). Nie przedstawiono żadnych argumentów, z których mogłoby wynikać, że w tej fazie procedowania wniosku strony składały podpisy z zamiarem wywołania skutku prawnego w postaci zawarcia umowy (aneksu).

Sąd odwoławczy stwierdził, iż zgodnie art. 78 § 1 zd. 2 k.c. oraz przy uwzględnieniu wniosków wynikających z art. 61 § 1 k.c., dla wykazania, że strony zawarły umowę zmieniającą umowę dzierżawy (przedłużającą okres jej trwania) konieczne było udowodnienie, że doszło do złożenia oświadczenia w formie pisemnej (podpisania dokumentu zawierającego oświadczenie o zmianie umowy przez osobę umocowaną do składania oświadczeń woli w imieniu pozwanego) oraz doręczenia tak podpisanego dokumentu adresatowi oświadczenia (powodowi) w warunkach umożliwiających zastosowanie art. 61 § 1 k.c. Wydanie dokumentu zawierającego oświadczenie woli w formie pisemnej w świetle art. 78 § 1 k.c. w zw. z art. 61 § 1 k.c. stanowiło bowiem akt konstytutywny (kreujący) dla bytu umowy zmieniającej umowę dzierżawy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w rozpatrywanej sprawie brak było dowodów, że pozwany złożył oświadczenie zgodnie z art. 78 k.c. w zw. z art. 61 k.c.

Oceniając żądania powoda zgłoszone jako ewentualne, Sąd Apelacyjny wskazał, że kierunek ich rozstrzygnięcia determinowany był ustaleniem czy powód na mocy art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (dalej: u.g.n.r.) ma względem pozwanego roszczenie o nakazanie zawarcia aneksu do umowy dzierżawy. Artykuł 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. stanowił, iż umowy dzierżawy nie zawiera się w trybie przetargu, jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył Agencji Nieruchomości Rolnych oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Agencją, z tym, że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy. W ocenie Sądu odwoławczego, na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. dotychczasowy dzierżawca nie nabywa roszczenia o przedłużenie umowy dzierżawy. Wskazany przepis przyznaje dotychczasowemu dzierżawcy wyłącznie możliwość przedłużenia

terminu dzierżawy (zawarcia aneksu do umowy dzierżawy), z pominięciem trybu przetargowego. Z normy tej nie wynika natomiast, aby pozwany miał obowiązek przedstawienia oferty dotychczasowemu dzierżawcy i uwzględnienia go przy planowaniu dalszych czynności w zakresie gospodarowania dzierżawioną przez niego nieruchomością, już po zakończeniu tej umowy.

Powód wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości. Zarzucił naruszenie: art. 327¹ § 1 pkt. 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 64, art. 65 § 1 i art. 65 § 2 w zw. z art. 64 k.c., art. 39 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 39 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (dalej: u.g.n.r.) w zw. art. 64 k.c., 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, dalej: ustawa nowelizująca) w zw. z art. 38 ust. 1a u.g.n.r., art. 4 ust. 11 ustawy nowelizującej w zw. art. 39 ust. 2 pkt. 1 u.g.n.r.

Na tej podstawie skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji, wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania za obie instancje oraz kosztach postępowania kasacyjnego.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie ma racji skarżący zarzucając naruszenie art. 327¹ § 1 pkt. 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku czy i z jakich przyczyn Sąd Apelacyjny uznał, że § 3 ust. 1 umowy dzierżawy z 5 maja 1994 r. nie kreował po stronie pozwanego zobowiązania do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przedłużenia umowy dzierżawy, co – w ocenie powoda – ma świadczyć o braku wyczerpującego wyjaśnienia podstawy prawnej oddalenia żądania powoda o nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przedłużenia umowy dzierżawy. Sąd Najwyższy bowiem stwierdza, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku wskazuje podstawę prawną rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, w tym ustalenie, że zgodnie z § 3 ust. 1 umowy dzierżawy (w brzmieniu nadanym jej Aneksem nr [...]1) umowa ta mogła zostać przedłużona, jeżeli najpóźniej na trzy miesiące przed upływem terminu jej zakończenia dzierżawca złożył wniosek o przedłużenie umowy, a strony uzgodniły istotne warunki umowy. Sąd odwoławczy ustalił, że strony nie zawarły Aneksu nr [...] przedłużającego okres trwania tej umowy, z uwagi na brak podpisu reprezentującego Agencję M. G., któremu nie udzielono w tym celu pełnomocnictwa szczególnego. Strony jedynie procedowały projekt tego aneksu, lecz ostatecznie nie doszło do jego podpisania, ponieważ strony nie uzgodniły istotnych warunków umowy, skoro powód nie zgodził się na propozycję pozwanego wyłączenia 266,1358 ha gruntów, czyli 30 % użytków rolnych będących przedmiotem umowy dzierżawy. Ponieważ nie został spełniony jeden z warunków określonych w § 3 ust. 1 umowy dzierżawy, pomimo złożenia wniosku przez powoda, nie doszło do przedłużenia tej umowy.

Nietrafne są również zarzuty naruszenia art. 64 k.c. oraz art. 65 § 1 i 2 w zw. z art. 64 k.c. poprzez zaniechanie dokonania oceny określonej przez powoda materialnoprawnej podstawy żądania nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli w zakresie przedłużenia umowy dzierżawy, tj. § 3 ust. 1 tej umowy, a także dokonanie błędnej wykładni tego postanowienia. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym przedmiotową skargę kasacyjną podziela wykładnię Sądów obu instancji, że warunkami przedłużenia umowy dzierżawy na podstawie jej § 3 ust. 1 było łącznie: (1) złożenie przez dzierżawcę wniosku o przedłużenie umowy najpóźniej na trzy miesiące przed upływem terminu jej zakończenia, oraz (2) uzgodnienie przez strony istotnych warunków umowy. W przedmiotowej sprawie spełniony został tylko pierwszy z tych warunków. Ponieważ przedłużenie umowy wymagało spełnienia obu warunków, a drugi z nich nie został zrealizowany, do przedłużenia umowy nie doszło, a powód nie może skutecznie domagać się zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli w tym przedmiocie (art. 64 k.c. i art. 1037 k.p.c.). Sąd Apelacyjny zasadnie więc przyjął brak podstaw do uwzględnienia powództwa głównego.

Niezasadny jest też zarzut naruszenia art. 39 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 39 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu

nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (dalej: u.g.n.r.) w zw. art. 64 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że dzierżawcy nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie nabywają roszczenia o przedłużenie umowy dzierżawy na nowych warunkach, w przypadku gdy, złożyli oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z ANR, z uwzględnieniem czynszu nie niższego niż dotychczasowy. Wskazać należy, że zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. (w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2011 r.) umowę dzierżawy zawiera się bez przetargu, jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył Agencji oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Agencją, z tym, że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy. Z art. 39 ust. 4 pkt 1 u.g.n.r. zaś wynika, że w razie niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, najpóźniej na trzy miesiące przed zakończeniem dzierżawy i nieuzgodnienia nowych warunków dzierżawy w terminie miesiąca od złożenia oświadczenia, wydzierżawienie nieruchomości następuje na zasadach określonych w ust. 1 (a więc po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego). W ocenie Sądu Najwyższego, prawidłowo uznał Sąd Apelacyjny, że na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. powód jako dotychczasowy dzierżawca nie nabył roszczenia wobec Agencji o przedłużenie umowy dzierżawy. Przepis ten przyznał powodowi wyłącznie możliwość przedłużenia terminu dzierżawy z pominięciem trybu przetargowego („umowę dzierżawy zawiera się bez przetargu”). Z przepisu tego nie wynika natomiast, aby pozwany miał obowiązek przedstawienia oferty dotychczasowemu dzierżawcy (zob. wyrok SN z 24 marca 2010 r., V CSK 289/09).

Nie jest trafny także zarzut naruszenia 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, dalej: ustawa nowelizująca) w zw. z art. 38 ust. 1a u.g.n.r. poprzez brak ustalenia, że w sytuacji, gdy umowa dzierżawy zawarta przed wejściem w życie ustawy nowelizującej zawierała już postanowienie o możliwości wyłączenia określonej części gruntów będących przedmiotem dzierżawy i grunty te zostały faktycznie wyłączone, propozycja ANR dokonania zmiany umowy dzierżawy

nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa powinna uwzględniać istniejące już przed datą wejścia w życie ustawy nowelizującej postanowienia w zakresie możliwości wyłączenia określonej części gruntów będących przedmiotem dzierżawy oraz fakt wcześniejszego wyłączenia tych gruntów. Nie ma również racji powód zarzucając naruszenie art. 4 ust. 11 ustawy nowelizującej w zw. art. 39 ust. 2 pkt. 1 u.g.n.r. poprzez brak ustalenia, że doręczenie dzierżawcy przez ANR propozycji dokonania zmian w umowie dzierżawy w zakresie wyłączenia 30 % powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy i brak wyrażenia przez dzierżawcę zgody na zaproponowane przez ANR zmiany umowy dzierżawy, nie uniemożliwia przedłużenia umowy dzierżawy na kolejne lata w trybie bezprzetargowym oraz nie pozbawia dzierżawcy roszczenia o zobowiązanie ANR do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przedłużenia umowy dzierżawy w sytuacji, w której przesłanki przedłużenia umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym oraz roszczenie dzierżawcy powstały przed złożeniem propozycji, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy nowelizującej.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy nowelizującej, jeżeli umowa dzierżawy zawarta przed dniem wejścia w życie tej ustawy, przedmiotem której są nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa nie zawiera postanowienia o możliwości wyłączenia, o którym mowa w art. 38 ust. 1a u.g.n.r. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą, Agencja Nieruchomości Rolnych, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, przedstawia dzierżawcom, w formie pisemnego zawiadomienia, propozycję dokonania zmian tej umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30 % powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Z powołanego art. 38 ust. 1a u.g.n.r. wynika, że w umowie dzierżawy, także zawieranej na czas oznaczony, zawiera się postanowienie o możliwości wypowiedzenia przez agencję umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia 30 % powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Z kolei art. 4 ust. 11 ustawy nowelizującej przewiduje, że w przypadkach, o których mowa w ust. 3 pkt 2 i ust. 4 (odrzućcenie zaproponowanych przez Agencję zmian umowy dzierżawy zawartych w projekcie zmiany tej umowy lub niezłożenie w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania

zawiadomienia oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu zaproponowanych przez Agencję zmian umowy dzierżawy zawartych w projekcie zmiany tej umowy), oraz w przypadku niedokonania zmiany umowy dzierżawy zgodnie z ust. 5 z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy, nie stosuje się art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. (a więc m.in. o bezprzetargowym zawarciu umowy dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą, który złożył Agencji oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z nią, za czynszem nie niższym niż dotychczasowy).

W przedmiotowej sprawie skarżący nie wyraził zgody na projekt zmiany umowy z uwzględnieniem wyłączenia z dzierżawy 30 % powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, co wynikało z art. 38 ust. 1a u.g.n.r., a więc w stosunku do niego wyłączone było stosowanie art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. Zgodnie z art. 4 ust. 11 ustawy nowelizującej, powód nie mógł skorzystać z możliwości bezprzetargowego zawarcia umowy dzierżawy z Agencją, pomimo że złożył wniosek w tym przedmiocie). Przy tym, powód nie może twierdzić, że jego odmowę usprawiedliwiał fakt wcześniejszego wyłączenia z dzierżawy innej powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. W art. 38 ust. 1a u.g.n.r. ustawodawca nałożył bowiem na Agencję obowiązek przedstawienia dzierżawcom propozycję dokonania zmian umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy dokładnie 30 % powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy, nie wprowadzając w tym zakresie jakichkolwiek wyjątków lub ograniczeń.

Jednakże powyższa okoliczność nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro na podstawie art. 39 ust. 2 pkt 1 u.g.n.r. powód jako dotychczasowy dzierżawca nie nabył roszczenia o przedłużenie umowy dzierżawy. Trafnie stwierdził bowiem Sąd Apelacyjny, że wskazany przepis przyznaje dotychczasowemu dzierżawcy wyłącznie możliwość przedłużenia terminu dzierżawy z pominięciem trybu przetargowego, nie może natomiast być traktowany jako podstawa obowiązku pozwanego przedstawienia oferty dotychczasowemu dzierżawcy.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. art. 398²¹ k.p.c. oraz § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 265, z późn. zm.).

(r.g.)

[ms]